

PROAKTIV

Nytt boligområde i Flateby,
nære marka

8 prosjekterte og moderne 3-roms leiligheter i Flateby



KJENSLIGREND





Våre kontorer

TRØNDELAG
• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL
• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND
• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND
• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER
• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO
• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS
• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD
• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK
• **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kjensligrenda, 1911 Flateby

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 7, bnr. 287

Prisantydning: 3.490.000 - 3.550.000,-

Totalpris: 3.506.090-3.566.090,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2027

Rom/soverom: 3/2

BRA: 50.5 m²

BRA-i: 48 m²

BRA-e: 2.5 m²

TBA: 13 m²

Garasje/Parkering: Alle leilighetene vil få egen parkeringsplass i carport. I tillegg er det mulighet for parkering på felles gårdsplass og adkomst. Sameiet vil ha 4 felles parkeringsplasser.

Tomt: 5968 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2 000,-

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Illustrasjon
14	16	26	50
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling
avdeling Lillestrøm er lokalisert i
Lillestrøm sentrum i
kundevennlige og moderne
lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

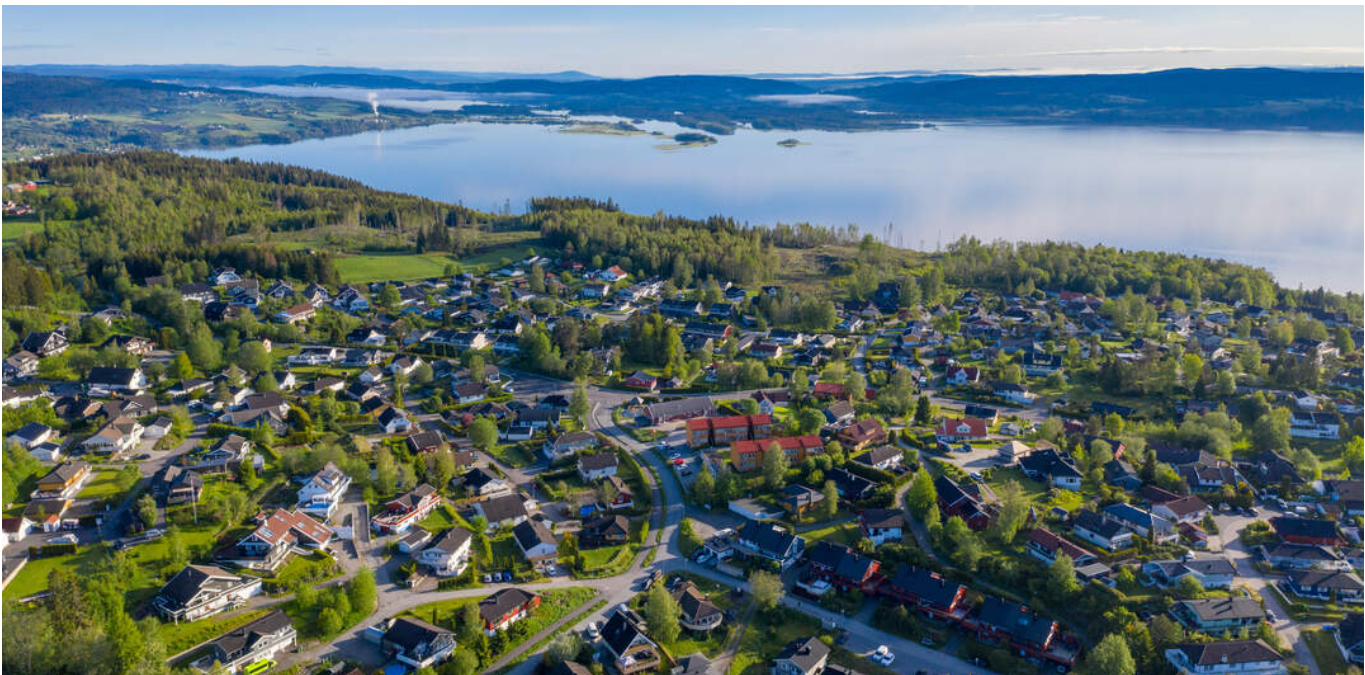
Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode
presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse,
motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal
i begynnelsen av Storgata mot
jernbanestasjonen. Her vil boligen din være
synlig i vinduet for alle som spaserer forbi
hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende
fagkunnskap og erfaring, kombinert
med et veldig engasjement for hvert
eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde
kunder har gjort oss til en av de største
eiendomsmeglerfirmaene på
Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig
er en lang prosess som består av
mange trinn. Det er derfor plan og
metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra
vi først besiktiger bolig til kontrakt med
ny eier signeres, er nøye gjennomtekt.
Slik unngår vi at tilfeldighetene får
spillerom. Men som i sjakk, varierer plan
og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi
ingen boliger og ingen boligkjøpere er
like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes
erfaring og engasjement til sin rett



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Enebakk / Område: Flateby - Kjensligrenda

Med en ny tomt følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Kjensligrenda ligger i et rolig og tilbaketrukket nabolag på Flateby i Enebakk kommune. Området er rolig og svært naturskjønt med beliggenhet helt innpå marka. Her bor du i nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og gode servicetilbud. I tillegg er det kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, skiløyper, alpinanlegg, idrettshall, badeplass og ridesenter m.m.

Flateby er et tettsted i Enebakk kommune i Akershus. Tettstedet har ca. 4100 innbyggere og ligger i den nordlige delen av Enebakk, og grenser mot Oslo, Rælingen og Fet. Det er utsikt over Øyeren fra store deler av Flateby. Samfunnshuset er stedets sosiale samlingspunkt med et stort spekter av klubber og aktiviteter. Østmarka ligger kun 100 meter fra boligen og byr på rekreasjon sommer som vinter.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Bjerke Linje 350	8 min 🚶 0.7 km
🚉 Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 🚗 17.6 km
✈ Oslo Gardermoen	50 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra Flateby Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 0.8 km
Spar Flateby PostNord	20 min 🚶 1.7 km

VARER/TJENESTER

📮 Flatebysenteret	19 min 🚶
🏪 Apotek 1 Flateby	9 min 🚶

SPORT

⚽ Hauglia skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶 0.5 km
⚽ Streifinn Ballspill	13 min 🚶 0.8 km
🏊 Atletico Flateby	18 min 🚶
🏊 Puls Marikollen	18 min 🚗



Myrdammen ligger få minutters bilkjøring fra boligen og er et flott friluftsområde, opparbeidet med turveier, toaletter, badebrygge, stupebrett og badevann. Fra parkeringsplassen på Myrdammen er det kort vei til fine turstier om sommeren og preparerte skiløyper om vinteren.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra Flateby og Spar Flateby. Ønsker du ytterligere servicetilbud har

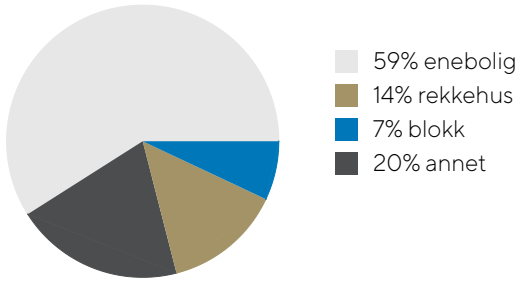


Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Flateby Grendesenter et godt og variert utvalg. Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger også godt innen rekkevidde med et rikt utvalg av servicetilbud.

BOLIGMASSE



Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Med bil fra Flateby tar det ca. 16 min til Enebakk, 18 min til Lillestrøm, 20 min til Strømmen, 31 min til Oslo S og 50 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Hauglia Barneskole for 1. til 4. klasse og Stranden skole for 5. til 7 trinn. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager - f.eks Melgård barnehage.

Bebyggelse

Rolig og markanært nabolag bestående av flermannsboliger, rekkehus og eneboliger.

SKOLER

Hauglia skole (1-4 kl.) 187 elever, 8 klasser	4 min 0.4 km
Stranden skole (5-7 kl.) 185 elever, 8 klasser	6 min 2.7 km
Kirkebygden barne- og ungdomsskole (1-...) 364 elever, 16 klasser	14 min 11.2 km
Rælingen videregående skole 579 elever	19 min 14.5 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	25 min 19.1 km

BARNEHAGER

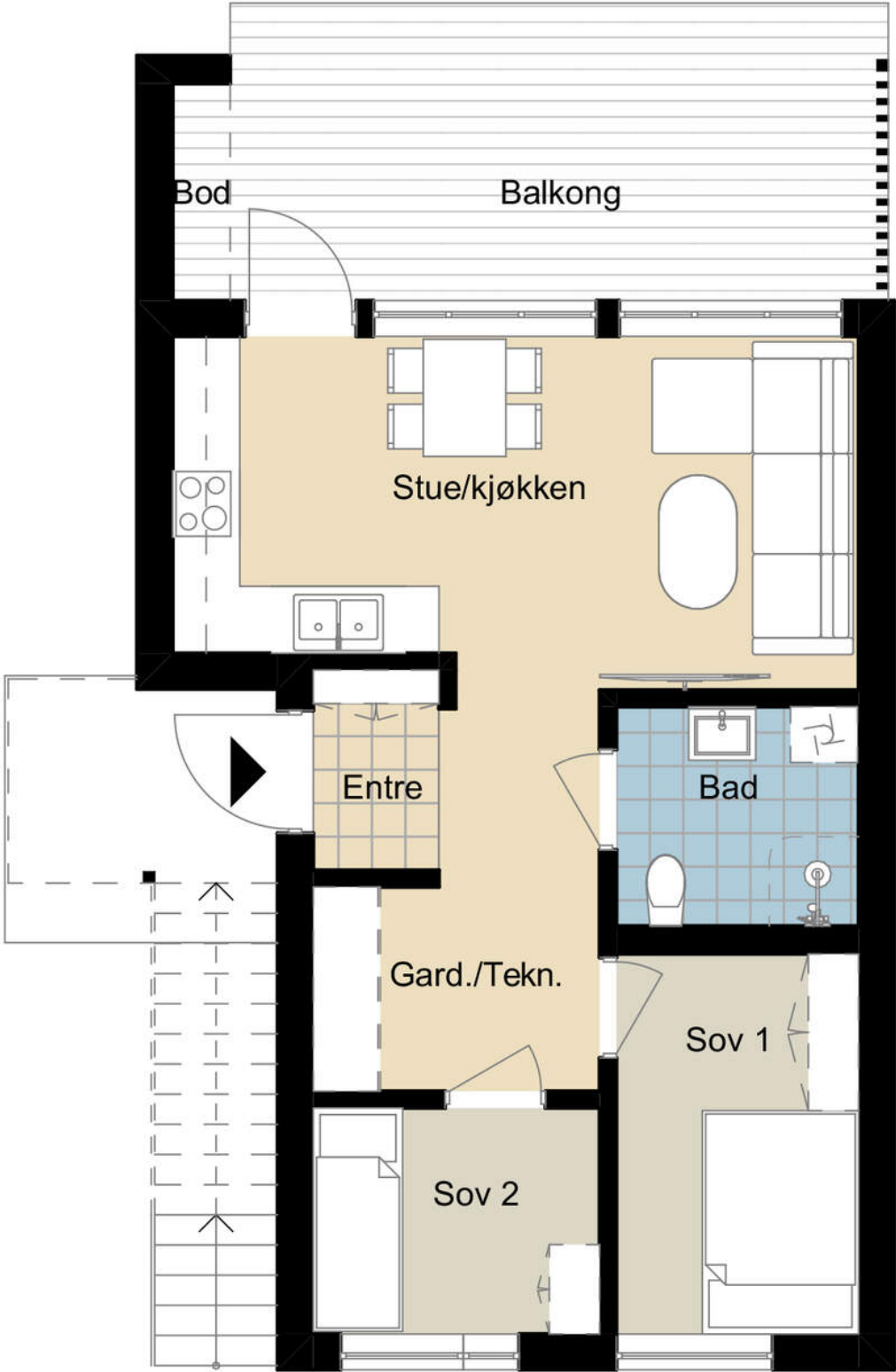
Hauglia barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.6 km
Bergskaug Fus barnehage (1-5 år) 43 barn	12 min 1.1 km
Flateby barnehage (1-5 år) 60 barn	14 min 1.2 km







PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BYGGEMÅTE

Byggemåte er beskrevet i leveransebeskrivelse fra utbygger/selger.

PARKERING

Alle leilighetene vil få egen parkeringsplass i carport. I tillegg er det mulighet for parkering på felles gårdsplass og adkomst. Sameiet vil ha 4 felles parkeringsplasser. Parkeringsplasser leveres asfalterte. Stier mellom parkeringer og boliger leveres asfaltert. Området ved inngangsdører leveres med grå betongheller. Det blir avsatt plass til sykkelparkering. Carporter og utvendige sportsboder leveres med betonggulv. Fasaden utføres med liggende kledning som er grunnet og fabrikkmalt med samme brunnyanse som boligbyggene. Innvendig reisverk/bjelker leveres ubehandlet. Sportsbodene er uisolerte. Boddøren leveres i hvit farge. Taket er dekket med sort takpapp med sorte takrenner og blikk.
* Carport har et gulvareal på ca. 14 m²
* Det leveres sportsbod på ca. 2,5 m²

Parkering /sportsbod

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering/sportsboder på den måte som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av Sameiets fellesarealer, som tilleggsdel til seksjonene eller som en særskilt seksjon eller anleggseiendom (egen matrikkel). Parkeringsplassene/sportsbodene tildeles av utbygger.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Tomten til sameiet vil deles fra eiendommen GNR/BNR 7/287 i Enebakk kommune og vil bestå av parkeringsareal, carport og felles uteareal. Tomten vil bli sameiets fellesareal, drift og forvaltning dekkes gjennom felleskostnadene til sameiet. Sameiet vil ha vedlikeholdsansvar for fellesadkomst inn til feltet og lekeplassen liggende på GNR/BNR 7/286 gjennom grendelaget som etableres.

Eiendommen skal fradeles, og nye bnr kan/vil bli fastsatt i denne forbindelse. Evt seksjonsnr fastsettes i forbindelse med seksjonering.

Tomtens areal pr. i dag for byggefeltet utgjør ca 5968 kvm / Tomten er ikke sammenføydd/fradelt og oppmålt, som betyr at endelig areal utgjør kan ikke fastslåes p.t. Sameiets andel av tomtearealet antas å utgjøre omtrent 1750 kvm når feltet er ferdig fradelt og oppmålt.

Utomhusplanen er retningsgivende for løsninger og kvaliteter ved utomhusanlegget. Nødvendige endringer og tilpasninger kan forekomme ved detaljprosjektering av utomhusanlegget.

Formuesverdi

Ligningsverdi er pt. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistret bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca. 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen

multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

For fritidseiendommer skal ligningsverdien maksimalt utgjøre 30 % av markedsverdien. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon

Eier- og organisasjonsform

Prosjektet skal oppdeles i et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i i endommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet med tilhørende tilleggsareal. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets øvrige fellesareal.

Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner eies av en og samme fysiske/ juridiske person.

Endelig seksjonering er ikke på plass på salgstidspunktet.

Området er planlagt å bestå av ett eller flere boligselskap. Dette sameiet er planlagt å bestå av totalt 8 boligseksjoner. Antall boligselskap og seksjoner kan bli justert i forbindelse med utbyggingen.

Utbygger står fritt til å velge en annen organisering om dette anses som mer hensiktsmessig.

Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven. Sameiet er ikke opprettet p.t. Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har "tilknytning til hverandre". Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser. Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Eierseksjonssameie

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, herunder sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur som veier, lys, renovasjon, forretningsførsel, strøm til fellesarealer, TV/internett osv. Sameiet vil etableres på ssenere tidspunkt av utbygger. Kostnader i forbindelse med sameiet vil fordeles på bakgrunn

Kjerneinformasjon

av eierbrøk. Se punktet "Felleskostnader til i eierseksjonssameiet".

Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne.

Vedtekter

Utkast til vedtekter og husordensregler for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Dokumentene er tilgjengelig hos megler og ligger vedlagt i prospekt.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameiet er ikke opprettet, men vil bli opprettet før overtagelse.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Forretningsfører

Forretningsfører vil bli engasjert av utbygger, som inngår en tidsbegrenset avtale på vegne av sameiet. Sameierene står fritt til å endre dette når driften av sameiet er overtatt og inngått avtale utløper.

Forsikring

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

Felleskostnader

Felleskostnader er stipulert, og basert på erfaring fra tilsvarende prosjekter. Månedlige felleskostnader antas å ville ligge på ca. kr. 2.000,- pr. måned. Beløpet inkluderer forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, byggforsikring, kommunale avgifter på felles arealer, strøm i fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking, plenklipping mm. av fellesarealer.

Det presiseres at ovennevnte sum er et omtrentlig anslag og at endelig sum vil kunne avvike fra dette.

Kommunale avgifter, eiendomsskatt, oppvarming, kabel-

tv/internett, strøm og innboforsikring er ikke inkludert i fellesutgiftene.

Utbygger er ansvarlig for fellesutgiftene for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Fra selgers leveransebeskrivelse:
Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert til kr 42,- per kvm BRA-i per måned for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at bl.a. forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, byggforsikring, kommunale avgifter på felles arealer, strøm i fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking, plenklipping mm. av fellesarealer er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte.

Det legges opp til løpende avsetning til fremtidig vedlikehold på kr 2 per bruksenhets areal per måned. Summen vil bli regulert i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og reguleres første gang 01.01.2027. Kommunale avgifter betales direkte til kommunen.
Kabel-TV/internett kommer i tillegg til summene vist ovenfor, enten via felleskostnadene eller direkte til leverandøren. Se stipulert budsjett.
Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har engasjert EXIO som forretningsfører for sameiet ca. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.
Budsjettet viser stipulerte felleskostnader og er vedlagt prospektet.

Oppstartskapital

Hver kjøper må innbetale oppstartskapital på kr.5.919,- til sameiet, tilsvarende 3 x månedlige felleskostnader. Dette skjer samtidig med sluttoppgjør og før overtakelse av boligen. Innskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige fellesutgifter eller tilbakebetalt ved evt. salg av seksjonen.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes når boligene er ferdig bygget. Kommunen avgjør om de kommunale avgiftene faktureres sameiet (og betales over fellesutgiftene) eller den enkelte eier direkte.

Faste løpende kostnader

I tillegg til felleskostnader må man påregne utgifter til kommunale avgifter/eiendomsskatt, forsikring, samt eget strømforbruk m.m.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest på eiendommen.

Dersom overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, skal det fremgå av midlertidig brukstillatelse hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeider har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

Kjøper skal fristille tilbakeholdt delbeløp, til fordel for selger, så snart overnevnte arbeider er utført og kjøper har signert protokoll på disse arbeidene og så snart sameiets styreleder har godkjent fellesarealene. Kjøper kan ikke holde tilbake beløp avsatt til fellesarealer som følge av andre oppståtte reklamasjoner som for eksempel er ment å utbedres i forbindelse med 1 års befaring. Kjøper gir megler ugjenkallelig fullmakt til å utbetale nevnte eventuelle tilbakehold til selger når styreleder har godkjent fellesarealene.

Ca. ett år etter overtagelsen kan selger eller kjøper innkalle til kontrollbefaring av boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av selger og kjøper.

Utleie

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

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Boligene har ingen egen utleieenhet.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende heftelser (pengeheftelser og andre heftelser) blir værende på eiendommen:
Pengeheftelser:
Boligsameiets legalpant i hver seksjon, som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner.
Andre heftelser:

2020/2144988-1/200 Erklæring/avtale 24.02.2020 21:00
Rettighetshaver:ENEBAKK KOMMUNE
Org.nr: 964949581
Bestemmelse om innbetaling av anleggsbidrag på 20.000,- pr. bolig. Gjelder også senere fradelte parseller
Bestemmelse om innbetaling av anleggsbidrag på 2.000.000,- for den 15. boligen innenfor eiendommene.
Gjelder også senere fradelte parseller
Registrert feil tekst
Rettet etter tingl. §18
07.10.2021 Arkivref. 21/48059-2
Gjelder denne registerenheten med flere

2023/912310-1/200 Bestemmelse om bebyggelse 25.08.2023 21:00
Rettighetshaver:HEDALM ANEBYHUS AS
Org.nr: 975384365
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 3220-7/286, 3220-7/297/0/1-24
Rettigheter i eiendomsrett
2016/949606-1/200 Bestemmelse om veg 17.10.2016
rettighetshaver:Knr:3220 Gnr:7 Bnr:287
Gjelder denne registerenheten med flere

Om det opprettes en velforening vil alle enhetene ha en tinglyst erklæring om pliktig medlemskap i velforeningen dersom dette opprettes

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet. Kjøpers bank vil få prioritet etter heftelsene som er og evt. blir tinglyst før overtakelse.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering for Kjansli boligområde, plannr. 436, vedtatt 30.01.2020. Området B6 er regulert til boligformål og omhandler bl.a. boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.

Det er ikke innsendt søknad om rammetillatelse eller igangsetting pr. mars 2026.
Rammetillatelse for grunnarbeiderprosjektet er planlagt innsendt kommunen mot slutten av april 2026. Søknad for rammetillatelse av resterende del sendes inn innen utgangen av mars 2026.

Overtagelser vil skje mot midlertidig brukstillatelse og Kjøper har anledning til å kreve tilbakehold som sikkerhet for ferdigattest i tråd med bustadoppføringslovas bestemmelser.

Vei/vann/avløp

Adkomsten er fra Kjensliveien. Veien fra Kjensliveien til boligene vil være privat og vil driftes av sameiet i fellesskap med andre brukere av veien gjennom grendelaget. Det er pliktig medlemskap i grendelaget.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk og offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Det vil være offentlig avløp, og vann fra Flateby vannverk tilknyttet boligene. Stikkledninger med nødvendige kummer, pumper o.l. fra boligene til kommunalt nett vil eies driftes og forvaltes av sameiet samt eventuelle andre brukere av anlegget i fellesskap. Det samme gjelder anlegget for overvann med tilhørende tekniske løsninger. Normalt installeres det vannmåler tilknyttet den enkelte enhet som måler forbruk og avgift betales ihht. forbruk.

Det er fellesløsning for kommunal renovasjon som vil driftes av sameiet i fellesskap med andre brukere av avfallsanlegget.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger. Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
Tinglysningsgebyr for skjøte kr 545,-
Tinglysningsgebyr pr pantedokument kr 545,-
Oppstartskapital til sameiet kr. 6.000,- tilsvarende 3 x månedlige felleskostnader. Beløpet blir fakturert av forretningsfører.
Dokumentavgift til Staten, 2,5 % av tomteverdien (360.000,-) kr. 9.000,-.
Sum omkostninger kr. 16.090,-.

Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.
Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Stipulert til kr. 9.000,-. P.t. er tomteverdien antatt å være ca. kr 360.000,-.
Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.
Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen må betales inn før overtagelsen kan gjennomføres.
Det blir stilt \$47 garanti etter Bustadoppføringslova som sikrer kjøpers innbetalinger fullt ut for både forskudds- og tilvalgsbetalinger om selger ønsker innbetalt beløp utbetalt

Lovgrunnlag

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova. Dersom kjøper ikke er forbruker kommer i utgangspunktet ikke bustadoppføringslovens regler til anvendelse. Partene er dog enige om at bustadoppføringsloven kommer til anvendelse med unntak av følgende paragrafer som således ikke kan påberopes: -§§8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49 og 51-54. Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldende mellom partene. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Tilleggsarbeider

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil få tilgang til en egen nettside hvor tilvalg kan gjøres. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser vil inneholde påslag til Selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

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

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

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Alle tilvalg avtafestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Innbetaling gjøres på bakgrunn av tilvalgskontrakt(er) sammen med oppgjøret.

Renter/garanti

Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått/forbehold

frafalt, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Til det er dokumentert at det foreligger §12 garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Det er avtalt at garanti etter § 47 kan stilles om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved videresalg/transport av kontrakt må bekostes av kjøper

Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller evt. forskuddsgaranti. Innbetalt beløp til meglers klientkonto tilhører kjøper og kan fritt disponeres av kjøper inntil det er stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst.

Videresalg

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til opprinnelig kjøper på kr 35.000,- / etter nærmere avtale. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til betaling med sluttoppgjør av boligen

Utgifter til eventuell bruk av megler kommer i tillegg. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53 frem til overtagelse har funnet sted. Lovens utgangspunkt er at utbygger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på selgers hånd. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr jfr. bustadoppføringslovens § 54. Dersom det aksepteres av kjøper, vil det utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på

avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i det enkelte tilfelle.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Kredittvurdering/dokumentasjon av finansieringsevne

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtagelse**

Estimert overtagelse 3. kvartal 2027.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til Bustadoppføringsloven §10, men er et tidsanslag som vil kunne bli endret. Forventet oppstart er 2. kvartal 2026, en senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt. Selger vil senest 30.06.2026 bestemme om prosjektet skal igangsettes.

Selger vil senest ved igangsettelse av tømmerarbeider, fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 4 måneder. Siste datoen i 4-måneders perioden vil være dagmulktutløsende. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest 8 uker før ferdigstillelse av boligen, skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Dato for overtagelse skal være et tidspunkt som ligger innenfor de oppgitte 4 måneder. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova §11 er oppfylt. Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krigen i Ukraina eller force majeure-hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke

juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er for øvrig at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken.

Det gjøres oppmerksom på at det etter overtagelsesdato fortsatt vil foregå arbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av øvrige boliger, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om seksjonering ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt. Det er lagt opp til 1 befaring på byggeplassen før overtagelse.

1. Forbefaring
Samtidig med bekreftelsen av overtakelsesdatoen (tre uker før), inviterer selger kjøper til forbefaring av boligen. Denne gjennomføres normalt 1-2 uker før overtakelsen og skal avdekke eventuelle feil, mangler eller spørsmål i forkant av overtakelsesforretningen.

2. Overtagelse
På selve overtakelsesforretningen vil partene igjen inspisere boligen sammen og verifisere at eventuelle utbedringer som ble påpekt under forbefaringen er utført. Det vil bli utarbeidet en protokoll som undertegnes av begge parter, hvoretter kjøper mottar nøklene og formelt overtar boligen.

3. Ettårsbefaring
Ett år etter overtakelsen vil kjøper bli tilbudt en ettårsbefaring, hvor partene på nytt gjennomgår boligen for å identifisere og utbedre eventuelle feil og mangler.

Overtakelse og fullt oppgjør for boligen, samt eventuelle tilvalg som ikke er betalt, skal finne sted ved overtagelse av boligen

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av

Kjerneinformasjon

skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Generelt/forbehold

Boligene som skal oppføres på dette delfeltet inngår i et større utbyggingsprosjekt. Byggearbeid må derfor forventes å pågå i området etter overtakelse. Denne utviklingen er for øyeblikket under planlegging, og endelige plasseringer og utforming er ennå ikke bestemt. Foreløpige plasseringer vist på kartet er ikke definitive. Det samme kan gjelde for dette delfeltet, og selger står fritt til å endre boligtyper i bygg der hele bygget er usolgt.

Prosjektet er ikke endelig prosjektert. Selger forbeholder seg retten til å kunne foreta endringer på konstruksjoner, estetiske detaljer, praktiske løsninger, fargevalg, plassering av boligen på tomten, materialer, høyder, vegg- og taktykkelser og lignende, dersom dette ikke medfører endringer i pris for kjøper, redusert materialkvalitet eller normal funksjon.

Selger forbeholder seg retten til å utvide sameiet til også å innbefatte annen utbygging innenfor områdets reguleringsplan. Dette forutsetter at endringen ikke medfører en avgjørende ulempe for kjøper.

Varer og tjenester som ikke er beskrevet i leveransebeskrivelsen er ikke en del av leveransen.

Hvis det er uoverensstemmelser mellom salgsoppgave, annonser, nettside, tegninger, reguleringsplan og denne leveransebeskrivelsen, har leveransebeskrivelsen forrang. Illustrasjoner og tekst i markedsføring kan avvike fra de faktiske husene eller leveransen beskrevet her. Ved motstrid mellom tekst, bilder, illustrasjoner og tegninger, gjelder teksten i leveransebeskrivelsen foran annet materiale. 3D-illustrasjoner av hage og utemiljø samsvarer ikke nøyaktig med tomt og leveranse. Kjøper må sette seg inn i hustegninger, arealer og leveransen før bud. Megler er selvfølgelig tilgjengelig for avklaringer.

Selger forbeholder seg retten til å benytte andre leverandører/produsenter enn det som eventuelt er spesifisert så lenge varen er tilsvarende. Kjøper plikter å benytte de leverandører som selger har valgt ut.

Kjøper kan dessverre ikke trekke ut deler av leveransen eller gjøre egeninnsats.

I nye boliger må det forventes noe krymping i materialene. Krymping av trevirke eller plater kan føre til sprekker i tapet, maling eller liknende. Slike forhold er ikke reklamasjonsberettigede. Heller ikke eventuelle skader som skyldes ekstrem uttørring på grunn av for kraftig fyring eller for tørt inneklima er reklamasjonsberettigede. Selger er ikke

ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøperens feil bruk av boligen.

Utforinger og lister leveres behandlet fra fabrikk, men kjøper må påregne flekkmaling/sparkling og/eller toppstrøk. Spikerhoder overmales ikke.

Kjøpere må gjøre seg kjent med FDV-dokumentasjonen som følger med boligen og følge alle anbefalte vedlikeholds- og serviceinstruksjoner nøye. Om dette ikke blir gjort, mister kjøper garanti og reklamasjonsmulighet der vedlikehold og service er nødvendig.

Boligens areal er oppgitt så nøyaktig som mulig, men det tas forbehold om mindre avvik/endringer. Slike avvik vil ikke være reklamasjonsgrunn. Arealberegninger er utført på grunnlag av foreløpige 1:100-tegninger. Det tas forbehold om mindre avvik i bruksareal (BRA) som følge av detaljprosjektering, tekniske sjakter, veggtykkelser eller krav fra offentlige myndigheter. Slike mindre avvik anses ikke som en mangel ved leveransen og gir ikke grunnlag for prisavslag eller heving av kontrakten. Ved vesentlige avvik som påvirker boligens verdi eller bruk i vesentlig grad, vil bustadoppføringslovas alminnelige regler om mangler komme til anvendelse. Dersom det endelige totale BRA-arealet fraviker med mer enn 5 %, har både kjøper og selger en gjensidig rett til å heve kontrakten. Kjøper kan ikke kreve kompensasjon ved et slikt tilfelle.

Tekniske installasjoner som ventilasjon og kjøkkenventilator vil avgi lyd, dette er normalt.

Selges boligene etter reglene i avhendingsloven (solgt etter at boligen er ferdig), vil de deler av denne leveransebeskrivelsen som ikke samsvarer med faktisk bygd leveranse utgå. Der informasjonen gitt i salgsmateriellet ikke samsvarer med reglene i avhendingsloven er det uansett avhendingsloven som gjelder.

Boligene vil bli levert byggerengjort. Det vil si at boligen ryddes for avfall, gulv og innredninger støvsuges. Utearealer leveres som beskrevet i leveransebeskrivelsen. Eventuelle gjerder, trær, busker, boder, bebyggelse eller annet som står i eller ved nabogrense, helt eller delvis på en naboeiendom vil ikke bli fjernet før overtagelse.

Ferdigstillelse av utearealer kan være avhengig av årstid. Dette hindrer ikke overtagelse.

Generelt leveres boligens ferdige innvendige overflater etter NS 3420 toleranseklasse PC og iht. teknisk forskrift og plan- og bygningsloven. Om ikke annet er oppgitt er arealberegningene for BRA angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard NS 3940.

Dersom leveransen av boligene inkluderer levering av pipe er ikke plasseringen tilpasset en spesiell leverandør av fyringsovn, og kjøper må påregne tilpasninger ved installasjon av ovn.

Tomtestørrelsen er oppgitt som areal basert på dagens tomteareal i matrikkelen og eventuelle prosjektilpassninger. Arealet er teoretisk, og det kan komme mindre endringer ved endelig oppmålingsforretning. Det kan komme endringer som følge av endringer i prosjektet.

I forbindelse med markedsføringen/salg forbeholder selger seg retten til å heve eller senke prisene på usolgte enheter uten varsel til potensielle interessenter.

Det vil normalt bli gjennomført én befaring (forbefaring) med kjøper på byggeplassen før overtagelse. Utover dette har dessverre ikke kjøper mulighet til å besøke byggeplassen.

Carportunderlag som blir ødelagt av piggdekk, eller kjemikalier fra biler som for eksempel salt eller olje, er ikke reklamasjonsberettiget.

Hvis det oppstår leveringsproblemer med materialer, eller hvis priser på visse materialer stiger betydelig på grunn av eksterne faktorer (som krig, pandemi osv.), kan selgeren velge å bruke alternative løsninger og materialer som gir omtrent samme funksjon og kvalitet.

Selger tar forbehold om innvilgelse og åpning av byggelån, at eventuelle byggeklausuler er avklart, salg av tilstrekkelig antall enheter er sikret, samt gitt igangsettingstillatelse med alle nødvendige offentlige godkjenninger for prosjektet. Videre må selgers ledende organer beslutte igangsetting. Om prosjektet ikke blir igangsatt som følge av en eller flere av disse forbeholdene som er tatt inn i denne leveransebeskrivelsen eller kontrakt, eller årsaker som står utenfor selgers kontroll, kan ikke kjøper stille økonomiske krav mot selger.

Kjøper godtar at all kommunikasjon med selger etter overtagelse skal foregå gjennom selgers valgte crm system, som kjøper får tilgang til ved overtagelsen.

Ferdigstillelse av uteareal er årstidsavhengig og slutføres samlet for alle boliger ved første vekstsesong etter overtagelse, dersom overtagelsestidspunktet medfører at det ikke er mulig med tilsåing, asfalt osv.

Ved signering av kjøpskontrakt aksepterer kjøper disse forbeholdene som er beskrevet her, selv om de ikke er gjengitt i selve kontrakten.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, på nettside, salgsoppgave og annet materiell som er en del av kontrakten og markedsføringen.

Utbygger er i prosess med etablering av avtale med byggelånsbank. Inntil ny avtale foreligger tas det forbehold om pantefrafall.

Budgivning

Kjerneinformasjon

Ved innlevering av kjøpetilbud med kopi av gyldig legitimasjon er kjøper bundet når kjøpetilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger (skriftlig) har akseptert samme tilbud. Da selger er profesjonell part, gjelder ikke bestemmelsen om at innlevert kjøpetilbud må ha akseptfrist tidligst kl. 12.00 etter siste annonsert visning.

Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 01.06.2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kundetiltak av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Finansiering

Vi bistår mer en gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Selger betaler meglers vederlag som er kr. 0,6% eks. mva. pr. solgte leilighet. I tillegg dekker selger alle kostnader til annonsering og markedsføring.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Kontraktsmal: Kontraktsmal med vedelgg er utarbeidet og tilgjengelig hos meglerforetaket.

Informasjon om meglerforetaket

Aure og Valskaar AS
Org.nr. 980 132 455
Ansvarlig megler: Lasse Ullereng

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

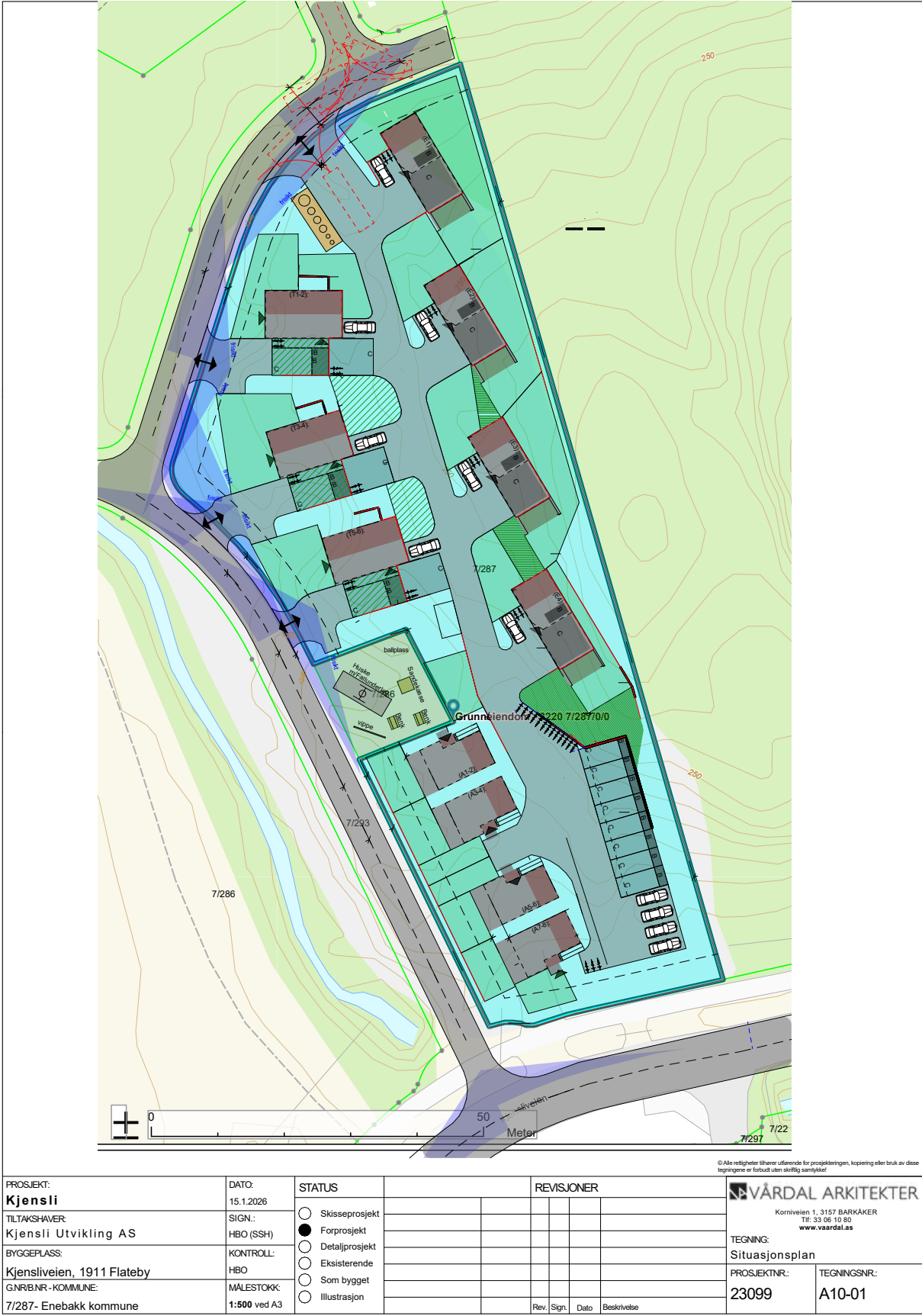
4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

VEDLEGG





Kjensligrenda

Leveransebeskrivelse

Leveransebeskrivelse

For leiligheter på 48 m²

Denne leveransebeskrivelsen gir en detaljert oversikt over hva som inngår i ditt boligkjøp. Dokumentet utgjør en del av kjøpekontrakten og er derfor en sentral del av avtalen for din nye bolig.

Dato: 27.01.2026

Leveransebeskrivelse

Eierform

Leilighetene selges som selveierboliger. Hver eierseksjon inkluderer én leilighet, én parkeringsplass i carport og én utvendig sportsbod. Sameiet vil også disponere fellesarealer til uteoppholdsareal og parkering.

Utvendig leveranse

Beskrivelse av bygg

Boligbyggene oppføres med støpt plate på mark med bindingsverk og trekledning på fasadene. Fasadene vil være dekket med liggende kledning, hvor malte flater leveres ferdig grunnet og fabrikkmalt. Hovedfasaden på de fire byggene får en moderne fargepalett i en brun nyanse. Takene på bolighusene leveres med svart takstein.

Trapper og rekkverk utføres i en kombinasjon av tre og stål. Trinnene leveres i stål, øvrige deler i treverk. Terrasse- og balkongplattinger leveres med impregnerte terrassegulv. Ved inngangspartiet i 1. etasje vil det leveres fast dekke. Gulv ved inngangspartiet i 2. etasje vil bli levert med impregnert terrassegulv.

Vinduer og terrassedører leveres i en sortnyanse og hvit innside, mens ytterdøren og dør til sportsbod leveres i hvit farge.

Carport

Carporter og utvendige sportsboder leveres med betonggulv. Fasaden utføres med liggende kledning som er grunnet og fabrikkmalt med samme brunnyanse som boligbyggene. Innvendig reisverk/bjelker leveres ubehandlet. Sportsbodene er uisolerte. Boddøren leveres i hvit farge. Taket er dekket med sort takpapp med sorte takrenner og blikk.

- Carport har et gulvareal på ca. 14 m²
- Det leveres sportsbod på ca. 2,5 m²

Elektrisk

Leilighetene leveres med 2 stk sorte utelamper. En ved inngangsdør og en på balkong.

Det leveres fellesanlegg som inkluderer:

- Taklampe og ett stikk i sportsbod, og felles belysning i carport.
- Det leveres utelamper for belysning av gangadkomst fra parkering til leilighetene.
- I carporter legges det til rette for el-billading

Utomhus

Tomteareal

Tomten til sameiet vil deles fra eiendommen GNR/BNR 7/287 i Enebakk kommune og vil bestå av parkeringsareal, carport og felles uteareal. Tomten vil bli sameiets fellesareal, drift og forvaltning dekkes gjennom felleskostnadene til sameiet.

Sameiet vil ha vedlikeholdsansvar for fellesadkomst inn til feltet og lekeplassen liggende på GNR/BNR 7/286 gjennom grendelaget som etableres.

Hage og lekeplass

Leiligheter i 1. etasje vil ha private hager ved terrassene. Hagens størrelse er tilsvarende leilighetens bredde med en dybde på 2 meter. Hager leveres opparbeidet med sådd plenareal.

Trær og busker plantes på fellesarealer.

Det leveres opparbeidet lekeplass, sameiet vil ha vedlikeholdsansvar for lekeplassen sammen med de andre beboerne i grendelaget.

Parkering og gangadkomst til boligene

Alle leilighetene vil få egen parkeringsplass i carport. I tillegg er det mulighet for parkering på felles gårdsplass og adkomst. Sameiet vil ha 4 felles parkeringsplasser. Parkeringsplasser leveres asfalterte. Stier mellom parkeringer og boliger leveres asfaltert. Området ved inngangsdører leveres med grå betongheller. Det blir avsatt plass til sykkelparkering.

Adkomst, renovasjon, vann og avløp

Adkomsten er fra Kjensliveien. Veien fra Kjensliveien til boligene vil være privat og vil driftes av sameiet i fellesskap med andre brukere av veien gjennom grendelaget. Det er pliktig medlemskap i grendelaget.

Det vil være offentlig avløp, og vann fra Flateby vannverk tilknyttet boligene. Stikkledninger med nødvendige kummer, pumper o.l. fra boligene til kommunalt nett vil eies driftes og forvaltes av sameiet samt eventuelle andre brukere av anlegget i fellesskap. Det samme gjelder anlegget for overvann med tilhørende tekniske løsninger.

Det er fellesløsning for kommunal renovasjon som vil driftes av sameiet i fellesskap med andre brukere av avfallsanlegget.

Innvendig leveranse

Antall rom

- 3-roms leilighet: Gang med bod, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

Areal, bruksareal (BRA)

- Leilighetene har innvendig bruksareal på 48 m².

Innvendige gulv

- Bad: Flislagte gulv med grå fliser i 60x60 cm, 5x5 cm i dusjonen, grå fuge.
- Entré: Flislagt gulv 60x60 cm grå fliser.
- Øvrige rom leveres med 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett.

Innvendige vegger

- Bad: Grå fliser i 60x60, lys grå fuge
- Resterende innvendige rom: Ferdigmalte plater som standard. Sparklet og malt gips kan bestilles.

Himling

Leveres med sparklet og malt gips. Hvit farge. Senkning av himlinger for fremføring av tekniske installasjoner vil forekomme.

Dører og vinduer

- Innvendige dører: Hvite glatte. Hvite karmer.
- Inngangsdør/Sportsboddør: Hvit.
- Vinduer: Hvit innside.
- Balkongdør: Hvit innside.
- Dørvidere: Sølvfarget.

Listverk/utforinger

Ferdigbehandlet i treverk, hvitmalte.

Kjøkkeninnredning

Kjøkken leveres av byggherres foretrukne kjøkkenleverandør. Kjøkkeninnredning leveres med integrert kjøll/frys, ovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Hvite fronter og laminat benkeplate.

Baderomsinnredninger

- 80 cm hvit innredning med 2 skuffer, og speil med lys. Heldekkende servant.
- Dusjhjørne ca. 88x88, kromfarget beslag.

Rørinstallasjoner

Det leveres et lekkasjesikkert rør-i-rør system som monteres skjult i vegger og himling for vannførsel.

Til badet leveres følgende utstyr:

- Dusjbatteri med garnityr, krom.
- Ettgreps servantbatteri, krom.
- Vegghengt toalett, hvit.
- Opplegg for vaskemaskin.

Til kjøkkenet leveres følgende utstyr:

- Ettgreps kjøkkenbatteri, krom.
- Opplegg for oppvaskmaskin.
- Elektrisk vannstopper med føler for lekkasjesikkerhet.

3-roms leiligheter: 120-liters varmtvannsbereder plasseres integrert i kjøkkeninnredningen.

Overløpsventil fra fordelerskap føres til bad. Fordelerskap plasseres i vegg på soverom tilstøtende badet.

Utvendig vannkran kan bestilles om tilvalg.

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming. Det leveres vannbåren gulvvarme i gang, kjøkken/stue og bad. Panelovner leveres for montering på soverom, disse monteres av kjøper.

Elektrisk

- Bolighus:
 - Komplett skjult elektrisk anlegg iht. gjeldende NEK 400.
 - Stikkontakter og brytere er hvite.
 - Ringeklokke.
 - Røykvarsler for 230V.føler
 - Sikringsskap plasseres i gang / bod.
 - Panelovner leveres etter antall soverom.

En liten forklaring: NEK 400 er en standard for elektroleveranser utgitt av Norsk Elektrisk Komite. NEK 400 inneholder det formelle regelverket for praktisk utførelse av de fleste elektroinstallasjoner på faste installasjoner. På grunn av vindusplasseringer kan det forekomme tilpasninger på plassering av stikk. Eventuelt IKT-nett leveres ikke iht NEK700 om ikke annet avtales.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinningsanlegg etter dagens krav i gjeldende Teknisk forskrift. Plasseres i senket himling i tekniskareal. Fremføring av ventilasjonsrør gjøres i senket himling.

Brannsikkerhet

Byggene prosjekteres etter gjeldende krav i Teknisk forskrift. Det leveres håndholdt brannslukker til hver leilighet.

Energimerking

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

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir

begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil få tilgang til en egen nettside hvor tilvalget kan gjøres. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser vil inneholde påslag til Selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

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

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

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Kjøper har krav til tilvalg/endring som Kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Økonomi, kontrakt og andre forhold

Priser

Fastpris + omkostninger. Se prisliste. Kontakt megler ved spørsmål.

Omkostninger for kjøper

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Tinglysningsgebyr for skjøte kr 545,-

Tinglysningsgebyr pr pantedokument kr 545,-

Oppstartskapital til sameiet tilsvarende 3 x månedlige felleskostnader. Beløpet blir fakturert av forretningsfører.

Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være ca. kr 9.000,- pr kvm BRA-i for boligen, hvilket gir kr 91,- pr. BRA-i. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Reservasjon, budgivning og endelig kontrakt

Det er mulig å reservere en leilighet i en gitt periode om du ønsker å undersøke mulighetene for å kjøpe en leilighet. Reservasjon er uforpliktende, og du kan avbryte når du måtte ønske innenfor reservasjonsperioden. Selger står fritt til å akseptere eller avslå hvilken som helst reservasjon uten grunn. Trykk på reservasjonsknappen på hjemmesiden om du ønsker å reservere en bolig.

Alle bud skal leveres skriftlig til megler. For å registrere budet elektronisk, bruk "Gi bud"-knappen i våre annonser, finn.no eller prosjektets hjemmeside. Dette er en enkel og trygg metode som lar deg signere budet med BankID. Alternativt kan budskjema signeres og leveres direkte til megler. Etterpå vil den endelige kjøpekontrakten signeres av begge parter. Megler vil assistere både kjøper og selger gjennom hele prosessen.

Oppgjør og betalingsplan

Proaktiv Eiendomsmegling vil håndtere transaksjonen mellom kjøper og selger. Hele kjøpesummen må betales inn før overtagelsen kan gjennomføres.

Det blir stilt \$47 garanti etter Bustadoppføringslova som sikrer kjøpers innbetalinger fullt ut for både forskudds- og tilvalgsbetalinger om selger ønsker innbetalt beløp utbetalt

Forbefaring, overtagelse og ettårsbefaring

Antatt ferdigstillelse er 2. kvartal 2027, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulk. Forventet oppstart er 2. kvartal 2026, en senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulk.

Selger vil senest 30.06.2026 bestemme om prosjektet skal igangsettes.

Selger vil senest ved igangsettelse av tømmerarbeider, fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 4 måneder. Siste datoen i 4-måneders perioden vil være dagmulkutløsende. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest 8 uker før ferdigstillelse av boligen, skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Dato for overtagelse skal være et tidspunkt som ligger innenfor de oppgitte 4 måneder. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende.

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

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

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krigen i Ukraina eller force majeure-hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er for øvrig at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt. Det er lagt opp til 1 befaring på byggeplassen før overtagelse.

- 1. Forbefaring**
Samtidig med bekreftelsen av overtakelsesdatoen (tre uker før), inviterer selger kjøper til forbefaring av boligen. Denne gjennomføres normalt 1–2 uker før overtakelsen og skal avdekke eventuelle feil, mangler eller spørsmål i forkant av overtakelsesforretningen.
- 2. Overtagelse**
På selve overtakelsesforretningen vil partene igjen inspisere boligen sammen og verifisere at eventuelle utbedringer som ble påpekt under forbefaringen er utført. Det vil bli utarbeidet en protokoll som undertegnes av begge parter, hvoretter kjøper mottar nøklene og formelt overtar boligen.
- 3. Ettårsbefaring**
Ett år etter overtakelsen vil kjøper bli tilbudt en ettårsbefaring, hvor partene på nytt gjennomgår boligen for å identifisere og utbedre eventuelle feil og mangler.

Overtakelse og fullt oppgjør for boligen, samt eventuelle tilvalg som ikke er betalt, skal finne sted ved overtakelse av boligen

Forsikring

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

Sameiet

Organisasjonsform:

Området er planlagt å bestå av ett eller flere boligselskap. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 8 boligseksjoner. Antall boligselskap og seksjoner kan bli justert i forbindelse med utbyggingen. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

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

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

Stipulering av felleskostnader:

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert til kr 35,- per kvm BRA-i per måned for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at bl.a. forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, byggforsikring, kommunale avgifter på felles arealer, strøm i fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking, plenklipping mm og renhold av fellesarealer er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte.

Det legges opp til løpende avsetning til fremtidig vedlikehold på kr 2 per bruksenhets areal per måned. Summen vil bli regulert i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og reguleres første gang 01.01.2027. Kommunale avgifter betales direkte til kommunen.

Kabel-TV/internett kommer i tillegg til summene vist ovenfor, enten via felleskostnadene eller direkte til leverandøren. Se stipulert budsjett.

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

Budsjettet viser stipulerte felleskostnader og er vedlagt.

Vedtekter/husordensregler:

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

Grendelag

Det skal etableres grendelag for hele Kjensligrenda. Samtlige boliger innen området skal være pliktige medlemmer av grendelaget. Medlemskapet er obligatorisk og skal tinglyses som heftelse på den enkelte eiendom som etableres i Kjensligrenda.

Grendelaget vil være eier av alle interne veier, lekeplasser og øvrige fellesarealer. Ansvar for drift og vedlikehold av disse arealene vil påhvile eiendommene innenfor grendelaget. Kostnadene fordeles likt mellom alle boenheter, uavhengig av boligens størrelse. Medlemskontingenten til grendelaget fastsettes av årsmøte.

Det skal opprettes et styre bestående av tre til fem medlemmer, som vil ha det overordnede ansvaret for drift og forvaltning av grendelaget.

Formuesverdi, avgifter og kommunal skatt

Skattemyndighetene beregner formuesverdien som grunnlag for formues- og kommunal skatt. Kommunale avgifter vil variere fra år til år etter forbruk. Sjekk www.skatteetaten.no og kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Adgang til utleie

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

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet

Boligene har ingen egen utleieenhet.

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

Eier og selger

Kjensli Utvikling AS.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering for Kjansli boligområde, plannr. 436, vedtatt 30.01.2020. Området B6 er regulert til boligformål og omhandler bl.a. boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.

Rammetillatelse for grunnarbeiderprosjektet er planlagt innsendt kommunen mot slutten av februar. Søknad for rammetillatelse av resterende del sendes inn innen utgangen av mars.

Overtagelser vil skje mot midlertidig brukstillatelse og Kjøper har anledning til å kreve tilbakehold som sikkerhet for ferdigattest i tråd med bustadoppføringslovas bestemmelser.

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

Heftelser/erklæringer/rettigheter/forpliktelser

Om det opprettes en velforening vil alle enhetene ha en tinglyst erklæring om pliktig medlemskap i velforeningen dersom dette opprettes. Vennligst se salgsoppgaven for detaljer angående eiendommens grunnbok.

Videresalg av eiendommen eller kontraktposisjonen

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har

anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger på kr 35.000,- / etter nærmere avtale. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til betaling med sluttoppgjør av boligen.

Avbestilling

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for Kjøper. Dersom denne retten benyttes vil Kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Lovregulering og garantier

Eiendommen selges iht. «Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)» og dens bestemmelser om garanti og sikring av innbetalte midler. Kjøpesummen vil ikke overføres selger før oppgjørsansvarlig har mottatt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse eller nødvendige garantier.

Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser.

- Garanti etter § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse etter at aktuelle forbehold om igangsettelse av prosjekt er avklart av selger. Garantien skal være pålydende 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper.
- Det er avtalt at garanti etter § 47 kan stilles om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved videresalg/transport av kontrakt må bekostes av kjøper.

Forbehold og informasjon til kjøper

Boligene som skal oppføres på dette delfeltet inngår i et større utbyggingsprosjekt. Byggearbeid må derfor forventes å pågå i området etter overtakelse. Denne utviklingen er for øyeblikket under planlegging, og endelige plasseringer og utforming er ennå ikke bestemt. Foreløpige plasseringer vist på kartet er ikke definitive. Det samme kan gjelde for dette delfeltet, og selger står fritt til å endre boligtyper i bygg der hele bygget er usolgt.

Prosjektet er ikke endelig prosjektert. Selger forbeholder seg retten til å kunne foreta endringer på konstruksjoner, estetiske detaljer, praktiske løsninger, fargevalg, plassering av boligen på tomten, materialer, høyder, vegg- og taktykkelser og lignende, dersom dette ikke medfører endringer i pris for kjøper, redusert materialkvalitet eller normal funksjon.

Selger forbeholder seg retten til å utvide sameiet til også å innbefatte annen utbygging innenfor områdets reguleringsplan. Dette forutsetter at endringen ikke medfører en avgjørende ulempe for kjøper.

Varer og tjenester som ikke er beskrevet i leveransebeskrivelsen er ikke en del av leveransen.

Hvis det er uoverensstemmelser mellom salgsoppgave, annonser, nettside, tegninger, reguleringsplan og denne leveransebeskrivelsen, har leveransebeskrivelsen forrang. Illustrasjoner og tekst i markedsføring kan avvike fra de faktiske husene eller leveransen beskrevet her. Ved motstrid mellom tekst, bilder, illustrasjoner og tegninger, gjelder teksten i leveransebeskrivelsen foran annet materiale. 3D-illustrasjoner av hage og utemiljø samsvarer ikke nøyaktig med tomt og leveranse. Kjøper må sette seg inn i hustegninger, arealer og leveransen før bud. Megler er selvfølgelig tilgjengelig for avklaringer.

Selger forbeholder seg retten til å benytte andre leverandører/produsenter enn det som eventuelt er spesifisert så lenge varen er tilsvarende. Kjøper plikter å benytte de leverandører som selger har valgt ut.

Kjøper kan dessverre ikke trekke ut deler av leveransen eller gjøre egeninnsats.

I nye boliger må det forventes noe krymping i materialene. Krymping av trevirke eller plater kan føre til sprekker i tapet, maling eller liknende. Slike forhold er ikke reklamasjonsberettigede. Heller ikke eventuelle skader som skyldes ekstrem uttørring på grunn av for kraftig fyring eller for tørt inneklima er reklamasjonsberettigede. Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøperens feil bruk av boligen.

Utføring og lister leveres behandlet fra fabrikk, men kjøper må påregne flekkmaling/sparkling og/eller toppstrøk. Spikerhoder overmales ikke.

Kjøpere må gjøre seg kjent med FDV-dokumentasjonen som følger med boligen og følge alle anbefalte vedlikeholds- og serviceinstruksjoner nøye. Om dette ikke blir gjort, mister kjøper garanti og reklamasjonsmulighet der vedlikehold og service er nødvendig.

Boligens areal er oppgitt så nøyaktig som mulig, men det tas forbehold om mindre avvik/endringer. Slike avvik vil ikke være reklamasjonsgrunn. Arealberegninger er gjort på grunnlag av 1:100 tegninger før prosjektering er utført og mindre avvik kan forekomme. Endringer som tak/himling- og veggtykkelser, innkassinger som følge av tekniske løsninger eller krav vil forekomme. Om veggtykkelser endres fra det som er tegnet i 1:100 tegninger i forbindelse med prosjekteringen vil dette normalt gjøre at oppgitt areal endres. Dette er ikke grunnlag for reduksjon i pris. Om det endelige totale BRA-arealet fraviker med mer enn 5 % kan selger kreve heving av kontrakten med grunnlag i at det ikke er mulig å levere det som er avtalt. Kjøper kan ikke kreve kompensasjon ved et slikt tilfelle.

Tekniske installasjoner som ventilasjon og kjøkkenventilator vil avgi lyd, dette er normalt.

Selges boligene etter reglene i avhendingsloven (solgt etter at boligen er ferdig), vil de deler av denne leveransebeskrivelsen som ikke samsvarer med faktisk bygd leveranse utgå. Der informasjonen gitt i salgsmateriellet ikke samsvarer med reglene i avhendingsloven er det uansett avhendingsloven som gjelder.

Boligene vil bli levert byggerengjort. Det vil si at boligen ryddes for avfall, gulv og innredninger støvsuges. Utearealer leveres som beskrevet i leveransebeskrivelsen. Eventuelle gjerder, trær, busker, boder, bebyggelse eller annet som står i eller ved nabogrense, helt eller delvis på en naboeiendom vil ikke bli fjernet før overtagelse.

Ferdigstillelse av utearealer kan være avhengig av årstid. Dette hindrer ikke overtagelse.

Generelt leveres boligens ferdige innvendige overflater etter NS 3420 toleranseklasse PC og iht. teknisk forskrift og plan- og bygningsloven. Om ikke annet er oppgitt er arealberegningene for BRA angitt i henhold til målereglerne i Norsk Standard NS 3940.

Dersom leveransen av boligene inkluderer levering av pipe er ikke plasseringen tilpasset en spesiell leverandør av fyringsovn, og kjøper må påregne tilpasninger ved installasjon av ovn.

Tomtestørrelsen er oppgitt som areal basert på dagens tomteareal i matrikkelen og eventuelle prosjekttilpasninger. Arealet er teoretisk, og det kan komme mindre endringer ved endelig oppmålingsforretning. Det kan komme endringer som følge av endringer i prosjektet.

I forbindelse med markedsføringen/salg forbeholder selger seg retten til å heve eller senke prisene på usolgte enheter uten varsel til potensielle interessenter.

Det vil normalt bli gjennomført én befaring (forbefaring) med kjøper på byggeplassen før overtagelse. Utover dette har dessverre ikke kjøper mulighet til å besøke byggeplassen.

Carportunderlag som blir ødelagt av piggdekk, eller kjemikalier fra biler som for eksempel salt eller olje, er ikke reklamasjonsberettiget.

Hvis det oppstår leveringsproblemer med materialer, eller hvis priser på visse materialer stiger betydelig på grunn av eksterne faktorer (som krig, pandemi osv.), kan selgeren velge å bruke alternative løsninger og materialer som gir omtrent samme funksjon og kvalitet.

Selger tar forbehold om innvilgelse og åpning av byggelån, at eventuelle byggeklausuler er avklart, salg av tilstrekkelig antall enheter er sikret, samt gitt igangsettingstillatelse med alle nødvendige offentlige godkjenninger for prosjektet. Videre må selgers ledende organer beslutte igangsetting. Om

prosjektet ikke blir igangsatt som følge av en eller flere av disse forbeholdene som er tatt inn i denne leveransebeskrivelsen eller kontrakt, eller årsaker som står utenfor selgers kontroll, kan ikke kjøper stille økonomiske krav mot selger.

Kjøper godtar at all kommunikasjon med selger etter overtagelse skal foregå gjennom selgers valgte crm system, som kjøper får tilgang til ved overtagelsen.

Ferdigstillelse av uteareal er årstidsavhengig og slutføres samlet for alle boliger ved første vekstsesong etter overtagelse, dersom overtagelsestidspunktet medfører at det ikke er mulig med tilsåing, asfalt osv.

Ved signering av kjøpskontrakt aksepterer kjøper disse forbeholdene som er beskrevet her, selv om de ikke er gjengitt i selve kontrakten.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, på nettside, salgsoppgave og annet materiell som er en del av kontrakten og markedsføringen.

VEDTEKTER

Vedtatt på stiftelsesmøte 19.12.2025

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Kjensligrenda byggetrinn 1(heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Enebakk kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 7, bnr. 287 i Enebakk kommune, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 8 boligseksjoner i henhold til tingslyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

§ 2 Råderett

Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon, eventuelt til ideell andel av seksjon, og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonseier til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen,lov om eierseksjoner, vedtektene samt de generelle ordensregler som måtte være fastsatt.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjennelse av styret slik som bestemt i § 9 eller i eierseksjonsloven.

Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseieren skal også gi atkomst til eventuelle inspeksjonsluker og lignende beliggende på seksjonen, evt. på tilleggsarealet, samt atkomst over seksjonen/tilleggsarealet til tekniske rom/installasjoner i den utstrekning dette er nødvendig.

Dersom en seksjonseier, etter to forutgående varslinger, ikke gir adgang for slikt nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene, kan eventuelle merkostnader knyttet til gjennomføring av det aktuelle tiltaket kreves dekket av seksjonseier.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas husordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av seksjonene i samsvar med bestemmelsene i vedtektenes § 2 ovenfor, for eksempel ved begrensning av alminnelige åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonene, adgang til vareleveranser m.m., så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og

forholdene. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 3 Adgang til utleie

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

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet

Boligene har ingen egen utleieenhet.

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

§ 4 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnad anses kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg, felles utearealer og/eller innretninger og lignende som seksjonseierne er eiere av/rettighetshavere til, på annen eiendom på basis av tinglyste bruksrettserklæringer. I de tilfeller hvor bare enkelte av seksjonseierne, og ikke alle, er rettighetshavere til slike anlegg, dekkes kostnadene til drift og vedlikehold av rettighetshaverne direkte, uten å gå innom Sameiet.

Med «boligdelen» menes de fellesarealer, inklusive felles innretninger, som naturlig hører til boligseksjonene.

Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader – fordelt mellom boligseksjonene i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift (herunder energi) og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til boligseksjonene
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene.
- Kostnader til oppvarming og opplysning av boligdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare eller i det alt vesentlige benyttes av boligseksjonene.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen, herunder felles takterrasse.

Som eksempel på kostnadselementer som fordeles mellom samtlige seksjonseiere i henhold til sameiebrøk nevnes:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring
- Kommunale avgifter
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader til løpende teknisk vedlikehold av alle takflater med tilhørende avrenning og overvannssystemer
- Kostnadene knyttet til tekniske rom og/eller innretninger på annen eiendom (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk)

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet slik som bestemt i eierseksjonsloven.

§ 5 Boligdelens vedlikeholdsfond

Boligdelen avsetter hver måned kr 2 per bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel (jfr. § 1 tredje ledd). Det vil si at avsetningene følger samme fordelingsnøkkel som felleskostnadene. Avsetningene kan kun benyttes til nødvendige vedlikeholdsprosjekter og settes på egen bankkonto. Beløpet i første setning reguleres tilsvarende endringen i "konsumprisindeksen", og reguleres første gang 01.01.2028 med utgangspunkt i indeksens endring fra desember 2027 til oktober 2027. For senere reguleringer legges indeksens utvikling fra oktober til oktober til grunn.

§ 6 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsdel, og også inklusive eventuell tilvist bod utenfor Eiendommen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på balkonger/terrassene, uansett om disse er tilleggsdeler til seksjonene eller eventuelt er felles terrasser. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine balkonger/terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Næringsseksjonen kan stille med en representant i styret dersom de ønsker det. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret

representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

- Det ordinære årsmøtet skal:
- 1. behandle styrets årsberetning.
 - 2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
 - 3. velge styremedlemmer.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk.

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 10 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale inngås for inntil 5 år.

§ 11 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskifting av utvendige vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggenes/områdets arkitektoniske formspråk samt designprogram og andre generelle retningslinjer som måtte foreligge.

Det kreves også forutgående godkjenning av styret for eventuell installering av varmeovn, varmepumpe, aircondition og markiser på fasade, balkonger/terrasser. Installasjoner som ikke er godkjent av styret kan fjernes for seksjonseiers regning.

Bygningsmessige arbeider inne i de enkelte seksjonene som forutsetter offentlige tillatelser, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Denne bestemmelse gjelder ikke for næringsseksjonen.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er a jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er i denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

§ 12 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

De enkelte sameiene og de enkelte seksjonseierne er forpliktet til å sørge for at terrasser og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og fortsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for dette området. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av parabolantenner, tørking av klær eller lagring på terrasser/balkonger/utearealer. Grilling på terrasser/balkonger/utearealer er ikke tillatt med mindre Sameiet bestemmer noe annet. Det samme gjelder installering av boblebad.

§ 13 Pålegg om salg – tvangsfravikelse

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

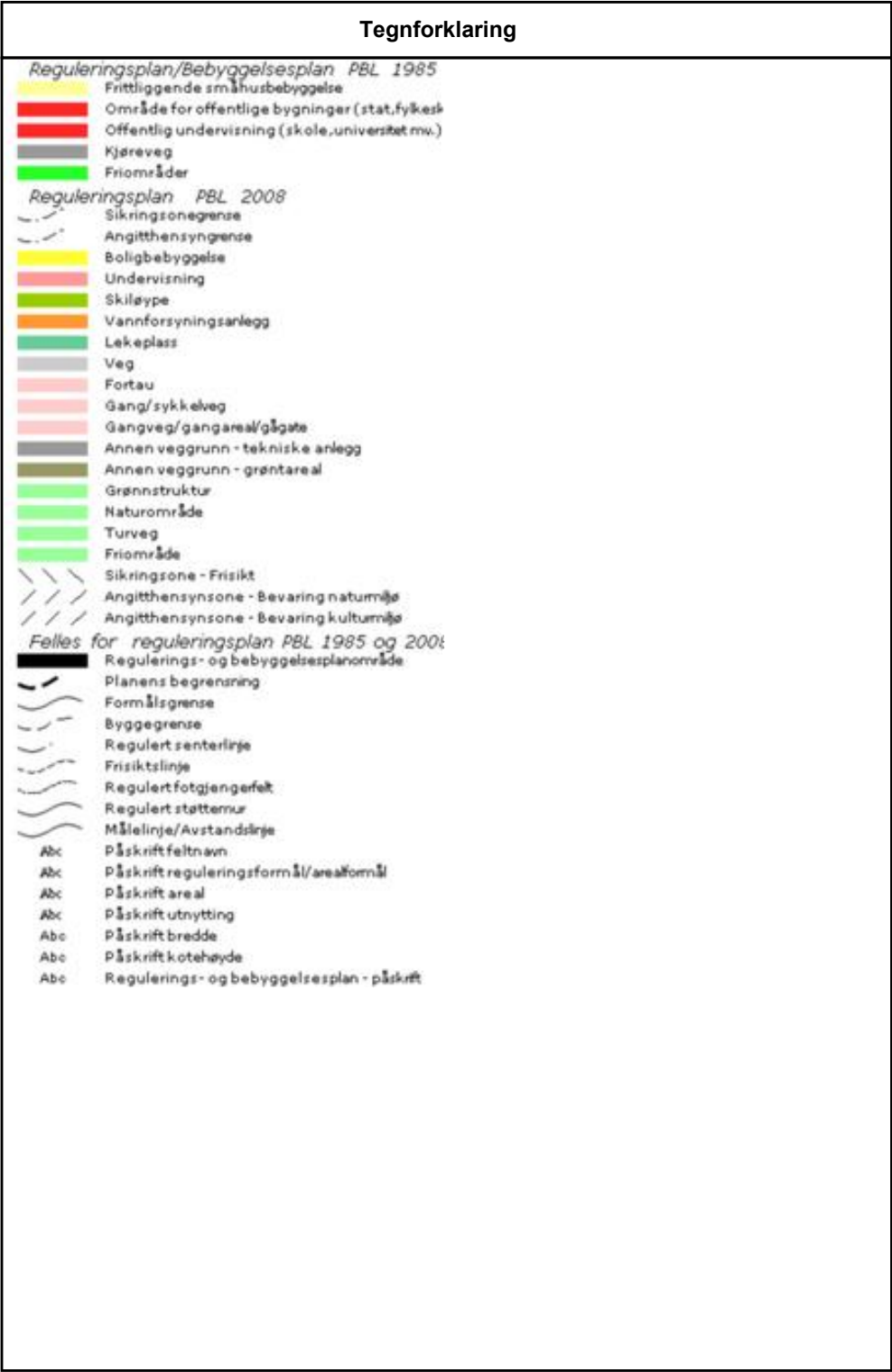
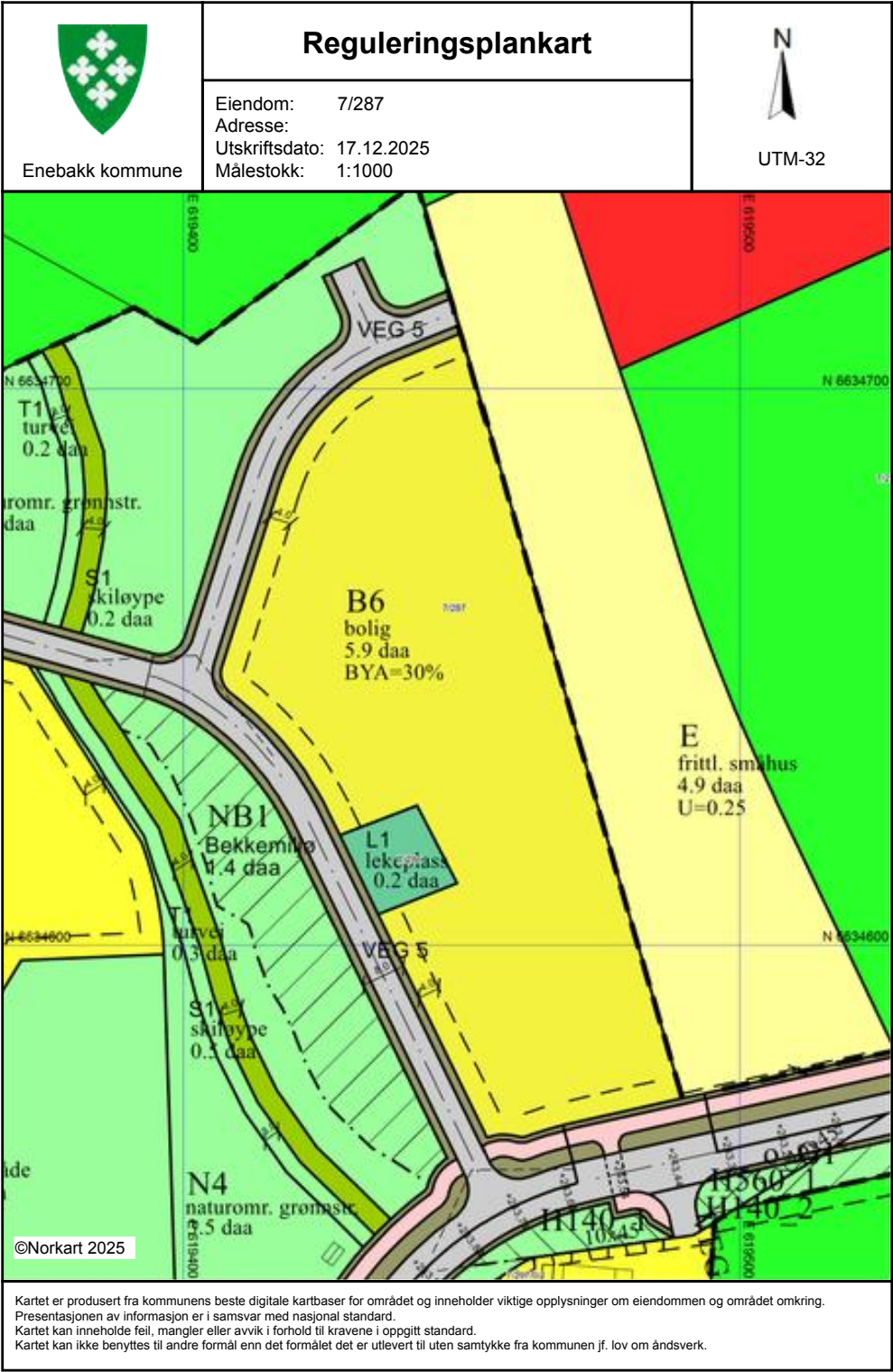
Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13, jf. gjeldende eierseksjonslov.

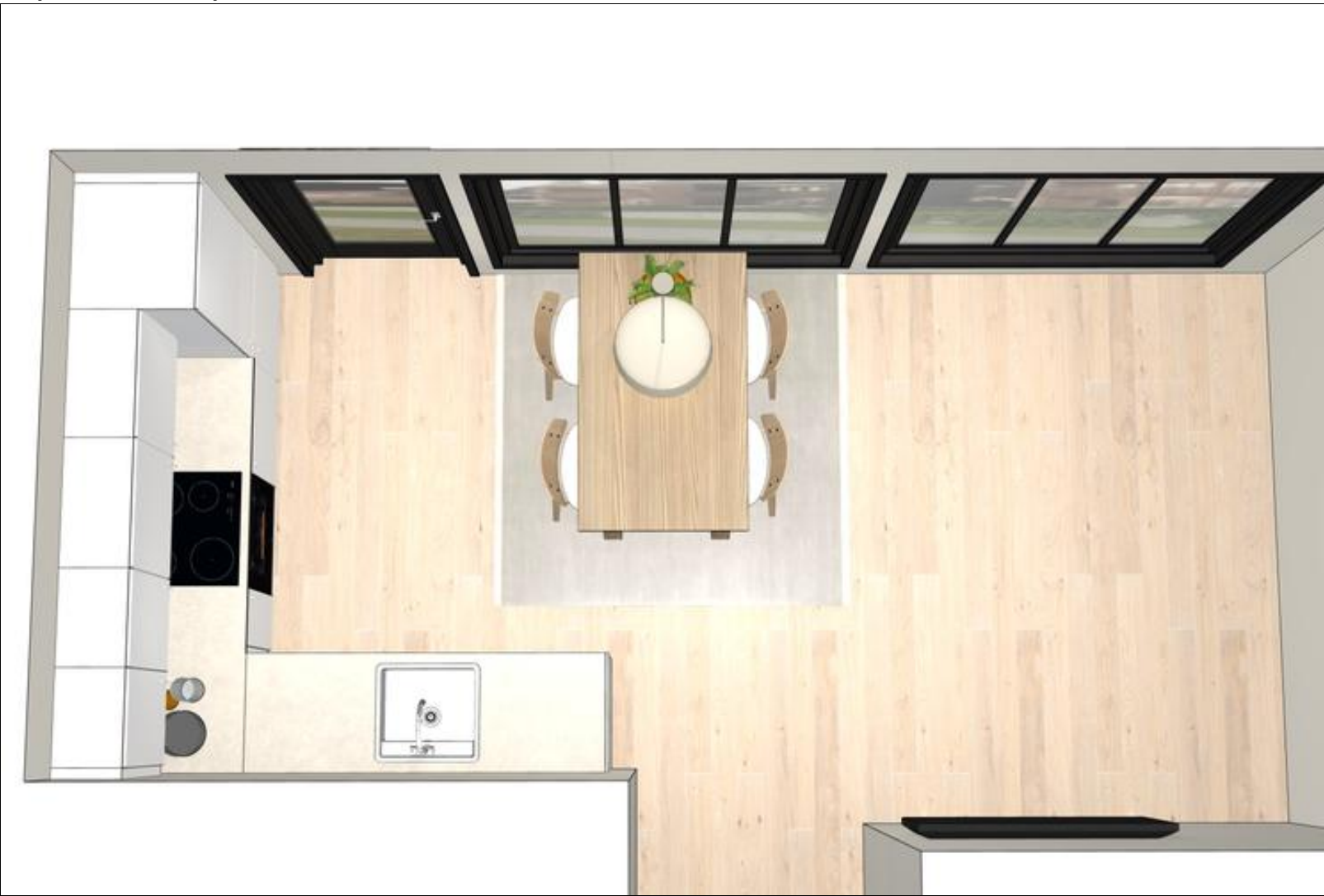
§ 14 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.

§ 15

Alle seksjoner har pliktig medlemskap i grendelaget som opparbeides på Kjensligrenda, og skal til enhver tid følge vedtektene til Grendelaget.

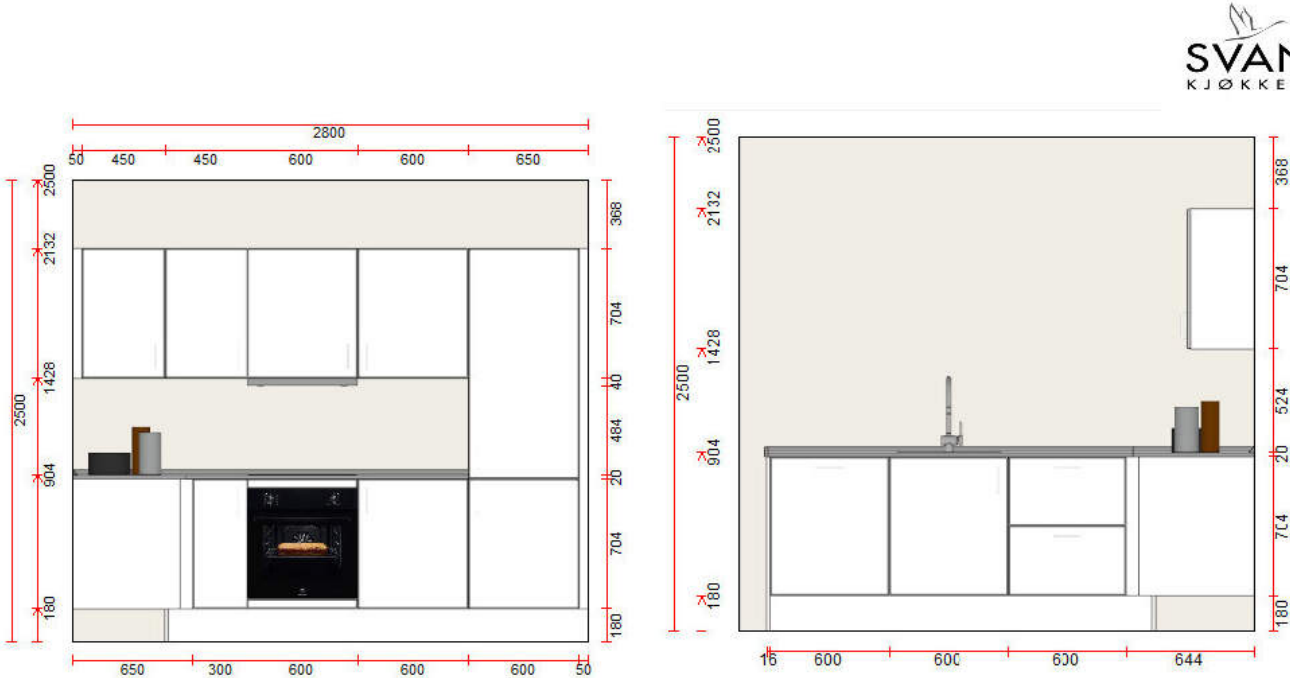
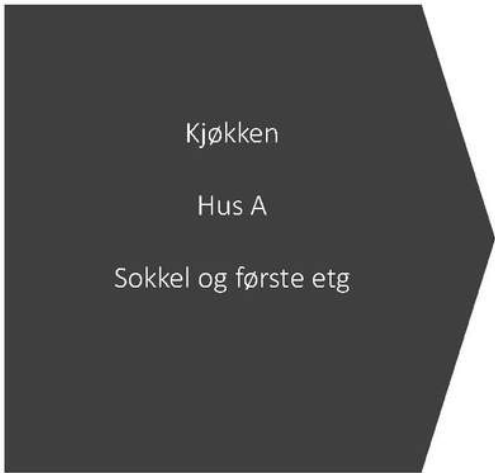




MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Kallevig, Hilde

Side:1 (1)



Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Kjensligrenda, 1911 Flateby, Gnr. 7, bnr. 287, oppdragsnr.: 57259003
Megler: Lasse Ullereng, mobil: 95 9116 68, e-post: lu@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

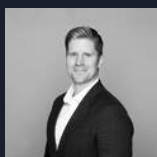
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Lasse Ullereng

Eiendomsmegler
MNEF/Salgsleder/ Partner
95 91 16 68
lu@proaktiv.no



Rune Emilsen

Partner/Eiendomsmegler
MNEF
91 66 33 83
re@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

Postboks 208, 2001 Lillestrøm, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no