



SALGSOPPGAVE

INNHold

Priser	3
Salgsoppgave	4
Kjøpekontrakt	20
Firmaattest	36
Grunnbok	38
Budsjett	50
Vedtekter	53
Vedtekter Stasjonen Driftsforening	64
Rammetillatelse	67
Reguleringsbestemmelser	75
Reguleringskart	81
Situasjonskart	83
Kommuneplankart	84
Servitutter	86
Kjøpetilbud	105

PRISLISTE

11.04.2025

Leil.	An-del	Etg.	Rom	BRA-i (m²)	Ute-plass (m²)	P-plass	Pris (NOK)	Omkost-ninger (NOK)	Totalpris inkl. omk. (NOK)	Innskudd (30 %) (NOK)	Andel felles-gjeld (70 %) (NOK)	Mnd. felles-kostnader inkl. renter(NOK)
101	1	1	2	54	32		3 400 000	29 418	3 429 418	1 020 000	2 380 000	15 047
102	2	1	3	69	24		4 600 000	33 423	4 633 423	1 380 000	3 220 000	19 892
103	3	1	4	85	63	Inkl.	6 050 000	37 695	6 087 695	1 815 000	4 235 000	23 923
104	4	1	2	54	27		3 200 000	29 418	3 229 418	960 000	2 240 000	14 379
105	5	1	2	40	20		2 850 000	25 680	2 875 680	855 000	1 995 000	12 301
106	6	1	3	66	33		4 200 000	32 622	4 232 622	1 260 000	2 940 000	18 389
107	7	1	2	50	27		3 000 000	28 350	3 028 350	900 000	2 100 000	13 497
108	8	1	2	53	27		3 200 000	29 151	3 229 151	960 000	2 240 000	14 352
109	9	1	3	68	64		4 200 000	33 156	4 233 156	1 260 000	2 940 000	18 529
201	10	2	2	54	15		3 550 000	29 418	3 579 418	1 065 000	2 485 000	15 529
202	11	2	3	69	15		4 800 000	33 423	4 833 423	1 440 000	3 360 000	20 534
203	12	2	4	85	30	Inkl.	6 350 000	37 695	6 387 695	1 905 000	4 445 000	26 782
204	13	2	3	65	17		4 400 000	32 355	4 432 355	1 320 000	3 080 000	18 997
205	14	2	2	51	12		3 350 000	28 617	3 378 617	1 005 000	2 345 000	14 673
206	15	2	3	66	20		4 600 000	32 622	4 632 622	1 380 000	3 220 000	19 672
207	16	2	2	50	19		3 150 000	28 350	3 178 350	945 000	2 205 000	13 978
208	17	2	2	53	16		3 350 000	29 151	3 379 151	1 005 000	2 345 000	14 834
209	18	2	3	68	23		4 400 000	33 156	4 433 156	1 320 000	3 080 000	19 170
301	19	3	2	54	15		3 650 000	29 418	3 679 418	1 095 000	2 555 000	15 849
302	20	3	3	69	15		4 950 000	33 423	4 983 423	1 485 000	3 465 000	21 015
303	21	3	4	85	30	Inkl.	6 550 000	37 695	6 587 695	1 965 000	4 585 000	27 424
304	22	3	3	65	17		4 550 000	32 355	4 582 355	1 365 000	3 185 000	19 478
305	23	3	2	51	12		3 450 000	28 617	3 478 617	1 035 000	2 415 000	14 994
306	24	3	3	66	20		4 750 000	32 622	4 782 622	1 425 000	3 325 000	20 153
307	25	3	2	50	19		3 250 000	28 350	3 278 350	975 000	2 275 000	12 510
308	26	3	2	53	16		3 450 000	29 151	3 479 151	1 035 000	2 415 000	15 154
309	27	3	3	68	23		4 550 000	33 156	4 583 156	1 365 000	3 185 000	19 652
401	28	4	4	100	35	Inkl.	8 150 000	41 700	8 191 700	2 445 000	5 705 000	33 538
402	29	4	4	97	28	Inkl.	7 900 000	40 899	7 940 899	2 370 000	5 530 000	32 549
403	30	4	3	76	17		5 200 000	35 292	5 235 292	1 560 000	3 640 000	22 291
404	31	4	3	66	32		4 900 000	32 622	4 932 622	1 470 000	3 430 000	20 634
405	32	4	2	50	19		3 350 000	28 350	3 378 350	1 005 000	2 345 000	14 620
406	33	4	2	53	16		3 550 000	29 151	3 579 151	1 065 000	2 485 000	15 475
407	34	4	3	68	23		4 700 000	33 156	4 733 156	1 410 000	3 290 000	20 133
501	35	5	4	118	70	To inkl.	10 250 000	46 506	10 296 506	3 075 000	7 175 000	41 478
502	36	5	4	92	17	Inkl.	6 700 000	39 564	6 739 564	2 010 000	4 690 000	28 379
503	37	5	3	66	32		5 050 000	32 622	5 082 622	1 515 000	3 535 000	21 116
504	38	5	2	50	19		3 450 000	28 350	3 478 350	1 035 000	2 415 000	14 941
505	39	5	2	53	16		3 650 000	29 151	3 679 151	1 095 000	2 555 000	15 796
506	40	5	3	68	23		4 850 000	33 156	4 883 156	1 455 000	3 395 000	20 614
601	41	6	4	127	100	To inkl.	11 000 000	48 909	11 048 909	3 300 000	7 700 000	44 705
602	42	6	4	109	57	To inkl.	11 000 000	44 103	11 044 103	3 300 000	7 700 000	43 517

Fellesutgifter for borettslaget består av kapitalkostnader knyttet til borettslagets gjeld, samt drift-og vedlikeholdskostnader internt i borettslaget.

Totale stipulerte kostnader for første driftsår er summert i egen kolonne.

Fellesutgifter etter avdragsfri periode inkl. driftskostnader – forutsetning av dagens betingelser, se egen kolonne i budsjett.

Bruksrett til garasjeplass kan kjøpes i en begrenset periode for kr 250.000,-

OM PROSJEKTET

Boligene selges til fast pris i henhold til prislister. Totale kjøpesummen for boligen består av innskudd og andel fellesgjeld som fremgår av prislister. I tillegg kommer omkostninger.

Innskuddet er den delen av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Det samme gjelder omkostningene.

Stipulerte månedlige kostnader fremgår av prislister.

ADRESSE OG EIENDOMSBETEGNELSE

Eiendommen vil få adresse: Grindatunet <adressenummer vil tilkomme på et senere tidspunkt>, 2070 Råholt og består av Gnr. 127, bnr. 82 med fradelte parseller i Eidsvoll kommune.

Hver bruksenhet vil få eget andelsnummer.

EIERFORM/EIERFORHOLD

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

BOLIGTYPE

Leilighet

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 «Stillverket», gjelder trinn nr. 4 i prosjektet.

OM BORETTSLAGET/ORGANISERING

Stillverket Borettslag vil få hjemmel til eiendomsrett. Det er til sammen 42 andeler i

borettslaget som består av 2-, 3-, 4-roms leiligheter fra 40-127 kvm over 6 boligetasjer, og med underjordisk garasjeanlegg. Som andelseier i borettslaget vil kjøper få enerett til bruk av sin leilighet, med tilhørende rett til bruk av borettslagets fellesareal og fellesrom.

Selger tar forbehold om antall andeler i borettslaget, såfremt det er formålstjenlig for prosjektet i sin helhet. Selger forbeholder seg retten til å eie og å fritt disponere over alle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved salg og utleie til andre enn andelseiere.

Borettslaget vil bli etablert av Stillverket Utbygging AS (selskapet er under stiftelse). Borettslaget vil overta eiendomsrett til Eiendommen ved kjøp av Stillverket Tomteselskap AS (selskapet er under stiftelse), som er eier og hjemmelshaver til tomten. Dette selskapet vil deretter fusjonere med borettslaget.

Stillverket Utbygging AS vil inngå avtale om overdragelse av det ferdig oppførte bygget til borettslaget før overtakelse. Det er planlagt at grunnbokshjemmelen til Eiendommen skal fisjoneres ut som eget aksjeselskap som deretter erverves av borettslaget. Alternativt så vil grunnbokshjemmelen til Eiendommen bli skjøtet over til Borettslaget før overtakelse.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi ved tidspunktet for erverv av henholdsvis tomt og bygningsmasse. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelsen fra Stillverket Utbygging AS. For tomten vil borettslaget videreføre Stillverket Tomteselskap AS sin skattemessige inngangsverdi gjennom

fusjonen, som vil være vesentlig lavere enn markedsverdien per i dag. Det nevnes for ordens skyld at skattemessig inngangsverdi på andel tomt og boenhetene i bygget er uten betydning så lenge Borettslaget beholder eiendommen. Tomtens kostpris, som Borettslaget har overtatt ved fusjonen, vil ved et eventuelt senere salg av tomten eller oppløsning av borettslaget, kunne medføre en høyere skattepliktig gevinst enn om borettslagsmodellen ikke var benyttet.

Selger innestår for at borettslaget og hjemmelsselskapet per overlevering ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser ut over fellesgjelden for borettslaget samt leverandørgjeld tilknyttet ordinære driftskostnader for borettslaget.

Høsten 2025 blir eiendommen som andelene ligger i overført til borettslaget i to steg. Borettslaget kjøper først aksjeselskapet som eier eiendommen. Deretter blir eiendommen overført til borettslaget ved at aksjeselskapet ble fusjonert inn i borettslaget gjennom en skattefri fusjon (skattemessig kontinuitet). Det innebærer at borettslaget får videreført aksjeselskapets skattemessige kostpris på eiendommen uendret (latent skatteforpliktelse).

Det er vedlagt denne salgsoppgave et utkast til budsjett fra forretningsfører (BORI) som selger har valgt som forretningsfører for borettslaget. Dette er ment som en indikasjon på inntekter og utgifter. Vi gjør oppmerksom på at det kan komme endringer i stipulerte felleskostnader når borettslaget er driftet over en lenger periode, samt hatt sitt første hele driftsår (dette vil da være året 2028). Borettslagets oppgave er til enhver tid å ha sunn og økonomisk drift.

UTLEIE

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

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

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

- andelseieren er en juridisk person Utkast vedtekter Stillverket Borettslag

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

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen -det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstands fellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget, boder, garasjeplass og/eller parkeringsplass.

FORKJØPSRETT

Det er vedtektsfestet og tinglyst forkjøpsrett i borettslaget. Se vedlagte vedtekter for ytterligere informasjon om 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 i nyhetsbrev.

MEDLEMSFORDELER

Som medlem av BORI vil du få rabatter hos aktører som kan være aktuelle ved en flytteprosess. Kjøp av bolig forutsetter medlemskap i BORI (kr 650,-). Medlemskapet forfaller til betaling før

overtakelse av boligen. Det er pr. d.d. årlig kostnad for BORI-medlemskap på kr 350,-.

Se fullstendig oversikt over medlemsfordeler på www.bori.no.

PARKERING

Det medfølger 1 stk. bruksrett garasje plass til 4-roms leiligheter (andel 3, 12, 21, 28, 29 og 36) og 2 stk. bruksretter til garasjeplasser for leilighet 501, 601 og 602 (andel 35, 41 og 42), iht. prislisten.

Det er mulighet å kjøpe bruksrett 1 stk. garasje plass i en begrenset periode for kr 250.000,-

Kjøpesum for parkeringsplass inngår ikke i fellesgjeldsordningen med unntak av leilighetene som er spesifisert ovenfor og må betales fullt ut og helt sammen med hovedoppgjøret.

Det er tinglyst avtale om felles utvendig gjesteparkering for boligselskapene på området.

Parkeringsplassene er prosjektert etter de retningslinjer som var gjeldende på det tidspunktet en startet prosjektering/ved innsendelse av rammesøknad. Parkeringsplassene tilfredsstiller ikke anbefalingene i den nye veilederen fra SINTEF som kom høsten 2023, da utbygger innleverte rammesøknaden i god tid før veilederen ble utgitt.

EL-BILLADING

Utbygger etablerer infrastruktur for el-billading i garasjeanlegget, men den enkelte beboer må selv anskaffe ladeenheten. Det vil bli mulig å bestille el-billader bestilles ifm. tilvalg.

Selger forbeholder seg retten til å inngå avtale med en felles leverandør for infrastruktur til ladeanlegget, samt betalingsordning for bruk. Det legges opp til en engangssum for etableringen, samt et månedsabonnement. Månedsprisen beregnes ut ifra forbruk, samt lademønster i tillegg til et fastledd. Avtalen overleveres borettslaget ved overtakelse. Endelig løsning/type er ikke fastsatt. Utbygger forbeholder seg retten til å inngå langsiktige avtaler på vegne av borettslaget. Konferer megler for ytterligere informasjon.

TOMT

Tomten er eiet. Totalt er det planlagt 3-4 bygg som til sammen danner det resterende feltet på Stasjonsløkka. Utbyggingseiendommen er til sammen ca. 6,9 daa og skal fradeles. Eiendoms-grensene og arealet er ikke endelig avklart på salgstidspunktet. Hvert byggetrinn vil få egne gnr/bnr. og endelige grenser og tomtestørrelse. Tomtestørrelsen for Stillverket er estimert til ca. 2,5 daa.

Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, dvs. uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen.

Det er felles nedkjøring til garasjekjelleren med Stasjonen Boligsameiet, adresse Grindatunet 13-29. Garasjekjelleren er organisert som et fellesareal i borettslaget. Kjellerplanet inneholder tekniske rom, parkeringsplasser, boder, sykkelparkering mv.

Tomten vil bli et fellesareal for borettslaget.

Utomhus driftes av borettslag i fellesskap og som har til oppgave å forvalte fellesområdene utenfor bygningskroppen, herunder fellesareal for borettslaget og beboerne med tilrettelagte ute- og gangareal, samt areal for lek, grøntareal mv med unntak av enkelte arealer utenfor byggene som eventuelt vil utgjøre terrasser på bakken for enkelte andeler som tilleggsareal. Se mer om dette under punkt om borettslaget/organisering

Felles utenomhus mellom sameiene/borettslagene driftes gjennom Stasjonen Driftsforening, se vedlagte vedtekter for Driftsforeningen.

DRIFTSFORENINGEN / FELLESAREALER

Det er 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. grøntanlegg beplantning, gjesteparkering, avfallstasjoner, sykkelparkering, felles interne veier, vann, avløp,

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

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

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

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

ØKONOMI

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales:

*Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi.

Kr 267 pr. kvm. BRA. Fra kr 10.680,- til kr 34.176,-

- Tinglysning av hjemmel til andel	kr	545,-
- Tinglysing av pant i andel (pr. pant)	kr	545,-
- Grunnbokskrift	kr	260,-
- Oppstartskapital til borettslaget	kr	8 000,-
- Innskudd andelskapital	kr	5 000,-
- Medlemskap i BORI	kr	650,-
-Totale omkostninger:	Fra kr 25.680,- til kr 49.176,-	

* Overskjøting av hjemmel til borettslag utløser dokumentavgift. Kjøper dekker sin andel av dokumentavgiften, som er beregnet til å være kr 267,- pr BRA kvm. Totale omkostninger inkl. kjøpesum er angitt i egen kolonne i prislisten.

Det tas forbehold om endring av gebyrer og avgiftssatser fra det offentlige, samt dokumentavgiftsgrunnlag.

Borettslaget vil bli etablert av Stillverket Utbygging AS. Borettslaget vil overta eiendomsretten til den delen av tomten som tilsvarer borettslagets eierskap.

Fellesgjelden vil bli sikret med pant i eiendommen. Panteretten vil bli tinglyst på hjemmelen registrert på hjemmelsselskapet, hvor hver andel vil få sin andel av fellesgjeld iht. prislisten.

Leverandør av tv/telefoni/bredbånd er Telenor. BORI er engasjert som forretningsfører for borettslaget.

FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter for borettslaget består av kapitalkostnader knyttet til borettslagets gjeld, samt drift- og vedlikeholdskostnader internt i borettslaget.

Drifts- og vedlikeholdskostnader avhenger av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført. Det er også andre faktorer som påvirker størrelsen på driftskostnadene slik som endringer i lønns- og prisenivå på de tjenestene og produktene som borettslaget har. Borettslaget vil også kunne velge andre tjenester enn det som er lagt til grunn i budsjettet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i borettslagets vedtekter.

Driftskostnader dekker blant annet:

- Strøm og oppvarming i fellesarealer
- Snøbrøyting
- Gressklipping
- Trappevask
- Innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer
- Forretningsførerhonorar
- Revisjon
- Forsikring av bygninger
- Drift av garasjekjeller og felles utenomhus
- Vaktmestertjeneste

Kostnad til TV/internett er stipulert til kr 500,- pr. mnd. Styret kan endre pakkeløsningen som er valgt etter oppstart. Kostnader for oppvarming og varmtvann er stipulert til ca. kr 18,- pr m2 BRA pr. måned.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene

Ovennevnte kostnader er inkludert i oppsatte felleskostnader.

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

I tillegg kommer kostnader til el. bil lading. Trolig blir det inngått en avtale med et firma som leverer infrastruktur og ladepunkter hvor hver enkelt bruker betaler en fast mnd. pris direkte, samt forbruk til leverandøren.

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Borettslaget planlegges finansiert med 70 % fellesgjeld og 30 % innskudd. Renter og avdrag på fellesgjelden betjenes via den månedlige felleskostnad som betales til borettslaget. Det er p.t. stipulert med 5,5 % effektiv rente på fellesgjelden med inntil 20 års avdragsfrihet og 40 års løpetid.

Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte leilighet fremgår av prislisten.

Det tas forbehold om rentesats, avdragsfrihet og løpetid. Man får skattefradrag på renter andel fellesgjeld, forutsatt skattepliktig inntekt. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

Før signering av bindende kjøpsbekreftelse oppfordres interessenter til å konferere megler vedr. ev. endring i stipulert rentesats og konsekvenser dette medfører for felleskostnad pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at avdrag på fellesgjeld vil begynne å løpe fra år 2047. Se nedbetalingsplan for beregnet avdrag etter avdragsfri periode, under forutsetning av dagens betingelser i egen kolonne i prislisten. Etter overtakelse vil borettslaget fritt kunne reforhandle låneavtaler.

NEDBETALING AV FELLESGJELDEN (IN-ORDNING)

Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjør at du kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til egenkapitaldelen. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres fire ganger i året etter innflytting, med minimum kr 100 000 per innbetaling. Det påløper et gebyr ved benyttelse av IN-ordning. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt innflyttet, og fellesgjelden er etablert med nødvendig sikkerhet. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Borettslaget vil inngå avtale om IN-ordning, første innbetaling vil være ca. 6-12 mnd. etter opprettelse av fellesgjelden.

Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

SIKRING AV FELLESKOSTNADER

Borettslaget vil bli sikret i Borettslagenes Selvskyldnerordning AS (NBBL). Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Premien er lagt inn i felleskostnader basert på dagens satser. Avtalen om sikring kan ikke sies opp, dog kan borettslaget flytte avtalen til et annet selskap. Sikringsfondet dekker inntil 24 mnd. manglende innbetaling fra andelseier.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter faktureres direkte til borettslaget og er inkludert i felleskostnadene. Erfaringstall fra tilsvarende boliger tilsier at de kommunale avgiftene vil ligge rundt kr 15.000,- pr. år for en 2-roms. Kr 18.000,- for 3-roms og kr 20.000,- for 4-roms, dog er dette kun et estimat, og det er Eidsvoll kommune som vil fakturere dette etter overtakelse. Dette inkluderer renovasjon, vann- og avløpsavgifter. Det er litt ulikt fra kommune til kommune, dog estimerer de erfaringsmessig med ca. 50 m³ i gjennomsnitt pr. person i vannforbruk. Det er installert vannmåler, og de kommunale avgiftene vil dermed variere etter eget forbruk.

Kjøper forplikter seg til å respektere den organiseringen og kostnadsfordelingen som selger anser hensiktsmessig. Endelig budsjett fastsettes av styret. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører.

Stipulerte månedlige kostnader inkludert kommunale avgifter og eiendomsskatt for første driftsår kommer frem i oppsatt budsjett lengre bak i salgsoppgaven.

EIENDOMSSKATT

I Eidsvoll kommune, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten vil bli fakturert direkte til borettslaget, og ligger i dag på 2 promille for skatteåret 2025.

Nyoppført bygning, som helt eller delvis benyttes som bolig, fritas i tre år fra den tid boligen er ferdigstilt, eller til kommunestyret endrer eller opphever fritaket (§7c).

Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Andeler med eiendomsskatt vil bli fakturert dette i tillegg til opplyste stipulerte felleskostnader, og beløpet vil være iht. faktura fra kommunen når dette inntreffer.

LIGNINGSVERDI

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

Ligningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25% av markedsverdi. Ligningsverdien for sekundærboliger utgjør 100% av markedsverdi. For nærmere info, se www.skatteetaten.no.

VED KJØP AV ANDELSLEILIGHET I PROSJEKTET STILLVERKET

KJØPETILBUD

VED SALGSSTART GJELDER FØLGENDE

Det er forkjøpsrett for BORI-medlemmer i prosjektet hvor fristen for å levere kjøpetilbud til salgsstart vil være den 29.04.25 kl. 12:00. Dersom det er inngitt like kjøpetilbud innenfor fristen vil det være ansiennitet på medlemskapet som går foran. Finansieringsbekreftelse fra finansieringsinstitusjon er en forutsetning.

Ordinær salgsstart for de som ikke har BORI-medlemskap er den 30.04.25 kl. 12:00. Dersom det er inngitt like kjøpetilbud innenfor fristen vil det foretas loddrekning fra utbygger. Finansieringsbeholdning fra finansieringsinstitusjon er en forutsetning.

Kjøpstilbud skal innleveres skriftlig sammen med godkjent legitimasjon eller elektronisk med e-signering.

Innlevert kjøpstilbud er bindende for budgiver. Selger vil foreta nødvendig kontroll av budgiver, herunder kontroll av finansieringsplan. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Når selger har akseptert budet foreligger det en bindende avtale for begge parter. Selgers eventuelle aksept vil bli meddelt skriftlig til kjøper.

FINANSIERING

Kjøper er selv ansvarlig for nødvendig finansiering og finansieringsinstitusjoner gir sjelden finansieringsbevis med gyldighet utover 3 mnd. Dersom kjøper skal ha lånefinansiering, bes det oppgitt kontaktinformasjon til långiver slik at megler kan foreta en kontroll av kjøpers finansieringsplan. Disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank. Kjøper oppfordres til å innhente verddivurdering av egen bolig dersom egenkapital i nåværende bolig inngår i finansieringsplanen for dette kjøpet.

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

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere, se kontaktinformasjon under punktet «aktører».

VISNING

Se annonse på www.stillverket.no, www.finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

OFFENTLIGE FORHOLD / REGULERING

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Området for øvrig er regulert til:

Reguleringsplan: Grindatunet – Råholt Sentrum Vest – gbnr. 127/1, vedtatt 29.03.2017

Id: 023720300 Ikraftttredelse: 19.06.2012

Delarealer: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Felt navn: BB – felt B3

Gjeldende kommunedelplan: Kommuneplanens arealdel for 2021-2031

Id: 0237202001 Ikraftttredelse 13.04.2021

Delarealer: Båndlegging etter lov om kulturminner, boligbebyggelse, krav vedrørende infrastruktur, grønn grense.

Det er gitt rammetillatelse for boligblokk i 6 etasjer, Bygg C med dispensasjon den 15.03.2024, se vedlagt rammesøknad.

Det vil være pågående utbygging av området på Stasjonsløkka (Adresse, Grindatunet). Det vil her bli bygget tre-fire leilighetsbygg inntil syv etasjer. Det må påregnes videre utbygging av området

da dette er under utvikling, se vedlagt regulerings- og kommunekart. Det informeres om at byggeaktiviteter og byggestøy ifm. utbyggingen må påregnes.

Området ligger innenfor gul flystøysone. Det må påregnes noe støy fra fly og jernbanen.

Det informeres om at det også er ubebygde tomter nord for prosjektet (gnr. 126, bnr. 14). Denne eiendommen er en del av reguleringsplan for Grindatunet, Råholt sentrum vest (boligbebyggelse-blokkbebyggelse). Det må påregnes at det kan/vil bli utvikling og bygging på eiendommene.

Kommunen/området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

VEI-VANN-KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

HEFTELSER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Grunnboksutskrifter er innhentet og kan fås ved henvendelse til megler.

Grunnboksutskriftene viser følgende tinglyste heftelser:

2017/570319-1/200 31.05.2017

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 96 BNR: 445

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 11

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 14

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/570319-2/200 31.05.2017

BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 96 BNR: 445

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 11

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 14

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/590631-1/200 24.05.2019

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

2019/654930-1/200 11.06.2019

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelser om bruk av fellesområder og fellesfunksjoner

Plikt til å være medlem av driftsforeningen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/654930-2/200 11.06.2019

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/656856-1/200 11.06.2019

BESTEMMELSE OM VEG

Gjensidig rett til bruk av vei
Gjelder også for fremtidig utskilte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/669662-1/200 13.06.2019

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: EIDSVOLL KOMMUNE
ORG.NR: 964 950 113
Bestemmelse om renovasjon
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/696110-1/200 27.06.2022

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighetshaver: EIDSVOLL VERK TOMTESELSKAP AS
ORG.NR: 994 316 494
Rett til adkomst og bruk av grunn i byggeperioden til garasjeanlegg
Rett til adkomst for tilsyn, reoperasjon og vedlikehold av bygningsmassen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/696110-2/200 27.06.2022

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Rettighetshaver: EIDSVOLL VERK TOMTESELSKAP AS
ORG.NR: 994 316 494
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/697687-1/200 27.06.2022

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: BORI BBL
ORG.NR: 989 987 011
Pliktig medlemskap i BORI BBL

2022/697687-2/200 27.06.2022

FORKJØPSRETT

Rettighetshaver: BORI BBL
ORG.NR: 989 987 011
Forkjøpsrett for medlemmer av BORI BBL

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2017/570398-1/200 31.05.2017

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 96 BNR: 445
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 11
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/570457-1/200 31.05.2017

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:

0 SNR: 1-70

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:

0 SNR: 1-40

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/654721-1/200 11.06.2019

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:

0 SNR: 1-37

Rett til bruk av grunn ifm vedlikehold av bygning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/570398-2/200 31.05.2017

BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 96 BNR: 445

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 11

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/570457-2/200 31.05.2017

BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 14

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:

0 SNR: 1-70

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:

0 SNR: 1-40

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter som slettes etter overtakelsen;

2009/712307-1/200 24.09.2009 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 30 000 000

Panthaver: SITOR EIENDOM AS

ORG.NR: 946 633 267

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/168955-1/200 24.02.2015

**** PRIORITETSBESTEMMELSE**

Veket for

Beløp: NOK 150 000 000

Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

2018/1606559-1/200 27.11.2018

**** PRIORITETSBESTEMMELSE**

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2018/517736-1

2018/517736-1/200 07.03.2018

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 100 000 000

Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

ORG.NR: 971 171 324

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

FORMALITETER

BETALINGSBETINGELSER

Ved kontraktssignering skal det innbetales kr 100.000,- så fremt garanti iht. Bustadoppføringslova §12 er stilt av selger.

Ved salg til aksjeselskaper og profesjonelle skal det innbetales 10% av kjøpesummen. Resterende del av kjøpesum og omkostninger skal innbetales senest 4 virkedager før overtagelse.

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

FERDIGSTILLELSE / OVERTAKELSE

Selgers frist til å ha boligen (andelen) klar til overtagelse fastsettes til **24 måneder** etter at kjøper har fått meddelt tidspunkt for start av byggearbeidene på den nye bebyggelsen omfattende boligen.

Estimert ferdigstillelse 4. kvartal 2027.

Selger kan kreve overtagelse av boligen inntil fire måneder før den meddelte dato til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet (endelig overtakelsesdato) skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel.

Forsinket overtagelse i forhold til skriftlig meddelt endelig overtakelsesdato, gir kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen for boligen etter reglene i Bustadoppføringslova § 18. Det beregnes dagmulkt fra den endelige meddelte overtakelsesdato. Eventuelt krav på dagmulkt avbrytes av overtagelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

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

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

Fellessarealer vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt etter overtagelse av boligen. Borettslagets styre eller interimsstyre vil representere hver andelseier på overtagelsesforretning. Overtagelse av fellessarealer kan gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellessarealer overtas før de utvendige.

TILVALG

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.

Selger eller selgers entreprenør utarbeider en tidsbegrenset tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

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 kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Selger eller den selger måtte oppnevne kan kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider når arbeidene er utført.

SELGERS FORBEHOLD SOM GJELDER IGANGSETTING

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- at alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger
- at tilstrekkelig forhåndssalg på 30% er oppnådd
- tilfredsstillende finansiering for prosjektet
- at selgers ledende organer beslutter igangsetting av prosjektet, eventuelt av det enkelte byggetrinn

Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt prosjektet, eventuelt det enkelte byggetrinn, blir igangsatt. Så snart dato for oppstart av byggearbeidene for prosjektet, eventuelt det enkelte byggetrinn, er besluttet, vil kjøper også motta dato for planlagt overtakelsesdato.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen **01.05.2026**, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, har selger rett til ensidig å annullere kontrakten, uten at noen av partene kan gjøre noe krav overfor den andre som følge av bortfallet av kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter refundert av selger gjennom Megler, og stilt § 12-garanti vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylte.

Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når (dato) forbehold er frafalt eller bortfalt.

Selger tar ikke ansvaret for skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomst av skjeggkre ned på et akseptabelt nivå. Anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hyppig renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.

Selger står fritt til å fordele boder og garasje plasser.

Selger står fritt til å endre prisen på usolgte enheter og garasje plasser uten varsel.

GENERELLE FORUTSETNINGER OG FORBEHOLD

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjons-løsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detalj-prosjekteres uten forhånds-varsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Selger forbeholder seg retten til å inngå på vegne av borettslaget, avtale med forsikringsselskap og leverandør om tv og bredbåndssignaler samt driftsavtaler på de ulike tekniske fag.

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.

AVBESTILLING

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

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

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift». Vi foreslår dette i stedet, dersom det skjer noe i markedet: «Dersom boligen avbestilles, kommer reglene i bustadoppføringslova, kapittel VI til anvendelse. Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler kjøper avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret er 5 % av total kontraktssum. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 52 og § 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer må betales i sin helhet. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler.

Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

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

SALG AV KONTRAKTSPOSISJON/VIDERESALG AV BOLIGEN/ENDRING AV KJØPER I SKJØTET

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Ved kjøp av bolig i dette prosjektet, vil selger i utgangspunktet ikke tillate salg av kontraktsposisjon (transport av kjøpe kontrakten). Selger kan likevel i enkelttilfeller vurdere samtykke til transport av kjøpe-kontrakten dersom følgende er

oppfylt:

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

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

Dersom kjøper ønsker å endre navn i skjøte for familiemedlemmer f.eks. ved at barn ønskes innsatt i skjøtet istedenfor foreldre eller lignende, kan det skje ved å fylle ut instruks til megler med nødvendig bekreftelse fra bank mv. Selger tar et gebyr stort kr 15.000,- for dette arbeidet. Navneendring godtas kun for nære familiemedlemmer.

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

GARANTIER

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

Prosjektet er forsikret i NBBL Fulltegningsforsikring AS mot tap av usolgte boliger. Dersom det er usolgte leiligheter ved ferdigstillelse, vil nevnte forsikring dekke til disse fram til de er solgt.

LOVANVENDELSE

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

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når kjøper er juridisk person, profesjonell eller investor, eller etter at prosjektet er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger står likevel fritt til å selge etter Bustadsoppføringslova

AREALBEREGNING

Arealene er oppgitt av arkitekt/utbygger på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

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

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

For god ordens skyld nevner vi at arkitekt/utbygger opplyser at rom som ligger utenfor boenheten, men som arkitekt/utbygger har opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA. Vær

oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Sportsbod i kjelleretasjen fordeles av utbygger før overtakelse. Leiligheter over 50 kvm vil få bodstørrelse på ca. 5 kvm og leiligheter under dette vil få bodstørrelse på ca. 2,5 kvm.

Bodstørrelsen gjelder innvendig og sportsbod til sammen.

Deler av leilighetene vil få nedsenket himling.

STANDARD

Se leveransebeskrivelsen i prospektet

ENERGIMERKING

Det er selger/utbyggers ansvar for å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Selger er ansvarlig for at hver bolig etter overtagelse vil få en individuell energiattest som bekrefter energimerket.

MEGLERS VEDERLAG

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

MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN – HVITVASKINGSLOVEN

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

KONTROLL ETTER HVITVASKINGSLOVEN

Det gjøres oppmerksom på at megler/selger vil gi informasjon om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen er en del av. Det blir også gitt videre nødvendige opplysninger om kjøper til leverandører av kabel- tv og internett, strøm samt andre i den grad dette er nødvendig for ytelser som er en del av boligen.

Denne salgsoppgaven er først komplett sammen med prospektet for prosjektet.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

AKTØRENE

SELGER/OPPDRAKSGIVER

Selger er Stillverket Utbygging AS (SUS). Hjemmelshaver til eiendommen på salgstidspunktet er Eidsvold Verk Tomteselskap AS, org.nr. 994 316 494, Tærudgata 16, 2000 Lillestrøm. Selskapet er 50% eid av BORI Utbygging AS og 50% eid av Sitor AS.

MEGLERFORETAK

EiendomsMegler 1 Oslo AS, avd. Nybygg, foretaksnummer: 976 756 673, Youngstorget 5, 0181 Oslo.

Eiendomsmegler

Lars Christian Holm
Telefon: 986 99 580
Epost: lars.christian.holm@emloav.no

Ansvarlig megler

Cathrine Gundersen
Eiendomsmegler
Telefon: 45 61 34 42
Epost: cathrine.gundersen@emloav.no

Finansiering

Øystein Bamrud
Finansrådgiver
Telefon: 971 40 758
E-post: oystein.bamrud@sbløstlandet.no
Sparebank 1 Østlandet avd. Råholt. Gladbakkveien 1

Kjøpekontrakt

om rett til andel i borettslag med boretts til bolig, hvor boligen er under oppføring

Oppdragsnr:
Omsetningsnr:

Mellom

Navn:	Stillverket Utbygging AS	Org. nr:	Selskap under stiftelse
Adresse:	Tærudgata 16, 2000 Lillestrøm	Tlf:	(m:) 91 16 22 69
E-post:	gjermund.brennsaeter@bori.no		

heretter kalt selger, og

Navn:	F.dato:
Adresse:	Tlf:

heretter kalt kjøper

vedrørende kjøp av fremtidig andel **nr. ("Andelen")** i Stillverket Borettslag ("Borettslaget") med tilhørende bruksrett til leilighet <lnr> + parkeringsplass. Borettslaget er stiftet pkt. 7 i kontrakten.

1. EIENDOMMEN

Det skal oppføres 42 andelsleiligheter med tilhørende inn- og utvendige fellesarealer på gnr. 127, bnr. 82 i Eidsvoll kommune (heretter kalt "Eiendommen"). Prosjektet er organisert som andelsleiligheter med egne andelsnumre, med Stillverket Borettslag som fremtidig eier av eiendommen.

Kontrakten gjelder kjøpers erverv av andel i Borettslaget. Kontrakten innebærer at kjøper blir andelseier i Borettslaget, og derved får selvstendige forpliktelser overfor både Borettslaget og selger til å betale kjøpesummen med tilhørende rettigheter og forpliktelser. Selger gis av kjøper rett til endelig fastsettelse av Borettslagets vedtekter.

Denne kontrakt er inngått på grunnlag av lov om borettslag av 06.06.2003 og bustadoppføringslova av 13.06.1997 (buofl).

2. KJØPESUM, FELLESGJELD OG OMKOSTNINGER

2.1 Kontraktssum

Kjøpesummen for leiligheten utgjør **kr** <kjøpesum>,-.

Kjøpesum for bruksrett til parkeringsplass utgjør kr. XXX -. Kjøpesum for parkeringsplass inngår ikke i fellesgjeldsordningen og må betales fult ut og helt sammen med hovedoppgjøret.

Samlet kjøpesum:

kr beløp,-

Beløpet innbetales til Megler iht. bestemmelsene i pkt. 4 og fordelt på disse terminer:

- Kontant til meglers klientkonto ved stilt § 12 garanti og kontraktsignering, jfr pkt. 4.2	kr 100.000,-
- Innen overtagelse betales resterende innskudd	kr <resterende>,-
Totalt innskudd/kontantdel:	kr <kjøpesum>,-

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale de omkostninger som fremgår under pkt 2.2. nedenfor. Omkostningene som skal betales av kjøper forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjør ved overtagelse.

2.2 Omkostninger

Omkostningene som påløper ved registrering av andelens eierskifte fra selger til kjøper, rettsregistrering jf. borettslagsloven § 6-1 mv utgjør:

- Tinglysing av hjemmel til andel	kr 545,-
- Tinglysing av pant i andel (pr. pant)	kr 545,-
- Grunnboksutskrift	kr 260,-
- Oppstartskapital til borettslaget	kr 8 000,-
- Innskudd andelskapital	kr 5 000,-
- Medlemskap i BORI	kr 650,-
- Dokumentavgift av andel tomteverdi	kr x.xxx,-
Til sammen:	kr 8641,-

Hjemmelshaver til tomten er Eidsvoll Verk Tomteselskap AS. Overskjøting av hjemmel til borettslaget utløser dokumentavgift. Kjøper dekker sin andel av dokumentavgiften.

Kjøper plikter å betale dokumentavgift og tinglysningsgebyr på oppgjørstidspunktet også om det på det tidspunktet ikke skulle være avklart om avgift/gebyr faktisk påløper.

Det tas forbehold om endring av gebyrer og avgiftssatser fra det offentlige, samt dokumentavgiftsgrunnlag.

2.3 Total fellesgjeld og andel fellesgjeld

I tillegg til innskuddet/kontantdelen overtar kjøper andel av fellesgjeld, som utgjør totalt kr xxxx. (30% innskudd + 70% fellesgjeld). Beløpet er en andel av borettslagets felleslån. Fellesgjelden løper i 40 år fra overtagelse. Lånet er avdragsfritt de første 20 årene. Kjøper er kjent med at felleskostnaden vil øke når avdragene begynner å løpe. Fellesgjelden løper som et annuitetslån med flytende rente.

Kjøpers andel av Borettslagets Fellesgjeld	kr XXX,-
Sum Fellesgjeld i Borettslaget	Kr 143.850.000,-

Kjøper aksepterer og er innforstått med at borettslagets fellesgjeld blir høyere dersom andeler blir solgt til en høyere pris enn det som fremgår av prislisen vedlagt kontrakten og motsatt om prisene reduseres. Kjøpers kjøpesum og totalpris inklusive andel fellesgjeld vil forbli uendret.

Fellesgjelden betjenes gjennom kjøpers betaling av andelens felleskostnader. Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på kjøpers side, er kjøper kjent med at andel fellesgjeld vil kunne ha økt som følge av renter som er pådratt i tiden etter det opprinnelige overtakelsestidspunktet.

2.4 Felleskostnader

Kjøper forplikter seg til, gjennom betaling av felleskostnader, å betjene boligens andel av fellesgjeld, samt andel av driftskostnader. Den delen av felleskostnadene i borettslaget som gjelder renter, avdrag og omkostninger på fellesgjelden, skal fordeles mellom andelseierne i forhold til vedkommende andels del av fellesgjelden til enhver tid. Felleskostnader for øvrig fordeles iht. vedtektene. Driftsutgifter er foreløpig stipulert og vil endelig fastsettes av styret etter overtagelse og er avhengig av servicegrad, det generelle kostnadsnivå på avgifter og tjenester. Månedlige felleskostnader på andel fellesgjeld vil være avhengig av den til enhver tid gjeldende rente og nedbetalingsplan.

Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i borettslagets vedtekter. Kostnadene fordeles etter sameie brøk.

Driftskostnader dekker blant annet:

- ◊ Kommunale avgifter
- ◊ Strøm og oppvarming i fellesarealer
- ◊ Snøbrøyting
- ◊ Gressklipping
- ◊ Trappevask
- ◊ Innvendig/utvendig vedlikehold av fellesarealer
- ◊ Forretningsførerhonorar
- ◊ Revisjon
- ◊ Forsikring av bygning
- ◊ Vaktmestertjeneste

Fellesutgifter er foreløpig estimert til kr. 49,- pr kvm BRA pr måned.

Kostnad til TV/internett er stipulert med Kr 500,- pr. mnd.

Kostnader for oppvarming og varmtvann som er stipulert til kr. 18,- pr. kvm BRA/mnd.

Driftskostnadene for disponering av parkeringsplass er stipulert til ca. Kr. 500,- pr måned pr. parkeringsplass og betales av de som disponerer plasser i anlegget. Kjøper forplikter seg til å respektere den organiseringen og kostnadsfordelingen som selger anser hensiktsmessig.

Endelig budsjett fastsettes på borettslagets generalforsamling. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører.

Kjøper er kjent med at Borettslaget i medhold av borettslagsloven § 5-20 har legalpant i andelen som sikkerhet for oppfyllelse av felleskostnader og andre krav som springer ut av borettslagsforholdet.

3. FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- at alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger
- at tilstrekkelig forhåndssalg på 30% er oppnådd
- tilfredsstillende finansiering for prosjektet
- at selgers ledende organer beslutter igangsetting av prosjektet, eventuelt av det enkelte byggetrinn

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

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 01.05.2026, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen(e), har Selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter refundert av Selger gjennom Megler og stilt § 12-garanti vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylte. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når (dato) forbehold er frafalt eller bortfalt

4. OPPGJØR OG GARANTIER

4.1 Oppgjør

Eiendommen er formidlet gjennom EiendomsMegler 1 Oslo AS, avd. Nybygg OA, heretter kalt Megler og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper, EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS, heretter kalt Oppgjør. Partene gir Oppgjør ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

Postadresse/kontaktinfo:

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS
Postboks 391 Sentrum, 0102 OSLO

Tlf.nr.: 23 08 48 20
Mail: oppgjor@em1oav.no
Faks.: 23 08 48 01

Alle innbetalinger skal skje til Meglers klientkonto nr. **9001.31.75380 med Kid nr:**

Kjøpesum regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpers pantedokument er mottatt av Oppgjør i korrekt utfyllt, undertegnet og bevitnet stand. I tillegg må kjøpesum og omkostninger være innkommet på klientkonto og skriftlig melding fra Kjøpers bank må foreligge.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til megleren i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra kjøperens finansieringskilder eller av andre grunner, svarer kjøperen for den til enhver tid gjeldende rente, jf. forsinkelsesrentelovens bestemmelser. Denne bestemmelse gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i pkt. 2.

Forsinket betaling med mer enn 6 uker fra garantistillelse og signert kontrakt, gir selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. Forsinket betaling av sluttoppgjør med mer enn 30 dager, gir selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg.

Selgeren kan nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer. Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Mislighold skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har ved slikt vesentlig mislighold fra kjøper, som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsalg.

Ved forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet med leiligheten selv om selger ikke hever kontrakten. Selger tar forbehold om heving ved forsinket betaling selv om kjøper har overtatt leiligheten og/eller andelen tilhørende leiligheten.

Kjøper har jf. bustadoppføringslovas § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter §

49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av kjøperen for beløp som er uberettiget/for mye deponert.

Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. buofl. §54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med buofl. §52 og §53. Det vil si kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Kjøper må betale for bestilte endrings- og tilleggsarbeider i sin helhet ved avbestilling.

Selger kan ikke disponere over delinnbetalingen før det har blitt stilt bankgaranti til kjøper jf. bustadoppføringslova § 47. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på meglers klientkonto inntil overføring av andelen er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller overføring av andelen er tinglyst, forutsatt at rentene overstiger 1/2 R.

Kjøper og selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før overføring av andelen er tinglyst mot fremlagt § 47 garanti tilsvarende hele kjøpesummen. (Forutsetter at kjøpers bank samtykker).

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved forsinket betaling selv om kjøper har overtatt boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken.

4.2 Garanti

Selger skal stille garanti jf. Bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse/bortfall av selgers forbehold.

For krav som kjøperen fremsetter mot Selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Bankgarantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen.

Dersom forskuddsbetaling kreves, er Selger pliktig til å stille forskuddsgaranti etter ustadoppføringslova § 47 ved utbetaling.

5. OVERTAGELSE

5.1 Overtagelsestidspunkt

Selgerens frist til å ha eiendommen klar til overtagelse fastsettes til 24 måneder etter at byggestart er iverksatt. Selger skal gi skriftlig varsel innen utløp av forbeholdsfristen.

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

Forsinket overtagelse etter endelig avtalt overtagelsesdato gir kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen, jf. Bustadoppføringslova § 18. Det beregnes dagmulkt fra endelige avtalt overtagelse. Eventuelt krav på dagmulkt avbrytes av faktisk overtagelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

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

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

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

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

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

5.2 Fullt oppgjør

Før overtagelse må fullt oppgjør være innbetalt, idet kjøper ikke har rett til å overta boligen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger, eventuelle renter og tilleggs- og/eller endringsarbeider er betalt. Før boligen overleveres kjøper, vil selger kontakte megler for å få bekreftet at fullt oppgjør er innbetalt.

5.3 Risikoovergang m.v.

Fra og med overtagelsen, svarer kjøper for andelens utgifter, herunder felleskostnader til borettslaget, strøm, oppvarming m.v.

Risikoen for boligen går over til kjøper fra overtagelse. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha overtatt boligen.

I den grad pantelånet til Borettslaget ikke er konvertert/utbetalt ved overtagelsen, vil Borettslaget være forpliktet til å betale rentekostnaden for borettslagets fellesgjeld frem til konverterings-/utbetalingstidspunktet. Det er selger som gir Borettslaget midlertidig kreditt for denne delen av kjøpesummen for så vidt gjelder andel felleslån knyttet til boliger som overtas før Borettslagets felleslån utbetales til Selger. Borettslaget skal betale vederlag (rente) til selger for denne kreditten i perioden fra overtagelse av den enkelte bolig og frem til Borettslagets felleslån utbetales til selger. Dette vederlaget fastsettes til et beløp av samme størrelse som om det hadde påløpt renter på de overtatte boligenes andel av felleslånet. For å kunne dekke selgers krav på dette vederlaget, skal Borettslagets felleskostnader frem til Borettslagets felleslån er utbetalt til selger, omfatte kapitalkostnader til dekning av selgers vederlag.

5.4 Retting av mangler

Selger forplikter seg til å rette eventuelle mangler i samsvar med protokoll fra overtagelsesforretningen, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. Dersom retting vil føre til kostnader eller ulemper som ikke står i rimelig forhold til det kjøper oppnår ved rettingen, kan retting ikke kreves. Kjøper kan da i stedet kreve prisavslag svarende til den verdireduksjon mangelen medfører. Kjøper må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring.

Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (kl. 07.00-16.30) mister kjøper retten til utbedring. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid.

5.5 Reklamasjon etter overtagelse

Dersom kjøper etter overtagelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må han eller hun gi selger varsel om at mangelen vil bli påberopt innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, if. bufl. § 30. Selger kan gi anvisning til at mangler kan meldes gjennom en elektronisk kanal.

Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på boligen, har kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres.

Mangelen kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtagelse, med mindre selgeren eller noen han har ansvaret for har opptrådt grovt uaktsomt, eller for øvrig i strid med redelighet og god tro.

5.6 Ett års-befaring

Selgeren forplikter seg til ca ett år etter overlevering å innkalle til en felles ett års-befaring av eiendommen. Selgeren hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen, eller skader som kjøperen selv har påført denne. Selgeren er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Dette punkt 5.6 begrenser ikke selgers rett til å påberope for sen reklamasjon iht. punkt 5.5.

6 BEBYGGELSE/UTFØRELSE, ENDRINGER OG REKLAMASJONER

6.1 Utførelsen av arbeidet

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv som følger prospektet. Ved overtakelse skal boligen leveres fra selger i byggerengjort stand.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard, jfr. pkt. 6.7.

6.2 Mangler

Kjøpers rettigheter ved eventuelle mangler reguleres av bustadoppføringsloven kap. IV.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen, må han reklamere skriftlig overfor selgeren innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger så snart som praktisk mulig etter at reklamasjon er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøperen.

Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på boligen, har kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Selgers ansvar for mangler som er oppstått og/eller reklamert, varer ikke ut over det tidsrom som fremgår av ufravikelig lovgivning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil og mangler ikke omfatter:

- a. Mindre sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig endring og krymping av materialer.
- b. Arbeider som ville ha vært unngått ved kjøpers vanlige vedlikehold.
- c. Mangler som oppstår som følge av manglende vedlikehold, uforsvarlig og/eller feilaktig bruk av eiendommen med utstyr.
- d. Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelsen som ikke selger kan lastes / eller ha ansvaret for etter overtagelsen.

Dersom det foreligger en mangel iht. bufl., kan kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt tilbakehold er å anse som et tilbakehold i hht. bufl. § 49, og partene aksepterer at beløpet deponeres på meglers klientkonto, og det anføres på overtagelsesprotokollen med beløp og hvilken mangel beløpet er knyttet til. Det tilbakeholdte beløpet skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper bærer risikoen for tilbakehold av et for høyt beløp. Tilbakeholdt beløp kan ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stillet iht. bufl. § 12.

6.3 Endringer

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift av 2017.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Disse vil også inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler som ikke vil inngå i den ferdige leveransen. Disse er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Tegningene i prospektet er nedfotografert, og må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger ettersom avvik kan forekomme.

Innvendige rørføringer, sjakter, nedforinger, innkassinger, elektroinstallasjoner, søyler og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner, men vil forekomme i den enkelte leilighet og gir ikke grunnlag for prisavslagskrav. Inndeling og plassering av vinduer/terrassedør, plassering av balkonger kan avvike fra de generelle planene, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, og branntekniske krav. Endelig utforming av tekniske installasjoner må avvike til detaljprosjekteringen og det kan derfor forekomme endringer. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter.

Fradeling, sammenslåing, etablering/registrering og seksjonering av eiendommen som planlegges å tilhøre borettslaget, kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene, innvendige og utvendige fellesarealer, samt organisering og fordeling av boder/garasje plasser. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Selger har rett til å endre

disponeringen av fellesarealer frem til overtagelse av disse, herunder å selge f.eks. ekstra bod og parkeringsplasser.

Kjøper kan ikke kreve endringer/tilleggsarbeider eller selv foreta slike uten at partene inngår skriftlig tilleggsavtale om dette. I denne avtalen skal det også bestemmes hvilket vederlag som skal betales for endringene/tilleggsarbeidet.

6.4 Salgsprospekt

Det tas forbehold om mindre endringer i forhold til Salgsprospektet med hensyn til materialvalg og fargevalg, herunder bl.a. mindre endringer av fasader, planløsninger, utomhusanlegg og fellesareal. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet.

6.5 Samsvar med forskrifter og offentlige pålegg

Selger garanterer at de bygningsmessige arbeidene vil bli utført i samsvar med gjeldende forskrifter. Selger garanterer videre at det ved overtagelse ikke vil foreligge pålegg fra offentlige myndigheter overfor kjøperen eller Borettslaget som ikke er utført eller betalt og at det ikke er utført arbeid hvorav det vil oppstå refusjonskrav mot kjøperen eller borettslaget.

6.6 Tilleggsarbeid og bestillinger

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.

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette direkte med den entreprenøren som selger engasjerer til utbygging av eiendommen heretter omtalt som Entreprenøren. Avtale skal blant annet klargjøre for kjøper kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser. Det utarbeides en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

For endringer eller tilleggsarbeider som ikke utgjør en del av prosjektets standardiserte tilvalg, får kjøper ett skriftlig tilbud som klargjør de kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene. Kjøper har i slike tilfeller ikke rett til endringer og tilvalg som ikke står i forhold til prosjektets standard leveranse. Myndighetskrav kan begrense muligheten for endringer på planløsningen. Endringer som kan gå ut over prosjektets totale fremdrift kan ikke imøtekommes.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15 % jfr. bustadoppføringslova § 9. Tilvalg- og endringsarbeider faktureres direkte fra Entreprenøren eller den han oppnevner, og betales til meglers klientkonto inntil overtagelse finner sted. Entreprenøren kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg- og endringsarbeider før arbeidene påbegynnes. Dersom fakturaer for tilvalg eller endringer ikke er betalt av kjøper innen overtagelse, har kjøper ikke rett til å overta leiligheten før fakturaene, med eventuelt tillegg av forsinkelsesrente, er betalt.

7. BORETTSLAGET

7.1 Generelt

Borettslaget stiftes av selger med 42 andeler, tilsvarende antall boliger i Borettslaget.

Selger forbeholder seg retten til utforming av stiftelsesdokument og vedtekter for Borettslaget. Utkast til vedtekter for borettslaget vedlagt kontraktsvedlegget.

BORI BBL er forretningsfører for borettslaget avtalen gjelder i 10 år fra stiftelse i henhold til brl § 8-11.

7.2 Overføring av andelen

Andelen i Borettslaget overføres fra selger til kjøper ved overtagelse av andelen, om selger ikke velger å overføre boretten iht. punkt 7.3. Megler besørger tinglysing av hjemmelsoverføring.

Andelen overdras fri for uvedkommende heftelser som ikke overtas av kjøper i henhold til denne Kontrakten. Kjøper overtar således andel av fellesgjeld uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Borettslaget har pant i hver andel foran alle andre heftelser jfr. borettslagslovens § 5-20.

Kjøper og selger gir herved megler fullmakt til å føre inn korrekt eiendomsbetegnelse i hjemmelsdokument samt parkeringsplass før dette sendes inn for tinglysing. Videre gis megler fullmakt til å legge inn eller justere på dokumentavgiftsgrunnlaget.

Eventuell forsinkelse med overføringen og oppgjøret på grunn av forsinket innbetaling er kjøpers risiko og ansvar.

All tinglysing av dokumenter på andelen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses, må overleveres megleren i undertegnet stand i god tid før overtagelse.

Kjøper er kjent med at borettslagsloven og Borettslagets vedtekter (utkast vedlagt som bilag 4) begrenser hvem som kan være andelseiere i Borettslaget.

7.3 Borett i byggeperioden

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

7.4 Borettslagets eiendom

Kjøper er kjent med og aksepterer de heftelser som fremgår av vedlagte pantattest. Grunnboksutskriften viser pt. følgende tinglyste servitutter:

2017/570319-1/200 31.05.2017

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 96 BNR: 445

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 11

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 14

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/570319-2/200 31.05.2017

BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 96 BNR: 445

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 11

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 14
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/590631-1/200 24.05.2019

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

2019/654930-1/200 11.06.2019

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelser om bruk av fellesområder og fellesfunksjoner

Plikt til å være medlem av driftsforeningen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/654930-2/200 11.06.2019

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/656856-1/200 11.06.2019

BESTEMMELSE OM VEG

Gjensidig rett til bruk av vei

Gjelder også for fremtidig utskilte parseller

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/669662-1/200 13.06.2019

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: EIDSVOLL KOMMUNE

ORG.NR: 964 950 113

Bestemmelse om renovasjon

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/696110-1/200 27.06.2022

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighetshaver: EIDSVOLL VERK TOMTESELSKAP AS

ORG.NR: 994 316 494

Rett til adkomst og bruk av grunn i byggeperioden til garasjeanlegg

Rett til adkomst for tilsyn, reoperasjon og vedlikehold av bygningsmassen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/696110-2/200 27.06.2022

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Rettighetshaver: EIDSVOLL VERK TOMTESELSKAP AS

ORG.NR: 994 316 494

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/697687-1/200 27.06.2022

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: BORI BBL

ORG.NR: 989 987 011

Pliktig medlemskap i BORI BBL

2022/697687-2/200 27.06.2022

FORKJØPSRETT

Rettighetshaver: BORI BBL

ORG.NR: 989 987 011

Forkjøpsrett for medlemmer av BORI BBL

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2017/570398-1/200 31.05.2017

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 96 BNR: 445

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 11

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/570457-1/200 31.05.2017

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 14

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:

0 SNR: 1-70

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:

0 SNR: 1-40

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/654721-1/200 11.06.2019

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:

0 SNR: 1-37

Rett til bruk av grunn ifm vedlikehold av bygning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/570398-2/200 31.05.2017

BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 96 BNR: 445

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 11

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/570457-2/200 31.05.2017

BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 14

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:

0 SNR: 1-70

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:

0 SNR: 1-40

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter som slettes etter overtakelsen;

2009/712307-1/200 24.09.2009 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 30 000 000

Panthaver: SITOR EIENDOM AS

ORG.NR: 946 633 267

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/168955-1/200 24.02.2015

**** PRIORITETSBESTEMMELSE**

Veket for

Beløp: NOK 150 000 000

Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

2018/1606559-1/200 27.11.2018

**** PRIORITETSBESTEMMELSE**

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2018/517736-1

2018/517736-1/200 07.03.2018

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 100 000 000

Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

ORG.NR: 971 171 324

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

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/heftelser. Slike servitutter/heftelser kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk/vann og avløp/veiadkomst m.v. fra kommune, naboeiendommer og/eller ulike leverandører. I tillegg må kjøper akseptere at selger tinglyser bestemmelser vedrørende borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil selger tinglyse heftelser på eiendommen, men borettslaget vil overtas fri for panteheftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst legalpanterett til borettslaget samt fellesgjeld til borettslaget og sikringsobligasjonen som sikkerhet for innskuddet.

8. TOMT OG UTOMHUSAREALER

8.1 Tomten

Tomten leveres med opparbeidede utomhusarealer med beplantning. iht. midlertidig vedlagte utenomhusplan.

8.2 Selgers rett til endringer

Selger tar forbehold om endringer av utforming av utomhusarealer og fellesanlegg. Slike endringer er ikke å anses som mangler. Endringene skal dog ikke forringe produktets kvalitet eller standard.

8.3 Ferdigstillelse/overtakelse

Kjøper aksepterer at deler av arbeidene på utomhusarealer ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig arbeidene så snart som mulig etter at bebyggelsen er ferdig utbygget og sesongen gjør det mulig å ferdigstille arbeidene.

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv. samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette

måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Dersom det gjenstår arbeid på fellesarealer kan kjøper(ne) holde tilbake deler av oppgjøret overfor selger, i henhold til beregnet beløp fra uavhengig takstmann. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakt borettslagets styre bestående av de fremtidige andelseierne, eventuelt andre representantene som er valgt av de fremtidige andelseierne, fullmakt til å foreta utbetaling av beløp som er tilbakeholdt som sikkerhet for fullføring av fellesarealene. Så snart selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på fellesarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Styret vil instruere megler om å utbetale hele eller deler av det tilbakeholdte beløpet til selger etter hvert som manglene rettes og de gjenstående arbeidene ferdigstilles. Selv om alle mangler er rettet og arbeidene fullført har kjøper(ne) rett til å holde tilbake et relevant beløp som sikrer utstedelse av ferdigattest.

Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres av begge parter på stedet, og hvor eventuelle gjenstående arbeid og mangler skal noteres. Eventuelt beløp som skal holdes tilbake som sikkerhet for ferdigstilling av arbeid og retting av mangler skal også noteres. Styret skal fristille dette beløpet til selger når arbeidet er ferdigstilt.

9. PARKERING OG BODER

Enkelte andelseier disponerer parkeringsplass i borettslaget felles garasjekjeller, se prisliste.

Selger forbeholder seg retten til å organisere bodanlegget hensiktsmessig i forhold til detaljprosjekteringen. Bodanlegget vil antageligvis eies av borettslaget hvor hver andelseier har bruksrett til bodene. Selger forbeholder seg retten til å tildele bodene til de ulike leilighetene/boligene. Borettslaget vil være ansvarlig for kostnader ved drift og vedlikehold av boder i kjelleren. Denne kostnaden inngår i borettslagets felleskostnader.

Selger forbeholder seg retten til å organisere bodanlegget hensiktsmessig i forhold til detaljprosjekteringen. Bodanlegget vil antageligvis eies av borettslaget hvor hver andelseier har bruksrett til bodene. Selger forbeholder seg retten til å tildele bodene til de ulike leilighetene/boligene. Borettslaget vil være ansvarlig for kostnader ved drift og vedlikehold av boder i kjelleren. Denne kostnaden inngår i borettslagets felleskostnader.

10. FORSIKRING

Eiendommen holdes forsikret av selger i byggetiden, og frem til Borettslaget har etablert egen forsikring. Kostnader med forsikring går over på Borettslaget fra overtagelse. Forsikringen betjenes via felleskostnadene i laget.

Kjøper tegner selv innbo- og løseforsikring fra overtagelsesdato.

11. SÆRSKILTE FORHOLD

11.1 Utbygging

Alle 42 leilighetene vil oppføres i et byggetrinn. Fellesarealer vil være ferdig samtidig med ferdigstilling og overtagelse av boligene i Borettslaget. Overtagelse av fellesarealer kan gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige.

Kjøper er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av prosjektet, også etter at innflytting har funnet sted.

11.2 Kontantdel/innskudd

Selger vil når som helst ha rett til å kunne justere kontantdelene/innskuddene for de usolgte andeler i Borettslaget både opp og ned, uten at slik prisjustering påvirker kontaktandel/innskuddet etter denne kontrakten, jf. punkt 2.1.

11.3 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjør at man kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til egenkapitaldelen. Det gjøres oppmerksom på at nedbetaling av fellesgjelden ikke kan skje før etter at fellesgjelden er etablert. De nærmere vilkårene for ordningen fremkommer av IN-avtalen. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan p.t. gjøres 4 ganger i året etter innflytting, med minimum kr 100 000 per innbetaling. Ved den enkelte andelseiers benyttelse av IN-ordning påløper det et gebyr. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

11.4 Transport av kontrakt

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Ved kjøp av bolig i dette prosjektet, vil selger i utgangspunktet ikke tillate salg av kontraktsposisjon (transport av kjøpe kontrakten). Selger kan likevel i enkelttilfeller vurdere samtykke til transport av kjøpe-kontrakten dersom følgende er oppfylt:

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

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

Dersom kjøper ønsker å endre navn i skjøte for familiemedlemmer f.eks. ved at barn ønskes innsatt i skjøtet istedenfor foreldre eller lignende, kan det skje ved å fylle ut instruks til megler med nødvendig bekreftelse fra bank mv. Selger tar et gebyr stort kr. 15.000,- for dette arbeidet. Navneendring godtas kun for nære familiemedlemmer.

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

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

11.5 Øvrige forbehold

De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjons-løsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detalj-prosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere boligens, byggets eller prosjektets kvalitet. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer), plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Fradeling og sammenslåing kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen.

Selger tar forbehold om antall andeler av eiendommen, dersom det er formålstjenlig for prosjektet i sin helhet. Selger forbeholder seg retten til å eie og fritt disponere over alle usolgte boder, herunder ved salg og utleie til andre enn andelseiere/seksjonseiere.

Selger står fritt til å fordele boder.

Selger står fritt til å endre prisen på usolgte enheter og garasjeplasser uten varsel.

11.6 Formaliteter

Partene har ved signatur av denne kontrakt akseptert at all kommunikasjon rundt kjøp, tilvalg og annen informasjon som nyhetsbrev sendes elektronisk på epost, eventuelt signeres med BankID, og at e-post-kommunikasjon regnes som skriftlig kommunikasjon jf. bufl. § 6 a.

Kjøper aksepterer at nødvendige opplysninger som navn, adresse, epost, tlf. deles med de underleverandører og andre som har behov for slike opplysninger i sin kontakt med kjøper.

12 BILAG

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende bilag til Kontrakten:

1)	Salgsprospekt med plantegninger og leveransebeskrivelse datert 11.04 2025
2)	Salgsoppgave og prisliste med budsjett, herunder rammetillatelse, reguleringskart med tilhørende bestemmelser, utkast til vedtekter for borettslaget, utkast til kjøpekontrakt, situasjonsplan, grunnboksutskrift samt tinglyste servitutter på eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at prospektet, foreløpig landskapsplan, fasade-, snitt- og plantegninger er utarbeidet før detaljprosjekteringen er gjennomført, slik at det kan være avvik på illustrasjonsmateriell og plantegninger i forhold til endelig leveranse. Dersom det skulle være avvik mellom kontraktsdokumentene, vil nyere opplysninger/ bestemmelser alltid gå foran eldre, og dokumentene vil ha prioritet som beskrevet i punkt 12. Kontrakten er ufullstendig uten Bilag 1-3.

11.6 Tvister

Skulle det oppstå tvist om forståelsen av denne Kontrakten eller gjennomføringen av denne handelen, skal partene søke å løse den oppståtte konflikten i minnelighet. En eventuell tvist for domstolene skal føres ved eiendommens verneting.

11.7 Signatur

Denne kontrakt er utstedt i 3 eksemplarer, hvorav kjøper, selger og megler får hvert sitt.

Sted, dato:

Som selger:

**Firmaattest**

Organisasjonsnr: 994 316 494
Navn/foretaksnavn: EIDSVOLL VERK TOMTESELSKAP AS
Forretningsadresse: Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

Brønnøysundregistrene
14.04.2025



Organisasjonsnummer: 994 316 494

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 16.06.2009

Registrert i
Foretaksregisteret: 17.08.2009

Foretaksnavn: EIDSVOLL VERK TOMTESELSKAP AS

Forretningsadresse: Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

Kommune: 3205 LILLESTRØM

Land: Norge

Postadresse: Postboks 323
2001 LILLESTRØM

Telefon: 63 89 02 00

E-postadresse: firmapost@bori.no

Aksjekapital NOK: 500 000,00

Styre:
Styrets leder: Johnny Brevik
Baglergata 2 B
2004 LILLESTRØM

Styremedlem: Bjarne Sigvart Hegge
Geir Opedal

Varamedlem: Liv Kari Øian Bystrøm
Erik Husjord
Terje Oterholt

Signatur: Styrets leder og ett styremedlem i
fellesskap.

Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 972 412 112
SLM REVISJON AS
Stortorget 28
2000 LILLESTRØM

Vedtektsfestet formål: Utvikling av fast eiendom, samt
hermed beslektet virksomhet.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 127, Bruksnummer 82 i 3240 EIDSVOLL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

30.03.2025 kl. 21.51

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

30.03.2025 kl. 21.50

Adresse(r) :

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/200557-1/200 17.03.2010 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 VEDERLAG: NOK 12 493 860
 Omsetningstype: Fritt salg
EIDSVOLL VERK TOMTESELSKAP AS
 ORG.NR: 994 316 494
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2009/712307-1/200 24.09.2009 **PANTEDOKUMENT**
 Beløp: NOK 30 000 000
 Panthaver: SITOR EIENDOM AS
 ORG.NR: 946 633 267
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/168955-1/200 24.02.2015 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
 Veket for
 Beløp: NOK 150 000 000
 Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE
 ORG.NR: 920 058 817

2018/1606559-1/200 27.11.2018 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
 21:00
 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2018/517736-1

2017/570319-1/200 31.05.2017 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**
 21:00
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 96 BNR: 445
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 11
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 14
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/570319-2/200 31.05.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 96 BNR: 445
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 14
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/517736-1/200 07.03.2018 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 100 000 000
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324

2019/590631-1/200 24.05.2019 21:00 **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

2019/654930-1/200 11.06.2019 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelser om bruk av fellesområder og fellesfunksjoner
Plikt til å være medlem av driftsforeningen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/654930-2/200 11.06.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/656856-1/200 11.06.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**
Gjensidig rett til bruk av vei
Gjelder også for fremtidig utskilte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/669662-1/200 13.06.2019 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: EIDSVOLL KOMMUNE
ORG.NR: 964 950 113
Bestemmelse om renovasjon
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/696110-1/200 27.06.2022 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
Rettighetshaver: EIDSVOLL VERK TOMTESELSKAP AS
ORG.NR: 994 316 494
Rett til adkomst og bruk av grunn i byggeperioden til garasjeanlegg
Rett til adkomst for tilsyn, reoperasjon og vedlikehold av bygningsmassen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/696110-2/200 27.06.2022 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Rettighetshaver: EIDSVOLL VERK TOMTESELSKAP AS
ORG.NR: 994 316 494
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/697687-1/200 27.06.2022 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00

Rettighetshaver: BORI BBL
ORG.NR: 989 987 011
Pliktig medlemskap i BORI BBL

2022/697687-2/200 27.06.2022 **FORKJØPSRETT**
21:00

Rettighetshaver: BORI BBL
ORG.NR: 989 987 011
Forkjøpsrett for medlemmer av BORI BBL

GRUNNDATA

2009/29458-1/200 15.01.2009 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3240 GNR: 127
BNR: 1

2014/698287-1/200 21.08.2014 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3240 GNR: 127
BNR: 87

2019/633379-1/200 05.06.2019 **REGISTRERING AV GRUNN**
21:00

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3240 GNR: 127
BNR: 95

2020/363434-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0237 GNR: 127 BNR: 82

2022/660627-1/200 17.06.2022 **REGISTRERING AV GRUNN**
15:04

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3240 GNR: 127
BNR: 96
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/263128-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 3035 GNR: 127 BNR: 82

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2017/570398-1/200 31.05.2017 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 96 BNR: 445
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 11
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/570457-1/200 31.05.2017 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:

0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 35

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 51
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 64
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 65
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:

0 SNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 70
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 28

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 40
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/654721-1/200 11.06.2019 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:

0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 127 BNR: 95 FNR:
0 SNR: 37
Rett til bruk av grunn ifm vedlikehold av bygning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/570398-2/200 31.05.2017 **BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER**
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 96 BNR: 445
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 11
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/570457-2/200 31.05.2017 **BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER**
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:

0 SNR: 7
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 8
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 9
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 10
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 11
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 12
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 13
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 14
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 15
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 16
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 17
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 18
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 19
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 20
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 21
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 22
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 23
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 24
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 25
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 26
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 27
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 28
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 29
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 30
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 31
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 32
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 33
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 34
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 35
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 36
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 37
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
 0 SNR: 38

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 51
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 64
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 65
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:
0 SNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 20 FNR:

0 SNR: 70
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 1
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 2
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 3
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 4
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 5
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 6
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 7
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 8
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 9
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 10
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 11
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 12
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 13
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 14
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 15
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 16
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 17
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 18
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 19
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 20
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 21
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 22
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 23
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 24
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 25
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 26
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 27
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 28
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 29
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 30
 Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
 0 SNR: 31

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 126 BNR: 21 FNR:
0 SNR: 40
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Stillverket Borettslag



Normalbudsjett første fulle driftsår

11.04.2025

UTKAST

Konto	Inntekter		
3600	Felleskostnader drift	2 300 000	
3602	Inntekter garasje/parkeringsplass	100 800	200
3650	Kabel-TV/Internett	252 000	500
3611	Renter IN-lån	7 911 758	Effektiv rente 5,5 %
3612	Avdrag IN-lån	0	Avdragsfritt i 20 år
	Sum inntekter	10 564 558	
	Kostnader		
6700	Revisjonshonorar	6 000	
5330	Styrehonorar	63 000	1500
6710	Forretningsførerhonorar	100 000	
5400	Arbeidsgiveravgift	8 883	14,1 % av styrehonorare
	Oppvarming	551 136	
	Medlemskap BORI	14 700	
6200	Elektrisk energi	80 000	Strøm
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	417 500	
7500	Forsikringer	130 000	
7760	Kommunale avgifter	798 000	19000
Note 2	Andre driftskostnader	263 000	
8150	Rentekostnader fellesgjeld	7 911 758	
	Sum kostnader	10 343 977	
	Inntekter - kostnader	220 581	
	Avdrag IN-lån	0	
	Endring av disponible midler pr 31.12.	220 581	
	Innbetaling fra boligselsk ved kjøp	210 000	5000
	Oppstartskapital	336 000	8000
	Endring av disponible midler	766 581	
	Antall andeler	42	
	Sum m2 BRA bolig	2 870,5	
	Driftsutgifter pr m2 / mnd eksl lån	66,8	
	Driftsutgifter pr m2 / mnd inkl lån	306,7	

Stillverket Borettslag

Note 1

Rep og vedlikehold

11.04.2025

66xx	HMS	20 000	
67xx	IN-ordning	48 000	Oppstart og vedlikehold (34' + 14')
6603	Elektro RE	10 000	Serviceavtale tavle
6604	Dverse	0	Skjøtsel utomhus
	Heis alarm, Orona	6 500	Serviceavtale
6605	Heis, Orona	25 000	1 heis, serviceavtale
6607	Garasjeport ASSA Abloy	20 000	Serviceavtale
6613	Vedlikehold ventilasjon	130 000	Avdragsfritt i 20 år
6614	Sprinkelanlegg og vvs, GK-rør	75 000	Serviceavtale
	Brann og nødlys Hedengren	16 000	Serviceavtale
	Låser og beslag, Trioving	50 000	Serviceavtale
	Røykluker	7 000	Serviceavtale
6630	Egenandeler forsikring	10 000	
Sum rep og vedlikehold		417 500	

Note 2

Andre driftskostnader:

6500	Verktøy og redskaper	5 000	
6340	Lyspærer og sikringer	3 000	
6950	Kabel TV anlegg / Internett	0	19 000
6780	Vaktmester/driftsavtaler	80 000	Renhold, vaktm. Snø,grønt
6781	Renholdskostnader	150 000	
77xx	NBBL Sikringsordning	15 000	
6860	Møter, kurs	3 500	
6870	Kostnader tillitsvalgte	1 500	
7770	Bank og kortgebyr	5 000	
Sum driftskostnader		263 000	

Antall enheter 42

Det er planlagt 40 år nedbetalingstid på lånet med 20 års avdragsfrihet. Etter 20 år vil felleskostnadene øke, da borettslaget vil starte å betale avdrag. Rentene i budsjettet er basert på en rente på 5,5 %, renten på lånet vil endres i takt med markedssituasjonen. Borettslaget vil inngå avtale om IN-ordning, første innbetaling vil være ca 6-12 mnd etter siste

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

VEDTEKTER STILLVERKET BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Stillverket borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Eidsvoll kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

(3) BORI BBL har en rett til å beholde montert skilt på fasaden til Stillverket borettslag. Skiltet er godkjent av Eidsvoll kommune. Rettigheten vil bli tinglyst. Stillverket borettslag har plikt til å vedlikeholde omtalte skilt. Disse rettighetene og pliktene er tinglyst i Statens kartverk.

1-3 Opprettelse

Det er opparbeidet felles utvendig gjesteparkering for Lokstallen boligsameie, Stasjonen Boligsameie og Stillverket Borettslag og fremtidige boligselskap på utbyggingstomten. Boligselskapene har tinglyst gjensidig adkomst og bruksrett på fellesarealene mellom og rundt blokkene. Stasjonen Driftsforening skal drifte fellesarealene internt på området. Borettslaget har pliktig medlemskap i driftsforeningen og plikter å være med å drifte fellesområdene.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 42 andeler, pålydende kr 5 000,-.

(2) Det skal være knyttet en leilighet til hver andel. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Medlemskap i BORI BBL er påkrevd for å være andelseier i borettslaget.

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

har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 4-2.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget 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 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

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

4. BORETT, BRUKSOVERLATING OG BRUKSRETT TIL ANDEL OG PARKERING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

- andelseieren er en juridisk person

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

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen -det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstands fellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget, boder, garasjeplass og/eller parkeringsplass.

4-3 Bruksrett til boder, uteareal, garasjeplasser eller parkeringsplasser

Det vil være til sammen 42 garasjeplasser i garasjekjelleren. Det er tinglyst avtale om felles utvendig gjesteparkering for boligselskapene på området.

Hver andel har bruksrett til en sportsbod i garasjekjelleren.

Følgende andeler bruksrett på garasjeplass. Andel 3, 12, 21, 28, 29 og 36 har bruksrett til en plass. Andel 35, 41 og 42, har bruksrett til 2 garasjeplasser. Utover dette vil det bli åpnet for salg av ledige bruksretter til garasjeplasser.

Andeler i 1.etg har bruksrett til fellesareal tilsvarende ovenpåliggende balkong. Leiligheter med bruksrett kan ikke sette opp skillevegger, beplante eller lignende uten forhåndsgodkjennelse av styret. Membranen til garasjeanlegget kan skades. Andelseier vil bli ansvarlig for evt skader opp mot borettslaget.

Parabol, varmepumpe, aircondition eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten styrets godkjennelse eller et flertallsvedtak i borettslaget.

Sol- og vindskjerming, oppsett av levegger eller annen skjerming skal godkjennes av styret. Ved etterbestilling av solskjermingsløsninger må andelseier benytte valgte løsninger fra leverandør og valgt fargekode.

Forretningsfører registrerer hvilke andeler som til enhver tid har bruksrett til garasjeplass. Andelseier som har kjøpt bruksrett til en garasjeplass plikter å informere forretningsfører ved salg. Bruksretten til parkeringsplassen kan ikke selges til andre enn andelseiere i borettslaget. Utleie av parkeringsplassen, kan kun skje internt i borettslaget.

Bruksrett til bod er uomsettelig og følger andelen ved salg. Det er utbygger som tildeler bod ved førstegangs overførsel. Det er ikke bytterett på bodene.

Utbygger eier alle bruksrettene til usolgte garasjeplasser.

4-4 El-bil lading

Det er lagt opp til felles infrastruktur for el-billading i garasjeanlegget. Ladestasjoner for el-bil kan monteres etter søknad til styret.

Det skal benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og

forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

Ved senere montering må det også søkes styret om samtykke, og det forutsettes at garasjeanleggets el-anlegg tåler senere etableringer.

Andelseier av bruksrett til garasjeplass må ved etablering selv bekoste alle kostnader i forbindelse med installasjon, samt benytte godkjent installatør.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Andelseier som disponerer p-plass med tilgang til strømuttak for lading av el-kjøretøy vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og en administrasjonskostnad knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader.

Lading på vanlig stikkontakt er ikke tillatt, andelseier kan bli erstatningsansvarlig til Stillverket Borettslag, ved lading på vanlig stikkontakt.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr, som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

4-5 HC-plass krav om bytte og salg av plasser

(1) Andelseier som selger sin andel i borettslaget må også selge sin bruksrett til garasje senest 2 - to måneder etter overdragelse av andelen. Dersom dette ikke skjer vil bruksretten til garasje bli solgt av borettslaget v/styret, som da selger bruksretten til høystbydende. Salgssummen, med fratrekk av salgskostnader, tilfaller tidligere eier av bruksretten.

(2) Garasjeanlegget i borettslaget har til enhver tid et visst antall garasjeplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjons- evne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboere har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov.

(3) Ved krav om bytte av plass må den som krever bytte stå for alle kostnader for demontering av el-bil lader eller andre installasjoner, samt montering av el-bil lader eller andre installasjoner for den andelseier som stiller sin plass til disposisjon. Dette gjelder både ved flytting fra garasjeplassen og flytting tilbake til garasjeplassen.

(4) Plassen byttes tilbake ved salg av andelen. Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at samtlige andelseiere sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.

4-6 Pergola

Andeler med pergola har vedlikeholdsansvar for egen pergola. Det kan bare settes opp pergola på andeler med takterrasse. Godkjenning fra styret må foreligge. Membran under må ikke skades, så egne regler for oppsett må følges.

4-7 Jacuzzi og utekjøkken

Dekkene på de 2 øverste toppleilighetene er tilrettelagt for at andelseiere av disse leilighetene kan montere jacuzzi. Det er forberedt for utekjøkken, med vann og avløp. Andelseiere som tar i bruk vann- og avløp har alt vedlikeholdsansvar og må påse avstenging av vann på høsten, rens av sluk, mm.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, IN-ORDNING OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, kostnad til forretningsfører, skatter, offentlige avgifter, varmtvann, oppvarming via vannbåren gulvvarme (unntatt varmekabler på bad), med mer.
- (2) Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, dvs. husleiebrøk (areal). Andelsbeløpet til felleskostnader fastsettes av styret.
- (3) Kabel-tv fordeles likt på hver enkelt leilighet uavhengig av fordelingsnøkkelen som nevnt over.
- (4) Fjernvarme fordeles etter BRA.
- (5) Borettslaget har vedtatt vedlikeholdsfond. Styret fastsetter sum og oppstart.
- (6) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier forskuddsvis med forfall 20. hver mnd. betale et akontobeløp fastsatt av styret til konto avtalt med forretningsfører.
- (7) Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.
- (8) Kostnadene for drift og vedlikehold av garasjeplasser, fordeles andelseierne etter antall garasjeplasser som disponeres. De som har garasjeplass, vil bli belastet et tillegg på felleskostnadene for drift og vedlikehold. Størrelsen på beløpet/leien fastsettes av styret, og styret har myndighet til enhver tid i rimelig utstrekning å endre beløpet/leien ved behov.
- (9) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 IN-ordning og sikringsordning

- (1) Borettslaget vil etablere IN-ordning. IN-ordning gir andelseiere mulighet til å nedbetale deler eller hele fellesgjelden knyttet til sin andel. Andelseier kan foreta ekstra innbetalinger 4 ganger pr år på gitte tidspunkt til forretningsfører. Det påløper et gebyr ved benyttelse av IN-ordningen. Det er ikke mulig å benytte IN-ordningen før borettslaget er fullt innflyttet, og fellesgjelden er etablert med nødvendig sikkerhet. For å delta i IN-ordningen må borettslaget og andelseier oppfylle de krav som stilles av borettslagets långiver.
- (2) Sikringsordningen skal beskytte borettslaget mot økonomisk tap, som følge av andelseierne manglende betaling av felleskostnader. Ordningen dekker tap som borettslaget kan påføres ved tvangssalg av andel. For å opprette sikringsordning må borettslaget oppfylle kravene som stilles av sikringsfondet. Sikringsfondet dekker inntil 24 mnd manglende innbetaling fra andelseier.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være

fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

vilkår for å være andelseier i borettslaget

bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato. BORI BBL er forretningsfører for borettslaget avtalen gjelder i 10 år fra stiftelse i henhold til brl § 8-11.

12. OPPSTART AV BORETTSLAGET

Inntil borettslaget er klar for innflytting, har utbygger rett til å forvalte eiendommen og foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå serviceavtaler, mm. I garantiperioden er det krav til borettslaget om å inngå og beholde serviceavtaler i 5 år. Denne § kan slettes uten årsmøtevedtak, nå garantiperioden er utgått.

Vedtekter

§ 1 Foreningens navn

Foreningens navn er Stasjonen Driftsforening.

§ 2 Formål

Foreningen har til formål å drifte fellesområder på Stasjonen i Reguleringsplan for Grindatunet 2007/3533, datert 19.06.2012, sak 2007/3533

Formålet skal oppnås gjennom følgende aktiviteter

- fremme godt bomiljø
- ivareta medlemmenes interesser
- fremme gode oppvekst vilkår og godt naboskap både for voksne og barn

§ 3 Organisasjonsform

Foreningen er en frittstående juridisk person med medlemmer, og er selveiende. At den er selveiende innebærer at ingen, verken medlemmer eller andre, har krav på foreningens formue eller eiendeler, er ansvarlig for gjeld eller andre forpliktelser.

§ 4 Medlemmer

Enhver eier av boligeiendom/seksjon innenfor utbygnings området Stasjonen, gnr.127, bnr. 82, bnr. 95 og bnr. 96 i Eidsvoll kommune, samt senere fraskilte tomter er pliktig medlem av foreningen.

Pliktig medlemskap er tinglyst på gnr.127 og bnr. 82, 95 og 96 Boligsameiene representerer sine seksjonseiere ved styreleder eller annet styremedlem og er stemmeberettiget i henhold til antall boenheter de representerer. Hver boenhet representerer et pliktig medlemskap og har en stemme på årsmøte representert ved sitt styre.

Styret i velforeningen kan utvide medlemsbrøken etter ferdigstilte og innflyttet boligsameier/borettslag.

§ 5 Rettigheter og plikter knyttet til medlemskapet

Medlemmer som skylder kontingent for mer enn ett år, har ikke stemmerett eller andre rettigheter. Medlemmene plikter å forholde seg til vedtak som er fattet av årsmøte.

§ 6 Fordeling av utgifter til drift.

Kostnader til drift av grøntarealer, sykkelparkering, lekeplasser, interne stikkveier, gjesteparkering, søppelstasjoner, mm fordeles mellom alle eiendommene som er medlemmer av veiet, etter fordelingsbrøk.

Foreningen skal drifte arealet mellom blokkene på Stasjonen gnr. 127, bnr. 82, bnr. 95 og bnr. 96 og alle senere fradelte parseller. Kostnadene skal fordeles etter antall boenheter til hvert sameie. Det er tinglyst gjensidig adkomstrett og bruksrett for alle sameier på utbyggingsområdet.

Det er kun ferdigstilte boligselskaper som er medlem av driftsforeningen.

§ 7 Kontingent

Styret fastsetter medlemskontingent som innbetales til fastsatt frist. Det faktureres en til to ganger i året, forskuddsvis. Sameiene faktureres og er ansvarlige for medlemskontingenten for sine seksjonseiere.

Medlemskontingent skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt og vil få til administrasjon og drift av foreningen og fellesarealene.

Medlemskontingenten begynner å løpe ved første overtagelse i nye boligsameier og gjelder hele sameiet.

§ 8 Tillitsvalgtes godtgjørelse

Tillitsvalgte kan motta godtgjørelse fastsatt av årsmøtet.

§ 9 Årsmøte

Årsmøtet, som holdes hvert år, er foreningens høyeste myndighet. Boligsameiene representerer sine seksjonseiere ved styreleder eller annet styremedlem, og er stemmeberettiget i henhold til antall boenheter de representerer.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Hver boenhet representerer et pliktig medlemskap.

Møteleder velges av årsmøtet.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak, for å være gyldig, være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

Årsmøtet innkalles av styret med minst en måneds varsel, direkte til styrene i sameiene/borettslagene.

Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest to uker før årsmøtet.

Fullstendig saksliste må være tilgjengelig for medlemmene senest en uke før årsmøtet.

§ 10 Årsmøtets oppgaver

Årsmøtet skal

- behandle årsmelding
- behandle revidert regnskap
- behandle innkomne forslag
- fastsette kontingent
- vedta budsjett
- velge, leder og nestleder, styremedlemmer, varamedlemmer, revisor.

§11 Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter blir avholdt når styret bestemmer det, eller minst 1/3 av medlemmene krever det. Innkalling skjer på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

§ 12 Styret

Foreningen har et styre bestående av styreleder og styremedlemmer fra et av sameiene på gnr. 127, bnr. 82, bnr. 95 og bnr. 96 og senere fradelte parseller. Styrene i sameiene kan utpeke annet medlem enn styreleder.

Når området er ferdig utbygget vil styret bestå av 3-x- medlemmer (antall sameier).

Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene.

Styret skal holde møte når styreleder eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Styret skal

- Iverksette årsmøtebestemmelser
- oppnevne eventuelle komiteer, utvalg eller personer som skal gjøre spesielle oppgaver, og utarbeide instruks for disse
- administrere og føre nødvendig kontroll med foreningens økonomi i henhold til gjeldende instruks og bestemmelser
- representere foreningen utad

Ingen kan ha samme styreverv lenger enn 6 år av gangen.

Styret kan fatte vedtak når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene.

Utbygger har rett men ingen plikt til å sitte i styret inntil utbyggingsområdet er ferdigstilt.

§ 13 Signaturrett

Det er styrets leder og et styremedlem som har signaturrett for Stasjonen Driftsforening.

§ 14 Vedtektsendring

Endringer av disse vedtektene kan bare gjøres på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på sakslisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 15 Oppløsning

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på årsmøte, og krever 2/3 flertall.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme, ved at nettoformuen blir gitt til en ideell organisasjon som årsmøte bestemmer.

Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

§ 16 Under utbygging

Driftsforeningen kan ikke motsette seg utbyggers planer for utførelse. Driftsforeningen drifter kun ferdigstilte områder og kan ikke motsette seg utbyggers planer for ferdigstilling.



EIDSVOLL
KOMMUNE

Byggesak

At Arkitektur As
Postboks 1232
9262 Tromsø

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	23/3721 - 6	Endre Sandland	15.03.2024

Gbnr. 127/82 - Rammetillatelse for boligblokk i 6 etasjer, Bygg C. Dispensasjon.

Tiltakshaver:	Eidsvoll Verk Tomteselskap AS
Ansvarlig søker:	AT Arkitektur
Mottatt søknad:	04.07.23
Komplett søknad:	12.03.24
Gjeldende plan:	Reguleringsplan for «Grindatunet-Råholt Sentrum Vest – gbnr. 127/1», vedtatt 29.03.2017

Vedtak

Vi innvilger dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, reguleringsbestemmelse § 4.8 punkt 3, vedrørende parkeringsdekning under gjeldende krav. For nærmere detaljer vises det til saksutredning. Vedtaket er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 19-4.

Vi godkjenner søknad om rammetillatelse for oppføring av boligblokk. Vedtaket er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Det stilles vilkår om at rettigheter til omlagte ledninger på kommunens grunn (gbnr. 96/445) må være tinglyst før Kommunalteknikk kan vurdere anlegget som driftsklart.

Saksopplysninger

Det er søkt om rammetillatelse for oppføring av en boligblokk i 6 etasjer over parkeringskjeller, og utomhusarbeid i den forbindelse. Bygningen inneholder 42 boenheter.

Om tiltaket skriver søker:

Postadresse
Postboks 90
2081 EIDSVOLL

Besøksadresse
Rådhusgata 1
2081 EIDSVOLL

Telefon
+47

Kontonr.
3207.32.37091
Org.nr.
964 950 113

E-post

Internett
www.eidsvoll.kommune.no

«Bygget har trinnfri atkomst direkte fra parkeringskjeller til heis. Hovedatkomst i plan 1 anlegges også trinnfri, med stigningsforhold mellom 1:20 og 1:15 fram til inngangsparti, som påkrevd i reguleringsplan §4.9.

Heis og trappekjerne er sentralt plassert i bygget. Alle boenhetene er tilgjengelige og utformet i tråd med forskriftskrav til tilgjengelighet.»

«Det er krav til 25m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Dette anlegges på bakken innenfor egne tomtegrenser. Av dette arealet skal det anlegges en nærlekeplass på min. 100 m² innenfor 50-100m fra boligene. Bygget danner et felles gårdsrom med bygg B hvor det anlegges en felles nærlekeplass til sammen 200m². Se vedlagt følgebrev til landskapsplan og landskapsplan vedlagt i denne søknaden. Hver boenhet har også en privat uteplass i form av terrasse, balkong eller takterrasse.»

Ansvarlig søker skriver videre:

«6.5.1 Avstander, byggegrense/byggelinje

Endebalkong P1-P3 mot syd krager 0,8 m ut over byggegrense. Balkong og eventuelle vertikalbærende konstruksjoner i balkong er tillatt inntil 1,5 m utenfor regulert byggegrense ifølge reguleringsplanens § 4.2.

Skille byggegrense B3a/B3b.

Reguleringsplanen skiller mellom delfelt B3a og B3b. Skillet er ikke henvist til i planbestemmelser og omhandler Krav til granskning av fornminner innenfor området. Granskning ble gjennomført i forbindelse med foregående rammesøknad og området er frigitt. Se vedlegg I-1. Linjen får derfor ikke andre juridisk virkninger som byggegrense.

6.5.2 Tiltakets høyder

I reguleringsplan nr 023720300 er maks høyde for felt B3 fastsatt til kote +218

Tiltaket er planlagt med kompakt tak med følgende høyder:

Øverste gesimshøyde: +215,2»

Om avstander til eiendomsgrenser vil kommunen kommentere at det er etablert eiendomsgrenser på eiendommen som ikke er i tråd med eiendomsinndelingen i gjeldende reguleringsplan. Dette medfører at garasjekjeller som tilhører omsøkte bygg, kommer nærmere disse eiendomsgrensene enn 4 meter, noe kommunen har påpekt.

I e-poster fra ansvarlig søker av 06.03.24 og 12.03.24 redegjøres det for at gjeldende plangrunnlag er ivare tatt. Kommunen tar dette til etterretning.

Nabovarsel

I forbindelse med nabovarsling har ansvarlig søker opplyst om at alle naboer er varslet. Det opplyses videre at det ikke er mottatt merknader til omsøkte tiltak. Det har imidlertid kommet et spørsmål i forbindelse med nabovarslet. Dette spørsmålet er ifølge søker besvart med etterspurte opplysninger. Det vises til korrespondansen under.

«Det er ikke kommet merknader til nabovarsel. En nabo, gnr. 126 bnr. 20 har imidlertid rettet et spørsmål til prosjektet og dette er svart opp.

reguleringsarbeidet. Viste ledninger som går inn i byggeområdene detaljprosjekteres for det enkelte byggetrinn. Det er sendt e-trinns søknad som er ferdigbehandlet, sak 2017/1093.

Slokkevann og hydranter er omtalt i foregående Brannteknisk notat for utomhusarbeider, vedlegg Q-4 Brannteknisk prosjektnotat utomhusplan 2016. Prinsippene for adkomst med brannbil og plassering av hydranter vil følge prinsipper i foregående notat, og oppdateres i utarbeidelsen av brannkonsept for Bygg B.

Overvann håndteres i henhold til reguleringsbestemmelsene §3.6, lokal håndtering av overvann. Detaljprosjektering av overvannsløsninger for takvann, overflatevann og drensvann utføres i gjennomføringsfasen og belegges med ansvar i henhold til Gjennomføringsplanen»

Kommunalteknikk har gitt positiv uttalelse angående rammeplan (omlegging/tilkobling) for vann/avløp i e-post av 16.02.24.

Det må søkes om sanitærabonnement, dette gjøres fra kommunens hjemmeside. For spørsmål rundt dette, kontakt Kommunalteknikk på tlf. 66 10 70 00 eller per e-post;

kommunalteknikk@eidsvoll.kommune.no

Estetikk og visuell utforming

Tiltaket har etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn tilfredsstillende visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, se plan- og bygningsloven § 29-2. Tiltaket er plassert på tomte på en fornuftig og hensiktsmessig måte.

Ansvarlig søkers beskrivelse av tiltaket og visuelle kvaliteter:

«Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering jf. pbl. § 29-2.

Tiltaket er en midtgangsblokk i 6 etasjer over bakken. Det består av et avtrappet hovedvolum som ligger parallelt med bygg B, og et mindre volum som griper inn i hovedvolumet fra øst. Hovedvolumet er avtrappet ned til 3 etasjer mot bygg A og ligger noe lavere i terrenget, slik at høydevirkningen er redusert. Plasseringen av bygget gjør at det skapes et sammenhengende felles gårdsrom med den øvrige bebyggelsen i feltet. Tiltaket skal kles i tegl og trekledning. Kledningen er delt inn i varierte horisontale felter, som er med og reduserer høydevirkningen og binder volumene sammen. Bygget har påhengte balkonger med søyler på hjørnebalkongene. Balkongene utføres med lakkerte spilerekkeverk i metall med tette felter som gir en rytme i fasaden.»

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelse § 4.8, parkeringsdekning. Det vises derfor til ansvarlig søkers søknad om dispensasjon nedenfor.

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir åpner for å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i samsvar med loven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Når det gjelder lovens krav til at fordelene ved den omsøkte dispensasjonen skal være «klart større» enn ulempene i saken, se plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd, skal dette vurderes ut fra samfunnet som helhet, personlige grunner kan i svært liten grad tillegges vekt.

Selv om lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, kan kommunen likevel avslå søknaden.

Ansvarlig søkers begrunnelse

«Det fremmes søknad om dispensasjon fra følgende forhold:

- Parkeringsdekning under kravene i §4.8 punkt 3 – Parkering. Reguleringsplan for Grindatunet Råholt Sentrum Vest Planid 023720300.

Det søkes om en parkeringsdekning i tråd med avklart parkeringsnøkkel for felt B3, i tråd med tidligere innvilgede dispensasjoner.

1. Bakgrunn for søknad om dispensasjon

Bakgrunnen for dispensasjonen er at tiltaket er planlagt med et lavere antall parkeringsplasser, og dermed en lavere parkeringsdekning en hva reguleringsplanen legger opp til. Det kreves innvilget dispensasjons for å få innvilget rammetillatelse for bygg C - Stasjonsløkka. Søknad om dispensasjonen er varig.

Bakgrunn for å søke om dispensasjon fra §4-8, parkeringsdekning er som følge av lav etterspørsel/tiltakets plassering. Tiltakshaver for tiltaket opplyser om at ved salg av leiligheter har det vist seg å i liten grad være etterspørsel etter mer enn én parkeringsplass for større leiligheter, og at flere mindre leiligheter ikke ønsker parkeringsplass. Opparbeiding av parkeringsplasser etter reguleringsplan vil være fordyrende for kjøper.

Tiltaket ligger i umiddelbar nærhet til Eidsvoll Verk stasjon og tilsier at beboere kan dekke sine transportbehov med kollektive reisemidler.

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.8 i gjeldende reguleringsplan ble gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. saksutredning ved rammetillatelse for Bygg B - Grindatunet (SAK 2016-3950).

I denne saken ble det søkt om å opparbeide 34 parkeringsplasser på 40 boenheter, reguleringsplan la opp til at det skulle opparbeides 52,5 parkeringsplasser her. Prosjektleder opplyser at det ikke har vært mulig å selge unna alle de 34 parkeringsplassene som ble oppført ved stasjonsløkka bygg B (10 p plasser mangler fremdeles).

Dette taler for at det vil være mer hensiktsmessig å ha en lavere parkeringsdekning, også ved stasjonsløkka bygg C. Denne dispensasjonssøknaden legger opp til en parkeringsdekning i tråd med hva det ble gitt tillatelse for ved dispensasjon for bygg B, jfr. rammetillatelse saksdokument 2016-3950 punkt 4.

2.2 Vurdering av om hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjon

Etterspørselen av parkeringsplasser/tiltakets plassering er avgjørende i vurderingen om hensyn bak bestemmelsen blir tilsidesatt. En reduksjon i parkeringsdekning vil være i tråd med retningslinjer i kommuneplanen som viser til "lokal mobilitet og grønnstruktur i Råholt sentrum" og andre plandokumenter som er utarbeidet for området. En reduksjon i parkeringsdekning er i tråd med føringer i samordnet i areal og transportsportplanlegging.

Tiltakets nærhet til sentrum med kollektivtransport gjør at det ikke har vært et like stort behov for parkering som planlagt. Den nye parkeringsdekning vil være mer gunstig ut fra de faktiske forholdene og føringer i planleggingen for Råholt. Ved en parkeringsdekning på 1 vil det fremdeles være tilstrekkelig med parkering for beboerne som ivaretar det faktiske behovet. Bestemmelsens overordnende grep opprettholdes.

Opparbeiding av parkering i kjeller er i tillegg fordyrende for kjøper, og det har ikke vært ønskelig å opparbeide alle parkeringsplassene. Det vises og til tidligere dispensasjonsvedtak for parkeringsdekning - stasjonsløkka bygg B og at ikke alle parkeringsplassene er i bruk her.

Utforming av parkering er ellers i tråd med bestemmelser for parkering. Vi vurderer at en liten reduksjon av parkeringsdekningen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side. Ny løsning vil ikke anses å forringe de hensynene og vurderingene som ligger til grunn for reguleringsplanen.

Vi vurderer altså at hensynet til parkeringsdekning ikke settes til side som følge av dispensasjonen.

2.3 Vurdering av om fordeler er klart større enn ulemper

Fordelen ved å innvilge dispensasjon er at man svarer på regionale rammer knyttet til en forsterkning av kollektivtrafikken og kommentarer i planarbeidets trafikkanalyse knyttet til en forsterkning av kollektivtrafikken og reduksjon i bilbruk. Videre oppnår man intensjonene i kommuneplanen for Eidsvoll - hvor det vises til rapport "lokal mobilitet og grønnstruktur i Råholt sentrum", samt føringer i andre plandokumenter som legger opp til reduksjon av bilbruk for området. Ved innvilget dispensasjon oppnås det føringer i samordnet areal og transportplanlegging.

Fordelene er at utbygger unngår å sitte igjen med parkeringsplasser som ikke har kjøpere og at man bygger for de faktiske behovet for parkeringsplasser. Ulempene ved å innvilge dispensasjon for reguleringsbestemmelsenes §4.8 er at det vil bli færre parkeringsplasser for beboere på Grindatunet. Etter Ansvarlig søkers skjønn avveies konsekvensen av dispensasjon å falle inn under PBL §19-2 annet ledd, - fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn å ulempene.

3. Konklusjon og oppsummering

Redegjørelsen viser til en systematisk gjennomgang av vilkårene etter pbl. §19-2. På denne måten er det foretatt nødvendige vurderinger og vist til at vilkårene for at kommunen kan gi dispensasjon foreligger.

Slik vi vurderer saken foreligger grunnlag til å innvilge dispensasjon jf. pbl. 19-2 ved at de kumulative vilkårene er oppfylt. Det er gjort rede for at hensyn bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordeler er klart større enn ulemper etter en samlet vurdering. Vi ber derfor om at tiltaket innvilges dispensasjon.»

Kommunens vurdering

Kommunen legger til grunn den vurderingen som er gjort av ansvarlig søker, og konkluderer som søker gjør, med at fordelene ved å innvilge omsøkte dispensasjon er klart større enn ulempene. Hensynet bak bestemmelsen blir heller ikke vesentlig tilsidesatt.

Om igangsettingstillatelse

Rammetillatelsen gir grunnlag for videre prosjektering. Tiltaket kan ikke igangsettes før det er gitt igangsettingstillatelse. Følgende vilkår skal være oppfylt før vedtak om igangsettingstillatelse gis:

- 1) Resterende dokumentasjon i henhold til byggesaksforskriften, SAK 10, § 5-4.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse

Tiltaket utløser krav om avfallsplan, se byggt teknisk forskrift, TEK 17, § 9-6. Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering være innsendt, se byggesaksforskriften, SAK 10, § 8-1.

Gebyr

Gebyr for saksbehandling beregnes etter gebyrregulativ vedtatt i kommunestyret. Faktura ettersendes.

Gebyrene er fastsatt i tråd med selvkostprinsippet. Det vil si at kommunen har tatt utgangspunkt i prisen for gjennomsnittlig behandlingstid av tilsvarende saker. Det skal derfor mye til for at et gebyr vil være «åpenbart urimelig» etter § 1-5 i gebyrregulativet.

Beskrivelse	Beløp
§ 4-6-1-5 Boligblokk	175 000 kroner
§ 4-6-1-6 Tillegg per boenhet over åtte enheter (5300 kroner X 34 boenheter)	180 200 kroner
§ 3-1-2 Dispensasjon	12 200 kroner
Totalt	367 400 kroner

Klageadgang

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Statsforvalteren. Saken vil få en ny vurdering i kommunen. Om vedtaket opprettholdes, sendes saken til Statsforvalteren for avgjørelse.

Med hilsen

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder byggesak

Endre Sandland
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Eidsvoll Verk Tomteselskap As Postboks 323

2001

Lillestrøm

Vedlegg

14_TEGN_TegningNyFasade_A40-02 Fasade Sør og Øst.pdf
 15_TEGN_TegningNyFasade_A40-03 Fasade vest visualisering.pdf
 16_TEGN_TegningNyFasade_A40-04 Fasade Øst visualisering.pdf
 17_TEGN_TegningNyFasade_A40-01 Fasade Nord og Vest.pdf
 18_TEGN_TegningNyPlan_A20-02 Plan 2. etasje.pdf
 19_TEGN_TegningNyPlan_A20-03 Plan 3. etasje.pdf
 20_TEGN_TegningNyPlan_A20-04 Plan 4. etasje.pdf
 21_TEGN_TegningNyPlan_A20-05 Plan 5. etasje.pdf
 22_TEGN_TegningNyPlan_A20-06 Plan 6. etasje.pdf
 23_TEGN_TegningNyPlan_A20-07 Takplan.pdf
 25_TEGN_TegningNyPlan_A20-01 Plan 1. etasje.pdf
 26_TEGN_TegningNyttSnitt_A30-01 Snitt AA.pdf
 27_TEGN_TegningNyttSnitt_A30-02 Snitt BB.pdf
 39_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf

Vedlegg

A10-01 Situasjonsskart

A10-01 Situasjonsskart-med markering

A20-08 Parkeringskjeller

Mottakere

At Arkitektur As

Postboks 1232

9262

Tromsø



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for

Grindatunet–Råholt Sentrum Vest – gbnr. 127/1

-Plan ID 023720300-

- Planen er datert: 22.06.2012
- Bestemmelsene er datert: 22.06.2012
- Vedtatt av kommunestyret: 19.06.2012

Mindre vesentlig endring av plan

- Planen er datert: 22.06.2012
- Bestemmelsene er datert: 09.01.2017
- Vedtatt ved delegert myndighet: 29.03.2017

AVGENSNING

Det regulerte området er vist på plankart datert 22.05.2012.

§1. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål iht. plan og bygningsloven av 27.06.2008 § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B1-B5)
- Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (B6)
- Undervisning (offentlig)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (offentlig)
- Veg (felles)
- Fortau (offentlig)
- Gang-/sykkelveg (offentlig)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (offentlig)
- Annen veggrunn- grøntareal (felles)
- Parkering (felles)

GRØNNSTRUKTUR

- Vegetasjonsskjerm/buffersone

§2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- §2.1** Utbygging av feltene skal skje i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i utbyggingsavtale jfr. pbl. §17.
- §2.2** De enkelte feltene kan ikke utbygges før regulert kjøreatkomst og teknisk infrastruktur til eiendommene er etablert.
Før det gis brukstillatelse for boligene skal det foreligge godkjennelse fra Eidsvoll kommune kommunal drift om at tilhørende vann- og avløpsanlegg er driftsklare.
Rekkefølgebestemmelse
- §2.3** Offentlig kjøreveg med tilknytning til Nedre Grindaveg kan utbygges etappevis, men skal da stenges med bom inn mot gjenstående del. Offentlig kjøreveg med snuplass skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B3.
- §2.4** Gang- og sykkelveg GSV1 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før det gis ferdigattest for utbygging innenfor felt B5.

- §2.5** Før iverksetting av tiltak i henhold til angjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredete kulturminnene (id. 141464) innenfor planområdet.
- Avgrensning av område hvor det skal foretas arkeologisk utgravninger (id. 141464), fremgår av arkeolog rapport 2007/6540 og berører område B2 og B3.
- Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltak skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

§3. FELLESBESTEMMELSER

§3.1 Plan for tekniske anlegg

Det skal utarbeides tekniske planer for vann- og avløpsledninger, overvann, el-forsyning samt veger og gangforbindelser regulert til offentlig formål. Som grunnlag for utarbeidelse av teknisk plan for VA-anlegg innenfor de ulike delområdene skal det foreligge en rammeplan godkjent av Eidsvoll kommune kommunal drift.

I tillegg til godkjent rammeplan skal de til en hver tid gjeldende normer for VA-anlegg og veger i Eidsvoll kommune legges til grunn for prosjektering og utførelse av anleggene. Teknisk plan for veger og teknisk infrastruktur skal godkjennes av kommunen før arbeider tillates igangsatt, og skal innsendes for godkjenning ved søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse eller ved søknad om anleggelse av infrastruktur.

Planer for tekniske anlegg kan deles opp og utbygges etappevis i takt med utviklingen av området. Hensiktsmessig oppdeling skal godkjennes av kommunen.

§3.2 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i 1:200 for de deler av utbyggingsområdet som omfattes av tiltaket. Planen skal vise bebyggelsens plassering og utforming med høydeangivelse, avkjørsel, kjøreveger, gangatkomster, parkering/sykkelparkering, eksisterende og fremtidig terrenghøyde, gjerder/avskjerming/forstøtningsmurer, utforming/opparbeidelse av felles oppholds- og lekeareal, beplantning og opparbeidelse av grøntområder/randsoner samt plassering av frittliggende anlegg for sykkelparkering, renovasjon og tekniske anlegg.

Ved oppdeling av utbyggingsfelt i flere byggetrinn, skal det i tillegg innsendes en overordnet utomhusplan i 1:500 for hele feltet. Utomhusplanen skal ha det omfang som kommunen finner nødvendig for å ta stilling til om det aktuelle tiltak ivaretar en helhetlig utbygging/utforming.

Ved utforming av utomhusplan, hva gjelder gangforbindelser, kjøreatkomster og uteoppholdsareal, skal det tas utgangspunkt i prinsipper som er vist på illustrasjonsplan til detaljreguleringen datert 06.07.11.

Kommunen kan kreve at det skal utarbeides modell/perspektivskisser og terrengsnitt før saken tas opp til behandling.

§3.3 Grad av utnyttelse

Tillatt grad av utnyttelse skal beregnes som % BYA av tomteareal avsatt til bebyggelse og anlegg. Avsatt areal til uteopphold inngår i tomtearealet som skal legges til grunn ved beregning av % BYA.

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal med 18m² pr. plass.

Garasjeanlegg under terreng eller med overliggende uteoppholdsareal skal ikke medregnes i grad av utnyttelse.

Regulert gesims-, møne- og byggehøyde skal måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

§3.4 Avkjørsler – frisisiktsoner

Avkjørsler til delområder er vist på plankartet med piler. Endelig plassering av avkjørsler med frisisiktsoner skal fastlegges ved søknad om rammetillatelse for de enkelte delområder og vises på utomhusplanen.

Stoppsiktkrav ved kryss/avkjørsler mot samleveg skal være 20,0 m (Ls) og 6,0 m (L2)

Siktkrav ved interne avkjørsler skal være 20,0 m (Ls) og 4,0 m (L2). Frisisiktsone skal være fri for sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§3.5 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger, kabler for tilførsel av strøm, telefon, mv., skal i størst mulig grad legges i tilknytning til hoved-adkomstveg, interne veger og fellesgrøfter. Det tillates ikke luftstrekk.

Plassering av nett-/trafostasjon skal fastlegges sammen med kraftleverandør ved søknad om rammetillatelse. Langs hoved-adkomstveg og interne veger skal det benyttes gatelys/belysning av ensartet type.

§3.6 Overflatevann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§3.7 Støy, vibrasjon og luftforurensning

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket.

I forhold til ivaretagelse av strukturstøy mellom jernbane og boligområdene, skal det gjennomføres tiltak dersom det ved målinger av vibrasjon ikke vises tilfredsstillende måleresultater.

Støyberegninger og redegjørelse av evt. støy- og vibrasjonsbegrensede tiltak skal innsendes ved søknad om rammetillatelse.

Krav knyttet til luftforurensing skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.

§3.8 Grunnundersøkelser

Før det tillates igangsatt anleggsarbeider innenfor felt B3, B4 og B5 samt tilliggende kjøre- og gangveger skal det av sikkerhetshensyn til jernbanen gjennomføres en geoteknisk vurdering av grunnforholdene i de aktuelle områdene.

Vurdering av påkrevde undersøkelser og faglig redegjørelse skal utføres av godkjent foretak og fremlegges Jernbaneverket for uttalelse.

Innenfor feltene B1 - B5 skal det foretas målinger av radon i grunn. Ved målinger over anbefalt grenseverdi på 100Bq/m³ skal det gjennomføres påkrevde tiltak.

Dokumentasjon av grunnundersøkelser og påkrevde tiltak skal vedlegges rammesøknad.

§3.9 Kulturminner

Ved avdekking av nye automatisk fredede kulturminner under bygge- og anleggsarbeider skal arbeidene stoppes og funn meldes til Akershus fylkeskommune.

§3.10 Miljøforhold

Ved utbygging skal det legges til grunn miljø og energisparende tiltak, herunder fjernvarmeanlegg, varmegjenvinning, kildesortering, bruk av miljøvennlige materialer, mv. Boligbebyggelsen skal klargjøres for tilknytning til fjernvarme eller likeverdige alternative energikilder. Tilknytning til fjernvarme vil ikke være et krav i forhold til brukstillatelse, men skal skje når nødvendig infrastruktur og kapasitet foreligger.

§3.11 Tiltak mot jernbane

Tiltak utenfor byggegrense mot jernbane eller som på annen måte kan påvirke jernbaneinteressene skal forelegges Jernbaneverket for uttalelse før vedtak fattes.

§4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1)

§4.1 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (B1-B5)

Innenfor felt B1 - B5 tillates oppført leilighetsbebyggelse med tilhørende anlegg.

Garasjeanlegg skal innpasses under bebyggelse og terreng.

Boder skal integreres som en del av bebyggelsen.

§4.2 Plassering

Innenfor felt B1-B5 skal boligbebyggelsen plasseres innenfor viste byggegrenser. Balkong, herunder også eventuelle vertikalbærende konstruksjoner til balkong, tillates utkraget plassert inntil 1,5 m utenfor byggegrenser.

Garasjeanlegg under terreng tillates plassert utenfor byggegrensen, forutsatt at dette ikke medfører vesentlige endringer av terrengprofil. Garasjer skal ligge innenfor tomtengrenser.

Mindre frittstående installasjoner/ anlegg, overbygd sykkelparkering og avfallsanlegg kan plasseres utenfor byggegrense.

§4.3 Utnyttelse og høyder

Maksimal grad av utnyttelse innenfor felt B1 - B4 er %BYA = 45%

Maksimal grad av utnyttelse for felt B5 er % BYA = 40%

Maksimal gesimshøyde for felt B1 er kote 216,5.

Maksimal gesimshøyde for felt B2 – B4 er kote 218.

Maksimal gesimshøyde for felt B5 er kote 214,0.

Tekniske installasjoner samt heis- og ventilasjonsoppbygg kan tillates med maksimal høyde 3,0 meter over regulert maksimal gesims-/byggehøyde. Takoppbygg og installasjoner skal ikke overstige 10% av bygningens brutto grunnflate.

§4.4 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen innenfor delområde B1 - B5 skal når det gjelder volum, materialbruk og farger utformes på en slik måte at den samlet fremstår med et helhetlig preg. Fasader skal gis en oppbrutt utforming både vertikalt og horisontalt ved bruk av sprang eller materialer.

Ved inntrukket toppetasje eller avtrappet etasjeplan tillates deler av tak benyttet som tilbaketrukket takterrasse. Takflater og tekniske anlegg/installasjoner over tak skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Frittstående installasjoner, overdekket sykkelparkering, anlegg for avfallshåndtering og andre overbygde uteanlegg skal gis en estetisk utforming som integreres i den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen.

Garasjeanlegg under bebyggelse og planert terrengnivå skal avtrappes/tilpasses overliggende bygningsdeler.

§4.5 Utforming av ubebygde arealer

Ubebygde areal inn mot tilstøtende veier og randsoner skal gis en tiltalende utforming og behandling. Grøntområder og felles oppholdsareal innenfor byggeområdene skal gis en parkmessig opparbeidelse og beplantning. Pollenrike planter og trær som bjerk, or og hassel skal unngås.

Innenfor de enkelte delområder skal det avsettes felles utearealer for lek og opphold på minst 25 m² pr boenhet inkl. evt. felles takterrasse. Av dette areal skal det innen en avstand på 50 -100 m fra hver bolig anlegges nærlekeplasser på min 100 m², samt at det innenfor planområdet skal etableres varierte lek- og oppholdsareal som hver utgjør minimum 300 m².

Brukbarhet for alle skal vektlegges ved terrengforming, opparbeidelse og valg av materialer og utstyr.

Mellom boligområdene skal det avsettes "grønne" korridorer/oppholdsareal for gjensidig bruk av tiliggende områder. I tilknytning til B3 skal større felles

grøntområder/oppholdsareal legges inn mot Råholt ungdomsskole

Mellom felt B3 og B4 skal det anlegges en gjennomgående gangforbindelse til ungdomsskolen med tiliggende grøntområde/korridor med bredde på 14 m.

Gangforbindelse skal opparbeides med bredde 3,5 m, og være åpen for allmenn ferdsel.

Ubebygde arealer og felles lek- og oppholdsareal innenfor det enkelte område skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før det gis ferdigattest.

§4.6 Avskjerming/inngjerding

Mot vei og jernbane tillates det oppsatt avskjerming oppført som tett støygjerde eller kombinert voll/støygjerde.

Avskjerming skal inntegnes på utomhusplan, og skal være enhetlig hva gjelder utforming og materialbruk. Høyde og plassering skal godkjennes av kommunen.

§4.7 Avkjørsler – interne veger

Avkjørsler til områdene skal utformes med maks bredde på 5,0 meter, og tilfredsstillende gjeldende kommunale normer hva gjelder utforming, sikt- og stigningsforhold.

Boligområdene skal søkes tilrettelagt som bilfrie områder hvor parkering legges under bebyggelsen eller ved atkomst til områdene.

Intern kjøreveger frem til parkeringsområder/garasjeanlegg skal opparbeides med

kjørebredde 4,0 meter.

Intern kjørbare gangveger skal anlegges med bredde 3,0 – 3,5 m, og ha snumulighet. Interne veier som skal benyttes ved avfallshåndtering skal dimensjoneres for renovasjonsbiler.

§4.8 Parkering

Parkering skal etableres på egen grunn, hvor min. 1 p-plass pr boenhet skal være i garasjeanlegg. Innenfor områdene skal følgende parkeringsnorm legges til grunn: - 1,7 p-plasser pr boenhet med 4-roms eller mer

- 1,5 p-plasser pr boenhet med 3-roms

- 1,2 p-plasser pr boenhet med 1-2 roms

Minst 5 % av anlagte p-plasser skal utformes for bevegelseshemmede, og plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinngang.

Felles parkeringsområder på terreng skal deles opp i mindre områder med min. 20 meters innbyrdes avstand. Maksimal størrelse på enkeltområder er 30 p-plasser.

Parkeringsområder på terreng skal avskjermes med beplantning.

Krav til anleggelse av plasser for sykkelparkering skal være iht. kommunal parkeringsnorm.

§4.9 Universell utforming

Ved utforming av bebyggelse, gangforbindelser og oppholdsareal skal prinsipper for universell utforming ivaretas. Det skal opparbeides trygge og logiske ledelinjer, og stigningsforhold for gående skal være maksimum 1:20. Der dette ikke er gjennom- førbart, kan mindre partier ha en maksimal stigning på 1:15.

Områder for gående skal ha blendfri belysning på minst 20 lux, og hovedinngang skal markeres tydelig og ha en blendfri belysning på minst 300 lux.

§4.10 Boligbebyggelse, B6

Innenfor felt B6 tillates oppført småhusbebyggelse i 2 etasjer + innredet loft Gesims-/mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 6,0 meter og 9,0 meter. Maksimal tillatt grad av utnyttelse er % BYA = 30 %.

Det tillates frittliggende garasjer og boder.

Det skal anlegges 2 p-plasser pr bolig, hvor minst en p- plass er i garasje.

§4.11 Undervisning

Området skal utnyttes til skole med skolegård, parkering og andre tilhørende anlegg. Maks BYA=40 %

Tilfredsstillende arealer for varelevering og parkering for funksjonshemmede skal opparbeides i direkte tilknytning til skolebygget.

Området skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

Bebyggelsen i området tillates oppført med maks gesimshøyde; C+ 211,1.

Det faste utvalget for plansaker kan kreve at det skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for området i målestokk 1:500 eller 1:200 før utbygging kan skje.

Detaljeringsgraden for aktuell bebyggelse skal være som beskrevet nedenfor. Hvis det anses tilstrekkelig med situasjonsplan som en del av byggesøknaden, skal denne tilfredsstillende de samme kravene som beskrevet nedenfor for bebyggelsesplanen.

Alle planer skal være målsatt, høydesatt og supplert med beskrivelse. Det faste utvalget for plansaker kan kreve at det skal utarbeides modell og/eller (aksonometriske) perspektiver.

Bebyggelsesplanen/situasjonsplanen skal vise forhold som:

* avkjørsel fra offentlig veg/gate, fortau/gangforbindelser, frisktlinjer mm.

* parkeringsplasser, sykkelparkering, varelevering.

* ny plassering av bebyggelse sammen med eksisterende/tilliggende bebyggelse.

* etasjeantall, gesimshøyde og takform skal påføres og illustreres.

* samlet grøntstruktur, med eksisterende og fremtidig vegetasjon og terreng, beplantede og møblerte uteoppholdsarealer, leke/oppholdsarealer i tilknytning til skolegårdsfunksjoner.

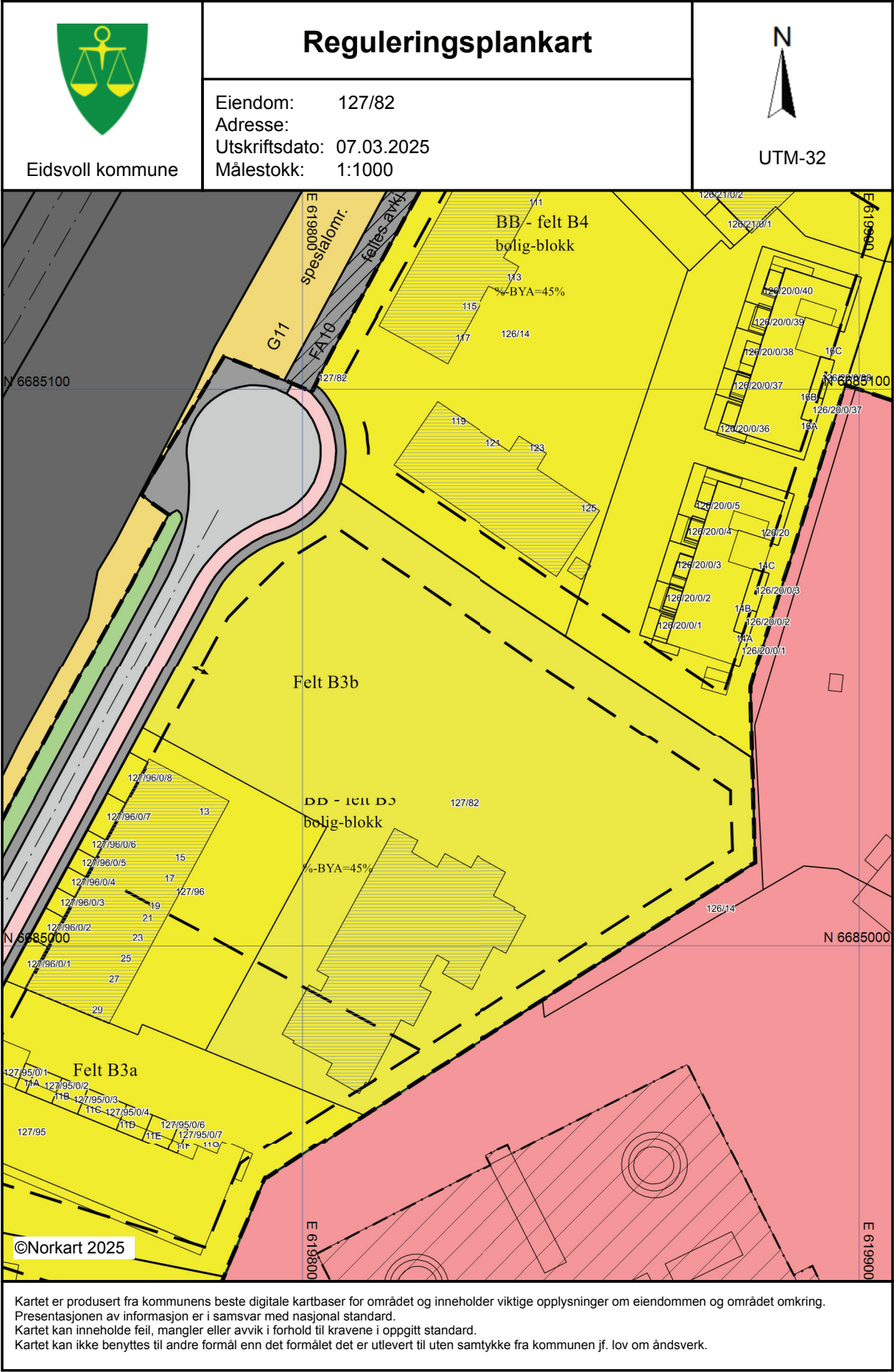
Ny bebyggelse skal søkes tilpasset eksisterende bebyggelse i dimensjoner, fasaderytme, takform, farger mm, fortrinnsvis i et tidsmessig formspråk. Målsettingen skal være å forsterke og videreutvikle Råholt Ungdomsskoles karakter.

§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- §5.1** Kjørevei, annet vegareal og fortau (offentlig)
Kjøreveg skal utformes som atkomstveg type A1 med tilliggende fortau i samsvar med vegnorm 2007 og tilknyttes Nedre Grindaveg.
Atkomstveg skal anlegges med asfaltert kjørebredde på 4,5 m og ensidig fortau med bredde 2,5 m. Fortau skal anlegges som gjennomgående med nedsenket kantstein ved avkjørsler.
Atkomstveg skal avsluttes med snuplass dimensjonert for lastebil (L).
- §5.2** Gang- og sykkelveg (offentlig)
Gang- og sykkelveg er vist på plankartet med reguleringsbredde 5,0 m, og skal opparbeides med bredde 2,5 m samsvar med vegnorm 2007, type GS1.
- §5.3** Før bygging kan igangsettes for offentlig kjøreveg og gang- /sykkelveger skal det foreligge godkjent byggeplan og detaljprosjektering for anlegget.
- §5.4** Parkering
Avsatt areal kan benyttes som parkeringsområde for felt B1 og B3.
Plassering av avkjørsel skal fastlegges ved innsendelse av rammesøknad.
Parkeringsområde skal avskjermes med beplanting ut mot tilliggende gangforbindelser og kjøreveger
- §5.5** Avkjørsel (felles)
Avkjørsel fra Gladbakkgutua skal være felles for felt B4 og Råholt Idrettshall. Utforming av avkjørsel skal fastlegges ved innsendelse av rammesøknad for B4.

§6. GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- §6.1** Vegetasjonsskjerm/Bufferzone
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart som vegetasjons-skjerm/buffersone mellom boligområdene og jernbaneområdet, evt. erstattet med nyplanting.
Innenfor området tillates det anlagt en støyvoll/støyskjerm hvor tilliggende areal skal tilbakeføres som grøntområde.
Eier av arealene er ansvarlig for skjøtsel av områdene.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
 Jernbane

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
 Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
 Sentrumsformål
 Tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
 Kjøreveg

 Fortau

 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
 Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
 Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
 Angitthensyngrense

 Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert kant kjørebane

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Eidsvoll kommune

Situasjonskart

Eiendom: 127/82
Adresse:
Utskriftsdato: 07.06.2023
Målestokk: 1:500

A*T arkitektur

Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Prosjektnavn:

Stasjonsløkka bygg C

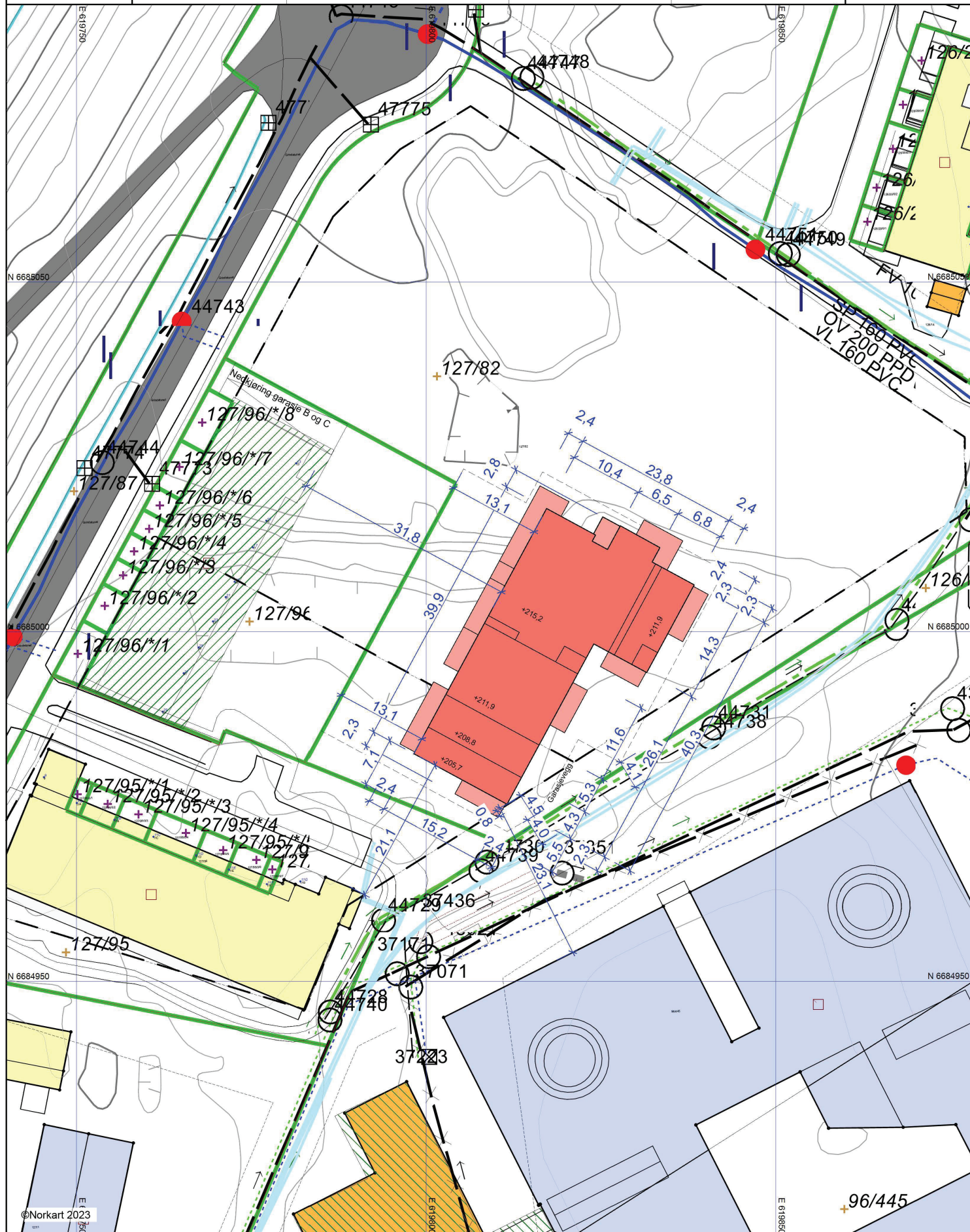
Tilbehør:
Bori utbygging

Tegnet av:
TR / AT Arkitektur
Dato:
26.01.2024



83

UTM-32

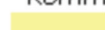


©Norkart 2023

- 1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
- 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli uøyaktig

Tegnforklaring

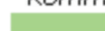
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende

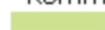
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Bane - nåværende

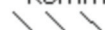
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

-  Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)

-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende

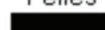
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-4)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-5)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Jernbane - nåværende
-  Jernbane tunnel - nåværende



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

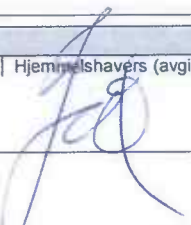
Innsenders navn (rekvirent): Eidsvoll Verk Tomteselskap AS		Plass for tinglysningsstemnel  Doknr: 696110 Tinglyst: 27.06.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 323		
Postnummer: 2001	Poststed: Lillestrøm	
Fødselsnr./Org.nr. 994316494	Ref.nr. 1126	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 994316494

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3035	Eidsvoll Kommune	127	82		
3035	Eidsvoll Kommune	127	96		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 994316494			

Dato 22.06.2022	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
--------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Erklæringen gir utbygger vederlagsfri rett til nødvendig adkomst over og rett til bruk av og inngrep i grunnen til eiendommene. Det gis samtykke til at utbygger kan bygge helt inntil eiendomsgrensen. Bygningseier gis rett til bruk av nødvendig grunn for tilsyn, reparasjon og vedlikehold av bygningmassen.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Lillestrøm, 22.06.2022	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸  

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Opplysninger om rekvirent (innsender):

Navn: Eidsvoll Verk Tomteselskap AS

Org.nr.: 994 316 494

Postadresse: Postboks 323

Postnr/-sted: 2001 Lillestrøm

ERKLÆRING**1. BAKGRUNN**

Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, org.nr. 994 316 494, (**Utbygger**) er eier av gnr. 127 bnr. 82 (**Hovedbølet**) og gnr. 127 bnr. 96 i Eidsvoll kommune. Utbygger skal utvikle og bygge boliger på Hovedbølet og av den fradelte eiendommen gnr. 127 bnr. 96 (**Utbyggingsprosjektet**). I forbindelse med Utbyggingsprosjektet skal følgende heftelser tinglyses på Hovedbølet, og senere fradelte eiendommer, samt gnr. 127 bnr. 96 (samlet **Eiendommene**):

2. RETT TIL ADKOMST OG BRUK AV GRUNN I BYGGEPERIODEN TIL GARASJEANLEGGET

Som en del av Utbyggingsprosjektet skal Utbygger etablere ett eller flere underjordiske garasjeanlegg (**Garasjeanlegget**) på Eiendommene. Utbygger skal i den forbindelse ha vederlagsfri rett til nødvendig adkomst over og rett til bruk av og inngrep i grunnen til Eiendommene. Bruksretten omfatter blant annet rett til bruk av innkjøringsrampen til Garasjeanlegget som måtte bli etablert samt tilgang til etablerte deler av Garasjeanlegget for lagring av utstyr, utvidelse og sammenkobling av Garasjeanleggene, herunder rett til å etablere nye gjennomganger i eksisterende vegger.

Eier av Eiendommene godtar enhver bruk av Eiendommene som etter Utbyggers skjønn er nødvendig i forbindelse med etablering av Garasjeanlegget.

3. SAMTYKKE TIL OPPFØRING AV BYGGVERK INNTIL EIENDOMSGRENSEN

Eiendommene skal av Utbygger kunne bebygges helt inntil eiendomsgrensen, det vil si at byggverkets fasadeliv kan legges i eiendomsgrensen. Fremtidige eiere av Eiendommene samtykker herved til at Utbygger fører opp byggverk nærmere nabogrensen enn det som følger av nåværende plan- og bygningslov § 29-4.

4. RETT TIL VEDLIKEHOLD AV BYGGVERKETS FASADELIV

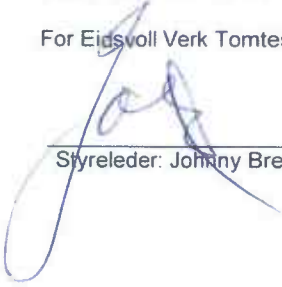
Dersom eiendomsgrensen på Hovedbølet eller fremtidig fradelte eiendommer går langs byggverkets fasadeliv, ref. punkt 3 over, skal bygningseieren ha rett til bruk av nødvendig grunn for tilsyn, reparasjon og vedlikehold av bygningsmassen.

5. TINGLYSNING

Denne erklæring skal tinglyses på Hovedbølet og følge med ved alle fradelinger, samt på gnr. 127 bnr. 96.

Dato: 22.6.22

For Eidsvoll Verk Tomteselskap AS:


Styreleder: Johnny Brevik
Styremedlem: Bjarne Sigvart Hegge

Opplysninger om rekvirent (innsender):

Navn og org.nr.: Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, org. nr. 994 316 494

Adresse: Postboks 323

Postnr/sted: 2001 Lillestrøm

ERKLÆRING

Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, org.nr. 994 316 494, er eier av gnr. 127 bnr. 82 og bnr. 95 i Eidsvoll kommune (samlet **Eiendommen**). Selskapet skal bygge boliger på Eiendommen (**Utbyggingsprosjektet**).

I rammetillatelsen for Utbyggingsprosjektet har Eidsvoll kommune stilt vilkår som må være oppfylt før vedtak om igangsettingstillatelse fattes, herunder knyttet til renovasjonsløsningen for Utbyggingsprosjektet.

Renovasjonsløsningen innebærer at renovasjonskjøretøyet ved tømning vil stå på veivedlikeholdsarealet (**Arealet**) til Eidsvoll kommune. Eidsvoll kommune vil ikke ta på seg eventuelle kostnader som følge av denne løsningen, og stiller derfor som vilkår for igangsettingstillatelse at det tinglyses en erklæring som legger ansvar for skade på og vedlikehold av Arealet på grunneier/brukere av renovasjonspunktet.

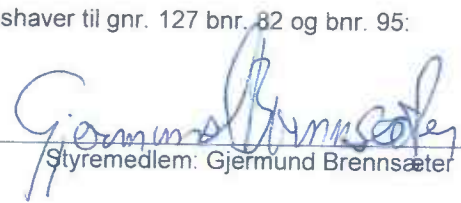
Eier av Eiendommen er ansvarlig for eventuelle skader på og vedlikehold av Arealet i tilknytning til renovasjonspunktet. Arealet er inntegnet på kart som er vedlagt denne erklæring (Vedlegg 1).

Rettighetshaver er Eidsvoll kommune, org. nr. 964 950 113.

Denne erklæring skal tinglyses på Eiendommen.

Lillestrøm, den 11.06.2019

For Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, hjemmelshaver til gnr. 127 bnr. 82 og bnr. 95:


Styreleder: Johnny Brevik
Styremedlem: Gjermund BrennsæterDoknr: 669662 Tinglyst: 13.06.2019
STATENS KARTVERK




 Innsender iht. følgebrev/-
 mms, der ikke oppgitt:
 994316494.
 org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM VEIRETT

Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, org.nr. 994 316 494, er eier av gnr. 127 bnr. 82 og bnr. 95 i Eidsvoll kommune.

Råholthøyden 3 AS, org.nr. 918 486 089, er eier av gnr. 126 bnr. 14 og bnr. 20 i Eidsvoll kommune.

Råholthøyden 3 AS og Eidsvoll Verk Tomteselskap AS skal opparbeide vei i eiendomsgrensen mellom gnr. 127 bnr. 82 og gnr. 126 bnr. 14 og bnr. 20. Veien skal opparbeides i samsvar med reguleringsplan for Grindatunet - Råholt Sentrum Vest, planid 023720300. Veien fremgår av følgende kart.

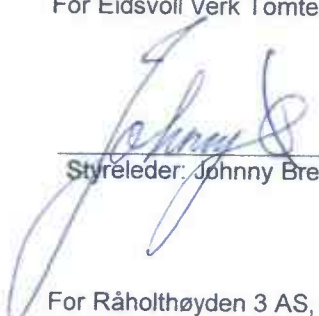
Bilag 1: Kartskisse som viser veiens plassering

Gnr. 126 bnr. 14, bnr 20, gnr. 127 bnr. 82 og bnr. 95, samt senere fradelte parseller, skal ha en gjensidig rett til bruk av veien. Veien skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av eiendommene samt senere fradelte parseller. Med mindre annet avtales, skal plikt og kostnader til vedlikehold fordeles etter vegloven § 54.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 126 bnr. 14, bnr 20, gnr. 127 bnr. 82 og bnr. 95, samt fradelte parseller.

Sted og dato: 29.5.19 Lillestrøm

For Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, eier av gnr. 127 bnr. 82 og bnr. 95:


 Styreleder: Johnny Brevik


 Styremedlem: Germund Brennsæter

For Råholthøyden 3 AS, eier av gnr. 126 bnr. 14 og bnr. 20:





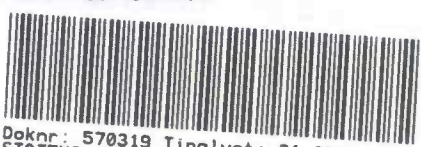
Doknr.: 656856 Tinglyst: 11.06.2019
 STATENS KARTVERK

BILAG 1





Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

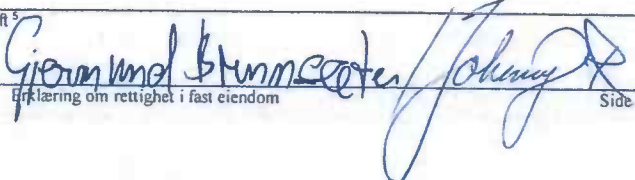
Innsenders navn (rekvirent): Råholthøyden 3 AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 570319 Tinglyst: 31.05.2017 STATENS KARTVERK
Adresse: Bølerveien 71		
Postnummer: 2020	Poststed: Skedsmokorset	
Fødselsnr./Org.nr. 918486089	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 994 316 494

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0237	Eidsvoll kommune	127	82		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0237	Eidsvoll Kommune	96	445		
	0237	Eidsvoll Kommune	126	11		
	0237	Eidsvoll Kommune	126	14		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

KOPI

Dato 10.05.17	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
-------------------------	---

1/4

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Rettighet, gitt i erklæring datert 10.05.2017.
 vedlegg kart og avtale.
 I henhold til erklæring d.d. 10.05.2017 gis det rett til å ha liggende ledningstrasee med vann, spillvann, overvann og med tilhørende kummer som beskrevet i vedlagt erklæring og vist på tegning (Gjelder for området fra kum K14 til kum K1).
 Rettigheten gjelder også tidligere etablerte kommunal ledning mellom K14 og K11 og område mellom K4 og K3 iht. vedlegg kart.
 Traseene fremgår som vist på vedlagt tegning, tegningsnr 1160-G1.
 Eiendommene gis rett til uhindret adgang til når som helst å foreta nødvendig graving, reprasjon og ettersyn av ledningen. Dersom disse arbeidene berører eiendommene plikter partene å varsle om arbeidet og sette terrenget tilbake i opprinnelig stand.

Hjemmelshaverne er pliktig til å ta hensyn til ledningene ved graving og disponering av grunnen slik at ledningen ikke utsettes for skade.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
 (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Stedsmo 10.05.17 Gjennomført Brunner / Johansen

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, boretts, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekkvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekkvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør legges inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

KOPI



Erklæring

Undertegnede parter, Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, Råholthøyden 3 AS og Eidsvoll Kommune gis herved rett til å ha liggende ledningstrasee med vann, spillvann og overvann og med tilhørende kummer som vist på tegning vedlagt. (Gjelder for området fra kum K14 til kum K1, se vedlegg.)

Avtalen gjelder også for tidligere etablert kommunal ledning mellom K14 og K11 og område mellom K4 og K3, se vedlegg.

Traseene fremgår som vist på tegning fra Grøterud Prosjekt, nr. 1160-G1, som er vedlagt.

Eidsvoll Kommune, Råholthøyden 3 AS og Eidsvoll Verk Tomteselskap AS skal ha uhindret adgang til når som helst å foreta nødvendig graving, reparasjon og ettersyn av ledningene. Dersom disse arbeidene berører eiendommene plikter partene å varsle om arbeidet og sette terrenget tilbake i opprinnelig stand.

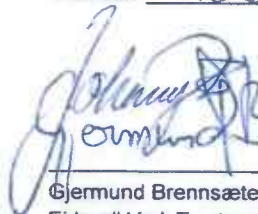
Skjer det herunder skader på eiendommen skal erstatning søkes ordnet i minnelighet mellom partene.

Oppnås ikke enighet om fastsettelse av erstatningen, skal tvisten avgjøres ved voldgift i henhold til kapittel 32 i Tvisteloven, utgiftene til dette deles likt mellom partene.

Hjemmelshaverne er pliktig til å ta hensyn til ledningene ved graving og disponering av grunnen slik at ledningen ikke utsettes for skade.

Sted/dato

Skedsmo 16.05.17


 Gjermund Brennsæter

Eidsvoll Verk Tomteselskap AS org.nr. 994 316 494
 Hjemmelshaver gnr. 127 bnr. 82


 Ole Martin Almeli

Råholthøyden 3 AS org.nr. 918 486 089
 Hjemmelshaver gnr 126 bnr 14


 John Erik Vika

Eidsvoll Kommune
 Hjemmelshaver gnr 96 bnr 445
 Hjemmelshaver gnr 126 bnr 11

KOPI

Vedlegg: 1



Doknr.: 590631 Tinglyst: 24.05.2019
STATENS KARTVERK

**OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG
VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert
kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)**

Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Eidsvoll Verk Tomteselskap AS
(nedenfor kalt Grunneier)

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 127 og bnr. 82 i Eidsvoll kommune, med eiendomsadresse: Grindatunet 11 er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett (nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 15.01.2019
Nettstasjon nr.: E0626

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellestak forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

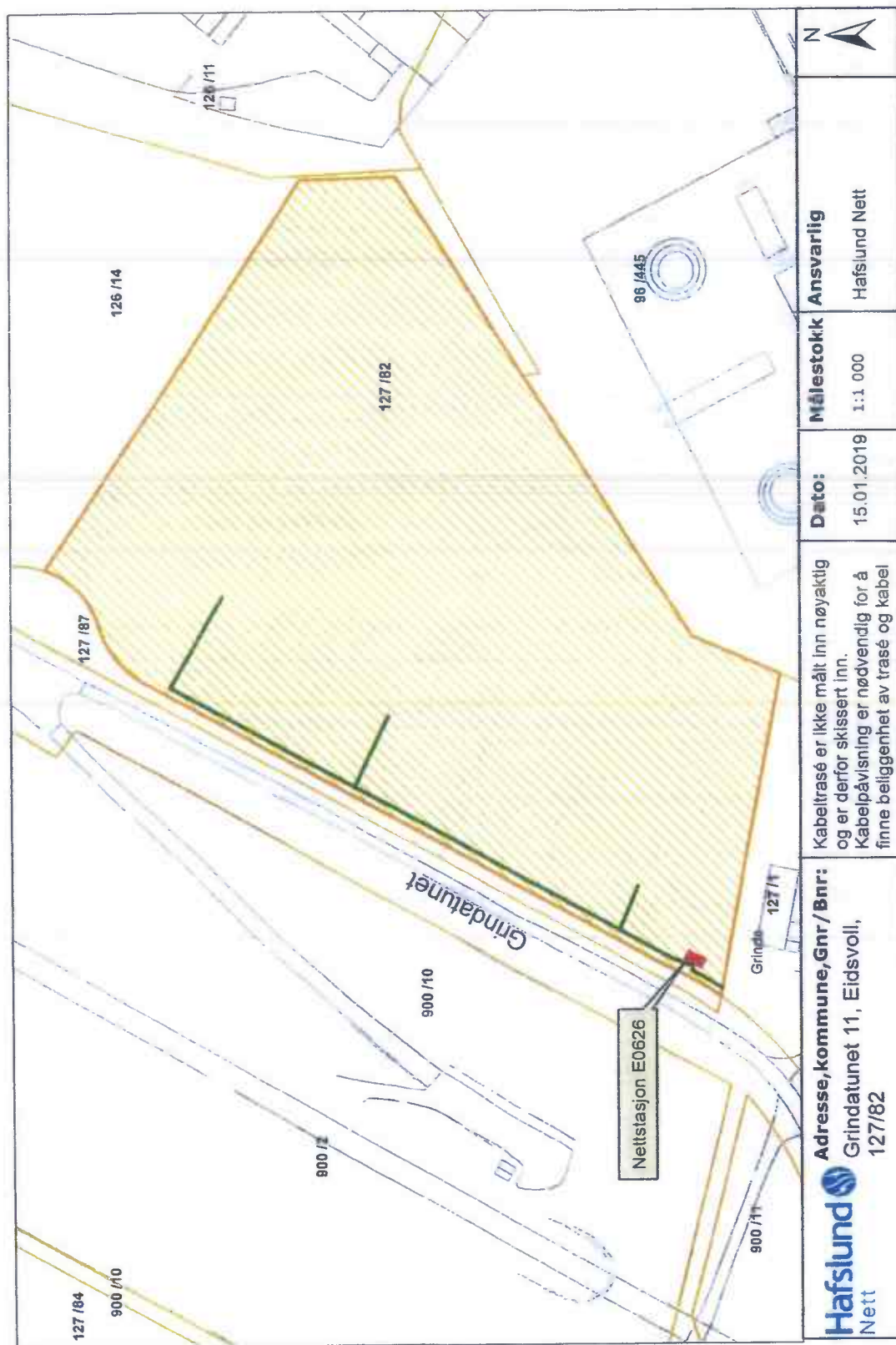
5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Lillestrøm	Dato:	14.05.19	Sted:	Oslo	Dato:	16.01.2019
Grunneier 1 signatur:	<i>[Signature]</i>			Hafslund Nett AS NO 980 489 698 MVA			
(Blokkbokst.):	<i>GERHILD RENSETER</i>						
Foretaksnr./ personnr.:	994316494						
Grunneier 2 signatur:				Leder signatur:	<i>[Signature]</i>		
(Blokkbokst.):				(Blokkbokst.):	LARS DAVIDSEN		
Foretaksnr./ personnr.:					<i>[Signature]</i>		
Gr.eier3 signatur:				Saksbeh., signatur:	<i>[Signature]</i>		
(Blokkbokst.):				(Blokkbokst.):	THOR-EGIL SØRBY		
Foretaksnr./ personnr.:							

Overenskomst



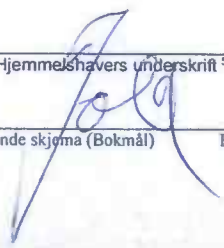
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Eidsvoll Verk Tomteselskap AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 697687 Tinglyst: 27.06.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 323		
Postnummer: 2001	Poststed: Lillestrøm	
Fødselsnr./Org.nr. 994316494	Ref.nr. 1126	

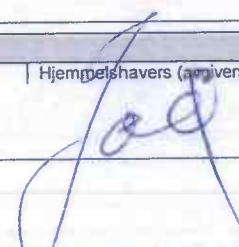
1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 994316494

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 3035	Kommunenavn Eidsvoll Kommune	Gnr. 127	Bnr. 82	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn BORI BBL	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 989987011			

Dato 22.06.2022	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
--------------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Erklæring med krav om medlemskap, samt forkjøpsrett for medlemmene i BORI BBL.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei 	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Lillestrøm, 22.06.2022	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸  

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Opplysninger om rekvirent (innsender):

Navn: Eidsvoll Verk Tomteselskap AS

Org. nr.: 994 316 494

Postadresse: Postboks 323

Postnr/-sted: 2001 Lillestrøm

Erklæring

Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, org.nr. 994 316 494, er eier av gnr. 127 bnr. 82 i Eidsvoll kommune (**Eiendommen**).

Nåværende og fremtidige eiere av seksjoner i boligsameie på Eiendommen må være medlemmer i BORI BBL.

Ved overdragelse av seksjon i boligsameie på Eiendommen har medlemmer i BORI BBL forkjøpsrett i tråd med sameiets vedtekter.

Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra BORI BBL, organisasjonsnummer: 989 987 011.

Denne erklæringen skal tinglyses på Eiendommen og følge med ved alle fradelinger.

Lillestrøm, 22.6.22

For Eidsvoll Verk Tomteselskap AS

Org. nr: 994 316 494



Styreleder: Johnny Brevik



Styremedlem: Bjarne Sigvart Hegge


 Innsender iht. følgebrev/
 innsender ikke oppgitt:

994316494

Org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM RETTIGHETER OG PLIKTER

Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, org.nr. 994 316 494, er eier av gnr. 127 bnr. 82 (**Hovedbølet**) og gnr. 127 bnr. 95 i Eidsvoll kommune. Eidsvoll Verk Tomteselskap AS skal utvikle og bygge boliger på Hovedbølet og av denne fradelte eiendommer, herunder gnr. 127 bnr. 95 (**Utbyggingsprosjektet**).

Hovedbølet og gnr. 127 bnr 95, samt senere fradelte eiendommer (samlet **Rettighetshaverne**) skal ha en gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer. I tillegg skal Rettighetshaverne ha en gjensidig rett til bruk av areal avsatt til utomhus, herunder renovasjon, interne gangveier og areal avsatt til lekeareal, på hverandres eiendommer. Videre skal Rettighetshaverne ha en gjensidig rett til bruk av gjesteparkering og sykkelparkering utomhus som skal etableres på en eller flere av eiendommene. De gjensidige rettighetene vil i det følgende omtales som «fellesområder og fellesfunksjoner».

Rettighetshaverne har plikt til å være medlem av driftsforeningen (**Driftsforeningen**). Driftsforeningen skal drifte og vedlikeholde fellesområder og fellesfunksjoner innenfor Utbyggingsprosjektet. Medlemskap medfører en forpliktelse til å følge Driftsforeningens til enhver tid gjeldende vedtekter, samt betale en forholdsmessig andel av Driftsforeningens utgifter.

Rettighetshaverne har vederlagsfri rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger samt andre rør og ledninger som er nødvendig i forbindelse med utbyggingen over hverandres eiendommer. Retten inkluderer også rett til nødvendig vedlikehold/reparasjon og eventuelt omlegging av ledningene. Kostnadene til vedlikehold/reparasjon skal bæres av den aktuelle rettighetshaver, eventuelt forholdsmessig etter nytte/bruk for den enkelte eiendom.

Denne erklæring skal tinglyses på Hovedbølet og gnr. 127 bnr 95, og følge alle fradelinger.

Lillestrøm, 03.05.2019

For Eidsvoll Verk Tomteselskap AS:

Styreleder: Johnny Brevik

Styremedlem: Gjermund Brennsæter



Doknr: 654930 Tinglyst: 11.06.2019
STATENS KARTVERK

AVTALE OM KJØP AV NY ANDELSLEILIGHET I STILLVERKET

Avtale om kjøp av ny leilighet i boligprosjektet Stillverket, Grindatunet, 2070 Råholt gnr. 127, bnr. 82 i Eidsvoll kommune.

Herved bekrefter undertegnede avtale om kjøp av leilighet nr.: _____

i prosjektet Stillverket. Kjøpesum (totalt): _____

(skriver i bokstaver): _____

Alternativ 2 av leilighet nr.: _____

i prosjektet Stillverket. Kjøpesum (totalt): _____

(skriver i bokstaver): _____

Alternativ 3 av leilighet nr.: _____

i prosjektet Stillverket. Kjøpesum (totalt) : _____

(skriver i bokstaver): _____

Parkeringsplass i garasjekjeller til kr. 250.000,- ☐ JA ☐ NEI (inkl. i 4-roms)

I tillegg kommer omkostninger som oppført i prislisen. Budet gjelder ferdigstilt leilighet iht. opplysninger i salgsprospekt med leveransebeskrivelse og denne salgsoppgave.

Kr. 100.000,- av total kjøpesummen innbetales etter kontraktskriving til meglers klientkonto når §12-garanti er stilt fra utbygger.

Resterende kjøpesum + omkostninger, samt evt. tilvalgsbestillinger innbetales innen 4 virkedager før overtakelse.

Kjøpesummen innbetales innen 4 virkedager før overtakelse.

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Kontant ved kontrakt		Andel	kr. 100.000,-
Låneinstitusjon	Referanse & tlf.nr.	Andel	%
Egenkapital:		Andel	%
SUM INNSKUDD	I TILLEGG KOMMER 70 % FELLESGJELD	Andel	30 %

EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

- ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Det bekreftes av undertegnede ved signatur på dette dokument at; prospektet og salgsoppgaven for prosjektet er gjennomgått og akseptert av kjøper.

Viktig informasjon vedrørende undertegning av denne kjøpsavtale:

Denne kjøpsavtale er bindende for kjøper fra det tidspunkt den er undertegnet og kan ikke trekkes tilbake. Avtalen er gjensidig bindende ved selgers aksept. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste kjøpsavtalen uten nærmere begrunnelse. Ved aksept fra selger, er avtalen bindende også for selger med de eventuelle forbehold som er inntatt i kjøpsavtalen. Denne kjøpsavtale erstattes av standard kjøpekontrakt i løpet av ca. 3-5 dager.

Iht. Bustadoppføringslova, som regulerer forholdet mellom kjøper og selger ifm. oppføring av ny bolig, kan kjøper avbestille. Dersom kjøper er å anse som profesjonell og eller kjøper i et selskap følger kjøpet avhendingsloven. Ved kjøp etter avhendingsloven stilles det ikke garanti.

Eiendomsmegler 1 AS er ansvarlig og behandler de personopplysningene som er nødvendig for å gjennomføre avtalen samt andre formål som selskapet har tillatelse til å behandle.

Forbehold:

Forbehold om byggestart se salgsinformasjon.

Midlertidig avtale for prosjekt Stillverket kan sendes pr. epost dersom dokumentet er scannet eller tatt bilde av med signatur eller leveres til Eiendomsmegler 1, avd. Råholt.

Ved inngivelse av midlertidig avtale må kjøper samtidig fremlegge gyldig legitimasjon og bekreftet finansiering på hele kjøpesummen.

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adr:	Adr:
Postnr. / Sted:	Postnr. / Sted:
Telefon:	Telefon:
E-mailadr:	E-mailadr:
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

Legitimasjon

Legitimasjon

Tenker du å kjøpe bolig på Stillverket?

Har du råd til å realisere boligdrømmen din?

Snakk med oss! Vi gir deg gode råd og raskt svar på låneforespørselen din. Du er velkommen innom kontoret vårt på Råholt.

Har du finansieringen i orden, er du klar for å kjøpe leilighet!

Øystein Bamrud
finansrådgiver

SpareBank 1 Østlandet, Eidsvoll
T: 971 40 758
E: oystein.bamrud@sb1ostlandet.no

Grønt boliglån

Få vår beste rente med grønt boliglån! Kjøper du en energieffektiv leilighet på Stillverket, får du ikke bare lavere strømregning – du får også vår beste rente.

(Priseksempel per 3. april 2025: Eff.rente 5,64 %, 2 mill., o/25 år, kostnad kr 1.682.624, totalt kr 3.682.624.)

Er du LO organisert kan du også få fordeler.

SpareBank 1 Østlandet – banken med kundeutbytte



STILLVERKET.NO



Lars Christian Holm
eiendomsmegler

986 99 580
lars.christian.holm@emloav.no



Cathrine Gundersen
prosjektmegler

456 13 442
cathrine.gundersen@emloav.no

EiendomsMegler 



14.04.2025