LANDINGEN

# SALGSOPPGAVE

# PRISLISTE LANDINGEN

Oppdatert pr. 14.04.2025

| | Andel nr. | Bolig nr. | Etasje | Antall rom | BRA-i (m²) | BRA-e (m²) | BRA (m²) | TBA + Uteareal (m²) | Innskudd (NOK) | Fellesgjeld (NOK) | Kjøpesum (NOK) | Omkostn. (NOK) | Total kjøpesum (NOK) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| HUS B | 17 | **B102** | 1 | 4 | 84 | 5 | 89 | 22 | 2 187 500 | 6 562 500 | **8 750 000** | 9 850 | 8 759 850 |
| | 22 | **B201** | 2 | 4 | 83 | 5 | 88 | 22 | 2 237 500 | 6 712 500 | **8 950 000** | 9 850 | 8 959 850 |
| | 24 | **B203** | 2 | 4 | 71 | 5 | 76 | 9 | 2 000 000 | 6 000 000 | **8 000 000** | 9 850 | 8 009 850 |
| | 28 | **B301** | 3 | 4 | 83 | 5 | 88 | 18 | 2 287 500 | 6 862 500 | **9 150 000** | 9 850 | 9 159 850 |
| | 30 | **B303** | 3 | 4 | 72 | 5 | 77 | 7 | 2 062 500 | 6 187 500 | **8 250 000** | 9 850 | 8 259 850 |
| | 34 | **B401** | 4 | 4 | 83 | 5 | 88 | 8 | 2 350 000 | 7 050 000 | **9 400 000** | 9 850 | 9 409 850 |
| HUS C | 44 | **C103** | 1 | 4 | 80 | 5 | 85 | 10 | 2 125 000 | 6 375 000 | **8 500 000** | 9 850 | 8 509 850 |
| | 46 | **C202** | 2 | 4 | 80 | 5 | 85 | 10 | 2 187 500 | 6 562 500 | **8 750 000** | 9 850 | 8 759 850 |
| | 49 | **C302** | 3 | 4 | 80 | 5 | 85 | 10 | 2 237 500 | 6 712 500 | **8 950 000** | 9 850 | 8 959 850 |
| | 52 | **C402** | 4 | 4 | 80 | 5 | 85 | 10 | 2 287 500 | 6 862 500 | **9 150 000** | 9 850 | 9 159 850 |

**Totalpris**
Boligene selges til fast pris i henhold til prisliste. Den totale kjøpesummen for boligen består av innskudd og andel fellesgjeld. I tillegg kommer omkostninger samt andelskapital som beskrevet i eget punkt i prislisten.

Selger står fritt til – når som helst og uten varsel – å endre prisene på usolgte leiligheter og garasjeplasser. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

**Innskudd/fellesgjeld:**
Innskuddet er den delen av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd (25%) enten som egenkapital eller tilleggslån. Det samme gjelder andelskapitalen til borettslaget og omkostningene. Fellesgjelden er ferdig finansiering som utgjør 75% av kjøpesummen. Denne kan kjøper endre ved helt eller delvis innfrielse av fellesgjelden (IN-ordning), se eget avsnitt.

# MÅNEDSKOSTNADER

Oppdatert pr. 14.02.2025

| | Driftskostnader uten fellesgjeld | | | | Lånekostnad fellesgjeld | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Bolig nr. | Drifts-kostnad F. utg. | TV/ Bredbånd | Sum drifts-kostnader | Finans-kostnad/ renter* | Sum drift og finans. Pr. mnd år 1 | Avdrag pr. mnd. fra år 11 | Sum finans- og driftskostnader etter år 11 |
| HUS B | **B102** | 3 065 | 349 | 3 414 | 29 805 | **33 219** | 7 616 | 40 835 |
| | **B201** | 3 040 | 349 | 3 389 | 30 486 | **33 875** | 7 790 | 41 665 |
| | **B203** | 2 738 | 349 | 3 087 | 27 250 | **30 337** | 6 963 | 37 300 |
| | **B301** | 3 040 | 349 | 3 389 | 31 167 | **34 556** | 7 964 | 42 520 |
| | **B303** | 2 764 | 349 | 3 113 | 28 102 | **31 215** | 7 181 | 38 396 |
| | **B401** | 3 040 | 349 | 3 389 | 32 019 | **35 408** | 8 181 | 43 589 |
| HUS C | **C103** | 2 964 | 349 | 3 313 | 28 953 | **32 266** | 7 398 | 39 664 |
| | **C202** | 2 964 | 349 | 3 313 | 29 805 | **33 118** | 7 616 | 40 734 |
| | **C302** | 2 964 | 349 | 3 313 | 30 486 | **33 799** | 7 790 | 41 589 |
| | **C402** | 2 964 | 349 | 3 313 | 31 167 | **34 480** | 7 964 | 42 444 |

**Finanskostnad/rente*:**
Rentesatsen er pr. 1.2.2025 og er løpende med p.t. 5,45 %. Denne vil variere iht. den til enhver tid gjeldende rentesats. Kolonnen med avdrag etter år 11 viser med dagens rente/annuitetslån pr. mnd. 11 år etter at prosjektet er ferdigstilt. Årsaken er at fellesgjelden er på 40 år med 10 års avdragsfrihet. Eier kan velge å nedbetale denne fellesgjelden helt eller delvis ved overtakelse eller 2 ganger årlig.

**Driftskostnader**
Dette gjelder vanlige fellesutgifter som forsikring, komm.avgifter, snømåking/gartner, trappevask, felles belysning, forr.fører e.l.

**Parkering**
Det er tilgjengelige parkeringsplasser i garasjekjeller under leilighetsbyggene.

Prisen for parkeringsplass er kr. 450.000,- + omkostninger med 790,- og plassene vil prioriteres for 3 og 4 roms leiligheter. Selger tar forbehold om justering av prisen på plassene. Kjøpere av 2 roms leiligheter kan sette seg på venteliste for kjøp.

Fordeling av plassene skjer etter prinsippet med nærmest mulig den enkelte bolig og utbygger vil foreta fordelingen.

**Ferdigstillelse / Overtagelse:**
Leilighetene har estimert byggetid på 26 mnd. ved oppstart rivning/grunnarbeider. Byggestart er planlagt i Q3 2025 og estimert overtakelse er Q3/4 2027. Endelig overtakelsesperiode vil bli varslet ved bortfall av selgers forbehold/igangsatt byggestart.

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

Innlevert kjøpstilbud iht. prisliste er bindende for budgiver. Selger vil foreta nødvendig kontroll av budgiver, herunder kontroll av finansieringsplan, eventuelt kredittsjekk. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Selgers eventuelle aksept vil bli meddelt skriftlig til kjøper.

Prosjektet vil ha forhåndssalg onsdag 19. februar og åpent salg i markedet er planlagt ved påsketider.

De som ønsker å kjøpe i forhåndssalget må levere sitt kjøpetilbud med alternativer innen onsdag 19.2 kl. 12:00. Leilighetene selges etter tildelingsprisnippet. Selger vil fordele leilighetene etter prinsippet om at flest mulig skal få en av de leilighetene man har lagt inn bud på. Dersom det likevel skulle være noen av leilighetene som har flere budgivere, vil det bli avholdt budgivning mellom budgiverne for avklaring.

I tillegg til nærværende salgsoppgave er prospektet en del av salgsinformasjonen som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning/kjøp.

**Finansiering:**
Kjøper er selv ansvarlig for nødvendig finansiering og finansieringsinstitusjoner gir sjelden finanseringsbevis med gyldighet utover 6 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 verdivurdering av egen bolig dersom egenkapital i nåværende bolig inngår i finansieringsplanen for dette kjøpet.

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

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette.
Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

**Visning**
Byggeområdet er markert med skilt og det er mulig å komme på visning fra eksisterende garasjeanleggs tak. Kontakt megler for visning.

# Prosjektet

**Hovedtrekk**
*Landingen* består av 3 bygninger med til sammen 56 leiligheter. Under bebyggelsen ligger garasjeanlegget med biloppstillingsplasser og boder for leilighetene i prosjektet, samt ekstra garasjeplasser til naboborettslaget.

**Byggemåte:**
Byggene vil bli oppført med betongdekker (også tak) og bærende konstruksjoner i stål/betong. Utvendige vegger vil bygges i bindingsverk og med panel. Se for øvrig leveransebeskrivelse i prospektet for mer detaljerte opplysninger.

**Eierforhold/organisering:**
Landingsveien 14 borettslag vil bestå av totalt 56 leiligheter/andeler. Hver leilighet som inngår i borettslaget vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av én bruksenhet med tilhørende balkonger, terrasser, boder og eventuell parkeringsplass, samt rett til bruk av borettslagets fellesarealer. Antallet andeler/leiligheter i borettslaget kan bli justert i forbindelse med utbyggingen, herunder som følge av sammenslåing av leiligheter.

Borettslaget vil bli organisert iht. lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39 («borettslagsloven»). Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Andelseieren kan med styrets godkjenning overlate bruken av hele leiligheten til andre innenfor de rammer som følger av borettslagsloven og vedtektene.

Som følge av at garasjen inneholder næringsseksjoner hvor naboeiendommen skal ha parkeringsplasser, vil eiendommen bli seksjonert i henhold til lov om eierseksjoner av 22. juni 2018. Eierseksjonssameiet er planlagt å bestå av tre seksjoner; én samleseksjon bolig bestående av leilighetene i med borettslaget som eier, samt to næringsseksjon bestående av parkeringsplasser i garasjeanlegget.

Det tas forbehold om endelig organisering. Se vedlagte vedtekter for både sameiet og borettslaget.

**Særskilte utleiebestemmelser for borettslaget**
Utleie av boligene reguleres av borettslagsloven §§5-3 til 5-10.

Etter å ha bodd i boligen i 1 av de 2 siste årene, har andelseier mulighet til å søke styret om godkjenning av utleie. Det er imidlertid ikke krav om botid ved utleie / overlating av bruk til nærmeste familie. Nærmeste familie vil være ektefelle, barn og slektninger i rett- opp og nedstigende linje. Disse kan overta bruken etter godkjenning fra styret. Slik godkjenning kan kun nektes ved saklig grunn.

Det er heller ikke krav om botid om andelseier har et midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdannelse i en annen by. I slike tilfeller kan andelseier uavhengig av hvor lenge man har bodd i leiligheten søke styret om
godkjenning for utleie.

**Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden de er representert i styret i borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret som skal godkjenne utleie basert på denne særskilte praksis.**

**Det samme gjelder salg til juridisk person (selskap) som tillates så lenge formålet er videresalg. Et slik salg gir selskapet rett til utleie/videresalg innen 2 år om
det av skjellig grunn, som f.eks. markedssituasjonen, ikke er tilrådelig å få solgt boligen i denne perioden.**

**Parkering:**
Parkering i felles garasjeanlegg eid av borettslaget og med fordeling plasser ihht parkeringsoversikt administrert av forretningsfører. Det etableres nedkjøring med garasjeport som vist på utomhusplan. Det må påregnes noe støy i forbindelse med inn- og utkjøring.

Selger vil beholde eiendoms-/bruksretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser, herunder ved utleie eller salg til andre enn andelseiere. Usolgte parkeringsplasser kan bli etablert som en eller flere næringsseksjoner med selger eller den selger utpeker/selger til som eier.

**Adresse og eiendomsbetegnelse:**
Eiendommen har i dag adresse til Landingsveien 14 og endelig adresse vil bli tildelt av kommunen før overtakelse. Postnummer er 0767 Oslo.

Eiendommen består i dag av matrikkelnumrene gnr. 31, bnr. 335 i Oslo. Selger vil forestå seksjonering av eiendommen og etablering av sameie og borettslaget, og hver bruksenhet vil få et eget andelsnummer.

**Tomt:**
Tomten er eiet med et areal på totalt ca. 5.500 $m^2$, se vedlagte situasjonskart. Det tas forbehold om justering av tomten. Tomten vil bli et fellesareal for borettslaget, med unntak av felles konstruksjoner til garasjeanlegget som vil være en del av sameiet.

**Reguleringsforhold:**
Tomten er regulert til boligformål. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser er vedlagt salgsoppgaven.

**Vei**
Adkomst til eiendommen skjer fra Landingsveien med innkjøring til garasjeanlegget under Hus A. Øvrig gangadkomst vil være på interne veier på Hovseter.

**Byggetillatelse:**
Det foreligger en vedtatt detaljregulering og rammetillatelse er gitt.

# Økonomi

**Omkostninger:**
I tillegg til kjøpesum kommer følgende omkostninger:

| | |
|---|---|
| Gebyr for tinglysning av hjemmel: | 545,- |
| Gebyr for tinglysning av pantedokument | 805,- |
| Etablering av stiftelse av borettslaget m.m. | 3.500,- |
| Andelskapital til borettslaget | 5.000,- |
| *Sum* | *9.850,-* |

Før overtagelse skal den enkelte bolig innbetale 2 mnd. forskuddsbetaling av fellesutgifter som likviditet til sameiet/borettslaget og som vil bli innkalt av forretningsfører.

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

**Fellesutgifter/husleie for den enkelte andel i borettslaget:**
Fellesutgifter for borettslaget består av kapitalkostnader knyttet til borettslagets gjeld, samt drifts- og vedlikeholdskostnader internt i borettslaget.

Fellesutgiftene vil bestå av vanlige drifts- og vedlikeholdskostnader som kommunale avgifter (vann/avløp/ renovasjon/feier), forsikring, stell av hage og fellesarealer, snømåking, forretningsfører og drift av felles varmeanlegg m.v.

Noen av kostnadene vil fordeles ihht. arealbrøk anslagsvis 60-70% og noen som enhetskostnad, anslagsvis 30-40%.

I tillegg kommer kostnader til oppvarming/varmtvann internett/TV og egen strøm, samt eventuell avsetning til fremtidig vedlikehold/ investeringer.

Månedlige fellesutgifter er foreløpig beregnet av forretningsfører og fremkommer i prislisten

Det er beregnet ca. 250,- pr. p-plass i fellesanlegg for de som kjøper parkeringsplass.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Flere faktorer påvirker nivået på driftskostnadene, blant annet endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de tjenester og produkter som borettslaget og eierseksjonssameiet enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler om.

Alle seksjonseierne i sameiet, herunder borettslaget, plikter å betale sin forholdsmessige andel av eierseksjonssameiets drifts- og vedlikeholdskostnader. Kostnadene for dette er medtatt i det stipulerte beløpet for borettslagets felleskostnader

Endelige fellesutgifter til eierseksjonssameiet vil bli bestemt av sameiermøtet og vil være avhengig av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter og bygger i utgangspunktet på sameiebrøken. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes med lik fordeling på alle seksjoner, eller etter forbruk. Størrelsen av fellesutgifter vil også være avhengig av endelig antall enheter og størrelse på boligene i prosjektet.

USBL er valgt som forretningsfører med bindingstid i 3 år for sameiet/borettslaget. . Forretningsfører vil innkalle andelseierne til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at leilighetene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes borettslaget.

**Kapitalkostnader/fellesgjeld**
Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Borettslaget planlegges finansiert med 75 % fellesgjeld og 25 % innskudd. Renter og avdrag på felleslånet betales av borettslaget gjennom deler av de månedlige felleskostnadene som betales av andelseierne.

Fellesgjelden er planlagt å bestå av et annuitetslån med 40 års løpetid hvor de første 10 årene er avdragsfrie. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører.

Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt. Nominell rente, se gjeldende prisliste. Det er denne rentesatsen som er lagt til grunn i de stipulerte felleskostnadene. Dersom renten endres før overtagelsen, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene.

Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislisten. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

**Nedbetaling av din andel 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 2 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.

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 finansieringsselskapet som har garantiordninger. 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 er gyldig til avtalen sies opp av partene.

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

Ligningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Ligningsverdien for sekundærboliger utgjør 90%. For nærmere info, se www.skatteetaten.no.

## Formaliteter

**Betalingsbetingelser:**

Det betales et forskudd på 100.000,- for personer eller 10% av total kjøpesum for selskaper som forfaller til betaling ved bortfall av selgers forbehold og resterende forfaller 3 dager før overtagelse. Kjøper vil få tilsendt egne varsler om innbetaling av forskudd samt innbetaling av hovedoppgjør.

Garanti iht. Bustadoppføringslova §12 skal stilles av selger ved bortfall av forbehold.

Megler besitter Kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke før overskjøting eller tinglysing av borett av boligen foreta utbetalinger til selger, med mindre selger stiller nødvendig garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 47. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47-garanti er stilt, andelen er overskjøtet eller borett er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

**Ferdigstillelse / Overtagelse:**
Leilighetene har estimert byggetid på 26 mnd. Gitt at alt går som planlagt ved oppstart grunnarbeider. Byggestart er foreløpig planlagt i Q3 2025 og estimert overtakelse er Q3/4 2027. Endelig overtakelsesperiode vil bli varslet ved bortfall av selgers forbehold/igangsatt byggestart. Selger har rett til å overlevere innen 4 måneder før varslet overtagelsesdato med varslingsfrist på 1 måned før ny overtagelses-dato.

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 overtakelse. 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 overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

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

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering eller tinglysing av hjemmelsovergang for andelene 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. Sameiets/borettslagets styre vil representere hver andelseier/eier av p-plass ved overtagelse av fellesarealer og vil ved behov holde tilbake/deponere nødvendig beløp for feil og mangler.

**Tilvalg:**
Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. I prosjektet skilles det mellom tilvalg som standardpakker og endringsprosess.

**Standardpakke**

Standardpakker er gjennomarbeidet av konsulenter og leverandører, og er gunstig priset. Den omfatter følgende:

- Valg av ulike kjøkkentyper
- Valg av hvitevarer og oppgraderingsmuligheter
- Valg knyttet til oppgradering bad og alternativ flispakke
- Valg av alternativt eikegulv eller parkett
- Valg av andre farger enn standard leveranse
- Valg av solavskjerming
- Valg av svarapparat til porttelefon

Disse pakkene er kun tilgjengelig til disse prisene og forutsetter at det ikke gjøres andre endringer i leiligheten. Standardpakkene er beskrevet i brosjyren *Standardpakker tilvalg*.

**Endringsprosess**
Endringsprosess omfatter endringer og tilvalg som går utover de ønsker som standard-pakkene tilbyr.

Ved denne prosessen vil det være mulighet for å gjøre enkelte endringer ved kjøp av leilighet, dersom man er tidlig med i prosessen.

Endringer vil medføre at selger, leverandører og arkitekter må vurdere ønskene og vil medføre en kostnad. Totalt kostnadsoverslag for endringene legges frem i hvert enkelt tilfelle. Endringer kan kun gjennomføres dersom de ikke berører rammetillatelse, naboer eller fellesarealer og ikke gir forsinkelser i prosjektet.

Det vil kun være mulig å velge fra prosjektet sine leverandører. Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en liste over endringsmuligheter i prosjektet, hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget (kjøpesum) med mer enn 15%, jfr. Bustadoppføringslova §9. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet

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

Selger eller den selger måtte oppnevne kan kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider når arbeidene er utført. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger måtte oppnevne og betales direkte til meglers klientkonto. Selger kan kreve sikkerhet for betaling av bestilte tilvalg/endringer.

**Selgers forbehold som gjelder igangsetting:**
Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger slik selger har søkt om
- det er oppnådd 60% salg ihht. samlet salgsverdi
- prosjektet får tilfredsstillende byggelånsfinansiering
- tilfredsstillende kontrakt med entreprenør

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 31.12.2025, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, har Selger rett til å annullere Kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter refundert av Selger gjennom Megler 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

**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 tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift 2017.*

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.

Seksjonering/etablering av borettslaget kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen.

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

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

**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.

**Kjøpers undersøkelsesplikt:**
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt og salgsoppgave, 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 75.000,-.

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

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

**Servitutter/heftelser/naboforhold:**

Naboeiendommen, Kollektivet borettslag, har rett på adkomst til sameiets garasjeanlegg og vil eie 107 parkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg. Kollektivet skal også ha tilkomst til heishus, definert som bygg D i prosjektet.

De servituttene som i dag er tinglyst på eiendommen, følger med ved salg. Grunnboksutskrift er innhentet og kan fås ved henvendelse til megler.

Grunnboksutskriften viser følgende tinglyste servitutter:

*2011/912851-1/200 04.11.2011- ELEKTRISKE KRAFTLINJER*
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Nettstasjon nr. 2186
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

*2013/1106528-2/200 19.12.2013 – BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN***.**
Gårdsnummer 31, Bruksnummer 335 i 0301 OSLO kommune.
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om kummer o.l.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere.

*2013/1106528-3/200 19.12.2013 - ELEKTRISKE KRAFTLINJER*
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om nettstasjon
Bestemmelse om kommunale installasjoner
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere.

*2013/1106528-4/200 19.12.2013 - BESTEMMELSE OM GJERDE*
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere.

*2013/1106528-5/200 19.12.2013 ERKLÆRING/AVTALE*
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere.

*2013/1106528-6/200 19.12.2013 - BESTEMMELSE OM VEG*
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om avståelse av grunn til veiutvidelse,
adkomst m.m.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere.

*2014/442748-1/200 03.06.2014 - BESTEMMELSE OM VEG*
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 31 BNR: 336

*2022/1267531-1/200 08.11.2022 - BESTEMMELSE OM GANGRETT/RETT TIL STI*
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten

*2022/1267531-2/200 08.11.2022 - BESTEMMELSE OM VEG*
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten

*2023/962055-1/200 06.09.2023 - REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER*
Rettighetshaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
1974/16460-1/105 30.08.1974 - REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 31 BNR: 11

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

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

I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil selger tinglyse pengeheftelser på eiendommen, men boligen vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst panterett til sameiet på 1 G. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser.

**Arealberegning:**
Bruksarealet er beregnet iht. reglene i NS3940 og utgjør alt areal innenfor omsluttende yttervegger som BRA-i. I tillegg kommer separat sportsbod i garasjeanlegget med 2,5 eller 5 m2 BRA-e og balkongareal som varierer avhengig av valgt leilighet.

Arealer angitt på tegninger for det enkelte rom, er rommets nettoareal og er eksklusiv innvendige vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer.

**Energimerking:**
Boligene vil energimerkes og foreløpig estimat tilsier at det blir A eller B. Endelig beregning vil foretas bår boligene er ferdig detaljprosjektert.

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

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

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

**Borett**
Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen i henhold til borettslagsloven § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over boligen 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.

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

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

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

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

Dersom budgiver opptrer med fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis.

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

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

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som

ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

**Personopplysningsloven**
Vi gjør interessenter og kjøpere oppmerksom på at vi vil behandle, iht. personopplysnings-loven, dine personopplysninger i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven.

## Aktørene

**Selger/oppdragsgiver:**
Attivo Bolig landingsveien Holding AS, org.nr. 931 481 207

**Entreprenør**
Strukta AS med underleverandører

**Arkitekt**
Arkitekt er NSW Arkitektur AS

**Meglerforetak:**
EiendomsMegler1 Oslo AS, avd. Nybygg OA, foretaksnummer: 976 756 673, Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo.

**Ansvarlig megler:**
Wenche Mauseth
Prosjektmegler
Telefon: (m:) **918 27 960**
Epost: wenche.mauseth@em1oav.no

**Megler**
Christian Fr. Foss
Prosjektmegler
Telefon: (m:) **901 73 534**
Epost: christian.foss@em1oav.no

**Megler**
Johan Baade-Mathiesen
Prosjektmegler
Telefon: (m:) **92 889 880**
Epost: johan.baade-mathiesen@em1oav.no

Ønsker du tilbud på verdivurdering av nåværende bolig eller tilbud på finansiering ta kontakt med ansvarlig megler.

**Vedlegg**
- Utkast kjøpekontrakt
- Utkast vedtekter sameiet og borettslaget
- Reguleringskart datert 28.01.2025
- Servitutter
- Grunnboksutskrift

# VEDTEKTER

for Landingsveien 14 BRL org. nr. 934 225 295

vedtatt på stiftelsesmøtet den 20.09.2024. Endret xx.xx.2025

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Landingsveien 14 BRL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget vil være del av Sameiet Landingsveien 14. Sameiet vil bestå av 56 leiligheter tilhørende borettslaget og to næringsseksjoner i kjelleren. For nærmere beskrivelse vises det til sameiets vedtekter.

Borettslaget og andelseierne er forpliktet av, og må til enhver tid rette seg etter, eierseksjonssameiets vedtekter og husordensregler, og andelseierne plikter seg å sette seg inn i dette.

Borettslagets styre vil representere borettslaget i sameiet dersom ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

### 1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

(5) På uteareal som ligger på betongfundament (taket) til underliggende etasje, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på underliggende etasje, eksempelvis slik som skader på membranen som fører til lekkasjer i underliggende etasje. Foretar en andelseier likevel slike tiltak som beskrevet i første ledd, er vedkommende ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert eventuelle følgeskader. Tilsvarende gjelder for skader som skyldes borettslaget sin bruk av felles uteareal. Borettslaget er da ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert følgeskader. Se FDV for nærmere angivelse.

(6) 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.

(7) Utvendige lamper på balkong for den enkelte boligen, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge og lignende krever godkjenning av styret.

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

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

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

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

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

**4-3 Enerett til fellesarealer**

Alle 56 andeler har enerett til 1 sportsbod på borettslagets fellesareal.

Andeler beliggende i 1. etg. (andel nr. x,x,x,x,x, etc.( 8 andeler)) har enerett til bruk av markterrasse ut for sin boenhet på borettslagets fellesareal.

**4-4 Parkering**
(1) Borettslaget eier 38 parkeringsplasser, plassert i Sameiets fellesareal.

(2) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke parkeringsplasser.

Parkeringsplassene underlagt andelseiers eneretten er tilknyttet andelen, og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan parkeringsplasser selges og leies ut. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

(3) Det er færre parkeringsplasser enn andeler. Andelseier som ønsker parkeringsplass, kan melde fra til styret som setter andelseieren på en venteliste for parkeringsplass. Tildeling skjer etter ansiennitet i borettslaget. Andelseier som får tilbud, men ikke er interessert i plassen, mister sin ansiennitet, og må søke på nytt for å komme på ventelisten.

(4) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

(5) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Andelseier med enerett til parkeringsplass på borettslagets eiendom, kan kreve å sette opp ladepunkt for egen regning for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen.

(6) Krav om ladepunkt etter (5) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget 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 isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

**7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter den fordelingsnøkkel som fremgår av eiendommens bygge- og finansieringsplan. Fordelingsnøkkelen bygger på at 60 % av kostnadene fordeles ut fra størrelsen på andelen (leiligheten) mens 40 % av kostnadene fordeles med like deler på hver andel.

Følgende kostnader skal likevel fordeles etter forbruk: oppvarming og varmtvann etter BRA bolig.

Kostnader til bredbånd ol. fordeles med like deler på hver andel.

Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeplass betales av andelseiere som disponerer garasjeplass.

Ved installering av individuelle målere blir kostnadene fordelt etter forbruk. Kostnadene blir i så fall fakturert a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende år eller oftere om styret finner det hensiktsmessig. Styret beslutter nærmere hvor ofte avlesning skal skje.

(2) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

**7-3 Borettslagets ansvar for felleskostnader i Sameiet Landingsveien 14**

Laget er ansvarlig for å dekke felleskostnader i Sameiet Landingsveien 14 slik dette til enhver tid er fastsatt i sameiets vedtekter, jf. sameiets vedtekter pkt. xxxx , som angir generelt om fordelingen av felleskostnader i sameiet, pkt. xxxx, som angir kostnader i sameiet som borettslaget alene skal dekke.

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, og 2-5 andre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styremedlemmer skal fortrinnsvis søkes valgt inn i styret i Sameiet Landingsveien 14 for å representere borettslaget.

(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. Styret i borettslaget administrerer og forvalter også borettslagets eierandel i Sameiet Landingsveien 14 på vegne av andelseierne. Det vises til egne vedtekter for Sameiet.

(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.

(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**
- Eventuell årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

**11-3 Endring av andeler i forbindelse med utbyggingen av prosjektet**

Kjøpere av andeler i må samtykke og medvirke til eventuelle endringer i antall andeler i borettslaget frem til utbyggingsprosjektet i Landingsveien er ferdigstilt.

**Utkast til vedtekter som må påregnes endret frem mot ferdigstillelse av prosjektet**

# V E D T E K T E R

**for**

Sameiet Landingsveien 14
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

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

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Landingsveien 14. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 1 boligseksjon og 2 næringsseksjoner (parkeringsareal) på eiendommen gnr. 31, bnr. 335 i Oslo kommune.

Boligseksjonen omfatter 56 leiligheter organisert i Landingsveien 14 BRL. Snr. 1

De 2 næringsseksjonene omfatter 107 parkeringsplasser som tilhører Kollektivet borettslag. Snr. 2 og 3.

Disse vedtektene legger opp til at næringseksjonene og boligseksjonen skal være mest mulig adskilt og at de skal drifte og ha ansvar for hver sin del av Sameiet. Ansvaret omfatter både drift/vedlikehold og utskiftning.

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

- Boder – snr. 1
- Parkeringsplasser – snr. 1
- Heishuset, bygg D – snr. 2 og 3

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

Sameiebrøken fastsettes på basis av seksjonenes totale areal.

Sameiebrøken for samleseksjon bolig er i søknad om seksjonering fastsatt ut fra arealet (BRA) til samtlige boliger med tillegg av arealer til oppgang og boder. Sameiebrøken for næringseksjonene i kjelleren er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra [*15 %*] av arealet (BRA) til seksjonens hoveddel. Areal på tak medregnes ikke i sameiebrøken.

Snr. 1 har enerett til bruk at fellesareal utenomhus.
Snr. 2/3 skal ha tilkomst til heishus, definert som bygg D.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Målet er at mest mulig drift og vedlikehold skal ivaretas og bekostes av de respektive seksjoner for eget areal. Kun de kostnader, samt de driftsoppgaver, som må være felles skal ivaretas direkte igjennom sameiet.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

**3-1 Rett til bruk**
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

(5) I medhold av eiersl. § 25 sjette ledd fastsettes det at næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Tilsvarende skal boligseksjonen ha enerett til å bruke andre bestemte deler av fellesarealene. Dette gjelder ikke bruk av felles atkomstveier, inn- og utganger og rømningsvei over arealer som er beregnet til bruk for seksjonseierne i felleskap og/eller allmennheten.

Det er utarbeidet en plantegninger – inntatt som vedlegg til disse vedtektene – som viser hvilke arealer som disponeres eksklusivt, og hva som disponeres i fellesskap.

Alt vedlikehold av Eiendommen og andre fellesarealer og – anlegg, som ikke eksklusivt brukes av Næring eller Bolig påhviler seksjonseierne i fellesskap (Sameiet).

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Ansvaret, både drift og utskiftning/påkostninger av areal som eksklusivt brukes i medhold av dette punkt ligger hos den seksjonseieren som har eksklusiv råderett. Prinsippet her er at boligdelen skal ta ansvar i sin helhet for det som er boligkonstruksjonen, mens næringsseksjonen skal være med på ansvaret for garasjekonstruksjonen. Se nærmere om dette i punkt 6 nedenfor.

(6) På uteareal som ligger på betongfundament (taket) til underliggende etasje, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på underliggende etasje, eksempelvis slik som skader på membranen som fører til lekkasjer i underliggende etasje. Foretar en seksjonseier likevel slike tiltak som beskrevet i første ledd, er vedkommende ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert eventuelle følgeskader.

(6) Sameiet er pliktig medlem i velforeningen/huseierforeningen i området – ref. tgl. erklæring 19/12-13.

Bestemmelse om gangrett/rett til sti for allmennheten – tgl. erklæring 8/11-22

**3-2 Ordensregler**
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

**4. Garasjeanlegg**

**4-1 Sameiets parkeringsplasser**
Sameiet/seksjonseierne disponerer 145 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 38 plasser som tilleggsareal til snr. 1
- 107 plasser som 2 næringsseksjoner

**4-2 Vedlikehold**
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av arealer som er felles mellom bolig – og næringsseksjonene, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater, og kjøreport.

Ellers har hver seksjon alene ansvaret for både drift, vedlikehold og utskiftning av garasjedekket og alle tekniske installasjoner som befinner seg innenfor den enkelte seksjons eksklusive areal. Se nærmere om dette i punkt 6.

**4-4 Fordelingsnøkkel**
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av parkeringsanlegget med tilhørende kjøreport fordeles mellom bolig og næring basert antall parkeringsplasser.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeporter
- strøm

**4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.**
(1) Alle pakeringsplasser har ladere fordelt på to uavhengige ladeanlegg – ett ladeanlegg for plassene i snr. 1 og ett ladeanlegg for snr. 2/3

(2) Kostnader til strøm, drift og vedlikehold av ladeanleggene er hver seksjonseier sitt ansvar. Seksjonseierne står fritt til å fordele denne kostnaden videre på brukerne av parkeringsplassene etter eget skjønn.

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten – se fordelingsprinsipp i

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

### 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader og ansvarsfordeling

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(3) Kostnader knyttet til drift og/eller vedlikehold av boligseksjonen med tilleggsareal og eksklusive areal, samt utskiftninger dekkes utelukkende av snr. 1.

(4) Kostnader knyttet til drift og/eller vedlikehold av næringsseksjonene samt utskiftninger dekkes utelukkende av snr. 2/3

(5) Felles kostnader til drift av garasjeanlegget med tilhørende adkomst/kjørebane fordeles mellom seksjonseierne etter antall plasser.

(6) Kostnader til strøm, vann, varme og annet som kan/blir målt dekkes av den enkelte seksjonseier iht. målt forbruk.

(7) Eiendomsskatt dekkes av den enkelte seksjon.

(8) Kostnader til forretningsførsel og regnskap for sameiet deles likt mellom seksjonene.

(9) Renovasjon, vann og avløpsgebyr fra Oslo kommune dekkes av snr. 1.

(10) Kostnader til forsikring dekkes iht. spesifikasjon på faktura. Dersom faktura ikke inneholder spesifikasjon dekkes kostnaden til forsikring iht. sameiebrøk.

(11) Kostnader til Ytre vedlikehold av garasjeanlegget, det vil si garasjekonstruksjonen som sådan med vegger og tak – U1 og U2 dekkes av både både næringseksjonene og boligseksjonen basert på antall parkeringsplasser.
Snr. 2/3 dekker kostnader til drift og vedlikehold av oppgang D inkludert heis, trapper, vegger, gulv, tak, dører, låssystemer osv. Snr. 2/3 har også kostnadsansvar for utskiftning av heis og andre tekniske installasjoner i oppgang D.

(12) Kostnader til løpende driftsavtale for sprinkelanlegget fordeles iht. antall ventiler i sprinkelrommet som tilhører den aktuelle seksjon som andel av totalt antall ventiler.

**6-2 Betaling av felleskostnader**
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

**7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

**7-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

**7-2 Pålegg om salg**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

**7-3 Fravikelse**
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha totalt 4 medlemmer og inntil 1 varamedlem. Minst 1 av styrets medlemmer bør representere næringsseksjonene.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

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

**8-2 Styremøter**
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

**8-3 Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

**8-5 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-6 Styrets representasjonsadgang**
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

## 9. Årsmøtet

**9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når snr. 1 eller snr. 2/3 krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Innkalling til årsmøte**
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle**
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Representanter utpekt av Snr. 1 og Snr. 2/3 representerer seksjonene.

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

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

**9-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken, med mindre annet er bestemt i disse vedtektene.

Ved avstemming i saker som kun angår boligseksjonen (inkludert tilleggsareal og eksklusivt areal), har bare boligseksjonen stemmerett.

Ved avstemming i saker som kun gjelder driften av parkeringsplassene til næringsseksjonene, har bare næringsseksjonene stemmerett.

Dersom det er tvil om en sak bare angår driften av næringsseksjonens parkeringsplasser eller bare boligseksjonen avgjøres dette av styret i Sameiet.

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

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

**9-12 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

# Kjøpekontrakt for andel i borettslag med borett hvor boligen er under oppføring

Oppdragsnr:
Omsetningsnr:

Mellom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Attivo Bolig Holding Landingsveien AS** | Org. nr: | **919 333 138** |
| Adresse: | | Tlf: | **(m:)** |

heretter kalt selger, og

| | |
|---|---|
| Navn: | F.dato: |
| Adresse: | Tlf: |

heretter kalt kjøper

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

## 1. EIENDOMMEN

Det skal oppføres ca. 56 leiligheter på gnr. 31, bnr. 335 i Oslo kommune (heretter kalt "Eiendommen")..

Eiendommen skal inneholde en kombinasjon av bolig og parkeringsplasser. Eiendommen skal derfor oppdeles i eierseksjoner. Garasjeanlegg planlegges seksjonert som en eller flere næringsseksjoner. Boligene planlegges seksjonert i en samleseksjon bolig som skal eies av borettslaget. Endelig seksjonsnummer fastsettes av kommunen.

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 overfor 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 (bufl).

## 2. KJØPESUM, FELLESGJELD OG OMKOSTNINGER

### 2.1 Kontraktssum

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

Kjøpesum for parkeringsplass i parkeringsplass utgjør kr. 450 000,-. Kjøpesum for parkeringsplass inngår ikke i fellesgjeldsordningen og må betales fult ut og helt sammen med restoppgjør.

Samlet kjøpesum: **kr beløp**,-

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

| | | |
|---|---|---|
| - 10% kontant til meglers klientkonto ved stilt § 12 garanti og kontraktsignering, jfr pkt. 4.2 | kr | <forskudd>,- |
| - 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 inkl pantattest (pr. pant) | kr | 805,- |
| - Andelskapital til borettslaget | Kr | 5.000,- |
| - Etableringshonorar til til stiftelse av sameie/brl. | kr | 3.500,- |
| Til sammen: | kr | 9.850,- |

For kjøp av parkeringsplass, skal det betales 2,5% dokumentavgift av andel tomteverdi og tinglysningsgebyr med til sammen kr. 790,-.

Det tas forbehold om endring av gebyrer og avgiftssatser fra det offentlige, samt dokument-avgiftsgrunnlag.

## 2.3 Total fellesgjeld og andel fellesgjeld

I tillegg til innskuddet/kontantdelen overtar kjøper andel av fellesgjeld, som utgjør totalt kr xxxx. (250% innskudd + 75% fellesgjeld). Beløpet er en andel av borettslagets felleslån.
Fellesgjelden løper i **50** år fra overtakelse. Lånet er avdragsfritt de første **10** 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 0,- |
| Sum Fellesgjeld i Borettslaget | kr xxx,- |

Kjøper aksepterer og er innforstått med at borettslagets fellesgjeld blir høyere dersom andeler blir solgt til en høyere pris enn det som fremgår av prislisten 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 overtakelses-tidspunktet 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 slik at 70 prosent av kostnadene fordeles etter størrelsen på leilighetene, mens 30 prosent av kostnadene fordeles likt.

Driftskostnader dekker blant annet:

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

Kostnad til TV/internett er stipulert med Kr. 349,- pr. mnd.

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

Strøm til el-bil stipuleres til ca. kr xx,- akonto pr måned for de som har ladestasjon for el-bil.

Driftskostnadene for disponering av parkeringsplass er stipulert til ca. Kr. 250,- 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 nødvendige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger
- at det for selger er oppnådd tilstrekkelig forhåndssalg. Det betyr at det blir solgt boliger som samlet utgjør minst 60 % av totalverdien og minst 60 % av antall boliger. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
- at for det selger foreligger tilfredsstillende finansiering for prosjektet
- at selgers ledende organer beslutter igangsetting

X

Senest 14 dager etter at ovennevnte forbehold er avklart, vil kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt utbyggingsarbeidene blir igangsatt. Dersom utbygging er besluttet igangsatt og det foreligger igangsettingstillatelse for byggingen, vil meldingen til kjøper også inneholde opplysninger om bindende overtakelsesperiode på 4 måneder.

Selgers frist for å avklare forbeholdene er 31.12.2025. Selger er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt melding til kjøper om et ett eller flere av forbeholdene gjøres gjeldende innen 21 dager etter

utløpet av fristen.

Kjøpekontrakten bortfaller dersom selger gjør forbeholdene gjeldende. Ingen av partene kan i så fall gjøre krav gjeldende mot den andre parten på grunnlag av kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. §12-garantien 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 oppfylt.

Ved enighet mellom partene, kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår.

## 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**

**Kjøpesum regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpers pantedokument er mottatt av Oppgjør i korrekt utfylt, 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 dekningssalg. Forsinket betaling av sluttoppgjør med mer enn 30 dager, gir selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg.

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 dekningssalg.

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 samsvarer med buofl. §52 og §53. Det vil si kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Kontakt megler for nærmere i n f o r m a s j o n 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 bustadoppføringslova § 47 ved utbetaling.

## 5. OVERTAGELSE

### 5.1 Overtagelsestidspunkt

Selger planlegger å ferdigstille leilighetene innen 26 mnd. etter oppstart rivning/grunnarbeider. Byggestart er planlagt i Q3 2025 og estimert overtakelse er Q3/4 2027. Endelig overtakelsesperiode vil bli varslet ved bortfall av selgers forbehold/igangsatt byggestart.

Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og det utløser ikke krav på dagmulkt. Selger har tatt forbehold for gjennomføring av kontrakten, og byggearbeidene blir ikke igangsatt før forbeholdene er frafalt se pkt. 3 «Forbehold». Dersom selger frafaller forbeholdene, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtagelsesperiode på 4 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtagelses-perioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtagelsesperioden.

Selger skal senest 8 uker før ferdigstillelse av boligen gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesperioden og overtakelsesdatoen er forpliktende og dagmulktsbelagte frister.

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

Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til overtakelse. Ved forsinket overtakelse etter endelig varslet overtakelse, har kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen.

Dersom selger er forsinket iht. bustadoppføringslova § 17, kan kjøper etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som selger ikke er herre over, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Kontraktenes frister gjelder med følgende forbehold:

En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesforretning vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter, fellesarealer, tekniske installasjoner og øvrige byggetrinn.

Boligen skal leveres i byggrengjort stand, og ferdigstilte fellesarealer i ryddet stand.

Ferdigbefaring av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger og borettslagets styre, og overtakelse av leilighetene kan skje uavhengig av dette. Slik ferdigbefaring kan også bli gjennomført av beboervalgte representanter om det ikke er valgt et beboeroppnevnt styret på den tid. Avhengig av årstiden vil ferdigstillelse av utomhusarealene kunne bli utført etter overtakelse av boligene. Overtakelse kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt.

### 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 ved overtagelsen, vil Borettslaget være forpliktet til å betale rentekostnaden for borettslagets fellesgjeld frem til konverteringstidspunktet. 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 overtakelse 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 svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking 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 brannteknikske krav. Endelig utforming av tekniske installasjoner må avvente 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/garasjeplasser. 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 direkten 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.

Det er for dette prosjektet også mulighet å oppnå rabatt ved å frafalle muligheten for valg av tilvalg. Videre er det ulike prosedyrer rundt valg av standard tilvalgspakker og endringer, se egen informasjon i salgsmateriellet.

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 overtakelse 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 overtakelse, 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 ca. 56 andeler, tilsvarende antall boliger i Borettslaget. Selger forbeholder seg retten til utforming av stiftelsesdokument og vedtekter for Borettslaget. Utkast til vedtekter for borettslaget samt garasjeanlegget vedlagt kontraktsvedlegget.

Det er inngått forretningsføreravtale med USBL for de første 3 driftsår.

### 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:

*2011/912851-1/200 04.11.2011- ELEKTRISKE KRAFTLINJER*
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Nettstasjon nr. 2186

Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

*2013/1106528-2/200 19.12.2013 – BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.*
Gårdsnummer 31, Bruksnummer 335 i 0301 OSLO kommune.
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om kummer o.l.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere.

*2013/1106528-3/200 19.12.2013 - ELEKTRISKE KRAFTLINJER*
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om nettstasjon
Bestemmelse om kommunale installasjoner
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere.

*2013/1106528-4/200 19.12.2013 - BESTEMMELSE OM GJERDE*
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere.

*2013/1106528-5/200 19.12.2013 ERKLÆRING/AVTALE*
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder denne registerenheten med flere.

*2013/1106528-6/200 19.12.2013 - BESTEMMELSE OM VEG*
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Bestemmelse om avståelse av grunn til veiutvidelse,
adkomst m.m.
Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.
Gjeninnført etter tgl § 18. 19.12.2013 K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere.

*2014/442748-1/200 03.06.2014 - BESTEMMELSE OM VEG*
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 31 BNR: 336

*2022/1267531-1/200 08.11.2022 - BESTEMMELSE OM GANGRETT/RETT TIL STI*
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten

*2022/1267531-2/200 08.11.2022 - BESTEMMELSE OM VEG*
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten

*2023/962055-1/200 06.09.2023 - REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER*
Rettighetshaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
1974/16460-1/105 30.08.1974 - REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 31 BNR: 11

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 utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen er ferdig utbygget.

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstillet, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker m.v. samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider kan megler holde tilbake deler av oppgjøret vis-à-vis selger, i henhold til beregnet beløp fra uavhengig takstmann. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakt borettslagets styre, eventuelt 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 utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Dersom det ikke er avtalt annet mellom styret og selger, vil Megler utbetale tilbakeholdte beløp til selger ved utstedt ferdigattest.

Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeide skal noteres. Når begge parter er overens om at gjenstående arbeid er ferdigstilt, så skal eventuelt tilbakeholdt beløp frigis.

## 9. PARKERING OG BODER

Hver andelseier disponerer en sportsbod. Enkelte har kjøpt garasjeplass.

Selger har planlagt å skille ut garasjeanlegget som egen seksjon. Det tas forbehold om annen organisering av garasjeanlegget. Alternativ organisering kan for eksempel være tinglyst bruksrett, ideell andel i et garasjelag eller anleggseiendom og liknende. Kjøper som erverver garasjeplass i tillegg til leilighetskjøpet, vil uavhengig av organisering få rett til å disponere en parkeringsplass. Kjøper forplikter seg til å respektere den organiseringen selger velger for garasjeanlegget, og til å følge de vedtekter, ordensregler og vedlikeholdsregler, bestemmelser om fordeling/betaling av felles-kostnader, om bruk med videre som fastsettes for garasjeanlegget.

Parkeringsplassene kan fritt selges internt til andre andelseiere/beboere i både Landingen brl., men også naboborettslag og øvrige dersom ikke alle plassene selges i forbindelse med salget av prosjektet.

Det vil fremgå av garasjeanleggets vedtekter, hvilken biloppstillingsplass som disponeres av den enkelte andelseier. Vedtektene vil videre inneholde bestemmelser om fordeling/betaling av felleskostnader, om bruk mv.

Selger forbeholder seg retten til å organisere garasjeanlegget med enten borettslaget som eier av deler av garasjeanlegget, hver enkelt andelseier eller at garasjeanlegget seksjoneres i flere deler mv.

Borettslaget vil være ansvarlig for kostnader ved drift og vedlikehold av boder i garasjekjelleren. Denne kostnaden inngår i borettslagets felleskostnader. Kostnadene for parkeringen vil kunne bli krevd inn sammen med borettslagets felleskostnader. Selger forbeholder seg retten til å eie/leie ut garasjeplasser, selge til beboere i Nr. 15 Malerhaugveien eller tredjeparter.

Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming og drenering. Kondens på overflater og vannsøl etter biler vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold.

## 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 løsøreforsikring fra overtagelsesdato.

## 11. SÆRSKILTE FORHOLD

### 11.1 Trinnvis utbygging

Kjøper er kjent med at eiendommen kan oppføres som en del av flere byggetrinn. Dette medfører at samtlige fellesarealer ikke vil være ferdig samtidig med ferdigstillelse og overtagelse av boligene i Borettslaget.

Fellesarealene vil bli endelig ferdigstilt sammen med øvrige byggetrinn. Kjøper gjøres oppmerksom på at utbygging av øvrige byggetrinn vil kunne medføre noe støy og støv i området i perioden etter overtagelse.

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 2 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

Kontrakten kan ikke påregnes å bli godkjent transportert og gjelder individuelt for hver kjøper, se for øvrig ytterligere tekst i salgsmateriellet.

### 11.5 Øvrige forbehold

- Selger tar forbehold om endringer knyttet til tomtens størrelse og endelige grenser, inntil endelig kart- og delingsforretning er gjennomført. Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men kun en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere byggenes plassering på tomten. Endelig opparbeidelse fastsettes i forbindelse med detaljprosjekteringen.
- Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslaget spesielt ved deling av tomten for etablering av flere borettslag/boligselskaper, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Selger forbeholder seg retten til å endre antall leiligheter i prosjektet samt endre antall borettslag/boligselskaper utfra det som til enhver tid er hensiktsmessig utfra salgsgrad, salgstrinn eller hva selger anser som hensiktsmessig.
- Det tas forbehold om eventuelle endringer av de oppgitte leilighetsnumrene og angivelser av tilleggsareal samt boligens endelige adresse. Fordi utbygger ennå ikke har tatt endelig standpunkt til hvordan utbyggingen skal organiseres, tar utbygger forbehold om endelig deling av eiendommene dersom dette blir nødvendig av organisasjonsmessige hensyn. Kjøper gir selger fullmakt gjennom kjøpekontrakten til å gjennomføre nødvendig deling, grensejustering og arealoverføringer. Selger tar forbehold om antall andeler i borettslaget herunder sammenslåing eller oppdeling av usolgte boliger. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen. Det vises ellers til opplyste forbehold i prospekt.

### 11.6 Formaliteter

Skjeggkre kan forekomme i boligen. Dette skyldes ikke nødvendigvis byggematerialer som er benyttet, men at dette er kommet via personer som har oppholdt seg i boligen, via emballasje eller andre kilder utbygger ikke har kontroll over. Boligen kan således ikke garanters fri av forekomst av skjeggkre ved
overtagelse.

Partene har ved signatur av denne kontrakt akseptert at all kommunikasjon rundt kjøp, tilvalg og annen informasjon som nyhetsbrev sendes elektronisk på epost, evnt. signeres med BankID, og at epost-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 leveransebeskrivelse og vedtekter, budsjett fra februar 2025 |
| 2) | Salgsoppgave og prisliste samt reguleringskart med bestemmelser |

Boligen er solgt med de betingelser som fremgår av denne kontrakt, leveransebeskrivelse, tegninger og prospekt. 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 12.1. Kontrakten er ufullstendig uten Bilag 1-6.

## 13.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.

## 14. Signatur

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

Sted, dato:

Som selger:

Sted, dato

Som kjøper:

**Attivo Bolig Holding Landingsveien AS**
ihht firmaattest og fullmakt

# Budsjettforslag
## Landingsveien 14 BRL

| | | Budsjett | Kommentar |
|---|---|---|---|
| | **INNTEKT** | | |
| 3600 | Driftskostnad | 1 607 500 | |
| 3620 | TV / Bredbånd | 234 528 | |
| 3650 | Renter | 14 506 129 | |
| | **Sum inntekt** | **16 348 157** | |
| | | | |
| | **KOSTNAD** | | |
| 5330 | Styrehonorar | -60 000 | Ca kr 1 000 pr andel |
| 5400 | Arbeidsgiveravgift styrehonorar | -8 500 | Regner automatisk 14,1 % av styrehonorar |
| 6200 | Strøm- og energikostnader | -60 000 | Strøm til fellesareal |
| 6310 | Vaktmester | -100 000 | |
| 6329 | Kommunale avgifter | -350 000 | Brønner 4 kbm x 3 stk. Tømming en gang pr. uke. Standplassgebyr |
| 6329 | Vann og avløp årsgebyr | -145 000 | 3223 x 1,3 x 31,35 (arealx1,3xpris (kr 31,35) (Areal, +10% lagt til for fellesareal) |
| 6329 | Vann og avløp forbruk | -145 000 | |
| 6340 | Heisalarm | -30 000 | Estimat. Avtale må inngås |
| 6341 | Brannalarm | -15 000 | Alarmoverføring. Estimat. Avtale må inngås |
| 6361 | Fast renhold | -150 000 | Trappevask. Estimat. Avtale må inngås |
| 6364 | Matteleie | -10 000 | |
| 6390 | Andre driftskostnader | -5 000 | Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte |
| 6391 | Snømåking, strøing, feiing | -20 000 | |
| 6420 | Bevar HMS | -10 000 | Internkontrollsystem for lovpålagt HMS. |
| 6500 | Verktøy og redskaper | -5 000 | |
| 6550 | Lyspærer, lysrør, sikringer | -5 000 | |
| 6551 | Lås og beslag | -10 000 | |
| 6601 | Vedlikehold | -50 000 | Diverse vedlikehold, kontroller. El anlegg |
| 6602 | VVS anlegg | -50 000 | Estimat. Avtale må inngås. Rørtekn. Arbeider (sprinkler, varmeanlegg, sanitæranlegg, pumper, brannhydrant) |
| 6611 | Heis | -40 000 | Vedlikeholdsavtale. Estimat. Avtale må inngås |
| 6617 | Brannvernsutstyr og -varsling | -30 000 | Brannalarm, nødlys, røykluker. Avtale må inngås |
| 6663 | Ventilasjon | -40 000 | Serviceavtale. Estimat.. Avtale må inngås |
| 6700 | Revisjonshonorar | -7 000 | I henhold til avtale med revisor KPMG |
| 6710 | Forretningsførerhonorar | -90 000 | Ihht avtale med Usbl |
| 6951 | TV/Bredbånd | -234 528 | 349,- pr enhet. Kun estimat. |
| 7500 | Forsikringer | -170 000 | Bygningsforsikring. Estimert 3000,- pr andel |
| 7770 | Betalingskostnader | -1 000 | Bankgebyr |
| 7790 | Andre kostnader | -1 000 | Telefon, porto, rekvisita, trykksaker |
| | **Sum kostnad** | **-1 842 028** | |
| | | | |
| | **Driftsresultat** | **14 506 129** | |
| | | | |
| | **FINANSPOSTER** | | |
| 8151 | Renter lån | -14 506 129 | |
| | **Netto finansposter** | **-14 506 129** | |
| | | | |
| | **Årsresultat** | **0** | |
| 8970 | Overført til annen egenkapital | 0 | |
| | **Sum overføringer** | **0** | |
| | | | |
| | **DISPONIBLE MIDLER** | | |
| | **Årsresultat** | **0** | |
| | | | |
| | **Endring disponible midler** | **0** | |

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

LANDINGEN

LANDINGEN.NO

**Wenche Mauseth**
prosjektmegler
Mob: 918 27 960
wenche.mauseth@em1oav.no

**Christian Fr. Foss**
prosjektmegler
Mob: 901 73 534
christian.foss@em1oav.no

**Johan Baade-Mathiesen**
avd. leder/prosjektmegler
Mob: 928 89 880
johan.baade-mathiesen@em1oav.no

EiendomsMegler 1

Attivo