



INGEBORGS HAVE II

Elegante leiligheter tilbaketrukket i Hokksund sentrum.



TILBAKETRUKKET – OG MIDT I BYEN

Beliggenheten, mellom Stasjonsgata og Drammenselva, er bare en av kvalitetene i Ingeborgs Have II. Her bor du fredelig med fine turmuligheter langs elva, og samtidig midt i byen med kafeèr, restauranter og alle shopping og servicetilbud. Innenfor 5 minutters gange når du tog, buss, bank, apotek, vinmonopol, offentlige kontorer, barnehager og skoler. Det er sentralt!

Hokksund er en trivelig småby med ca. 8000 innbyggere og et naturlig kommunesenter i Øvre Eiker kommune. Stasjonsgata er et sentrum i Hokksund, med hyggelig handel, små kaféer, bank, post og apotek. Her kan du rusle til bakeren for ferske rundstykker til frokost eller ta deg en treningstur langs elva.

Fra Ingeborgs Have II er du nær buss og tog med mange avganger. Med tog er det ca. et kvarter til Drammen og drøye tre kvarter til Oslo. Kongsberg når du på under en halvtime. Hokksund har også et godt kulturtilbud med en rekke lag, foreninger og aktiviteter for alle aldre.



BELIGGENHET

Ingeborgs Have II har gateadresse Støgata 11 – 13 – 15 for de tre byggene. Støgata ligger svært sentralt i Hokksund sentrum, kun noen få meter fra Stasjonsgata med alle fasiliteter.

100 meter motsatt vei har du elven, med fine turmuligheter og rekreasjonsområder. Vi påstår du vanskelig finner et bedre sted å bo i Hokksund sentrum.



ET PROSJEKT FOR DEG

Ingeborgs Have er et prosjekt med helt egne kvaliteter. Det er lov å la seg begeistre! Byggetrinn 2 av Ingeborgs Have består av 3 like leilighetsbygg over fire etasjer med 16 leiligheter i hvert bygg. Til sammen 48 leiligheter og ett felles garasjeanlegg under alle byggene. Hvert bygg har sin egen heis som går direkte fra hver etasje til garasje anlegget.

Bygningene særpreges av flott arkitektur og gode løsninger. Fasader i hvit puss, mørkbeiset trepanel og terrasserekkverk i glass og aluminium. Solid bygget med bærekonstruksjon i betong og stål. Etasjeskillere i betong med lydgulvløsning gir god lydisolering.

Du finner en leilighet på hvert hjørne av byggene. Alle med romslige terrasser og gode planløsninger.



KLASSISK HVIT



TRE ULIKE INTERIØRSTILER

Ingeborgs Have trinn II tilbyr tre ulike interiørstiler.

Vår interiørkonsulent Merete Anderssen i Deko Interiør AS har satt sammen materialer, strukturer og farger som skaper helhetlige og spennende interiørløsninger. Her kan du se eksempler og velge din stil.

Alle stilene har et moderne preg med flotte materialvalg og god harmoni.

Samtidig får du praktiske og vedlikeholdsvennlige løsninger.

Alle interiørstilene får du levert som standard leveranse i Ingeborgs Have II.

Helt uten tillegg i pris. Ønsker du endringer utover dette kan du finne alternativer som tilvalg eller gjøre en privat avtale med vår interiørkonsulent. Hva er din stil?



KLASSISK HVIT

Tidløs stil med lyse vegger og klassisk hvitt kjøkken med enkel profil kombineres med lys parkett, type Eik Vanilla. Fliser mellom benk og overskap på kjøkken.

Badet har lekre fliser i sandbeige fargetoner og hvit innredning.

Klassisk hvit leveres som standard iht. leveransebeskrivelse.

LUN TREND



LUN TREND

Her benyttes lune gråbeige fargetoner på veggene i kombinasjon med trendy hvit baderoms- og kjøkkeninnredning. Fliser mellom benk og overskap på kjøkken. Tøff benkeplate i betonglook.

Flisene på badet har også betonglook og gjentar de samme lune fargene som veggene i leiligheten. Lekkert å understreke stilen med moderne interiør og detaljer i sort.

GRÅ HARMONI



GRÅ HARMONI

Lyse vegger med grå kontrastvegg i stue og soverom kombineres med stilfullt grått kjøkken med veggplater mellom kjøkkenbenk og overskap i sementlook.

Badet har grå fliser på vegg og gulv som understreker de harmoniske grå tonene i leiligheten.

Her kan du innrede lyst og moderne eller i klassiske dype farger.



NORD



SYD



VEST



ØST



BYGG 3

FASADER

Ingeborgs Have II har et moderne uttrykk med fasader i lys fiberpuss og kledning i mørkbeiset, liggende trepanel. Elegante terrasserekkverk i stål/aluminium med tonet glass. Alle leilighetene er plassert i hjørnene av hvert punkthus. Det gir en lys og luftig løsning med god romfølelse.



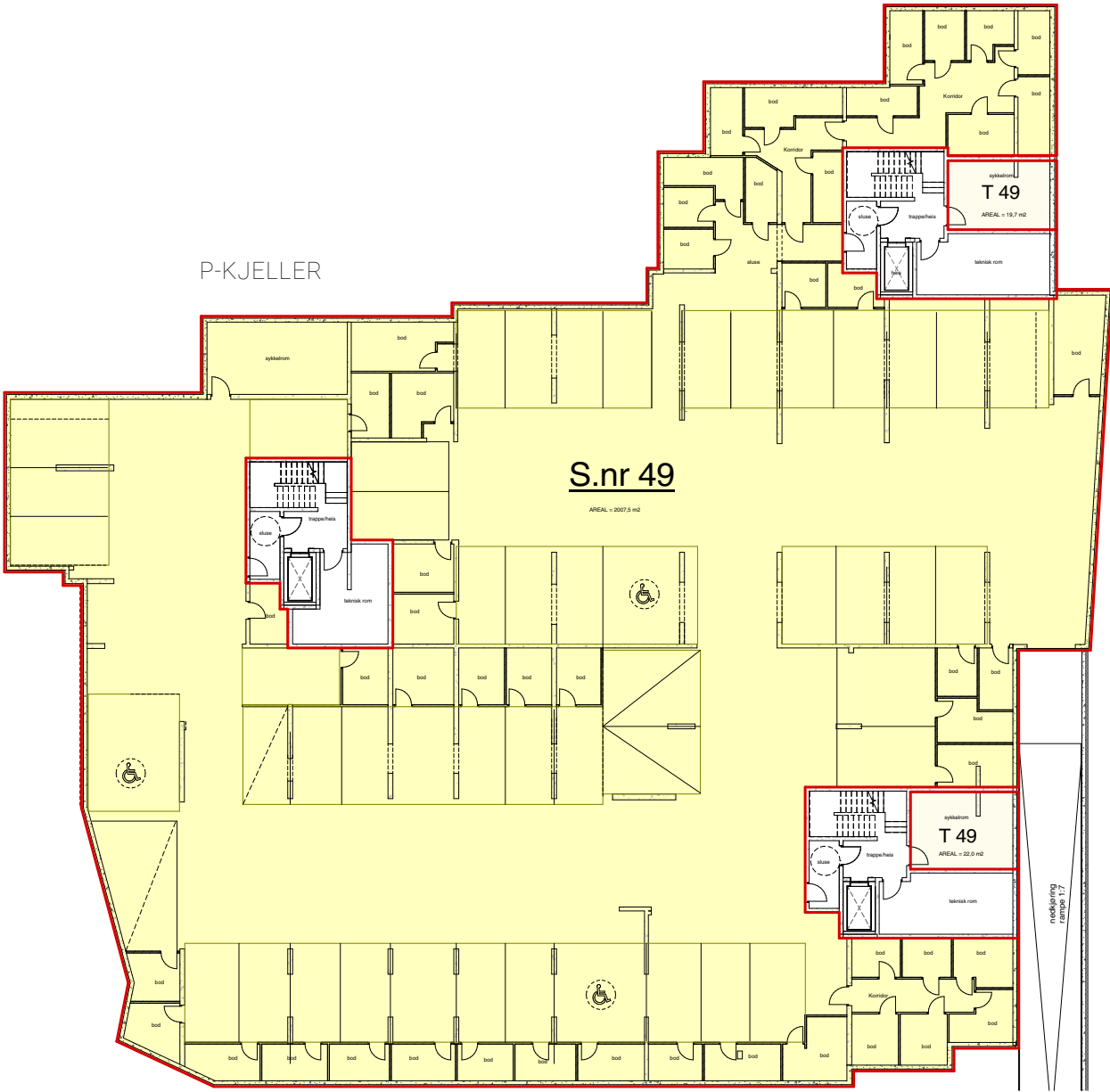
BYGG 2

BYGG 1

ETASJEPLANER

Ingeborgs Have II består av 3 like leilighetsbygg i 4 etasjer.
Leilighetstype E ligger i 1. etasje i hvert bygg, og type A i 2. + 3. + 4. etasje.
Leilighetstype B + C + D finner du i hver etasje i byggene. Heis til alle etasjer i hvert bygg.

Det bygges felles parkeringsanlegg under leilighetsbyggene. Her er det også 3 sykkelboder, og det er en egen sportsbod til hver leilighet.



1. ETG



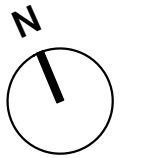
2. ETG



3. ETG



4. ETG



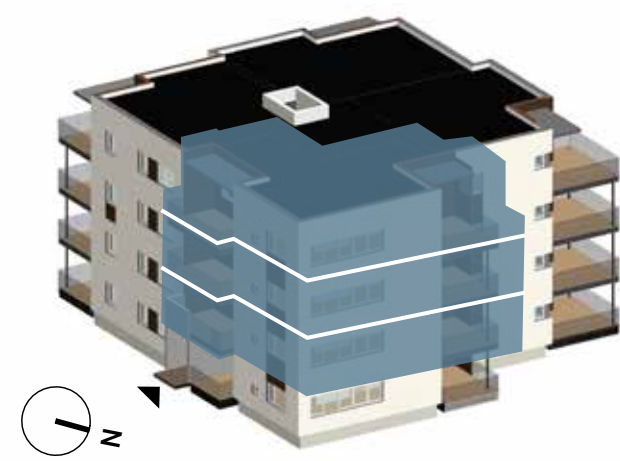
LEILIGHETSTYPE A

2. ETG | 3. ETG | 4. ETG

BRA: 75 m² P-ROM: 72 m²

Terrasse 1: 14,2 m²

Terrasse 2: 14,0 m²



Leilighet Type A er en leilighet på 75 m² som ligger i 2,3 og 4 etasje i hvert bygg.

Leiligheten har en god planløsning med adskilt stue og kjøkken. Utgang til terrasse1 fra stue og terrasse 2 fra kjøkken og soverom. Leiligheten ligger mot nord/øst.

Stue/kjøkken: 34 m²
2 soverom
Flislagt bad
Eget vaskerom/bod

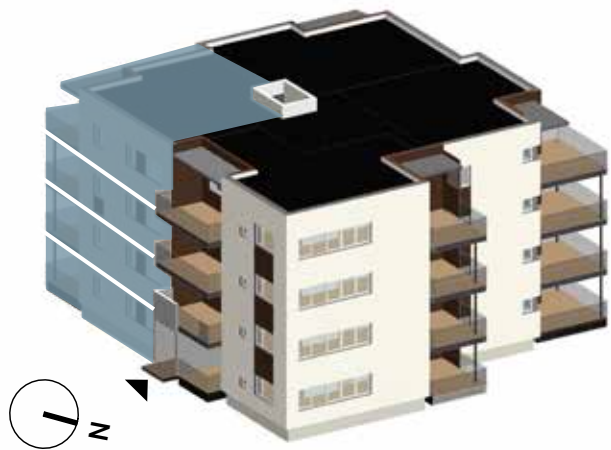
To romslige terrasser på 14,2 og 14,0 m²



LEILIGHETSTYPE B

1. ETG | 2. ETG | 3. ETG | 4. ETG

BRA: 71 m² P-ROM: 68 m²
Terrasse: 22,0 m²



Leilighet Type B er en leilighet på 71 m² som finnes i alle fire etasjer i hvert bygg.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning hvor alle soverom og bad har tilgang via entre. Utgang til den største terrassene i prosjektet fra stuen som har åpen løsning til kjøkken. Leiligheten ligger mot sør/øst.

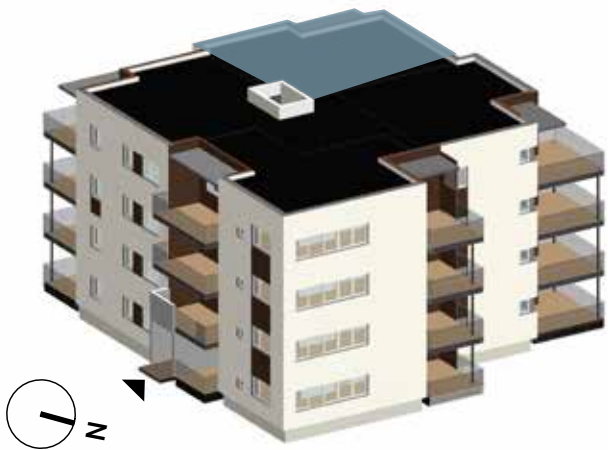
Stue/kjøkken: 29 m²
2 soverom
Flislagt bad
Eget vaskerom/bod

Stor og romslig terrasse på hele 22,0 m²

LEILIGHETSTYPE C

1. ETG | 2. ETG | 3. ETG | 4. ETG

BRA: 80 m² P-ROM: 77 m²
Terrasse: 15,5 m²



Leilighet Type C er en leilighet på 80 m² og som finnes i alle fire etasjer i alle bygg.

Leilighetstypen er den største i prosjektet med en praktisk planløsning og en terrasse som er lett å møblere. Utgang til terrassen fra stuen. Leiligheten ligger mot sør/vest.

Stue/kjøkken: 34 m²
2 soverom
Flislagt bad
Eget vaskerom/bod

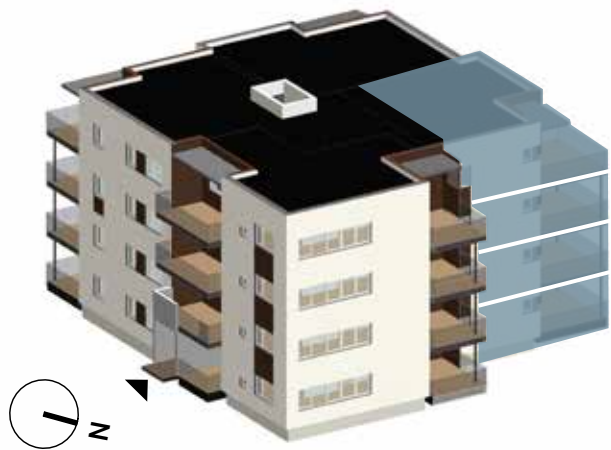
Romslig terrasse på 15,5 m²
(Terrasse har noe avvikende utforming i 1.etasje i Bygg 3, se stiplet linje)



LEILIGHETSTYPE D

1. ETG | 2. ETG | 3. ETG | 4. ETG

BRA: 75 m² P-ROM: 62 m²
Terrasse: 17,0 m²



Leilighet Type D er en leilighet på 75 m² som finnes i alle etasjer i alle bygg.

Leiligheten har en moderne planløsning med to romslige soverom og adskilt stue og kjøkken. Bad og vaskerom/bod er plassert på hver sin side av entre og utgangen til terrassen er fra stuen. Leiligheten ligger mot nord/vest.

Stue/kjøkken: 31m²
2 soverom
Flislagt bad
Eget vaskerom/bod

Romslig terrasse på 17,0 m²

LEILIGHETSTYPE E

1. ETG
BRA: 69 m² P-ROM: 66 m²
Terrasse 1: 14,2 m²
Terrasse 2: 7,8 m²



Leilighet Type E er en leilighet på 69 m² og ligger i 1. etasje i alle bygg.

Leiligheten har en god planløsning med romslig stue/kjøkken løsning. Utgang til terrasse 1 fra stue og terrasse 2 fra kjøkken og soverom. Leiligheten ligger mot nord/øst.

Stue/kjøkken: 33 m²
2 soverom
Flislagt bad
Eget vaskerom/bod

To romslige terrasser på 14,2 og 7,8 m².





KVALITETER SOM GIR DEG EN TRIVELIGERE HVERDAG

I Ingeborgs Have II opplever du flott arkitektur, gode løsninger og kvalitet – hver dag! Ting som gjør din hverdag både enklere og hyggeligere.

De 48 moderne leilighetene har svært gode og gjennomtenkte planløsninger. Store vindusflater og ekstra stor takhøyde gir deg en lys og luftig leilighet.

Her er det valgt materialer av høy kvalitet. Lys eikeparkett i stue, kjøkken og soverom. Kvalitetskjøkken fra Norema med takhøye skap. Store eksklusive fliser på gulv og vegger på bad. Leilighetene har energivennlig og rimelig oppvarming med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon i hver leilighet. Heis til hver etasje. Parkering i p-kjeller med enkel adkomst. Varmekabel i nedkjøring. Til hver leilighet følger romslige sportsboder i kjeller. Bredbånd-/fiberløsning og porttelefon med video og automatisk døråpner til hver leilighet. Bygget har fulldekkende brannvarslingsanlegg og er fullsprinklet.

Her er det meste gjort klart for at du og dine skal ha en trygg og enkel hverdag med noen ekstra kvaliteter du vil sette pris på.

Er det ikke flott med noe som er helt nytt og lettstelt? Og uten å måtte tenke på utvendig vedlikehold, plenklipping og snømåking. Her har du og dine tid til andre aktiviteter. Lås døren og dra på tur. Nyt livet...



ARKITEKTENS ORD

Boligområdet ligger attraktivt til i sentrum av Hokksund med gode solforhold og hyggelig bomiljø.

Rolig beliggenhet midt inne i kvartalet og umiddelbar nærhet til bysentrum gjør at Ingeborgs Have II vil bli et flott sted å bo for mennesker med ulike behov.

Bebyggelsen er utformet i tre punkthus med 16 boenheter i hvert, og et felles uteareal som blir til en stille utesone i komplekset. Hele boliganlegget er løftet noe fra opprinnelig terrengnivå rundt. Denne løsning bidrar til å skjerme uterommet mellom bygningsvolumer og redusere innsyn fra forbipassende, og skaper et godt og trygt uteareal for beboere.

Vårt mål i designprosessen var å skape moderne og funksjonelle leiligheter av god kvalitet. Ved oppdeling i flere bygningsvolumer oppnådde vi at disse leilighetene ble romslige, gjennomlyste med meget innholdsrike planløsninger. Alle leilighetene får også solrike og godt møbelbare terrasser som er trukket noe inn fra fasadeliv for å gi en mer intim følelse på private uteplasser.

Leilighetene i hvert bygg er organisert rundt et trapperom med heis som leder rett ned i felles parkeringsanlegg under bakkeplan. Der finnes det også romslige sportsboder til boenhetene, samt store sykkelrom.

Utforming av bebyggelse har hatt høy oppmerksomhet på å skape et elegant og urbant byhus med lyst og vennlig uttrykk. Vår intensjon med estetisk utforming av Ingerborgs Have II er at komplekset skal stå i godt samspill med omgivelsene, og være et ledd i byutvikling av Hokksund sentrum.

Det er lagt vekt på lyse, pussede fasader i kombinasjon med kontrasterende mørkt treverk på tilbaketrukne vegger ved terrasser og i forbindelse med vinduer. Rekkverk utføres i farge-tonet glass for å gi mindre innsyn på balkonger. Store skyvedører i stue samt med øvrige vindusflater forsterker relasjonene mellom ute og inne.

Vi tror Ingeborgs have II vil bli et trivelig sted å bo i og skal bidra til å skape god livskvalitet.

Carl E. Utengen
Arkitektgruppen Drammen
Drammen, 15. juni 2017





HOBBELSTAD & RØNNING – NÅR KVALITET BETYR NOE!

Hobbelstad & Rønning AS med kontor i Hokksund, er et lokalt entreprenør- og eiendoms-selskap med historie helt fra 1947. Etter at Øvre Eiker Rådhus sto ferdig tidlig på 1970-tallet, har selskapet bygget en rekke bolig-, industri-, og næringsbygg for både private og offentlige kunder. Blant disse kan nevnes Hokksund barneskole, Vestfossen skole- og flerbrukshall, Kabelfabrikken, OSO, Holmen Hellefoss, Elram, Motorpart, Televerksbygget, Coop-bygget i Vestfossen, Evjeløkka bofelleskap, Furumo Svømmehall, Modum Bad, Eker Cement med 48 leiligheter og 13 eneboliger, og nå senest i 2016, nytt SFO-bygg for Øvre Eiker kommune i Ormåsen. I tillegg er prosjektet Ingeborgs Have I i sentrum av Hokksund ferdigstilt og de fleste av de 14 leiligheter i ulike størrelser fordelt på 5 etasjer er solgt.

Hobbelstad & Rønning AS er rotfestet i Øvre Eiker. Med sin historie, i kombinasjon med solid økonomi og eierskap til sentrale tomter, har selskapet gjennomført flere større prosjekter i egenregi, og er eier av flere næringseiendommer for utleie i Hokksund som bl.a. Tinghuset, Skatteetat-bygget, Torvbygget vis a vis Rådhuset, Televerksbygget, Bruhjørnet kontor- og forretningsbygg m.m. samt eier et betydelig antall leiligheter for utleie. Selskapets entreprenørvirksomhet består av, i tillegg til ledelsen, ca. 20 fagarbeidere med god og bred håndverksmessig bakgrunn innen tømring, armering/betong, muring m.m. Selskapet har i tillegg et nært samarbeid med lokale virksomheter innen øvrige tekniske fag. Dyktige og stabile medarbeidere bidrar sterkt til at viktige tradisjoner ivaretas og at det kontinuerlig og aktivt jobbes med å kunne gi kundene et optimalt bygg.

Med prosjektet Ingeborgs Have har vi startet vår ambisjon om å bidra til å utvikle Hokksund sentrum til et urbant bymiljø med et bredt tilbud av moderne og funksjonelle leiligheter. Dette støtter opp om det gode utvalget av virksomheter innenfor tjenestenæringer, handel, kafeer og kultur som finnes i sentrum. Hobbelstad & Rønning AS er svært stolt av å kunne presentere dette flotte prosjektet som er trinn 2 av i alt 3 planlagte trinn av Ingeborgs Have. Ingeborgs Haves beliggenhet midt i sentrum håper vi vil oppleves som en hyggelig boform for beboerne. Her har du kun få meter til alle tilbud, inkludert kollektivknutepunkt, men samtidig tilbaketrukket inn i Støgata og skjermet fra trafikkstøy.

Vi ønsker alle hjertelig velkommen som beboer i Ingeborgs Have!



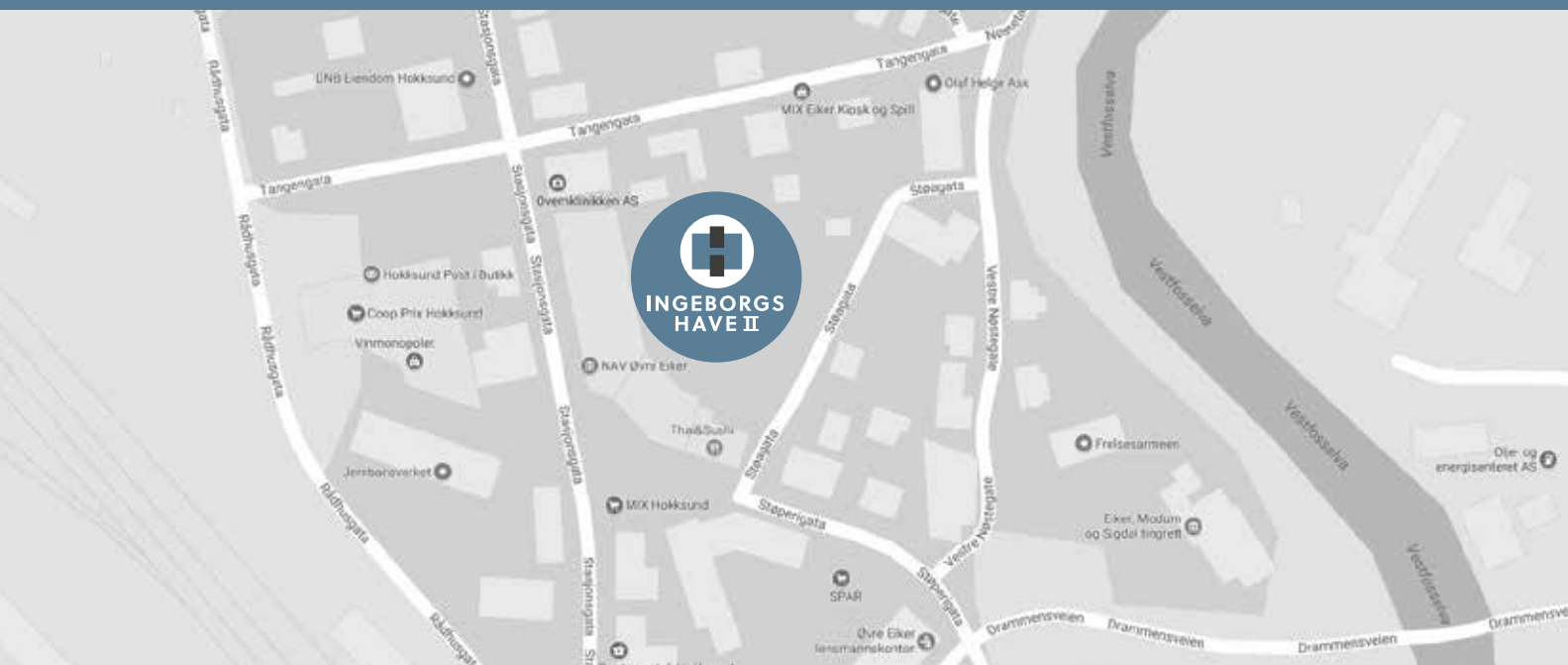
19.03.2018





ingeborgshave.no

Støgata 11 - 13 - 15
3300 Hokksund



Kontakt megler:



Petter Hobbestad
petter.hobbestad@dnbeiendom.no
Tlf. 977 28 692

Avd. Hokksund
Stasjonsgata 48, 3300 Hokksund



Odd-Arne Haukås
odd-arne.haukaas@dnbeiendom.no
Tlf. 917 87 255

Avd. Nybygg Buskerud
Bragerne Torg 11, 3017 Drammen





INGEBORGS HAVE II

VEDLEGG BYGG 1, 2 OG 3



INNHold

Eiendommen fra A til Å	side	04 - 14
Leveransebeskrivelse	side	16 - 18
Vedtekter	side	20 - 30
Leiekontrakt garasjekjeller	side	32 - 40
Budsjett for fellesutgifter	side	41



FAKTA OM EIENDOMMEN

Adresse	Bygg 1: Støagata 13, 3300 HOKKSUND Bygg 2: Støagata 15, 3300 HOKKSUND Bygg 3: Støagata 11, 3300 HOKKSUND
Pris	kr 2.790.000 – kr 4.650.000
Omkostninger	kr 14.362 – kr 15.622
Totalt ink. omkostninger	Kr 2.804.362 – kr 4.665.622
Felleskostnader	Kr 2.740 – Kr 2.900
Felleskostnadene inkluderer	Forretningsførsel, bygningsforsikring, drift av heis, vaktmestertjenester, snøbrøyting, vask av fellesarealer, brannvarslingsanlegg, løpende vedlikehold, avsetning til vedlikehold, leie av p-plasser og sykkelboder.
BRA	69 m ² - 80 m ²
P-ROM	66 m ² - 77 m ²
Antall soverom	2
Eierform	Selveierleiligheter
Boligtype	Boligblokk
Energimerke	Foreligger først ved innflytting i siste salgstrinn
Garasje plass	1 p-plass i garasjekjeller disponeres av hver leilighet
Tomt	3.625,4 m ² – Felles selveiertomt



Hovedoppdragsnummer

61517009

Kontaktperson

Navn: Petter Hobbestad, telefon 977 28 692

Tittel: Eiendomsmegler

Ansvarlig megler

Navn: Odd Arne Haukås, telefon 917 87 255

Tittel: Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS

Adresse: Postboks 60, Bragernes, 3001 DRAMMEN, org.nr. 910 968 955

Selger/utbygger og entreprenør

Navn: Hobbestad & Rønning AS

Adresse: Postboks 186, 3301 HOKKSUND

Org.nr.: 912 701 069

Eiendommen

Gnr. 77 bnr. 248 i Øvre Eiker kommune.

Eiendommen vil bli seksjonert og sameiets samlede tomt er i henhold til matrikelbrev over eiendommen oppgitt til 3.625,4 kvm. Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæringen som vil bli tinglyst. Adressene til de enkelte bygg er: **Bygg 1:** Støgata 13, **Bygg 2:** Støgata 15, og **Bygg 3:** Støgata 11, 3300 HOKKSUND

Eierforhold

Selveier

Adkomst

Fra Drammen: Ta inn til høyre i rundkjøringen på Loesmoen. Kjør over broen og ta til venstre inn på Drammensveien og kjør 2,1 km. Ta til høyre rett før lensmannskontoret inn Støgata og deretter første vei til høyre. Prosjektet ligger på venstre side.

Beliggenhet

Ingeborgs Have ligger midt i Hokksund sentrum. Hokksund ligger i nedre Buskerud og er et knutepunkt for trafikk mot både Kongsberg, Numedal og Telemark, men også mot Åmot, Vikersund, Hønefoss og Hallingdal. Hokksund er en liten by med ca 9000 innbyggere som ligger ca 20 min kjøring fra Drammen. Hokksund har et godt utvalg av ulike nærbutikker, interiørbutikker, banker og offentlige kontorer for sine innbyggere.

Leilighetene i Ingeborgs Have ligger midt i sentrum, men samtidig tilbaketrukket fra hovedgaten. Fra leilighetene er det kort gangavstand til nærbutikker og jernbanestasjonen med regelmessige togavganger mot både Drammen/Oslo og Kongsberg. Her er det også busstasjon med regelmessige bussavganger. I Hokksund er det både, barne- og ungdomsskole samt videregående skole.

Kort om prosjektet

Ingeborgs Have vil ferdig utbygget bestå av 48 selveierleiligheter med ett felles underjordisk garasjeanlegg. Leilighetene vil være fordelt over tre like punkthus med 16 leiligheter i hvert bygg. Hvert bygg går over 4 etasjer med fire leiligheter i hver etasje. Hvert bygg har egen trappegang og egen heis som går direkte ned i parkeringskjelleren hvor det er en garasjeplass og en bod til hver leilighet.

Ingeborgs Have vil få et flott arkitektonisk uttrykk, med bl.a. lyse pussfasader i kombinasjon med noen kontraster av mørke trefasader samt farget glass rundt terrassene.



Bebyggelsen

Hvert byggetrinn/salgstrinn omfatter en blokkbebyggelse med til sammen 16 leiligheter og et felles underjordisk garasjeanlegg. Parkeringsanlegget oppføres i armert betong og leilighetsbygget oppføres i betong- og stålkonstruksjoner med etasjeskiller i betong/betongelementer med lydgulvløsning og nedstøpte gulvvarmerør. Skillevegger mellom leiligheter og mot fellesarealer utføres i armert betong. Yttervegger vil i hovedsak bli bygget som isolerte bindingsverksvegger som er kledd med panel eller puss. Alle blokkene vil få en tilnærmelsesvis lik utforming. Det henvises forøvrig til selgers fremlagte leveransebeskrivelse datert 27.06.2017.

Tomten og utomhusanlegg

Tomten vil utgjøre et fellesareal i sameiet. Utomhusanlegget opparbeides i henhold til egen plan. Tomten arronderes og opparbeides og grøntarealer beplantes slik at fellesarealene fremstår som innbydende og trivelige. Interne veier/nedkjøring til parkeringsanlegget pålegges fast dekke. Nedkjøringsrampe til garasjekjeller som det vil være varmekabel i. Utemøbler inngår ikke. Utomhus-anlegget ferdigstilles ved slutføring av prosjektet, dog med vær- og årstidsforbehold.

Innhold og standard

Alle leilighetene i Ingeborgs Have Trinn 2 leveres som 3-roms leiligheter med følgende innhold:

Entre, 2 soverom, bad/wc, separat vaskerom/bod og stue med åpen løsning til kjøkken. Alle leiligheter har utgang til en eller to terrasser og disponerer i tillegg en bod og en parkeringsplass i underjordisk garasjeanlegg hvor det også er felles sykkelrom for hvert bygg.

Leilighetene i Ingeborgs Have leveres med en gjennomgående god nybyggstandard og i håndverksmessig god stand.

<u>Gulv</u>	Alle rom unntatt bad og innvendig bod leveres med parkett. Bad leveres med fliser og vaskerom/bod med belegg.
<u>Vegger</u>	Alle rom unntatt bad leveres med hvitmalte gipsplater. Bad leveres med fliser.
<u>Himlinger</u>	Alle rom unntatt bad, entre' og vaskerom/bod leveres med hvitmalt betong med synlig v-fuge, disse rommene leveres med nedforet himling i hvitmalt gips.
<u>Kjøkken</u>	Kjøkkeninnredning fra Norema, Type Format Hvit med laminert benkeplate. Kjøkkeninnredning leveres med takhøye skap med foring mot himling, opplegg til oppvaskmaskin og avtrekksvifte med kullfilter i rustfritt stål over komfyr.
<u>Bad</u>	Hvit baderomsinnredning fra Linn Bad, Type Sara i 120 cm bredde med heldekkende servanttopp og to overskap. Dusjhjørne med klart herdet glass.
<u>Oppvarming</u>	Leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom unntatt bad som leveres med varmekabler med egen termostat.
<u>Ventilasjon</u>	Alle leiligheter leveres med sin egen avtrekksvarmepumpe (AVP) som er et energigjenvinningssystem som tar opp energien fra den varme inneluften til å varme opp ny frisk luft som kommer inn samt oppvarming varmtvann. AVP har tre funksjoner: Oppvarming via vannbåren gulvvarme, varmt forbruksvann og balansert ventilasjon. Det henvises forøvrig til selgers fremlagte leveransebeskrivelse datert 27.06.2017

Boder, parkeringsplasser og sykkelparkering

Den underjordiske parkeringskjelleren med tilhørende parkering, boder og sykkelparkering vil inngå i sameiet som en egen næringsseksjon som vil eies av utbygger. Det vil bli inngått en egen leiekontrakt mellom sameiet som leietager og utbygger som utleier av arealer i næringsseksjonen. Hver leilighet har både en rett og en plikt til å leie en p-plass. Det medfølger en evigvarende og vederlagsfri bruksrett til en bod til hver leilighet. Leieprisen for p-plassen inngår i de månedlige felleskostnadene som er oppgitt pr leilighet. To ekstra garasjeplasser og sykkelparkering vil også inngå i leieavtalen og vil bli utlignet gjennom fellesutgiftene for alle leilighetene når prosjektet i sin helhet er ferdig. Sameiet er i henhold til leiekontrakten forpliktet til å stille garanti på et beløp stort kr 100.000,- som skal foreligge innen 31.12.2019. Kopi av utkast til leieavtalen foreligger og følger som vedlegg. Selger forbeholder seg retten til å fordele p-plasser og boder i garasjekjelleren. Nummering og plassering som eventuelt måtte fremkomme av tegninger/illustrasjoner er ikke nødvendigvis riktig.

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei. Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig ledningsnett for vann og avløp via private stikkledninger. Det er privat felles overvannsløsning for denne eiendommen sammen med naboeiendommen.

Sameiet

Området er planlagt å bestå av ett eierseksjonssameie bestående av 48 boligseksjoner og en næringsseksjon. (Antall seksjoner kan bli endret av utbygger i forbindelse med utbyggingen ved f.eks. sammenslåing eller deling av leiligheter). Den daglige driften vil bli organisert som et eierseksjonssameie i henhold til lov av 23. mai 1997, nr. 31, Eierseksjonsloven.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Sameiet er pliktig til å avholde årlige sameiermøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av sameiermøtet. Videre er det sameiermøtet som beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for sameiet. Hver seksjon har en stemme i sameiermøtet med unntak av garasje-seksjonen som ikke har stemmerett.

Utomhusarealene på området ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av det siste bygget i prosjektet og så snart årstiden deretter tillater det.

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen. Det gjøres oppmerksom på at ved utleie av boligen før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst kan det utløses en kjøpsrett for leietaker til redusert pris, i henhold til Eierseksjonsloven Kapittel 3. Dette er kjøpers ansvar og risiko.

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Fellesutgifter

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester sameiet til enhver tid ønsker utført i felles regi, og fordeles i henhold til vedtektene. Månedlige fellesutgifter for den enkelte leilighet er stipulert og fremkommer i prislisten for prosjektet. Fellesutgiftene gjelder for drift av kun ett av de tre byggene i prosjektet det første driftsåret. Følgende kostnader inngår: Forretningsførsel, bygningsforsikring, drift av heis, vaktmestertjenester, snøbrøyting, vask av fellesarealer, brannvarslingsanlegg, løpende vedlikehold, avsetning til vedlikehold, styrehonorar, revisjon, leie av p-plasser og sykkelboder m.m.

Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter 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 vil engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for fellesutgifter.

2) Kommunal eiendomsskatt

Det er i følge selger ikke eiendomsskatt på boliger i Øvre Eiker kommune.

3) Eventuelle andre offentlige avgifter

Kommunale avgifter for vann og avløp betales av den enkelte etter forbruk som avregnes med vannmåler som vil bli installert i hver leilighet. Kostnader pr m³ vann og avløp utgjør for 2018 ca kr 43,-. I tillegg kommer fastledd med ca kr 1.200,- pr år.

Renovasjon betales av den enkelte leilighet basert på en fellesløsning og som for 2018 utgjør kr 2.669,- pr år.

Stipulert overtagelse

Boligene i **Bygg 1** skal overleveres **innen utløpet av 4. kvartal 2018.**

Boligene i **Bygg 2** skal overleveres **innen utløpet av 1. kvartal 2019.**

Boligene i **Bygg 3** skal overleveres **innen utløpet av 2. kvartal 2019.**

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

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

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

De foreløpige planene for ferdigstillelse av Blokk 3 er innen utgangen av 2. kvartal 2019.

Utleie

Boligene har ingen egen utleiedel. Kjøper kan leie ut sin bolig, dog skal forretningsfører og styret i sameiet informeres om hvem som til enhver tid bebor boligen.

Heftelser

Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Legalpantekravet utgjør inntil 2G=grunnbeløpet i Folketrygden som pr 1. mai 2017 utgjør kr 187.268,-.

Tinglyste forpliktelser og rettigheter

Bestemmelse om gjerde

Tinglyst 02.07.1919 med dagboknummer 900378

Erklæring/avtale

Tinglyst 10.07.1939 med dagboknummer 990051

Bestemmelse om gjerde,

Tinglyst 31.10.1946 med dagboknummer 2661

Bestemmelse om gjerde,

Tinglyst 14.11.1957 med dagboknummer 3617

Bestemmelse om bebyggelse,

Tinglyst 22.06.1968 med dagboknummer 2911, rettighets-haver gnr 77 bnr 104 i Øvre Eiker kommune – Overført fra gnr 77 bnr 515 i Ø. Eiker

Elektriske kraftledninger,

Tinglyst 08.08.1996 med dagboknummer 6966, rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.- Overført fra gnr 77 bnr 515 i Ø.Eiker – Diverse påtegning tinglyst 23.12.1999 med dagboknr 11474 – Øvre Eiker Nett AS

Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/bestemmelser/avtaler knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Ved inngåelse av denne kjøpekontrakt opplyser Selger at følgene tinglysninger vil/kan bli foretatt:

- avtale med Øvre Eiker kommune og naboeiendommen gnr 77 bnr 168 i Øvre Eiker kommune om felles nedkjøringsrampe til underjordiske garasjeanlegg.
- rettighet til eiendommen gnr 77 bnr 104 i Øvre Eiker kommune hvor det gis rett til oppføring av en bygning for renovasjonsbeholdere delvis på sameiets eiendom.
- om kommunal rett til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde ledninger, kummer og lignende installasjoner
- flere erklæringer/bestemmelser/avtaler kan tinglyses hvis utbygger finner det formålstjenlig.

Forholdet til endelige offentlige planer

Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig- og næringsformål.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Bysentrum 1 og Reguleringsplan for Nøsteområdet stadfestet 02.04.2003.

Det er gitt igangsettingstillatelse for prosjektet jfr vedtak datert 16.11.2016

Skolekrets

Hokksund barneskole, ca 1.7 km. Hokksund ungdomsskole, ca 0,7 km. Eiker videregående skole, ca 1 km.

Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan

Se vedlagte prisliste.

Meglere vederlag (betales av oppdragsgiver)

Meglere vederlag er avtalt til kr 33.750,- pr enhet.

I tillegg betaler selger kr 18.750,- i tilretteleggingsgebyr og kr 50.000,- for visninger.

Utlegg (betales av oppdragsgiver)

Selger dekker følgende utlegg til megler:

Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser mv. ca. kr. 2.500,-

Selgers tinglysingskostnader: Kr. 525,-

Grunnboksutskrift kr 172,- pr utskrift

Firmaattest kr 77,- pr utskrift

Kostnader ved avbestillinger

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling.

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

Energimerking

Energimerking av boligen skal utføres av selger. Megler har forespurt selger om energimerking, men dette er pr dags dato ikke utført. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

Selgers forbehold

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger, illustrasjoner og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

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

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Dersom samtykke blir gitt vil det påløpe en kostnad til utbygger med kr 20.000,-

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

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

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter. Selger tar forbehold om endelig utforming og materialvalg i utomhusanlegget.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

- 1) Prisliste, datert 27.06.2017 (Bygg 1), 06.10.2017 (Bygg 2) og 05.02.2018 (Bygg 3)
- 2) Leveransebeskrivelse, datert 04.07.2017
- 3) Etasjetegninger, datert 28.06.2017
- 4) Fasadetegninger, datert 12.01.2018
- 5) Snittegninger, datert 12.01.2018
- 6) Leilighetstegninger, datert 28.06.2017
- 7) Foreløpig forenklet utomhusplan, datert 28.06.2017
- 8) Foreløpige vedtekter, datert 28.06.2017
- 9) Foreløpig leiekontrakt, leie av garasjeplasser mv, datert 20.09.2017.
- 10) Foreløpig budsjett for sameiet, datert 05.02.2018
- 11) Selgers prospekt

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

Salgsoppgavedato: 04.04.2018

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket

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

Formuesverdi

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

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.

Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Endringer utover dette ansees som endringer og prises særskilt etter nærmere avtale.

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 avtaleinngåelse vil det gis frister for tilvalg og endringer. Kjøper er kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være kort da byggearbeidene allerede er igangsatt.

Meglere rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c 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.

Bebyggelsens arealer

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt henholdsvis som bruksareal(BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrasket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Areal avsatt til vaskerom/bod er et kombinasjonsrom hvor deler av arealet inngår i boligens oppgitte P-ROM.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Finansiering

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

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyer og motbud. Budet må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.

Det første budet skal inngis på DNB Eiendom sitt budskjema påført din signatur.

Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du sender kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler sammen med ditt første bud, eller du viser legitimasjon til megler direkte. Førerkort anbefales dersom du sender legitimasjon via SMS eller mail.

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

Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige gi budforhøyer skriftlig.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende bud: Innlevere direkte til megler, per e-post, per SMS eller per fax. E-postadressen, fax- og telefonnummer til det aktuelle kontoret finner du i salgsoppgaven.

Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.

Du har selv risikoen for at ditt bud kommer frem til megler. Megler vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om budet er mottatt.

Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

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

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.



**LEVERANSEBESKRIVELSE FOR BLOKK A,B og C
INGEBORGS HAVE
BYGGETRINN II
Dato: 04.07.17****Grunnlag**

Følgende overordnede lover og forskrifter legges til grunn for leveransen:

- Plan og bygningsloven av 2008
- Teknisk forskrift (TEK-10)

Alle arbeider er utført i totalentreprise av entreprenørfirmaet Hobbelstad & Rønning AS.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner.

Konstruksjon

Leilighetsbygget utføres med bærekonstruksjon i betong og stål.

Etasjeskillere er betong/betongelementer med en lydgulvløsning med nedstøpte gulvvarmerør.

Det blir bygget felles parkeringsanlegg i armert betong under leilighetsbygget.

Vegger i fellesarealer/trapperom utføres i armert betong.

Leilighetsskillevegger utføres i armert betong i alle etasjer.

Yttervegger/fasader

Yttervegger er i hovedsak bygget som isolerte bindingsverksvegger. Luftet ytterkledning. Utvendig kledning leveres som liggende trepanel eller fiberpuss-system. Generelt er all utvendig kledning levert med grunning og 2 strøk beis, mørk farge. Maxit Weber fiberpuss-system, eller tilsvarende, i en lys farge.

Takkonstruksjon

Yttertak leveres med støpt dekke av armert betong, isolert og tekket som flatt tak i henhold til forskrifter. Tak over terrasser i 4. etasje er av treverk som tekkes med papp/folie.

Terrasse

Terrasegulv utføres med terrassebord av treverk. I 1. etasje er underlag for tilfarere pukket såle, i øvrige etasjer betongdekke. Rekkverk utføres i stål/aluminium/glass.

Parkeringsanlegg og boder

Det bygges felles parkeringsanlegg under blokkene. Nedkjøringsrampe har snøsmelteanlegg med varmekabel. Port har automatikk. Hver leilighet får en stk. sportsbod i p-kjeller. Alle overflater i kjellerarealer er ubehandlet.

Avfallshåndtering

Det blir etablert en felles avfallsplass i eget bygg som vist på utomhusplanen.

Beskrivelse innvendig standard**Vinduer**

Vinduer og skyvedører i yttervegg er med trekarm, utvendig kledd med aluminium. 2-lags energiglass. Farge hvit innvendig. Tilpassing av farge utvendig mot eksteriør.

Alle foringer og gerikter rundt vinduer og dører leveres i malt utførelse med synlige spikerhull. Sparkling og maling av spikerhull kan bestilles utført som tilvalg. Lister på betongvegg skrus eller limes. Taklister leveres ikke, kan forekomme på noen bad.

Gulv og listverk

Alle rom unntatt bad og innvendig bod, leveres med parkett type Eik Vanilla Natur 3 stav som standard. Kfr. tilvalgslisten for øvrige parkettmuligheter. I rom med parkett leveres lakkerte gulvlist. Synlige spikerhull.

Bad leveres med keramiske fliser på gulv i nøytral farge som standard. Jfr. tilvalgslisten for øvrige flismuligheter.

Innvendig bod /vaskerom leveres med belegg på gulv. Oppbrett på vegger.

Vegger

Vegger er levert med sparklet og hvitmalt gips. Jfr. tilvalgslisten for øvrige fargemuligheter. Bad leveres med keramiske fliser i nøytral farge, med mulighet for tilvalg.

Himling

Himling er levert i hvitmalt betong med synlige V-fuger. Generelt i leilighetene er romhøyden 250 cm. I bad, bod/vaskerom og hall er det nedforet himling utført i malt gips for fremføring av kanaler og rør. I øvrige rom kan det forekomme innkassing for fremføring av kanaler/tekniske installasjoner. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert. Overgang vegg/tak er fuget, men på bad kan taklister forekomme.

Inngangsforhold (trapper, ganger, fellesarealer)

Det leveres fliser på betonggulv/trapper innvendig fellesareal/trapperom i nøytral farge. For øvrig leveres vegger i malt betong. Rekkverk utføres i stål eller aluminium.

Heis

Heis til alle boligetasjer fra parkeringsanlegget i kjeller. Det er 1 stk bæreheis i hvert bygg.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Norema type Format Hvit med laminat benkeplate. Takhøye skap/foring opp mot taket. Avtrekksvifte med kullfilter i rustfritt stål over komfyr. Det er avsatt plass til kjøle-/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarer leveres ikke. Det leveres oppvaskbenk og blandebatteri med uttak for oppvaskmaskin. For alternative tilvalgsløsninger fra Norema, henvises til tilvalgslisten. Egen kjøkkentegning for

den enkelte leilighet vil bli utarbeidet og overlevert på tilvalgsmøte med boligkjøper. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel, med unntak av det som er nevnt i tilvalgslisten.

Innvendig bod/vaskerom

Innvendig bod/vaskerom med varierende størrelse fra leilighet til leilighet, ref. tegninger. Avtrekksvarmepumpe og sikringsskap er plassert i bod/vaskerom. Det er opplegg for vaskemaskin og kondensstørketrommel. Gulvsluk.

Garderobeskap

Det leveres ikke garderobeskap som standard, men kan bestilles som tilvalg.

Bad

Sara hvit baderomsmøbel 120 cm fra Linn Bad med heldekkende servant og to overskap, lysarmatur inkl. stikkontakt samt speil. Servantbatteri med trykknappventil. Dusjhjørne med klart herdet glass. Gulvstående toalett av typen Gustavsberg Nautic 5500 i hvit utførelse. Gulvsluk.

Dører

Inngangsdøren til leilighetene leveres malt med standard låsekasse og vrid.

Skyvedør v/terrasse i yttervegg har fargen hvit innvendig og tilpasning av farge utvendig mot eksteriør.

Innvendige dører er glatte eller med enkle profiler. Dør mellom stue/kjøkken og entre har glass. Innvendige dører har terskel og spalte i dører hvor dette er nødvendig av hensyn til luftgjennomstrømming.

Tekniske anlegg og installasjoner**Avtrekksvarmepumpe (oppvarming, balansert ventilasjon og bereder)**

Boligene leveres med avtrekksvarmepumpe (AVP) type Nibe F470. En AVP er i prinsippet et energigjenvinningssystem, som tar opp energien fra den varme inneluften når den forlater boligen gjennom ventilasjonssystemet og gjenbraker denne til å varme opp innkommende frisk luft og varmtvann. AVP har tre funksjoner: oppvarming via vannbåren gulvvarme, varmt forbruksvann og balansert ventilasjon. Dette systemet vil kunne senke utgifter til oppvarming av boligen. AVP plasseres i bod/vaskerom. Luftinntak via ventil i yttervegg. Det må påregnes nedforet himling eller innkassing for ventilasjonskanaler.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme, termostatstyrt fra avtrekksvarmepumpen i alle rom unntatt bad og bod/vaskerom. Bad er levert med termostatstyrt varmekabel.

Elektro, TV, Data, Telefon

Elektrisk anlegg ligger generelt som skjult anlegg. Det monteres benkearmatur under overskap på kjøkken. Det blir montert separate stikkontakter for

vaskemaskin og kondensstørketrommel. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker forskriftskrav. Det leveres belysning i bod/vaskerom. I bad leveres lys over speil samt 4 stk spotter/downlights i tak. I hall er det spotter/downlights i tak. Det leveres utvendig lysarmatur, veggmontert ved hovedinngangsdør og på terrasser. Som tilvalg kan det velges ekstra punkt som kan bli trukket åpent.

Opplegg for fiberoptikk for tilknytning til IP telefoni, bredbånd/internettlinje og TV-signaler leveres til 1 stk. punkt i vegg pr. leilighet. Sameiet forplikter seg til en kollektiv bredbåndspakke (15/15 Mbit) fra NextGenTel som belastes de enkelte leilighetseiere gjennom fellesutgiftene. Beboere kan oppgradere bredbåndet og bestille TV-kanaler etter eget ønske, og slike individuelle tilvalg faktureres hver enkelt beboer direkte fra signalleverandør iht. eget abonnement.

Det monteres ringetablå ved hovedinngangspartier og porttelefon med video og automatisk døråpner i hver leilighet.

Det bemerkes at tekniske anlegg og fremføringer til disse ikke blir inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for vann, ventilasjon og elektriske føringer.

Veier og plasser, utomhusanlegg

Utomhusanlegget opparbeides iht plan og interne veier/nedkjøring til parkeringsanlegget pålegges fast dekke. Felles utomhusareal arronderes og opparbeides og grøntarealer beplantes slik at fellesarealene fremstår som innbydende og trivelige. Det leveres ikke utemøbler. Utomhusanlegget vil bli ferdigstilt i forbindelse med slutføringen av prosjektet, dog med vær- og årstidsforbehold. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg i utomhusanlegget.

Det etableres en felles nedkjøringsrampe i samarbeid med nabo, jfr utomhusplanen.

Annet

Postkasser med lås plasseres innendørs i fellesgang i 1. etasje.

Prosjektet har sprinkelanlegg av typen vanntåkeanlegg.

Bygget har fulldekkende brannvarslingsanlegg med brannsentral i fellesareal i 1. etg. Nullstilling av feilvarslinger fra hver leilighet som tilvalg. Adresserbart varslingsanlegg fra hver leilighet. Det er medtatt sender for overføring av alarm til brannvesenet dersom dette er ønskelig på et senere tidspunkt.

Tilvalgsmuligheter

Det vil bli anledning til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Selger vil utarbeide en liste/tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

FDV-dokumentasjon

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten. En FDV for fellesarealer vil bli overlevert til styret i sameiet.

Forbehold

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følge av offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes. I fall det forekommer avvik mellom denne beskrivelsen og plantegningen eller informasjon beskrevet i salgsmateriell, er det denne beskrivelsen som gjelder.

Tegninger og skisser i tegnings- og salgsmaterialet eller salgsprospekt er ment som illustrasjoner før bygget er ferdig og kan inneholde elementer som ikke inngår i leveransen for eksempel garderobeskap, møblering, fargevalg, dør- og vindusform. Videre kan enkelte bygningsmessige detaljer som for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser/arrangement, beplantning, fargesetting etc. avvike fra nevnte tegninger, skisser og illustrasjoner. Vindusplasseringer, terrasse- og rekkverksløsninger i tilknytning til den enkelte leilighet kan avvike noe fra de generelle planer som følge av arkitektoniske eller konstruksjonsmessige hensyn i prosjektet.

Selger forbeholder seg retten til den endelige utformingen av utomhusplanen for prosjektet. Kjøper aksepterer at evt. avvik fra fremlagte opplysninger ikke kan danne grunnlag for prisavslag og/eller heving av kjøpet.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det i nye bygg kan oppstå noe svinnriss i mur og betong, sprekker i skjøter på treverk, tapet, maling m.v. og i materialoverganger. Kjøper kan ikke kreve utbedret eller gjøre gjeldende misligholds-beføyelser for slike forhold, med mindre arbeidet ikke er fagmessig utført.

Leilighetene leveres byggrent (NB! Dette er ikke rundvasket).

Det tas forbehold om trykkfeil.



UTKAST 28.06.17

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

Ingeborgs Have II

av

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Ingeborgs Have II (heretter ”Sameiet”). Sameiet består av 48 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeseksjon) på eiendommen gnr. 77, bnr. 248 i Øvre Eiker kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr. 77, bnr. 248 i Øvre Eiker kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål med unntak av garasjeseksjonen som fortrinnsvis skal leies ut til boligene. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen. ”Garasjeseksjonens” areal skal imidlertid ikke telle med i sameiebrøkens størrelse.

Det er etablert en egen seksjon i kjellerplanet bestående av biloppstilingsplasser og boder. Seksjonen er en ”garasjeseksjon” og det skal tinglyses/er tinglyst eksklusiv bruksrett til bodene for boligseksjonene samt leierett til 50 parkeringsplasser for boligseksjonene i ”garasjeseksjonen”.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, trapperom, gangarealer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med unntak av leie av parkeringsplasser og startpakke TV signaler som fordeles med like deler på hver seksjon, jf. dog §§ 2 og 4, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. ”Garasjeseksjonen” skal imidlertid ikke være med ved utlikning av fellesutgiftene i Sameiet, da disse bare skal utliknes på boligseksjonene i Sameiet. Fordelingsbrøken ved utlikningen av fellesutgifter fremgår av en egen liste som er tatt inn i vedlegg 1 til vedtektene og anses som en del av disse.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 21
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det etter § 5 påligger Sameiet å vedlikeholde
- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer, brøyting, drift og vedlikehold av heis, fiber-bredbånd, brann/sprinkelsanlegg, utvendig snøsmelte-anlegg samt øvrige tekniske anlegg og vaktmestertjenestekostnader
- e) leie av parkeringsplasser i ”garasjeseksjonen”, herunder strøm som inkluderer parkeringsplasser og kjørebane, boder og sykkelrom, samt rengjøring av parkeringsarealene inkludert parkeringsplasser og kjørebane, årlig service av ventilasjonsanlegget i samsvar med inngått leieavtale med Hobbelstad og Rønning AS, samt vedlikehold av boder og teknisk rom.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiers side.

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra kravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 4 PARKERING

Drift og vedlikehold av ”garasjeseksjonen” på kjellerplanet påhviler og dekkes av eieren/hjemmelshaveren til denne seksjonen, med unntak av det som fremgår under § 3, 2. ledd bokstav e ovenfor.

Det skal tinglyses/er tinglyst eksklusiv bruksrett til bodene beliggende i ”garasjeseksjonen” for boligseksjonene samt en leierett til 50 parkeringsplasser i ”garasjeseksjonen” for boligseksjonene.

Det følger av reguleringsplanen/tillatelser gitt av kommunen at det skal etableres 48 parkeringsplasser til bruk for boligseksjonene i Sameiet. I samsvar med dette skal Sameiet inngå en leiekontrakt med eieren av ”garasjeseksjonen” hvor sameiet har en rett og en plikt til å leie 48 parkeringsplasser med tillegg av 2 stk gjesteparkeringsplasser/ekstraplasser til bruk for boligseksjonene i sameiet, hvorav de to siste plassene disponeres fritt av sameiet.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier, med unntak av det som fremgår av § 4, jf § 3, 2. ledd bokstav e, ovenfor for ”garasjeseksjonen”. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med 2/3 flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, balkonger/terrasser, boder og inngangsdører til oppgangene er Sameiets ansvar. I den grad det er nødvendig, har sameiet rett til å benytte utearealer som er tilleggsdeler til seksjoner i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av bygning/fasader mv. Sameiet skal ha tilgang til kummer som ikke må tildekkes. Sameiet skal i mest mulig grad sørge for at arealene beskyttes mot skader på terreng, beplantning mv og plikter å sette arealene tilbake i samme stand som før arbeidene ble påbegynt.

Fellesarealet m.v. jf. avsnittet ovenfor skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med vanlig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiermøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

§ 9 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en trededel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

§ 12 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 13 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som

skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

§ 14 SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme, med unntak av ”garasjeseksjonen” som ikke har stemmerett. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellesutgifter enn bestemt i § 3

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15 OM SAMEIERMØTET

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være til stede på sameiermøtet med møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Sameieren har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer som ikke er sameiere, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 16 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. 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.

§ 19 FRAVIKELSE

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

§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret eventuelt sameiermøtet.

Fasadene på sameiets bygninger skal holdes slik at rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene ivaretas.

Fasaderelaterte innretninger som markiser etc skal av estetiske hensyn, være av samme type, ha en god utforming og i fargevalg være likt og tilpasset naturgitte og bygde omgivelser.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider, både søknadspliktige og ikke søknadspliktige til bygningsmyndighetene, må utarbeides av arkitekt og godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Oppsetting, utskifting og vedlikehold av utvendig solskjerming i form av markiser og lignende samt oppsetting av vindskjermende innretninger, skal bekostes av hver enkelt sameier. Den enkelte sameier er ansvarlig for eventuelle skader slike innretninger påfører bygningen, eiendommen for øvrig og andre sameieres eiendeler og er pliktig til å forsikre disse innretningene selv, da disse ikke inngår i Sameiets bygningsforsikring.

§ 21 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales for Sameiets bygningsmasse.

Eier av næringsseksjon garasjeanlegg, snr 49, til enhver tid er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales for denne næringsseksjonen. Som en følge av at

sameieieiendommen og næringsseksjon garasjeanlegg er en integrert bygningsmasse skal disse eiendommene forsikres i samme selskap og om mulig på samme forsikringspolise. Det er inngått en egen avtale om dette og om fordelingen av forsikringspremien mellom Sameiet og eier av næringsseksjon garasjeanlegg.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

§ 22 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke noen kan delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 23 ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 24 SÆRSKILTE BESTEMMELSER

På uteareal som ligger på betongfundamentet (taket) til garasjeanlegget, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på membranen m.m. i form av lekkasjer mv i underliggende garasjeanlegg.

De respektive seksjonseierne er ene og alene ansvarlig for eventuelle skader på membran som skyldes de respektive seksjonseieres bruk. Utbedring av slike skader skal ene og alene dekkes av den skadevoldende seksjonseier. Dette gjelder også følgeskader som for eksempel lekkasjer inn i underliggende garasjeanlegg. Sameiet har rett til å overprøve valg av skadeutbedringsløsning, basert på uttalelse/rapport fra en sakkyndig, dersom den løsning seksjonseier velger, ikke er i overensstemmelse med anbefalte løsninger fra sakkyndig.

§ 25 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at

- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende

- styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger

- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

§ 26 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

§ 27 MIDLERTIDIG BESTEMMELSER I BYGGETIDEN

Utbyggingen av Sameiet skjer suksessivt i flere byggetrinn.

I byggetiden frem til første bolig i siste byggetrinn er overlevert, gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:

- Frem til overlevering av første bolig i første byggetrinn, dekkes samtlige fellesutgifter av utbygger.
- Fra det tidspunkt første bolig i første byggetrinn er overlevert, fordeles de fellesutgifter som relaterer seg til dette byggetrinn mellom de seksjoner som inngår i første byggetrinn, dog med unntak for garasjeseksjonen jf § 3. Fordelingen mellom boligseksjonene i dette byggetrinn skjer etter sameierbrøken.
- Fellesutgifter som knytter seg til byggetrinn hvor ingen seksjoner er overlevert, dekkes av utbygger.
- Fellesutgifter som ikke kan relateres til noen av byggetrinnene, fordeles mellom alle sameierne (inkl. utbygger) etter sameiebrøken.
- Utgifter som knytter seg til utbygging av Sameiet, dekkes av utbygger.
- Utbygger har alene full rådighet over de enkelte byggetrinn frem til første bolig overleveres i dette byggetrinn.

- Utbygger har rett til å benytte fellesarealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenelig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponeringen av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv.
- Seksjonseierne i alle byggetrinnene er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen vil foregå byggearbeid som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføring av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbyggers sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter
- Utbygger er å anse som seksjonseier på linje med øvrige seksjonseiere for usolgte enheter.
- Utbygger forbeholder seg en rett til å sitte i styret i eierseksjonssameiet som leder og som styremedlem inntil siste byggetrinn er ferdigstilt.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger og bortfaller på det tidspunkt siste seksjon i siste byggetrinn blir overlevert. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.



Foreløpig

LEIEKONTRAKT

Utleier: HOBBELSTAD & RØNNING A/S, org.nr. 912701069

Leietaker: SAMEIET INGEBORGS HAVE II, org.nr.

har i dag inngått denne leiekontrakt for parkeringsplasser og sykkelrom i parkeringskjeller på eiendommen gnr/bnr 77/248 i Øvre Eiker kommune, adresse Støagata 11, 13 og 15, 3300 Hokksund.

Parkeringsplassene ligger i egen etablert seksjon nr. 49 i kjellerplanet i ovennevnte sameie og eies av Hobbelstad & Rønning A/S. Leietaker, Sameiet Ingeborgs Have II, består av 3 like blokker med 16 boligseksjoner i hver, til sammen 48 seksjoner/boligseksjonseiere.

§ 1

LEIEFORHOLDET

1. Leieforholdet omfatter 50 parkeringsplasser og 3 sykkelrom for sykkelparkering iht. anvisning fra utleier, jfr. vedlagte plantegning. Det medfølger en evigvarende og vederlagsfri bruksrett til en bod til hver leilighet.

Det er tinglyst adkomstrett og leierett til de angitte parkeringsplassene for boligseksjonene i Sameiet Ingeborgs Have II. Det følger av kommuneplanen/reguleringsplanen/tillatelser gitt av kommunen at det skal etableres 1 parkeringsplass til hver av boligseksjonene. Dette inkluderer HC-parkering samt 2 ekstra gjesteparkeringer i parkeringskjeller. I samsvar med dette inngår herved Sameiet Ingeborgs Have II en leiekontrakt med eieren av garasjeseksjonen hvor Sameiet Ingeborgs Have II har en rett og en plikt til å leie 50 parkeringsplasser til bruk for boligseksjonene i nevnte sameie i tillegg til 3 sykkelrom. Dette tilsvarer 1 parkeringsplass pr. seksjon (48 seksjoner) samt 2 øvrige parkeringsplasser til ovennente bruk, til sammen 50 parkeringsplasser og 3 sykkelrom til sykkelparkering.

§ 2

LEIETAKERENS OVERTAGELSE AV LEIEOBJEKTET

1. Parkeringsplassene overtas i den stand de er i ved overtagelsen. Parkeringsplassene er tilgjengelige fra utvendig automatisk innkjøringsport som betjenes av automatisk portåpner for hver enkelt plass. Det følger med 1 stk portåpner for hver plass. Ved bortkommen eller defekt portåpner fakturerer utleier leietaker for kostnadene med ny portåpner/evt. omkoding av portautomatikk i denne forbindelse. Plassene er oppmerket. Hvis leietaker ønsker ytterligere merking/skilting av de leide parkeringsplassene, må han selv besørge og bekoste dette. Dette krever utleierens skriftlige samtykke.
2. Overtakelsesdato for parkeringsplassene og sykkelrom for henholdsvis blokk 1, 2 og 3 er planlagt til henholdsvis i løpet av 4.kvartal 2018, 1. kvartal 2019 og 2. kvartal 2019 og leien blir å beregne med 1/3 av totalbeløpet angitt i leiekontraktens § 4, pkt. 1 i forhold til forannevnte faktiske overtakelser pr. blokk fram til alle 3 blokker er innflyttet og full leie iht §4, pkt. 1 beregnes.

§ 3

LEIEFORHOLDETS VARIGHET

1. Leieforholdet løper fra den i § 2.2 omtalte dato ved overtakelse av blokk 3, og løper fast uten oppsigelse for en periode på 10 år. Da leietaker har en tinglyst evigvarende rett og plikt til å leie parkeringsplassene angitt i nærværende leiekontrakt, skal:
 - a) leieforholdet etter utløpet av 10 års perioden fornyes for ytterligere 10 år eller
 - b) partene inngå avtale om at garasjeseksjonen, seksjon nr. 49, i gnr/bnr 77/248 selges fra utleier til leietaker

Utleieren kan ved fornyelsen, (alternativ a ovenfor), og ved senere fornyelser, kreve husleien regulert til markedsleie eller satt til gjengs leie for liknende leieforhold på liknende avtalevilkår. Etter første 10 års fornyelse, skal leiekontrakten deretter fornyes hvert 10`ende år.

Leietakeren plikter å gi utleieren beskjed min. 6 mnd. før utløpet av leieperioden om han ønsker leieforholdet fornyet, jfr pkt.

a) eller om han ønsker å kjøpe garasjeseksjonen, jfr. pkt. b).

Hvis alternativ b) ovenfor velges, dvs. partene blir enige om å inngå avtale om kjøp/salg av garasjeseksjonen, er dette betinget av at begge parter samtykker til denne løsningen og at markedspris skal legges til grunn ved kjøpet/salget.

2. Blir eiendommen ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet, bortfaller denne kontrakt.
3. Ved leietakers konkurs kan hans bo sies opp med vanlig varsel etter husleieloven.

§ 4

LEIEN

1. Leien utgjør opprinnelig som følger:

Leie pr. år ekskl. mva.: +Mva. 25%: Leie inkl. mva:

$$\begin{aligned} & (\text{Kr } 14.400,- \times 50 \text{ park.pl.}) = \text{Kr } 720.000,- + \text{Kr } 180.000,- = \text{Kr } 900.000,- \\ & (\text{Kr } 6.400,- \times 3 \text{ sykkelpark.rom}) = \text{Kr } 19.200,- + \text{Kr } 4.800,- = \text{Kr } 24.000,- \end{aligned}$$

Jfr. leiekontraktens §2, pkt. 2 for angivelse av overtagelsesdato for de respektive parkeringsplassene og sykkelparkeringsrom pr. blokk som også er sammenfallende med oppstart for beregning av leien.

Leievederlaget blir å beregne med utgående merverdiavgift da utleier innenfor sitt vedtektsfestede formål driver avgiftspliktig parkeringsvirksomhet iht merverdiavgiftsloven § 3-11 annet ledd, bokstav c. Utleie av parkeringsplasser i parkeringsvirksomhet er en momspliktig tjeneste.

2. Leien betales iht. tilsendt faktura fra utleier til utleierens bankforbindelse i Sparebanken Øst på konto nr. 2220.07.09687. Leien forfaller forskuddsvis pr. kvartal med like beløp med forfall henholdsvis den 01.01, 01.04, 01.07 og 01.10. Av terminer som ikke er betalt på forfallsdagen, svares renter iht lov om renter ved forsinket betaling.
3. Leien blir regulert hvert år med økningen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Første regulering settes til 01.01.2020. Grunnlaget

for reguleringen er den i kontrakten fastsatte fulle leie
for parkeringsplassene inkludert sykkelparkeringsrom og indeksens
utvisende pr. 15.08.2017.

Reguleringen krever ingen varsling på forhånd. Jfr. forøvrig § 3 pkt. 1 vedrørende utleiers adgang til å kreve husleien markedsregulert ved utløp av 10 års perioden.

§ 5

DEPOSITUM/BANKGARANTI - TILLEGGSYTELSER

1. Leietakeren betaler inn et beløp stort Kr 100.000,- på en sperret bankkonto i Sparebanken Øst. Beløpet er å anse som et depositum og begge parter må signere på en slik avtale. Beløpet må være innbetalt innen 31.12.2019. Alternativt stiller leietakeren en bankgaranti overfor utleieren på samme beløp, hvis han finner dette mer hensiktsmessig.

Beløpet er å anse som en sikkerhet overfor utleieren for eventuelle skader på garasjeseksjonen/parkeringskjelleren leietakeren er ansvarlig for og evt. øvrige krav etter leiekontrakten. Når leieforholdet opphører, kan skyldig leie samt utgifter som leietakeren skylder for evt. utgifter til rengjøring/rydding samt skader påført garasjeseksjonen dekkes av depositumsbeløpet/bankgarantien. Forringelse som følge av manglende vedlikehold samt mangler leietakeren er ansvarlig for kan også dekkes av depositumsbeløpet/bankgarantien. Nevnte forhold kan utleier få dekket av depositumsbeløpet/bankgarantien uten leietakers samtykke.

Jfr. også denne kontrakts § 7 om vedlikehold.

2. Utleieren dekker forsikring av garasjeseksjonen samt påkostninger av ventilasjonsanlegget i garasjeseksjonen.
- Drifts- og vedlikeholdsutgifter av garasjeport og dører besørges og bekostes av leietaker i sin helhet. Da slike arbeider primært utføres kun innenfor normal arbeidstid på dagtid, så må leietaker, for eventuell driftsstans/øvrigt reparasjonsbehov som oppstår nattertid eller i helger, være forberedt på selv å besørge beredskap for å utføre dette samt dekke kostnadene for arbeidene. Hærverk, skader eller driftsproblemer som oppstår som følge av leietakers bruk på garasjeporter/dører, må bekostes av leietaker. Leietaker plikter å varsle utleier ved alle forhold under dette avtalepunktet.
- Øvrige driftsutgifter/fellesutgifter/vedlikehold/påkostninger for

parkeringsnedkjøring/rampe utvendig, som ligger på leietakers eiendom gnr/bnr 77/248, i tillegg til brøyting/strøing etc., skal i sin helhet besørges og dekkes av leietaker. Leietaker har vedlikeholdsansvaret og påkostningsansvaret samt ansvar for eventuelt skadeutbedringer på kjellerbodene samt sykkelrommene.

I tilfelle Øvre Eiker kommune innfører eiendomsskatt eller uteieren blir pålagt andre off. avgifter enn nevnt ovenfor, har uteieren anledning til å få disse refundert hos leietakeren.

3. Leietakeren dekker all strøm i garasjeeksjonen som inkluderer parkeringsplasser, kjørebane, inkludert snøsmelteanlegg i nedkjøringsrampe, garasjeporter, sykkelpark.rom, boder og teknisk rom, samt rengjøring av parkeringsarealene inkludert parkeringsplasser, kjørebane og garasjeport, årlig service av ventilasjonsanlegget i garasjeeksjonen samt vedlikehold av bodene og teknisk rom både innvendig og utvendig. Leietakeren må selv besørge og bekoste skifting av lyspærer/lysstoffrør samt defekte lysarmaturer i garasjeeksjonen samt evt. tilsvarende i nedkjøringsrampe. Leietakeren har det fulle vedlikeholdsansvaret for snøsmelteanlegget da dette ligger på Sameiets eiendom. Leietakeren tegner selv forsikring for kjøretøy som benytter seg av garasjeeksjonen. Forsikringen må dekke brann og tyveri mv. og evt. andre forhold som leietaker finner formålstjenlig, eksempelvis bodene hvis ikke de enkelte seksjonseierne forsikrer disse under sin egen innboforsikring. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade etc. utover det som dekkes av den forsikring utleier har som eier av garasjeeksjonen. Utleier har således bare fullverdiforsikring av garasjeeksjonen.

§ 6

LEIETAKERENS BRUK AV LEIEOBJEKTET

1. Parkeringsplassene skal kun benyttes av de til enhver tid seksjonseiere i Sameiet Ingeborgs Have II. Fremleie er ikke tillatt.

Leietaker må ikke tillate/gi andre personer/kjøretøy adgang til lokalene ved utlån av portåpner enn seksjonseiere.

Det er viktig at leietaker besørger forsvarlig låsing etter inn-/utkjøring fra lokalene for å hindre frost og/eller at uvedkommende får adgang til lokalene. Porten skal til enhver tid holdes låst.

2. Parkeringsplassene må ikke brukes på en måte som nedsetter eiendommens omdømme eller ved rystelser, støy, lukt, oljesøl eller på annet vis generer utleieren, øvrige seksjonseiere eller naboer.
3. Forandring av parkeringslokalene, maling, fjerning av naglefast ting etc. er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Leietaker har ikke anledning til å sette opp/anrette/benytt elektriske installasjoner (for eksempel motorvarmer/støvsuger/høytrykkspyler etc.) som han selv eller utleier har anbrakt eller etablere nye elektriske kontakter o.l. Tekniske anlegg i garasjeeksjonen er utleiers eiendom og leietaker har ikke adgang til dette anlegget uten samtykke fra utleier. Vasking/vedlikehold av kjøretøy, sykler m.m. er ikke tillatt utført i parkeringskjelleren.
4. Merker eller kjennetegn av noen som helst art må ikke settes opp uten utleierens skriftlige samtykke.
5. Leietakeren må behandle parkeringsplassene og garasjeeksjonen forøvrig med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningspliktig for all skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste. Dette gjelder også tilfeldige flyttefolk, vareleverandører o.l. og andre personer som leietakeren har gitt adgang til lokalene. Utleier krever at leietaker reparerer slike skader umiddelbart og vil la disse arbeidene bli utført for leietakers regning hvis ikke utbedring blir utført.
6. Leietakeren plikter å holde orden omkring parkeringsplassene. Hvis leietakeren ikke oppfyller nevnte forpliktelse, vil utleieren kunne la utføre disse oppgavene for leietakers regning. Søppel og avfall etc. må ikke ligge i tilknytning til parkeringsplassene verken innendørs eller utendørs.
7. Leietakeren plikter å følge gjeldende eventuelle ordensregler som er utarbeidet for garasjeeksjonen.
8. Dyr har kun adgang til lokalene i følge med sin eier og skal holdes i bånd.
9. Leietaker gjøres herved oppmerksom på at rømningsveier fra lokalene er ut gjennom garasjeport eller ut via felles trappeopp ganger og deretter ut i 1. etasje, jfr. rømningsplan.

§ 7

VEDLIKEHOLD

1. Utleieren har rett til å foreta forandringsarbeider og andre arbeider som måtte være påkrevet for lokalenes/garasjeseksjonens forsvarlige vedlikehold. Leietakeren kan ikke kreve ulempeerstatning eller avslag i leien ved slike arbeider. Dette gjelder likeså ved arbeider og ulemper som måtte forårsakes av arbeider som utføres pga. offentlige pålegg.
2. Leietaker plikter å holde rent på/rundt parkeringsplassene og i kjørebaneene samt i sykkelrommene. Dette innebærer jevnlig rydding, feiing, vannsuging og renhold for øvrig som utføres og bekostes av leietaker. Leietaker har det fulle vedlikeholdsansvaret for de 48 bodene som ligger i garasjeseksjonen.
3. Parkeringskjellerens innvendige vegger og tak er malt samt at betonggulver er impregneret/støvbundet. Plassene er oppmerket. Leietaker må besørge og bekoste alt nødvendig vedlikehold for slitasje på forannevnte overflater.
4. Parkeringskjelleren er utstyrt med vanntåkeanlegg/sprinkelanlegg og leietaker har vedlikeholdsansvaret for dette i tillegg til at skader og eventuelt følgeskader som påføres dette eller øvrige installasjoner, boder, utstyr m.m. i garasjeseksjonen, må dekkes av leietaker. Leietaker er også ansvarlig for evt. skader eller følgeskader som oppstår hvis det på membranen/folien, som er heldekkende på dekket over parkeringskjelleren, påføres skader (hull, rifter m.m.) som følge av leietakers bruk av utenomhusarealer. Leietaker er herved gjort kjent med at ingen utenomhusarealer rundt blokkene tåler beplantning i bakken, festing av parasoller, møbler, lekeapparater o.l. som innebærer at festene i bakken påfører membranen/folien over parkeringsdekket skader som igjen medfører vannlekkasje i parkeringskjeller. Slike skader er leietaker fullt ut ansvarlig for.
5. Leietakeren plikter omgående å meddele til utleieren enhver skade som må utbedres, uten opphold. Andre skader og mangler må meldes uten unødige forsinkelser. Lar han være å gi slik melding, taper han selv retten til mulige erstatningskrav og blir ansvarlig for all skade som måtte følge av forsinkelsen.

§ 8

LEIETAKERS AVTALEBRUDD, UTKASTELSESCLAUSUL

1. Blir leien ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, kan leietakeren kastes ut uten søksmål i henhold til tvangfullbyrdelsesloven, § 13-2, 3. ledd pkt. a. Leietakeren kan ikke sette frem motkrav på utleieren med mindre motkravet er erkjent av ham eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Flytter ikke leietakeren når leietiden er ute, kan han på samme måte kastes ut uten søksmål etter tvangfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd pkt. b og c.

Gjør leietakeren ellers noe vesentlig brudd på leiekontrakten, kan utleier heve avtalen med øyeblikkelig virkning. Leietakeren plikter i så fall å fraflytte parkeringsplassene/anleggseiendommen straks. Utkastelse kan skje i henhold til tvangfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd pkt. d.

2. En leietaker som flytter etter utkastelse eller krav fra utleier på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden, med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. Leietakeren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og ryddiggjøring/rengjøring av anleggseiendommen fører med seg.

§ 9

FRAFLYTTING

1. Portåpnere/nøkler leveres tilbake ved utflytting. Ved tap av portåpnere/nøkler under leieforholdet eller ved avslutning av det, må leietaker selv dekke dette tapet.

§ 10

TVISTER, VERNETING, TINGLYSNING, AVGRENSNING TIL HUSLEIELOVEN, SPESIELLE FORHOLD

1. Tvister om forståelsen av denne kontrakt eller som utspringer av kontraktsforholdet, avgjøres av de alminnelige domstoler.
2. Partene vedtar eiendommens verneting for alle tvister som gjelder leieforholdet.

3. Leiekontrakten kan tinglyses.
4. I den utstrekning annerledes ikke er fastsatt foran, gjelder bestemmelsene i husleieloven.
5. Eier (utleier) kan fritt overdra/selge garasjeseksjonen i leieperioden, men skal besørge at ny eier (utleier) trer inn i leiekontrakten med de rettigheter og plikter nærværende kontrakt innebærer slik at leietaker sikrer sin leierett og kontraktsvilkår.

§ 11

KONTRAKTSFORMULAR, UNDERTEGNING

1. Nærværende leiekontrakt er utstedt i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Hokksund, 20.09.2017

Hobbelstad & Rønning A/S
Utleier

Sameiet Ingeborgs Have II
Leietaker

Vedlegg: Plantegning, kopi av tinglyste erklæringer «adkomstrett og leierett til parkeringsplasser»

FORELØPIG BUDSJETT

05.02.2018



INNTEKTER:

Felleskostnader betalt av 48 boligseksjoner	649 656
Bredbånd-fiber betalt av 48 boligseksjoner	114 624
Parkering (48 plasser), iht skriftlig park.leiekontrakt	864 000

SUM INNTEKTER:

1 628 280

KOSTNADER:

Diverse adm. Kostnader for sameiet	9 000
Styrehonorar	18 000
Arbeidsgiveravg. for styrehonorar	2 538
Revisjonshonorar	15 000
Forretningsførsel	72 000
Bygningsforsikring	73 800
Heis - 3 stk. inkl service og kontroll + alarmabb./evakuering	30 000
Felles tekniske anlegg	7 500
Vaktmester tjenester	15 000
Snøbrøyting av fellesarealer	7 500
Vask av fellesarealer inkl. enkel feiing/spyling park.kjeller	90 000
Strøm, vann/avløp for fellesarealer inkl. nedkj.rampe/park.kjeller/boder mm.	75 000
Brannvarslingsanlegg fellesarealer (inkl. årlig service og div.)	24 000
Løpende vedlikehold - innv. /utv. fellesarealer og utv. flater/fasader	30 000
Avsetning fremtidig vedlikehold fellesarealer	30 000
Div park.pl. Sameiet(HC-pl./Gjestp./, tils. 2 plasser+3 sykkelrom),ref. park.avt.	60 000
SUM FELLESKOSTN. eks park.leie boenh.,fiber	559 338

Sum parkering 48 pl. i park.kj.iht kontrakt (1 plass pr. boenhet) 864 000

Grunnpakke bredbånd - fiber for 48 boligseksjoner 114 624

TOTALE FELLESKOSTN. 1 537 962

RESULTAT 90 318

Totalt antall boligseksjoner 48

Tot. areal alle 48 seksjoner, BRA m2 3594

Felleskostn pr. mnd pr. m2 eks park.leie 48 leil/fiber Kr 15

ingeborgshave.no

Kontakt megler:



Petter Hobbelstad
petter.hobbelstad@dnbeiendom.no
Tlf. 977 28 692

Avd. Hokksund
Stasjonsgata 48, 3300 Hokksund



Odd-Arne Haukås
odd-arne.haukaas@dnbeiendom.no
Tlf. 917 87 255

Avd. Nybygg Buskerud
Bragernes Torg 11, 3017 Drammen





KJØPETILBUD TIL FAST PRIS – INGEBORGS HAVE TRINN 2

Sendes DNB Eiendom- Mailadr: petter.hobbelstad@dnbeiendom.no

Oppdragsnummer: 61517009 (Hovednummer)		
Prosjekt: Ingeborgs Have Trinn 2, gnr. 77, bnr. 248 i Øvre Eiker kommune		
Bygg nr.: Leilighetsnummer:		
Oppdragsansvarlig: Odd-Arne Haukås Petter Hobbelstad	Mobil: 917 87 255 Mobil: 977 28 692	Faks: 32 83 08 06 Faks: 32 75 49 69

Undertegnede 1:		Fødselsdato:	
Undertegnede 2:		Fødselsdato:	
Adresse:		Postnr./sted:	
E-post 1:		E-post 2:	
Tlf 1:	Tlf 2:	Hjem:	

Jeg/vi gir med dette bindende bud på eiendommen til følgende fast pris:

Kr. _____ - kroner _____00/100 med tillegg av omkostninger, jfr. prisliste. Budet inngis iht. salgsvilkår i Eiendommen fra A til Å med vedlegg, herunder prisliste, tegninger, leveransebeskrivelse og prospekt.

Betalingsplan:

10 % av kjøpesum ved utstedt garanti jf. bustadoppf.lov § 12.
20 % dersom kjøper er å anse som profesjonell.
NB! Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan stilles forutsetning om pant i ny eiendom ved overføring av beløpet.
Resterende del av kjøpesum samt alle omkostninger innbetales før overtagelse.

Referanseperson og tlf. nr.:

Långiver:		Kr
Långiver:		Kr
Egenkapital:		Kr

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

Budet gjelder til og med den _____ kl.
Dersom ikke annet er oppgitt gjelder budet til kl 15.00 en uke etter at megler mottok budet

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl 15.00 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt.
Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted/dato

Budgiverens underskrift

Budgiverens underskrift

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon