

GAMLE RIKSVEI 361



*Eknes Elvepark - 43 flotte
prosjekterte leiligheter med
alle kvaliteter sentralt i
Krokstadelva*

KORT OM EIENDOMMEN





Adresse	Gamle Riksvei 361, 3055 Krokstadelva	
Totalpris inkl. omkostninger	Fra kr. 2 844 870,- til kr. 7 694 870,-	
Pris	Fra kr. 2 840 000,- til kr. 7 690 000,-	
Omkostninger	kr. 4 870,-	
P-rom	fra 45,6 m ² til 123,7 m ²	
BRA	fra 47 m ² til 125,4 m ²	
Ant. sov.	Fra 1 til 4	
Tomteareal	ca. 3 194 m ²	
Eiendomstype	Eierseksjon	
Selger er ansvarlig for å energimerke boligen senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest.		

INNHold

Informasjon om prosjektet	8
Bilder	19
Vedlegg	25
Nabolaget	112
Notater	115
Forbrukerinformasjon om budgivning	116
Kjøpsbekreftelse	117





Ronny Abeltun
Eiendomsmegler MNEF
917 48 835
ronny.abeltun@emlmodum.no



Steffen Aasand
Eiendomsmegler MNEF
469 52 030
steffen.aasand@emlmodum.no

Våre prosjektmeglere har lang erfaring med salg av prosjekter i Eiker.

Ta kontakt med megler for mer informasjon om dette flotte boligprosjektet.

PROSJEKTBESKRIVELSE

Eknes Elvepark er et spennende og moderne boligprosjekt beliggende meget sentralt i hjertet av Krokstadelva.

Herfra har man tilgang til det meste av servicetilbud innenfor gangavstand. Det vil bli opparbeidet grønne og harmoniske fellesarealer som grenser mot idylliske Krokstadbekken. Den stramme arkitekturen med fasadematerialer av høy kvalitet rammer inn det frodige og parkmessige utearealet.

Eksisterende bygningsmasse skal rives og erstattes av representative leiligheter. Det blir bygget 43 tiltalende selveierleiligheter med høy standard og gode kvaliteter. Leilighetene har varierte størrelser fra ca. 50 kvm til ca. 125 kvm, og alle med praktisk og god planløsning. Prosjektet består av tre separate boligbygg som er knyttet sammen med en felles P-kjeller under bakken. Byggene vil strekke seg over henholdsvis 4 og 5 etasjer.

Åpningene mellom byggene gir lys og luft til prosjektet, og tilpasser seg skalaen i området rundt. To av byggene får fasade i en varm og levende tegl, mens bygget i mellom disse har stående rødmalt trekledning, som en fin kontrast til de andre to. Den stramme arkitekturen mykes opp av flere buer i fasaden, som leder gående i gatetunet mot vest inn i parken med lekeplass. Plasseringen av byggene skjærer den lune parken for støy. Balkongene vil ha et elegant stående spilerekkverk, som gir godt med utsyn over parken også inne fra stue og kjøkken. Det er en variert leilighetssammensetning slik at man får et nabolag for ulike aldersgrupper og familiesituasjoner. Alle leilighetene har romslige oppholdsrom med god takhøyde og flotte solforhold.

BELIGGENHET

Eknes Elvepark ligger idyllisk til ved Krokstadbekken i hjertet av Krokstadelva.

Fra leilighetene er det gangavstand til de mange lokale servicetilbudene som finnes i nærområdet:

- Kiwi dagligvare med åpningstider i hverdager fra 07 til 23
- Buskerud storsenter med et stort utvalg av forretninger, herunder Vinmonopol og apotek
- Ulike varehus som XXL, Rusta, Byggmax og Pets dyrebutikk
- Bussholdeplasser
- Eknes ungdomsskole, Krokstad barneskole samt flere barnehager
- Nedre Eiker kulturskole med bla undervisning i dans, musikk og teater
- Eknes idrettshall med svømmeanlegg
- Tannlegetjenester

Krokstadelva ligger rett overfor Mjøndalen, på nordsiden av elva og har forbindelse via 2 bruer. Mjøndalen har et rikt utvalg av mange gode servicetilbud, og i sentrum er det tog- og busstasjon med hyppige avganger mot Drammen og Kongsberg. Langs elven er det flott gang- og sykkelsti i retning Drammen og mot Hokksund

Få min kjøretid til Årbogen med badevann, sandstrand, volleyballbane, fotballbane, tennisbaner og flotte turløyper, sommer som vinter. Her er det også lysløype og adkomst videre inn i Finnemarka skogområde med fantastiske rekreasjonsmuligheter.

Det er ca. 15 min. kjøretid til Drammen sentrum, ca. 50 min. kjøretid til Oslo og ca. 30 min. kjøretid til Kongsberg.

FORDELER VED Å KJØPE NYBYGG

Det er mange fordeler for den som kjøper ny bolig. For mange er det fristende å starte med blanke ark i en helt ny bolig, og det kan være mange fordeler ved å kjøpe nybygg. En av disse er at du får god tid til salg av egen bolig og forberedelse av flytteprosessen.

Kjøpere av nybygg har ekstra trygghet gjennom at salget reguleres av Bustadoppføringslova, der utsteder selger garantier som varer i 5 år etter overtakelse. Vanligvis er det lavere omkostninger ved kjøp av prosjekterte boliger, da man kun betaler dokumentavgift av andel tomteverdi.

Ved kjøp av ny bolig er det gjerne mindre vedlikehold. Du sparer penger på oppussing og det er strenge krav til isolasjon og høy energieffektivitet. Boligene blir oppført etter de nyeste byggestandarder og tekniske krav både til innneklima, isolasjon og miljø.

Ofte er prisene faste og du vet på forhånd hva boligen koster. Forutsigbarhet i kjøpsprosessen er noe mange setter stor pris på.

Selger forbeholder seg retten til å justere prisen på usolgte enheter, eller eventuelt leie disse ut.

ADRESSE

Gamle Riksvei 361, 3055 Krokstadelva

REGISTERBETEGNELSE

Eiendommen kan bli fradelt hovedbruket, og hver bolig vil bli tildelt eget målebrev og adresse i de tilfellene der dette er aktuelt.

AREAL

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger.

Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene. Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.

STANDARD

Se leveransebeskrivelse fra utbygger

Innbo, løsøre, hvitevarer og brunevarer som fremkommer på tegningene medfølger ikke med mindre annet tydelig fremgår av salgsoppgaven.

ANTALL SOVEROM

Fra 1 til 4

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

EIERFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

TOMT

Tomteareal er ca. 3 194 kvm på eiet tomt.

Tomten er 3459 kvm og er matrikulert med eget gårds- og bruksnummer, i Drammen kommune.

PARKERING/GARASJE

Det medfølger 1 stk. parkeringsplass i felles garasjeanlegg til de fleste leiligheter. Følgende leiligheter vil ikke få P-plass:

C102

C104

C204

Etter eierseksjonsloven § 26 fremgår det at sameiet gjennom sine vedtekter er forpliktet til å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, også gjøres tilgjengelige for disse. Dette kan skje gjennom en midlertidig bytteordning eller på en annen egnet måte. Byttet gjelder så lenge beboeren har dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Videre fremgår det av den samme bestemmelsen at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette forutsetter at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Alternativ adkomst til garasjeanlegget vil kunne bli via bilheis. Selv med en slik løsning vil estimerte felleskostnader beløpe seg innfor 35 - 45 kr per kvadratmeter.

Det vil være vedlikeholdsansvar for sameiet for privat vei som benyttes for innkjøring for garasjeanlegg med brøyting/strøing.

BYGGEÅR

2021 / 2022

PRIS

Pris fra kr. 2 840 000,- til kr. 7 690 000,-.

Omkostninger kr. 4 870,-.

Totalpris inkl. omk. fra kr. 2 844 870,- til kr. 7 694 870,-

Se egen prisliste. Spesifisert prisliste på den enkelte enhet finner man på hjemmesiden: ekneselvepark.no

OMKOSTNINGER

Kr 3 475 Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi

Kr 585 Tinglysing av skjøte

Kr 585 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 230 Grunnbokskrift

Kr 4 870 Sum omkostninger

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for mellomværende. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

ENERGIMERKING

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Det vil fremlegges energiattest ved overtagelse jf. Forskrift om energimerking av bygninger og energivurdering av tekniske anlegg (energimerkeforskriften) §7.

Det antas et årlig forbruk på ca. 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

ORGANISASJOINSFORM

Boligsameiet vil bli organisert etter Eierseksjonsloven. Det er utarbeidet utkast vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene. Vedtekter og utkast til første års driftsbudsjett er vedlagt i salgsoppgaven.

Det vil tinglyses bruksrett/realsameie for selskapslokale, slik at fremtidige boligsameier vil kunne benytte lokalet.

FORRETNINGSFØRER

USBL

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er disse stipulert til ca. kr 35 - 45,- pr. kvm. BRA pr. mnd. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte.

Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene. Forslag til fordeling og første års driftsbudsjett er vedlagt i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse. Det er selgers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdigattest kan bli å foreligge en tid etter overtagelse (avhengig av f.eks. årstid og ferdigstilling av utomhusareal), og at dette ikke skal være til hinder for selgers oppgjør ved overtagelsestidspunkt. Kjøper har rett til å holde tilbake ett beløp tilsvarende det arbeidet som gjenstår for at eiendommen skal få ferdigattest. Megler plikter å utbetale det tilbakeholdte beløpet straks ferdigattest foreligger.

REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE

Det tas forbehold om oppnådd forhåndssalg, samt offentlige godkjenninger (rammetillatelse og igangsettingstillatelse).

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi.

PRISINFORMASJON

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betalingsbetingelser uten forvarsel for alle usolgte enheter gjennom hele salgsprosessen. Det tas forbehold om feil i prislisten.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJONER

Videresalg av kontrakt (resalg) eller annen form for overdragelse, før overtakelse tillates ikke uten selgers skriftlige samtykke. Dersom overdragelse likevel er skjedd uten selgers samtykke, er den kjøper som har videresolgt seksjonen ansvarlig for å oppfylle kontrakten med selger. Selger kan betinge seg et administrasjonsgebyr.

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i Bustadoppføringslova §54. Slik avbestilling vil gi selger rett til økonomisk kompensasjon i form av et avbestillingsgebyr. Avbestillingsgebyr er fastsatt til kr. 200 000,-.

TILVALG OG ENDRINGER

Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hinder for rasjonell

gjennomføring av byggearbeidene. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44. Selger har ikke plikt til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere eller til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse , eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

AREALBEREGNINGER

I prislisten fremkommer kolonne for henholdsvis BRA og P-Rom. BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter. P-ROM (netto areal primære rom) angir nettoareal av alle primære rom i boligen innvendig, inkl. innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom; entre, kjøkken, stue, bad/wc og soverom samt evt. walk-in-closet/omkladningsrom.

Alle arealer som er oppgitt er ca. arealer. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. BRA er areal på innsiden av boligens omsluttete vegger. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan således ikke summere rommenes arealer og få BRA arealet. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å kunne gi inntrykk av et ferdig bygg. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i selgers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold, innredning og utstyr ellers. Kjøkken som er inntegnet på plantegninger eller illustrasjoner kan bli endret noe i størrelse og form. Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking.

BETALINGSBETINGELSER

10 % av kjøpesummen (totalpris) forfaller til betaling ved kontrakt. Dette må ikke være bundet kapital. Resterende del av kjøpesummen, samt omkostninger, forfaller til betaling ved overtagelse. Eventuelle tilleggsbestillinger betales fortløpende og etter nærmere avtale med selger, senest innen overtagelse.

GARANTI

Handelen reguleres av Bustadoppføringslova eller avhendingslova. Selger skal stille garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Plikten til å stille garanti gjelder også dersom avtalen inneholder forbehold. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Ved 10 % innbetaling i forbindelse med kontrakt vil påløpte renter tilfalle kjøper, dersom rentene til sammen ikke overstiger ½ rettsgebyr, blir renter ikke utbetalt.

Dersom selger stiller selvskyldnergaranti etter Bustadoppføringslova § 47 har selger rett til å disponere over alle innbetalinger av kjøpesummen fra kjøper. Når slik garanti blir stilt har ikke kjøper krav på renter av 10 % innbetalt beløp. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti ifølge Bustadoppføringslova § 12. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Kontrakter vil til enhver tid følge gjeldende regelverk.

SALGSBETINGELSER OG KJØPETILBUD

Kjøper plikter å ha gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon: Salgsprospekt, viktig salgsinformasjon, leveransebeskrivelse, prislister og standard kjøpekontrakt med alle vedlegg før avtale om kjøp inngås.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE

Regelen om akseptfrist kl. 12 dagen etter siste annonserte visning gjelder ikke for profesjonelle. I de tilfellene prisen er fast vil normalt megler ha fullmakt fra selger til å akseptere tilbud som tilsvarer oppgitt pris uten noen forbehold. Det vil si at kjøpsbekreftelse som leveres megler anses mottatt av selger, og kan ikke trekkes tilbake. Dette avviker fra vanlige budregler. Kjøpsbekreftelse kan ikke inngis på GiBud funksjonen. Se for øvrig rettledning på kjøpsbekreftelsen.

KJØPEKONTRAKT

Når selger har akseptert kjøpers tilbud, er det inngått en bindende avtale mellom partene, og kjøper er da med de begrensninger som følger av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bosted m.m. (bustadoppføringslova), forpliktet til å oppfylle avtalen. Kjøper vil normalt bli innkalt til kontraktsmøte etter at selgers forbehold er løftet. Det vil bli benyttet en standard kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i Bustadoppføringslova. Kontrakten er vedlagt i salgsoppgaven.

SELGER

Top Invest AS

OVERTAKELSE

Stipulert ferdigstillelse 1. kvartal 2023.

Byggetid er stipulert til ca. 14 måneder fra byggestart. Det kan være at utomhusanlegg og adkomstveier vil kunne være uferdige ved overlevering av boligen. Kjøper er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføringen av byggeprosjektet, også etter at innflytting har funnet sted. Utomhusarealene blir ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater.

UTOMHUSAREALER

Overtakelse av felles- og utearealer skal gjennomføres av selger og kjøper/sameiets styre, og overtakelse av boligen kan skje uavhengig av dette.

Overtakelse kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelsen skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen.

Ovennevnte oppfordring om tilbakehold gjelder også for de forhold som eventuelt gjenstår for å få ferdigattest.

FERDIGATTEST/MIDLERTID BRUKSTILLATELSE

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i

bruk. Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse. Det er selgers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdigattest kan bli å foreligge en tid etter overtagelse (avhengig av f.eks. årstid og ferdigstilling av utomhusareal), og at dette ikke skal være til hinder for selgers oppgjør ved overtagelsestidspunkt. Kjøper har rett til å holde tilbake ett beløp tilsvarende det arbeidet som gjenstår for at eiendommen skal få ferdigattest. Megler plikter å utbetale det tilbakeholdte beløpet straks ferdigattest foreligger.

FORSIKRING

Utbygger / entreprenør holder bygningsmassen forsikret frem til og med overtakelse. Forsikring av bygningsmasse må innen overtakelse tegnes av boligsameiet. Den enkelte eier må selv sørge for innbo- og øvrige forsikringer.

FORBEHOLD FRA UTBYGGER

Byggestart forutsetter:

- Tilstrekkelig antall forhåndssalg.
- At rammetillatelse og igangsettelsestillatelse, i samsvar med selgers foreliggende planer for eiendommen, blir gitt.
- At detaljprosjektering ikke avdekker forhold som vesentlig fordyrer eller umuliggjør planlagt utvikling av eiendommen.

Selger tar forbehold om igangsettingstillatelse for omsøkt prosjekt. Det er ikke gitt igangsettingstillatelse for prosjektet pt. Dersom igangsettingstillatelse ikke er gitt innen 12 mnd. etter budaksept har partene rett til å tre fra avtalen, uten noen økonomiske forpliktelser overfor hverandre.

Prosjektet er per i deg ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om boligene og prosjektet er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og boligene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger skal leveransebeskrivelsen gå foran.

Alle arealer som er oppgitt er ca. arealer. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. BRA er areal på innsiden av boligens omsluttete vegger. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan således ikke summere rommenes arealer og få BRA arealet. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å kunne gi inntrykk av et ferdig bygg. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i selgers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold, innredning og utstyr ellers. Kjøkken som er inntegnet på plantegninger eller illustrasjoner kan bli endret noe i størrelse og form.

Vaskemaskin, møbler og lignende inngår ikke i leveransen selv om det er vist på plantegningene, men det er avsatt plass og tilrettelagt for tilkobling av utstyr som vaskemaskin.

Tegninger, illustrasjoner og perspektiv er kun ment som en illustrasjon. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i selgers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innvendige. På de enkelte bolig- og møbleringsplanene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer etc. Forslagene er kun av illustrativ karakter.

Plantegningene er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betalingsbetingelser uten forvarsel for alle usolgte enheter gjennom hele salgsprosessen. Det tas forbehold om feil i prislisten.

Den videre detaljprosjekteringen kan medføre mindre endringer som er nødvendig eller hensiktsmessig. Sjakter, El – og VVS tekniske føringer blir eksempelvis ikke tegnet inn som en del av kontraktsunderlaget. Slike endringer skal likevel ikke redusere den beskrevne standarden i boligene. Vindusplassering/ - størrelse i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer som følge av bl.a. den arkitektoniske bearbeidelsen av prosjektet. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel.

Parkett anses som et levende materiale og vil dermed kunne bevege seg avhengig av årstid. Enkelte svikt og/mindre sprekker kan derfor oppstå som følge av dette. Utbygger tar intet ansvar for ovennevnte eller skader på parkett som følge av feil bruk eller for høy/lav temperatur på varmesystemet.

Mindre sprekker og riss i overgang tak/vegg og plateskjøter må påregnes. Dette som følge av bruk og naturlig tørking av bygget over tid.

Alle tegninger, perspektiver, 3D tegninger, fotografier, skisser og modeller som er illustrert i prospektet og i salgsvedlegg er kun av illustrativ karakter og definerer på ingen måte det nøyaktige innhold eller omfang av selgers leveranse.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme avvik mellom prospekt, tegninger og ferdig produkt. Dette grunnet at det på tegningene fremgår møbler, fargevalg, bygningsmessige detaljer i og på boligene, utvendige detaljer og detaljer på fellesarealer som nødvendigvis ikke blir utført nøyaktig slik prospektet og salgstegningene viser.

Alle opplysninger i prospekt, salgsvedlegg og salgsmateriale er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard.

Dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og prospekt/salgstegninger etc., er det leveransebeskrivelsen som gjelder.

Videresalg av kontrakt (resalg) eller annen form for overdragelse, før overtakelse tillates ikke uten selgers skriftlige samtykke. Dersom overdragelse likevel er skjedd uten selgers samtykke, er den kjøper som har videresolgt seksjonen ansvarlig for å oppfylle kontrakten med selger.

Selger tar forbehold om endringer grunnet offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet.

Eventuelle andre forbehold fremgår i prislisten og øvrig materiell vedlagt.

Kommunal godkjenning:

Byggetillatelse søkes for den enkelte boligeiendom. Det tas forbehold om at nødvendige igangsettingstillatelser blir gitt fra Drammen kommune.

LOVANVENDELSE

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til profesjonell/investor eller aksjeselskap legges Avhendingslovens bestemmelser

til grunn. Når boligene er ferdigstilt vil også avhendingslova legges til grunn. Selger kan velge å selge etter Bustadoppføringslova.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier.

MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE HANDELEN – HVITVASKINGSLOVEN

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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 involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

AVTALEBETINGELSER

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenør og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Bustadoppføringslova § 3 sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten.

Kjøper skal ikke betale inn noen del av kjøpesummen før § 12 garanti er stillet. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på nye eier.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

ANNEN INFO

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne det. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen normalt bli gjennomført etter avhendingslovens bestemmelser, lov av 3. juli 1992 nr. 93.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

INFORMASJON TIL SALGSOPPGAVEN

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.

HEFTELSE

3005/237/25:

20.02.1793 - Dokumentnr: 900001 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:238 Bnr:2

Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:238 Bnr:2 Fnr:3

Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:238 Bnr:2 Fnr:4

Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:238 Bnr:2 Fnr:6

Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:238 Bnr:244

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

16.02.1894 - Dokumentnr: 900083 - Bestemmelse om vannrett

RETTIGHETSHAVER:Krogstad Cellulosefabrik

03.05.1904 - Dokumentnr: 900206 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:238 Bnr:2

Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:238 Bnr:2 Fnr:3

Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:238 Bnr:2 Fnr:4

Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:238 Bnr:2 Fnr:6

Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:238 Bnr:244

19.04.1911 - Dokumentnr: 900291 - Elektriske kraftlinjer

RETTIGHETSHAVER:Den norske Kaloge- og Gummuvarefabrik

12.06.1933 - Dokumentnr: 900221 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:237 Bnr:24

02.02.1966 - Dokumentnr: 499 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

27.06.1994 - Dokumentnr: 5687 - Rettighet

Rettighetshaver: Regal Kjeks Og Kakefabrikk AS

Org.nr: 915 332 293

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

Leietid fra 01.11. 93 til 31.12.1998, med rett til fornyelse

i 5 år til 30.10.2003, mot årlig leie kr. 300.000,- m. fl.

best.

Kan framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Dokumentnr: 903027 - Opprettelse av matrikkelenheten

EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

24.09.1953 - Dokumentnr: 3392 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3005 Gnr:237 Bnr:269

01.01.2020 - Dokumentnr: 758234 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0625 Gnr:37 Bnr:25

Grunneier og Glitre Energi vil inngå en avtale vedrørende traforom i bygg A. Se eget vedlegg (utkast).

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

FORSINKET LEVERING

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsoppgave, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler før avtale om kjøp av bolig inngås.

FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

FORSIKRING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank1. Kontakt din megler om dette

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verddivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

ANSVARLIG MEGLER

Ronny Abeltun
Eiendomsmegler MNEF, avdelingsleder Eiker
Telefon: 917 48 835
E-post: ronny.abeltun@emlmodum.no

ANSVARLIG MEGLER

Steffen Aasand
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 469 52 030
E-post: steffen.aasand@emlmodum.no

EIENDOMSMEGLER I EIKER

Postboks 13
3301 Hokksund
Org. nr. 912 352 331











Leveransebeskrivelse for Eknes Elvepark

GENERELT

Leveransebeskrivelsen angir hvilken standard vi leverer på boligen. Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid byggebeskrivelsen som er retningsgivende. På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Bilder og illustrasjoner er ment for å gi et visuelt inntrykk av prosjektet. De kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder også endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Det forutsettes at dette ikke medfører vesentlige endringer av den angitte standarden.

FORSKRIFT OG STANDARD

Prosjektet skal bygges iht. Plan- og bygningsloven, TEK17. Boligen leveres i god håndverksmessig utførelse, dette gjelder alle innvendige og utvendige forhold.

MATERIALER

Materialer påvirkes av fukt og uttørking. Det vil oppstå sprekker på grunn av bevegelser i materialene. Slike sprekker/riss gir ikke grunnlag for reklamasjon.

INNKASSINGER OG TEGNINGER

Stiplede linjer som angir vegger eller møbler/interiør som er tegnet inn på tegningen inngår ikke i leveransen. Det kan forekomme innkassinger og nedforing av himlinger som ikke er vist på tegningen. Plassering av sjakter, VVS-føringer og innkassinger kan bli endret.

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av selger i detaljprosjekteringsfasen ut fra hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

RÅBYGG

Utføres med bærekonstruksjoner i betong/stål og med etasjeskillere/leilighetsskiller i betong/hulldekker.

FASADER

Fasade leveres kombinert med flere materialer, eksempelvis tegl og tre.

TAK

Det leveres grønne sedumtak.

BALKONGER/TERRASSER

Balkonger og plattinger har gulv bestående av impregneret tregulv. Rekkverk leveres som spilerekverk i stål/aluminium, lakkert i bronsefarge.

UTOMHUS

I tillegg til private uteplasser på terrasse eller balkong har boligene felles utearealer på bakkeplan. De felles utearealene henvender seg mot Krokstadbekken i sør og har flotte solforhold, med boligene som en skjermende innramming mot nord. Det felles uterommet anlegges i ulike nivåer som trapper seg ned mot elven. Gangveier og en stor trapp med sittetrinn knytter de ulike nivåene sammen og skaper en variasjon av ulike soner for opphold og lek. Lengst ned mot elvebredden ligger elvepromenaden med ulike aktivitetstilbud, som knytter området mot tilgrensende arealer. Det er benyttet en helhetlig materialpalett av høy kvalitet som spiller materialbruken i byggene. Marktegl i kombinasjon med plasstøpt betong skaper et rent uttrykk med en spennende kontrast. Store vegetasjonsfelt gir frodighet og pryddverdi til alle årstider.

HOVEDINNGANGER

Det er en hovedinngang på bakkeplan til hvert bygg, med innvendige trapper og heis som går til de øvrige etasjene. Ved inngangsparti leveres det et felt med vedlikeholdsfri mosevegg, deler av inngangsparti med eikespiller i tak og på vegg. Det leveres systemhimlinger med innfelt lys i tak i korridorer. Postkasser plasseres ved hovedinngangene. Gulv leveres med flis. Vegger leveres som gipsvegger/betongvegger, sparklet og malt.

TRAPPER, TRAPPEROM, KORRIDORER

Systemhimlinger med innfelt lys i tak. Gulv leveres med flis. Vegger leveres som gipsvegger/betongvegger, sparklet og malt.

Trapp leveres med fliser i inntrinn og opptrinn, samt sokkelflis.

GARASJEANLEGG

Det medfølger 1 stk. parkeringsplass i felles garasjeanlegg til de fleste leiligheter. Følgende leiligheter vil ikke få P-plass: C102, C104, C204. Tildeling vil skje etter garasjeplan utarbeidet av utbygger. Det leveres 1 fjernkontroll til garasjeport pr. leilighet/p-plass.

Garasjegulv i vanntett betong. P-plasser merkes opp med striper og nummer.

Det leveres nedkjøringsrampe eller bilheis fra bakkeplan til u.etc.

SYKKELPARKERING

Det blir etablert sykkelparkering i parkeringskjeller.

SPORTSBODER

Det medfølger 1 stk. sportsbod pr. seksjon/leilighet. Tildeling av bod vil skje etter bodplan utarbeidet av utbygger. Bodene er plassert i parkeringskjeller, 1 sportsbod er plassert i plan 1. Dør inn til sportsbod leveres med hengelåsfeste. Sportsboder leveres med nettingvegger/tette vegger.

MILJØ / RENOVASJON

Eget avfallsrom i plan 1.

HEIS

Alle leiligheter har tilgang til heis i felles oppgang til garasjeplan/inngangsplan.

FELLESAREAL / SELSKAPSLOKALE

I byggets første etasje etableres det et hyggelig fellesareal/selskapslokale for Sameiet med direkte tilgang til uteområdet. Lokalet vil inneholde kjøkken, toalett, langbord og sofakrok. Lokalet vil være åpent for alle beboere med unntak av når lokalet er utleid til selskap. Lokalet kan leies av beboerne til eksempelvis bursdager, konfirmasjonsselskap og lignende. Utleie vil styres av Sameiet.

FORNYBAR ENERGI OG ENERGIKLASSE A

100% av varmebehovet i leilighetene (gulvvarme og tappevann) genereres av bergvarmepumpe.

Leilighetene leveres i energiklasse A.

GENERELT:

Impregnerede materialer leveres uten ytterligere behandling, da det bør stå en tid før ny behandling.

INNENDIG OVERFLATEBEHANDLING

SOVEROM, STUE/KJØKKEN, TV-STUE, ENTRE, GANG, BOD, WALK-IN-CLOSET

Gulv:	1-stavs eikeparkett med fotlister i eik
Vegger:	Sparklet og malt gips/betong, farge: Blek sand 1016
Himling:	Nedforede gipshimlinger, sparklet og malt, farge: Klassisk hvit 9918 Det leveres ikke taklister, men fuget overgang vegg/tak.
Vinduer:	Innvendig farge: hvit
Listverk:	Farge: Klassisk hvit 9918

BAD

Gulv:	Grå gulvfliser 30x30cm. Nedsenket gulv i dusjsone med grå fliser 5x5cm som gjør at fall opprettholdes.
Vegger:	Grå veggfliser 30x60cm.
Himling:	Hvitmalt himling med downlights.

NEDFORET HIMLING/ INNKASSING

Det leveres nedforede gipshimlinger i alle rom, ingen synlige v-fuger i tak.
Lokale nedforinger/innkassinger i oppholdsrom vil kunne forekomme som en følge av rør, kanalføringer og bærende konstruksjoner. Disse vil få samme overflatebehandling som vegger og tak for øvrig i boligen.

INNENDIGE VEGGER OG HIMLINGER

Etasjeskiller iht. gjeldende krav mellom etasjene.
Innvendige vegger leveres med sparklet og malt gips/betong i alle rom. Det må påregnes at små sprekker og riss oppstår mellom vegg, tak og hjørner. Dette er ikke grunnlag for reklamasjon.

Nedforede malte gips himlinger.

Det tas forbehold om lavere takhøyder i visse områder i forbindelse med tekniske fremføringer og nedforinger.

UTSTYR – PLANLØSNINGER

KJØKKENINNREDNING

Det leveres moderne kjøkken med mørke fronter fra anerkjent leverandør og hvitevarer av god kvalitet. Som standard leveres takhøye overskap med foring til tak. Det leveres integrert kjøleskap, komfyr, induksjonsplatetopp og oppvaskmaskin. Oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Avtrekksvifte over komfyr.
Benkeplate leveres i lys laminat. Størrelse og utforming av kjøkken iht. plantegning/kjøkkentegning for hver leilighet.

Mørke kjøkkenfronter leveres som standard. Hvitt kjøkken i samme modell og utforming som standard kan leveres som tilvalg uten pristillegg.

Kjøkkenleveranse som illustrert, men det opplyses om at mindre avvik kan forekomme.

GARDEROBEINNREDNING

Det leveres en skyvedørsgarderober pr. leilighet iht. tegning, som oftest i forbindelse med entré.
Skyvedørsgarderober leveres kun med skyvedørss fronter, ingen innredning. Innredning kan evt. bestilles som tilvalg eller innredes etter overtagelse. Øvrige garderobeskap kan evt. bestilles som tilvalg.

INNENDIGE DØRER OG VINDUER BOLIGER

Vinduer og balkongdører er NDVK-godkjent. Innvendig farge hvit.

Innerdører i leiligheten leveres som hvite, moderne kompaktdører med 1 «speil» og dempelister i karm.
Ytterdør leveres med FG-godkjent sikkerhetslås og kikkehull. Farge på ytterdør velges av arkitekt/utbygger.
Det leveres flate dørterskler i eikefarge. Dørvidere og beslag i rustfritt stål.
Gerikter vil bli sparklet og malt, slik at det ikke blir synlige spikerhull.

BADEROMSINNREDNING

Badene leveres som prefabrikkerte eller plassbygde bad.
Følgende standard utstyr leveres til bad:

- Baderomsinnredning leveres i god kvalitet med størrelse iht. plantegning. Det leveres baderomsinnredning i farge Elegance Black Oak med hvit servant, 2 skuffer, speil med LED-sidelys.
- Ett-greps blandebatteri fra Grohe eller tilsvarende
- Dusjhjørne 90x90cm med dusjsett (veggstang) og dusjarmatur fra FM Matsson eller tilsvarende
- Vegghengt toalett med softclose-toalettsete og hvit spyleknapp

Det leveres opplegg for tilkopling av vaskemaskin og kondensstørketrommel på et av badene iht. plantegning.

GULVLISTER / GERIKTER/ TAKLISTER

I rom med parkett leveres fotlister i eik, tilsvarende parkett. Det blir sparklet og malt mellom himling og vegg og mellom vegg og innkassinger/takforinger (gips) slik at det ikke monteres lister her. Det blir foring og listverk i forbindelse med dører og vinduer. Lister blir sparklet og malt etter montering. Det må påregnes at små sprekker og riss oppstår i hjørner og mellom vegg og tak.

BRANNSIKKERHET

Brannslukningsutstyr og røykvarslere i henhold til forskrifter. Alle leiligheter er utstyrt med boligsprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder. Felles forskriftsmessig tilknyttet detektor(er) i hver leilighet.

SOLAVSKJERMING

I prosjektet leveres det solavskjerming på fasade sør, vest og øst. Det leveres utvendige, elektriske screens som styres via bryter på vegg/fjernkontroll. Utforming må samordnes hva gjelder farge og typer, slik at fasadene får et enhetlig preg. Farge fastsettes av arkitekten og dette vil bli regulert i sameievedtektene.

BALKONGER / TERRASSER

Balkonger og terrasser leveres med tremmegulv.

Rekkverk leveres som spilerekkverk i stål/aluminium lakkert i bronsefarge.

TEKNISKE ANLEGG

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Hver bolig får et eget ventilasjonsaggregat plassert takhengt i entré eller bod. Aggregatet vil gå «flush» med tak, standard farge RAL 9016. Ved noen få unntak vil aggregat bli plassert på vegg i entré (innebygd).

ELEKTRISK

Det leveres komplett elektrisk anlegg ferdig tilkoblet nettet og som tilfredsstiller gjeldende forskrifter og med tilstrekkelig antall punkter etter gjeldende NEK. Som standard leveres det hvite stikkontakter og brytere. Installasjonene legges skjult der det er byggteknisk hensiktsmessig. Synlige føringer vil forekomme, eksempelvis der vegger er brann- og/eller lydsille.

Alle elektriske punkter er plassert på vegg, det leveres et fast takpunkt med dekklokk og festekrok i stue og soverom. Plassering av takpunkt ifht. møblering kan endres i tilvalgs møte med elektriker.

Det leveres utvendig belysning inkl. dobbelt stikkontakt for hver balkong/terrasse. Det leveres også utvendig lys i forbindelse med inngangsparti og fasade.

Det er egen strømmåler i hver leilighet, samt fellesareal.

Bad og entré leveres med nødvendig antall innfelte spotter/downlights. Lys under overskap på kjøkken. Det leveres ikke øvrige lyskilder.

Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Det monteres ringetablå ved alle inngangsdører i 1. etasje. Porttelefon med 2-veis tale og videokommunikasjon monteres på vegg i hver enkelt leilighet. Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighet.

TV/RADIO/TELEFON/BREDBÅND

Leilighetene leveres med fibertilknytning. Slike avtaler har normalt en bindingstid på 3 år, avtalen fremforhandles av utbygger og videreføres til sameiet. Det leveres et TV/data-uttak i stue. Ekstra TV/data-uttak kan bestilles som tilvalg.

RØRLEGGERARBEIDER

Se beskrivelse under kjøkken og bad over.

Dersom kjøper setter inn tørketrommel forutsettes det kondensstørketrommel. Varmtvann leveres over felles anlegg i sameiet og forsyningen kommer fra brønnpark.

OPPVARMING – VARMTVANN

Leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av bad hvor det leveres elektriske varmekabler. Egen måler i hver leilighet.

TILVALG

Det blir gitt mulighet for tilvalg/tilleggsbestillinger for å gjøre individuelle tilpasninger iht. tilvalgsliste, og innenfor gitte tidsfrister. Detaljert tilvalgsliste vil bli utarbeidet av selger/entreprenør.

NB! Det vil ikke være anledning til å foreta egeninnsats eller benytte andre leverandører enn de entreprenøren har valgt, før etter overtagelse av leiligheten.

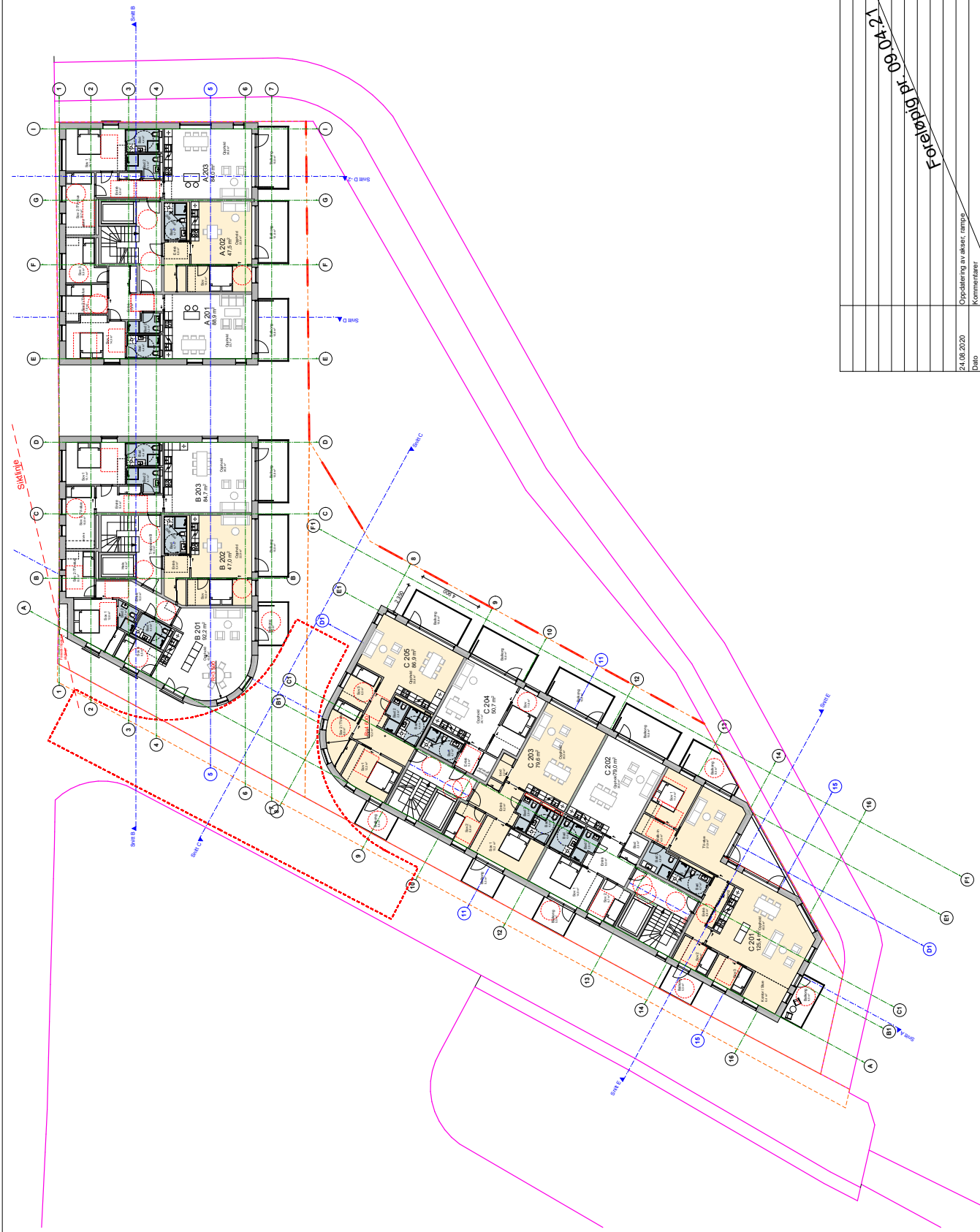
FORBEHOLD

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Tegninger og bilder i prospektet er kun illustrasjoner og vil avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger og den ferdige bebyggelsen. Det er vist elementer på bilder som ikke er en del av leveransen, eksempelvis møbler, tepper, gardiner og lignende. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for tekniske installasjoner ikke er inntegnet. Innkassinger vil ha varierende størrelse avhengig av boligtype og etasjeplan. Alt som på prospekttegningene er vist med stiplede linjer er ikke en del av leveranse, men ment som forslag til mulige innredningsløsninger.

Utomhusarealene kan bli ferdigstilt etter innflytting dersom årstiden tilsier det.

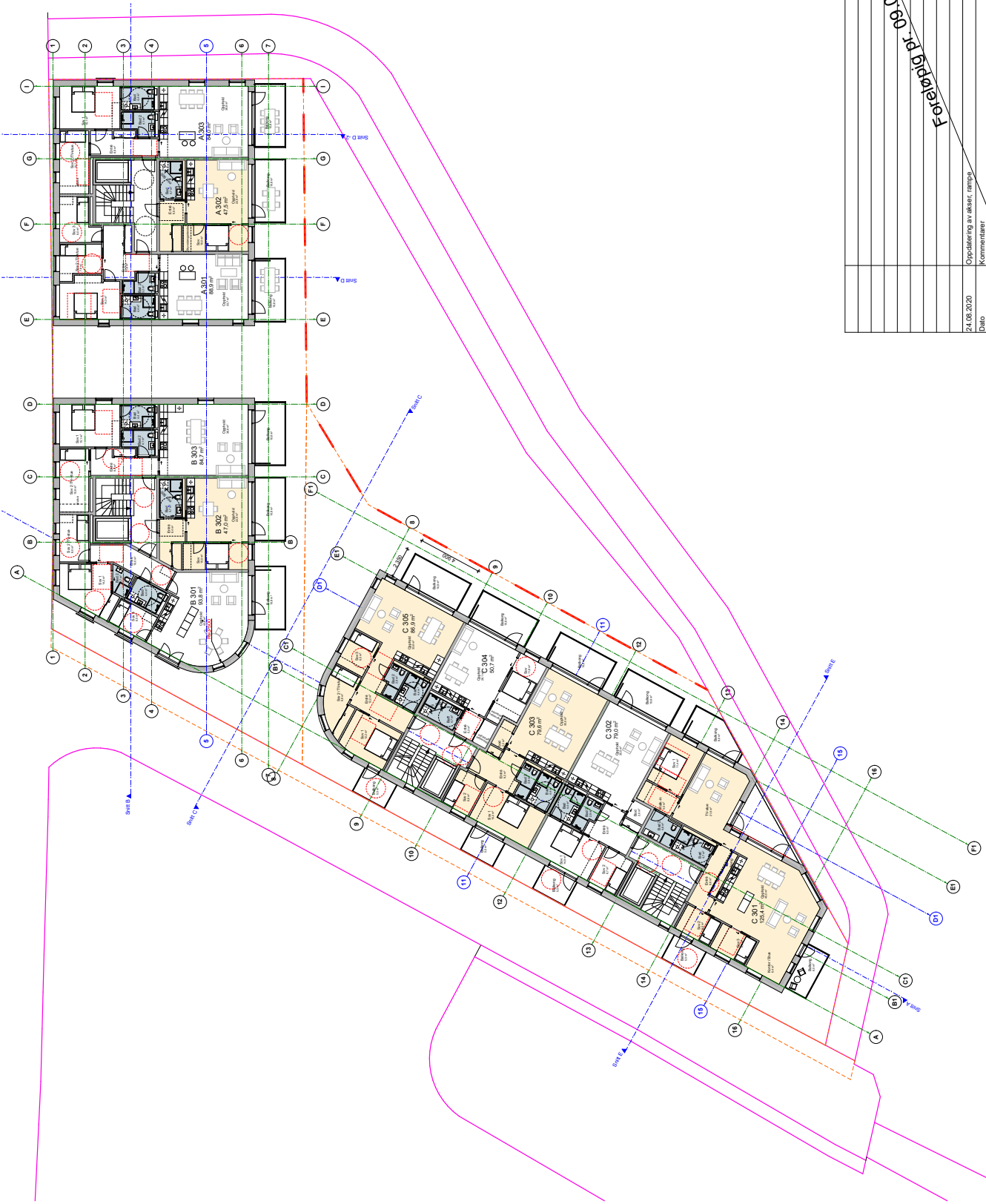


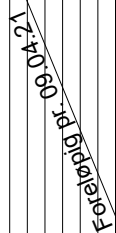


17.4.2020		Forprosjekt		1:200 / A2	
24.08.2020		Oppdatering av aksier, rampa		13.08.2020	
Dato		Kommentarer		1:200 / A2	
Handtegnert:		Prosjekt:		1:200 / A2	
Tegn:		6235		1:200 / A2	
Eknes-Elvepark		Plan 2. Etasje		1:200 / A2	
Smed Røysen 38 og 361, 3055 Krogstadveia		1:200 / A2		1:200 / A2	

Oppdatering av arkiv, røpge				Dato		Rev	
Kommentar				24.08.2020		13.08.2020	
				TOPINVEST		Formprosjekt	
				6235		1:200	
				Eknæs-Etvepark		Plan 3. etasje	
				Gamle Rulleve 389 og 391, 3055 Krostadsløva			

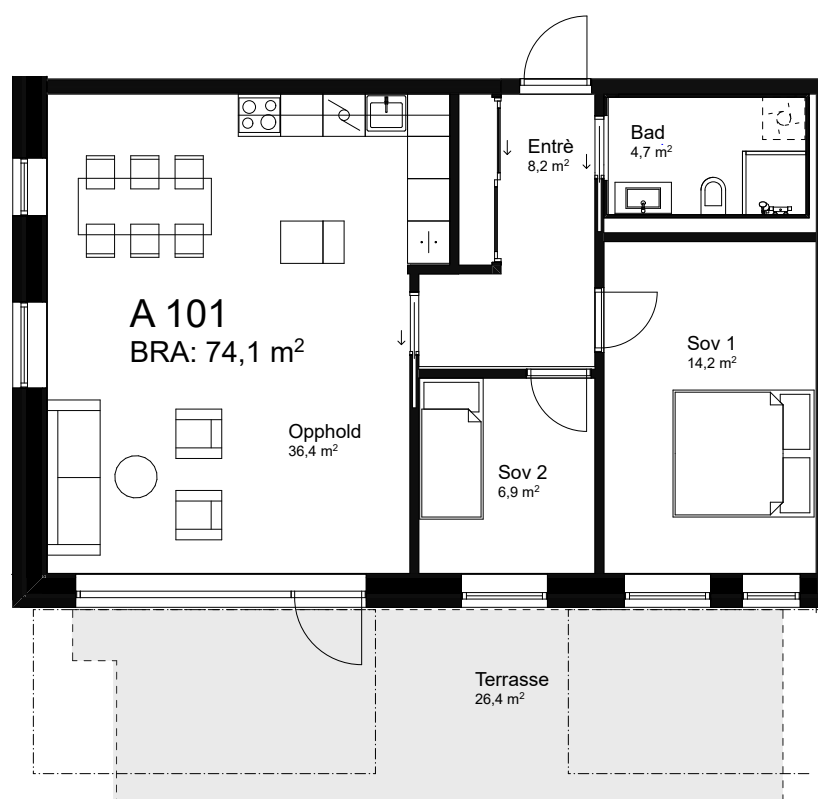
1:240 08.09.2020

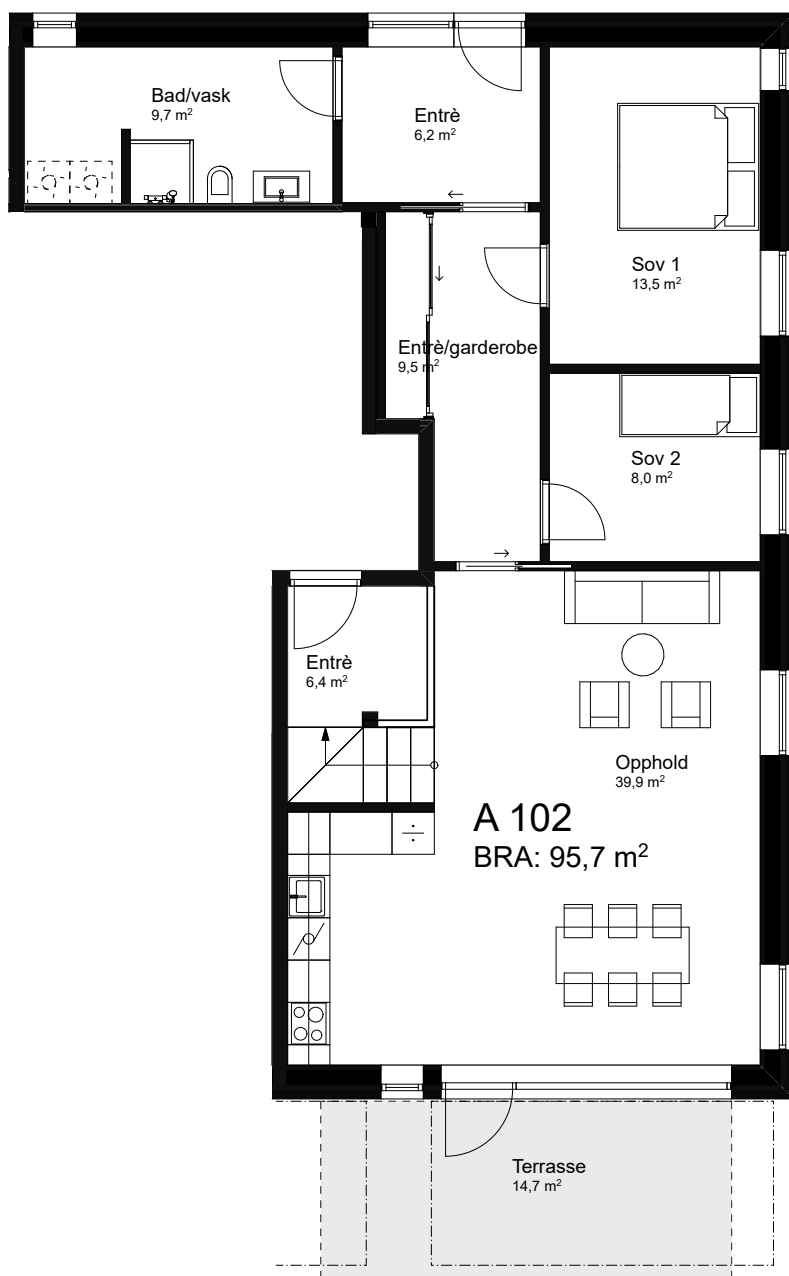


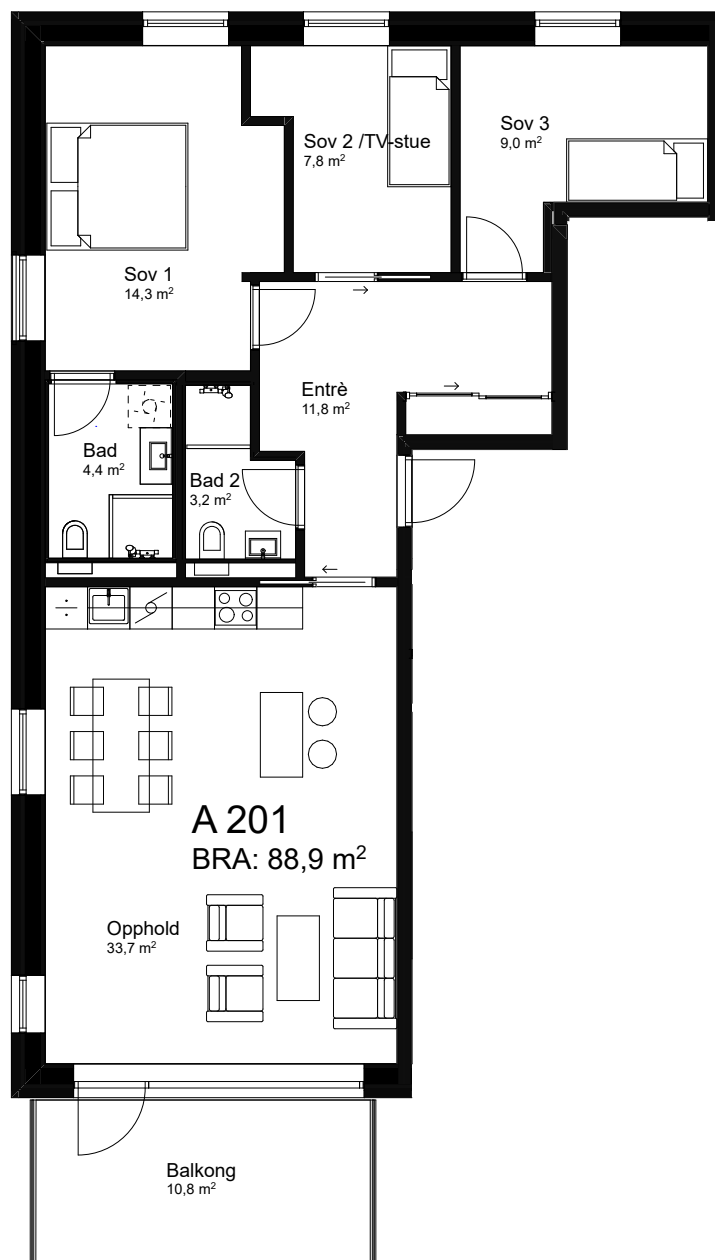


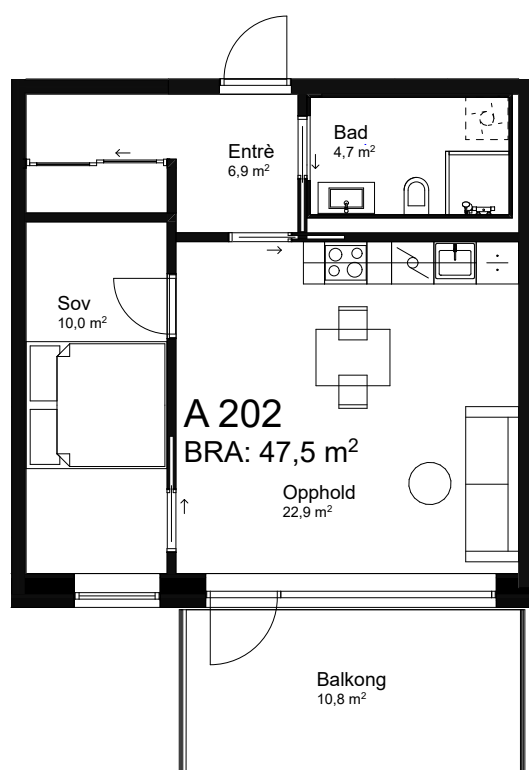
Eknes Elvepark
Gamle Riksv. 359 og 361, 3055 Krogstadelva

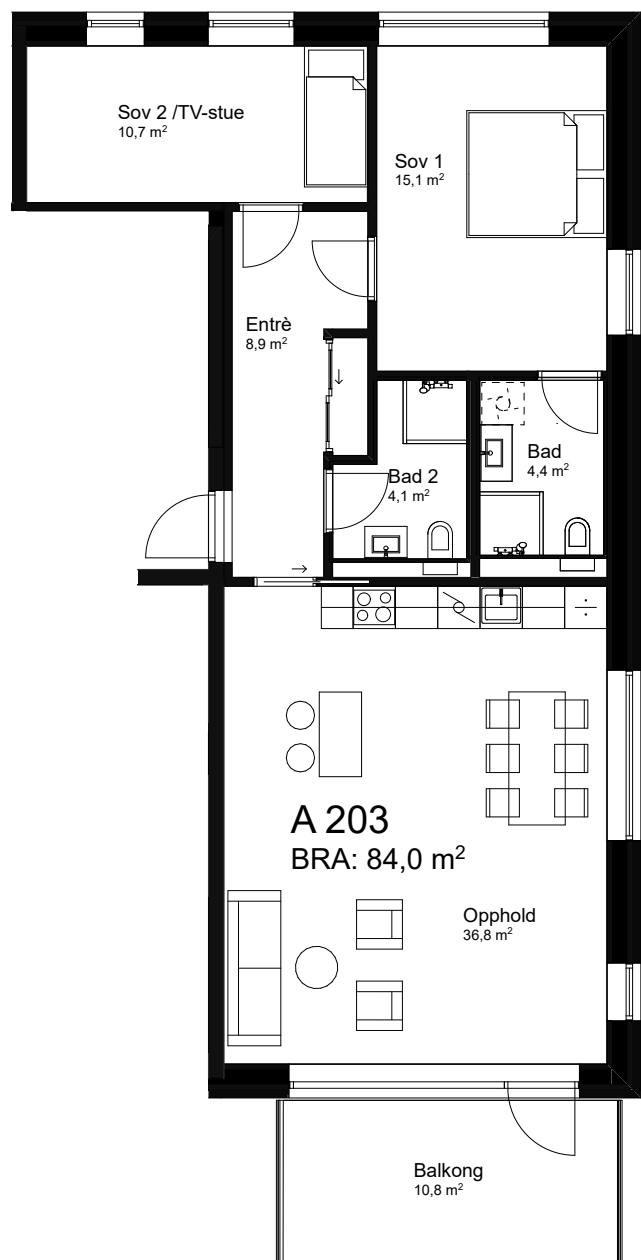


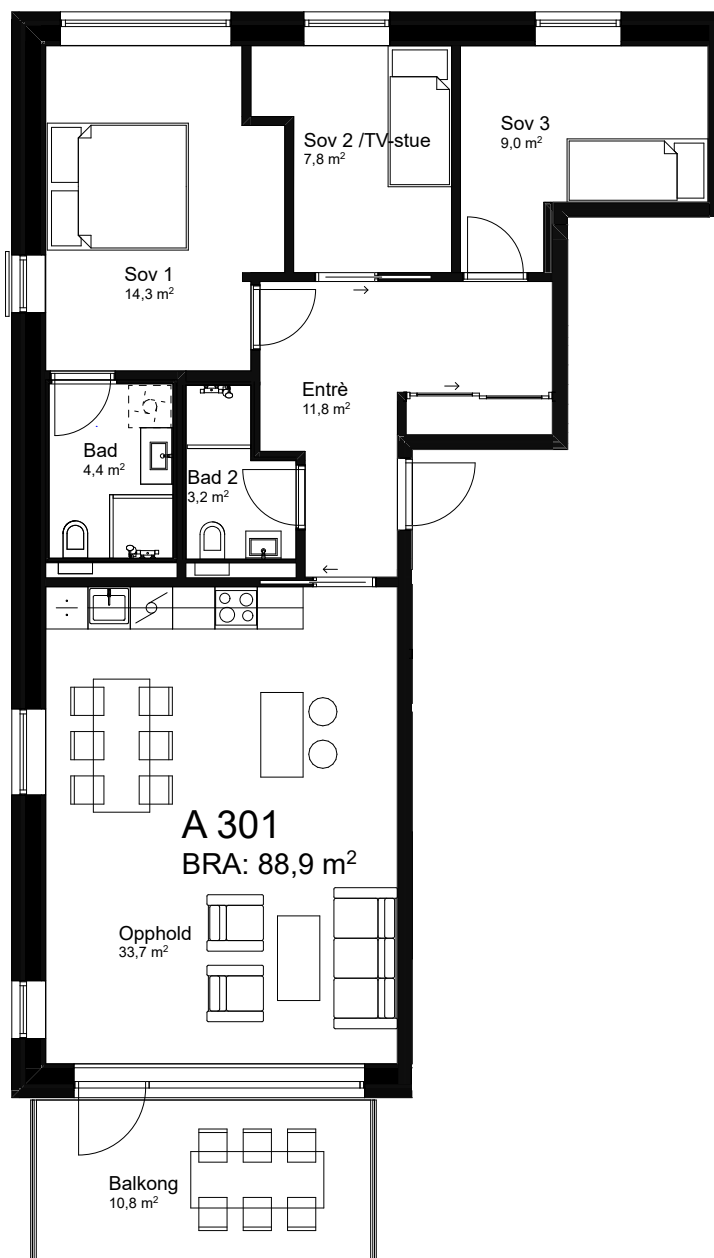


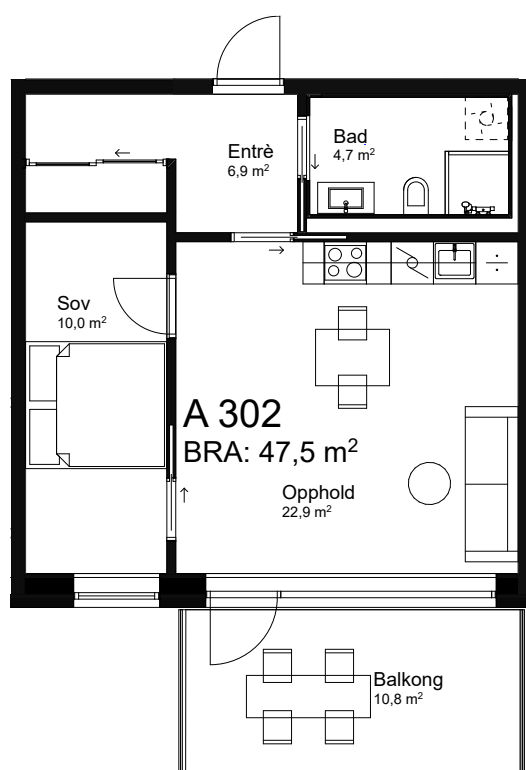


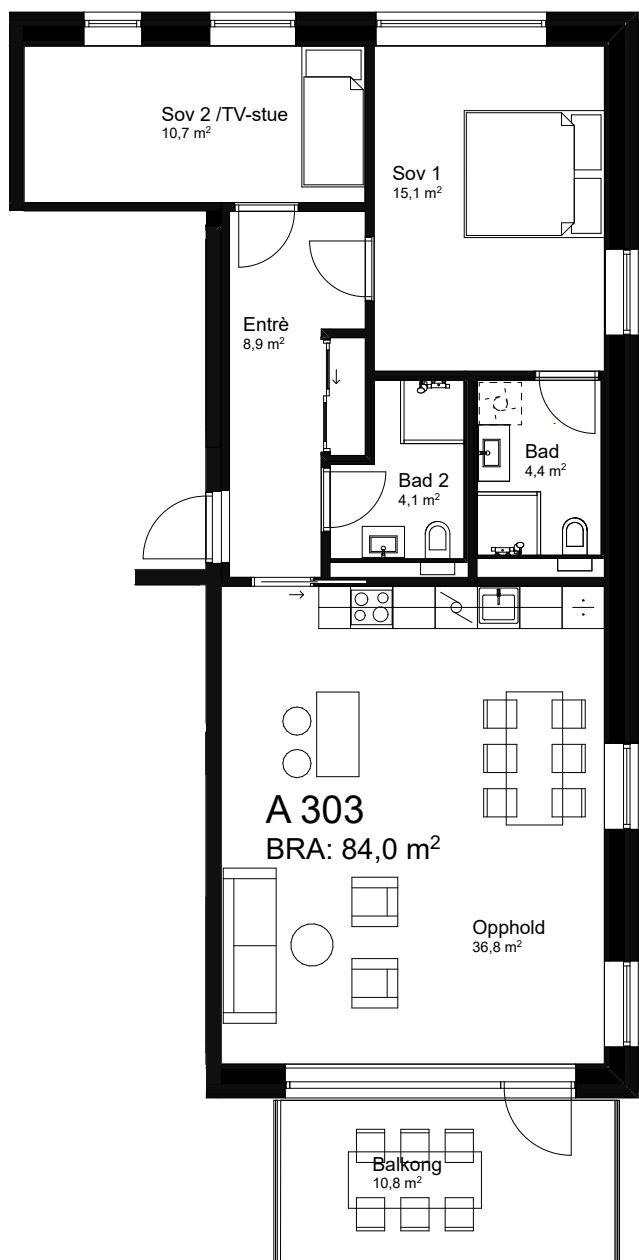


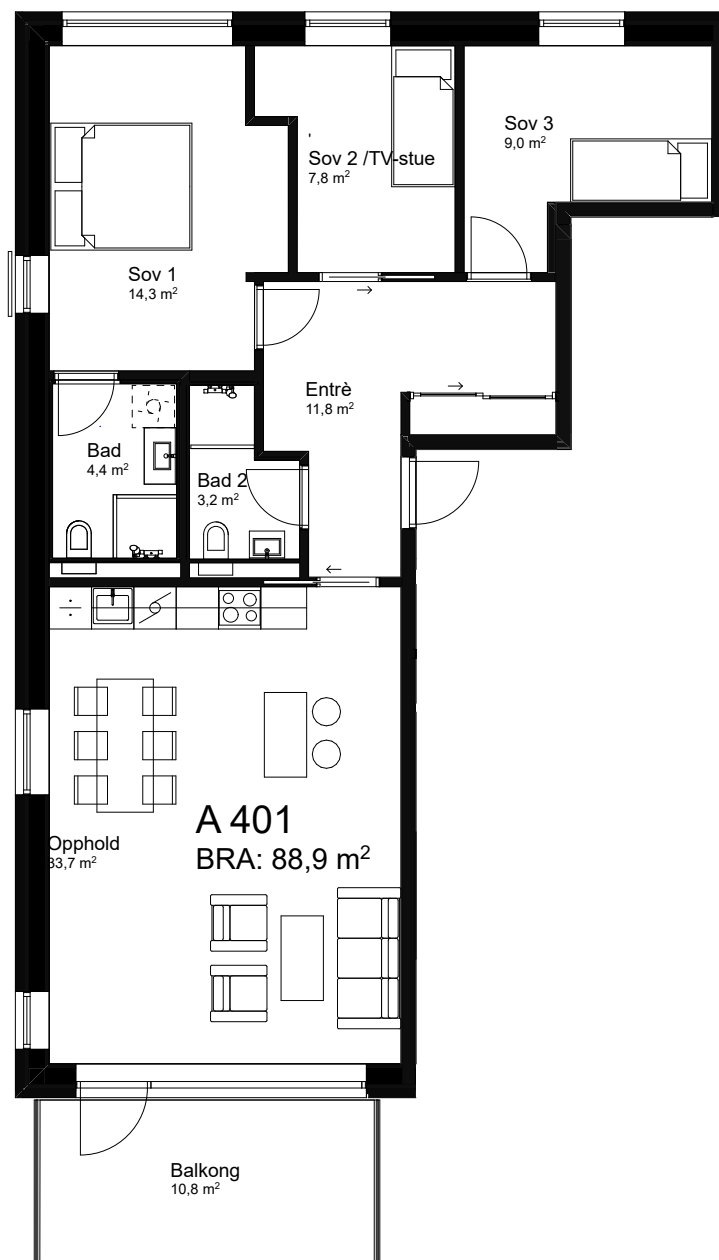


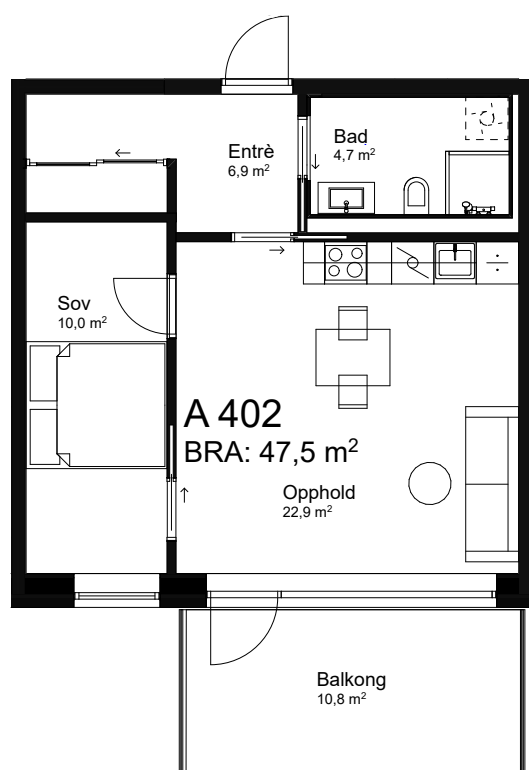




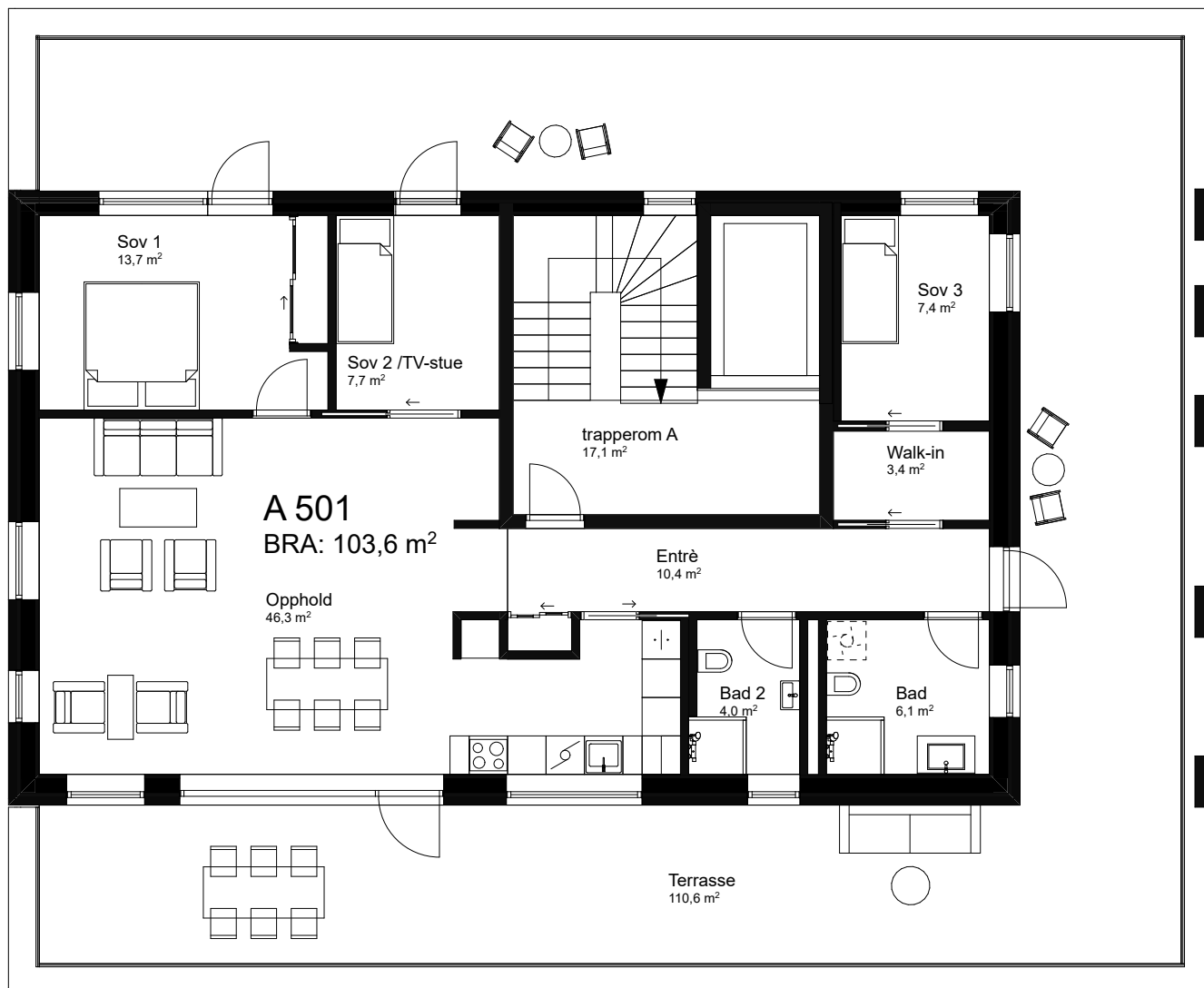


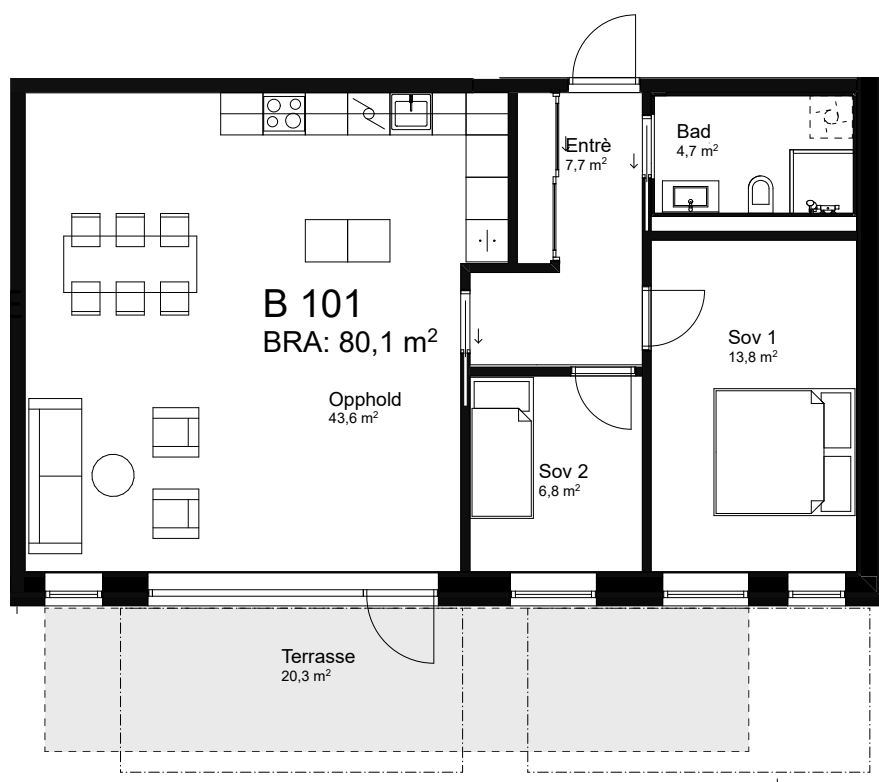


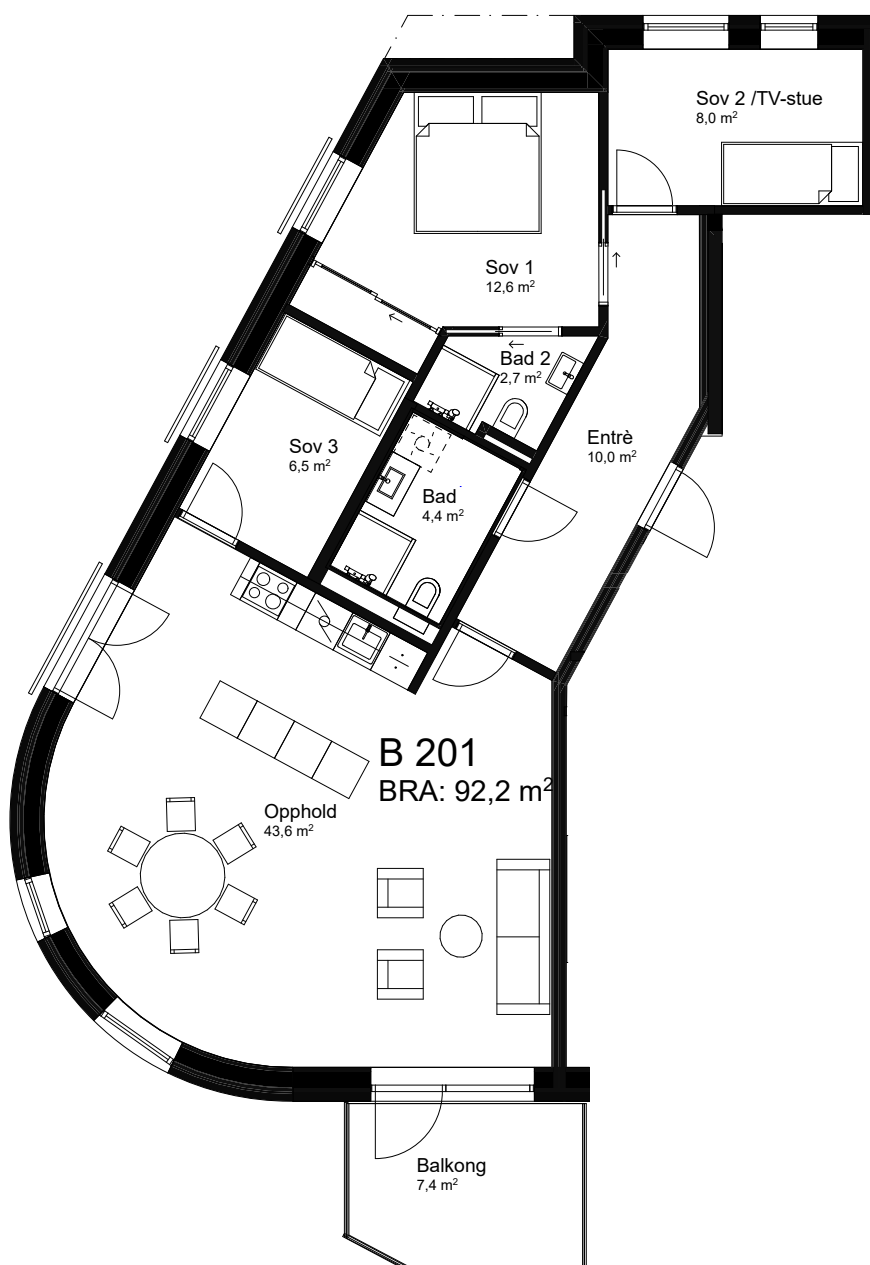


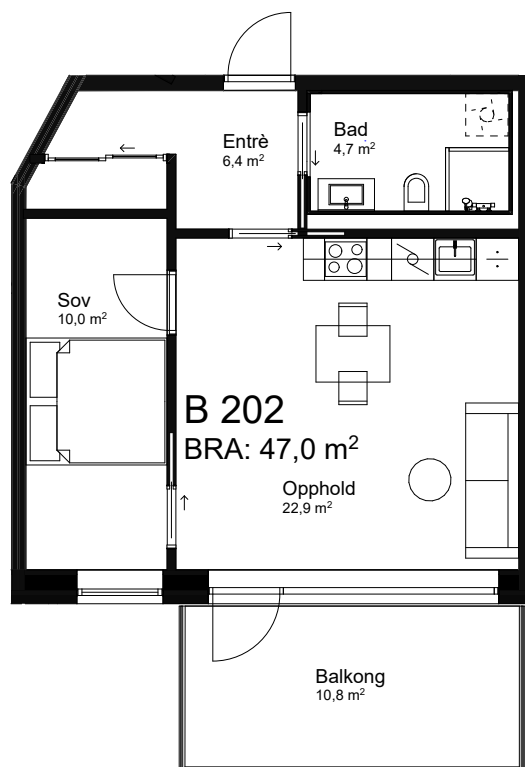


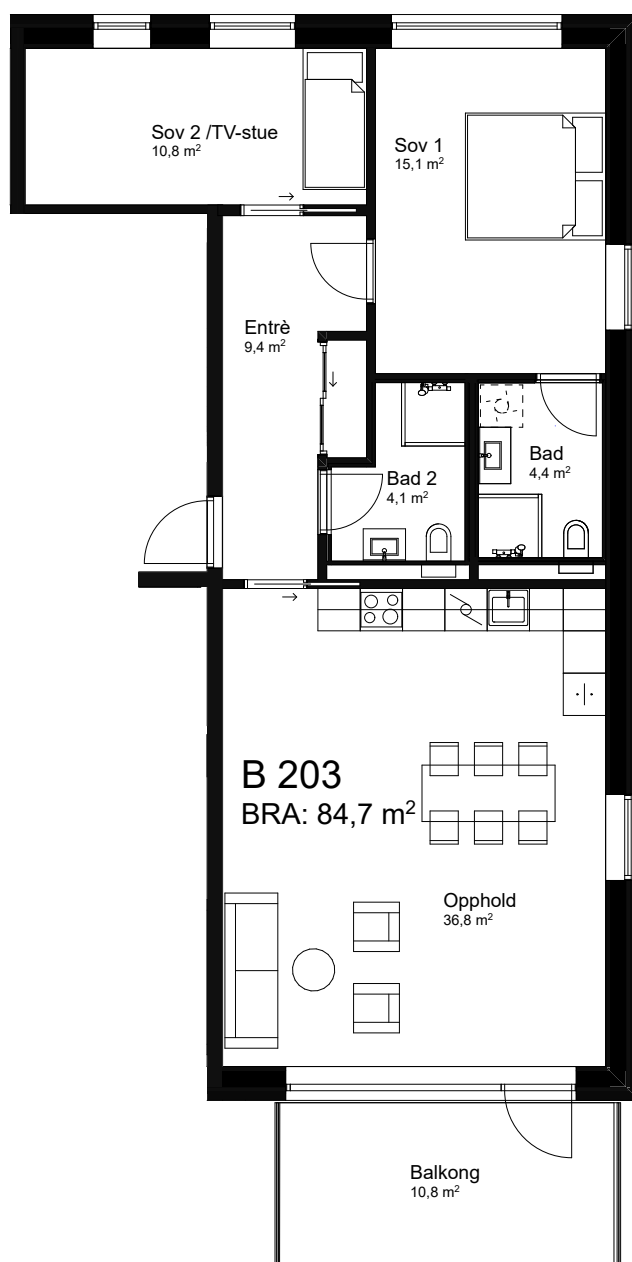


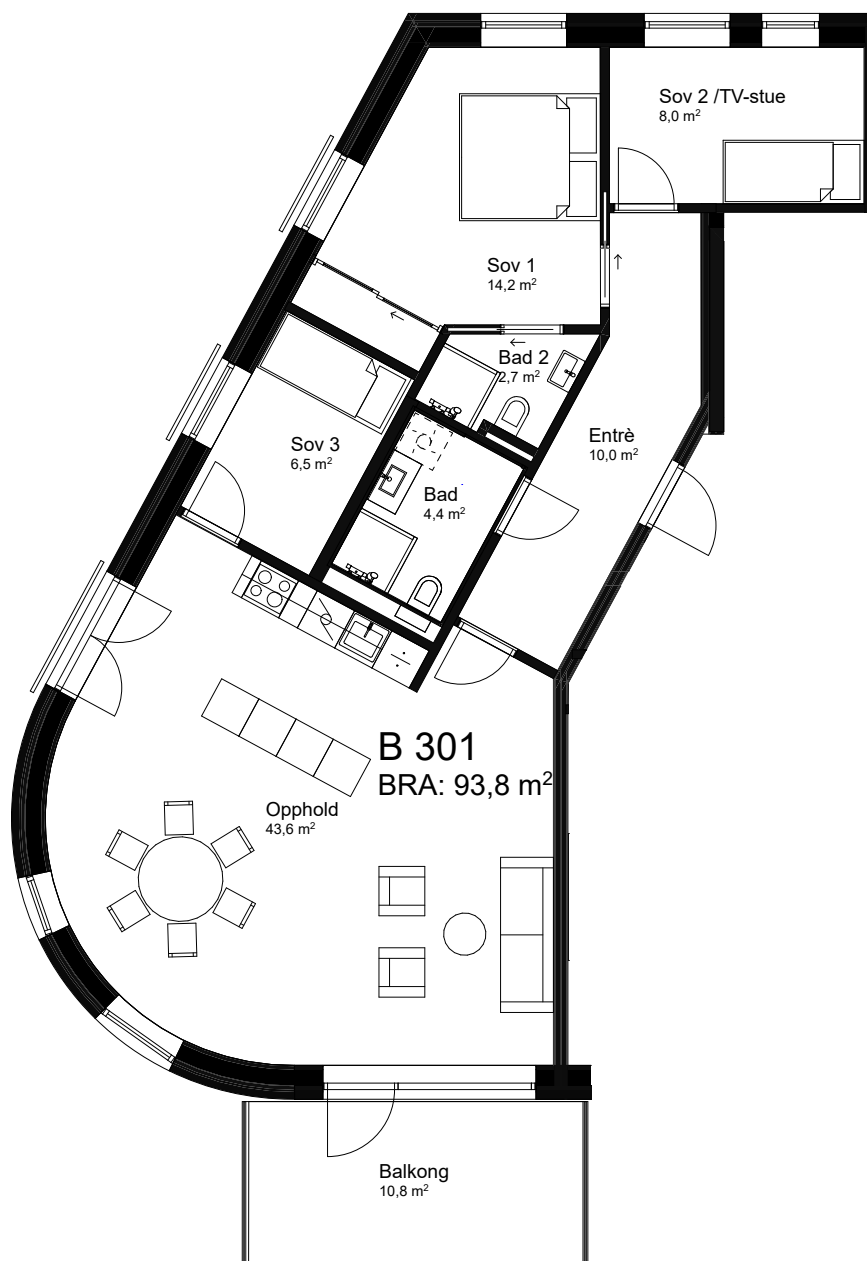


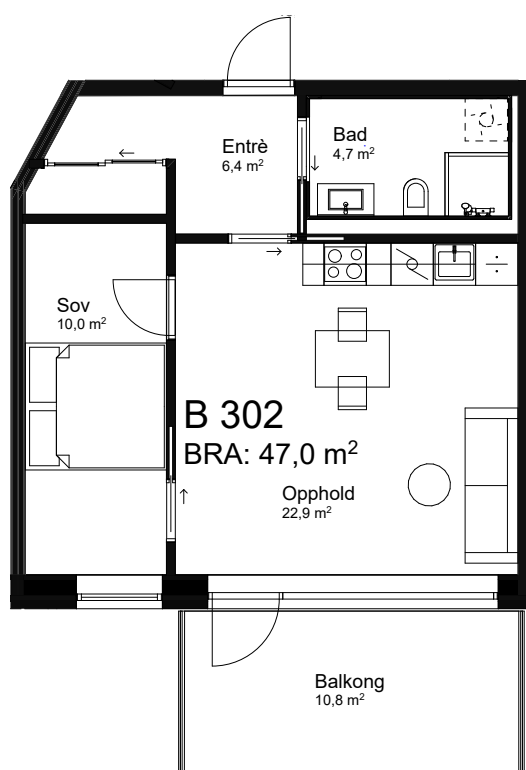


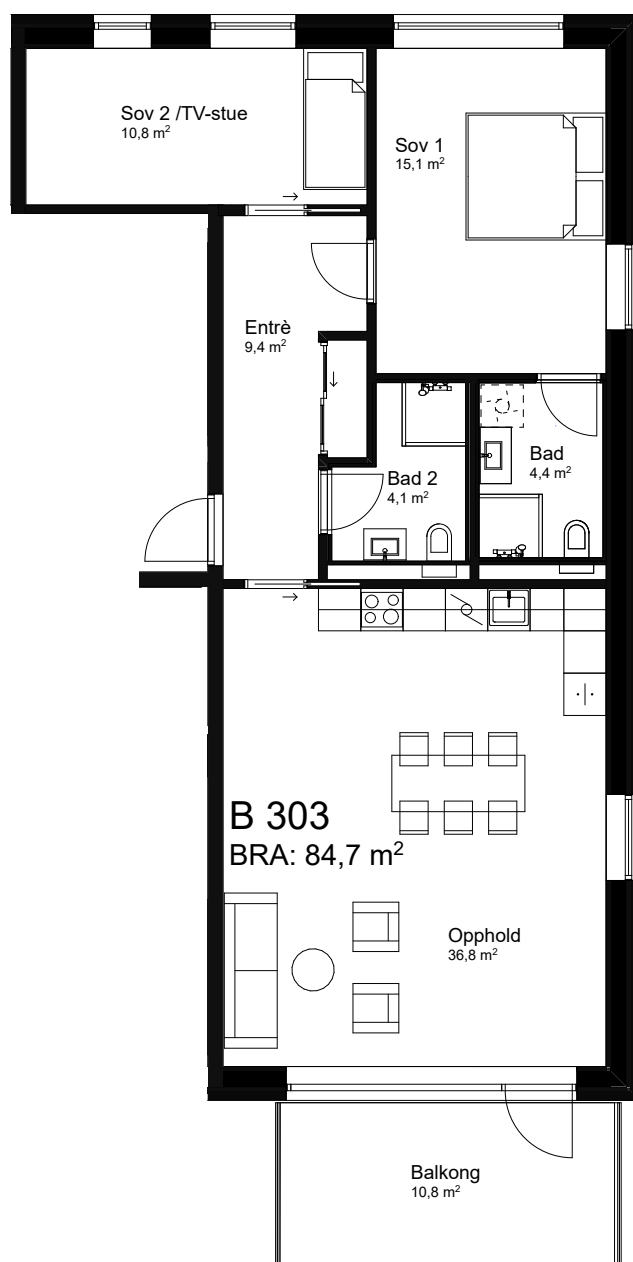


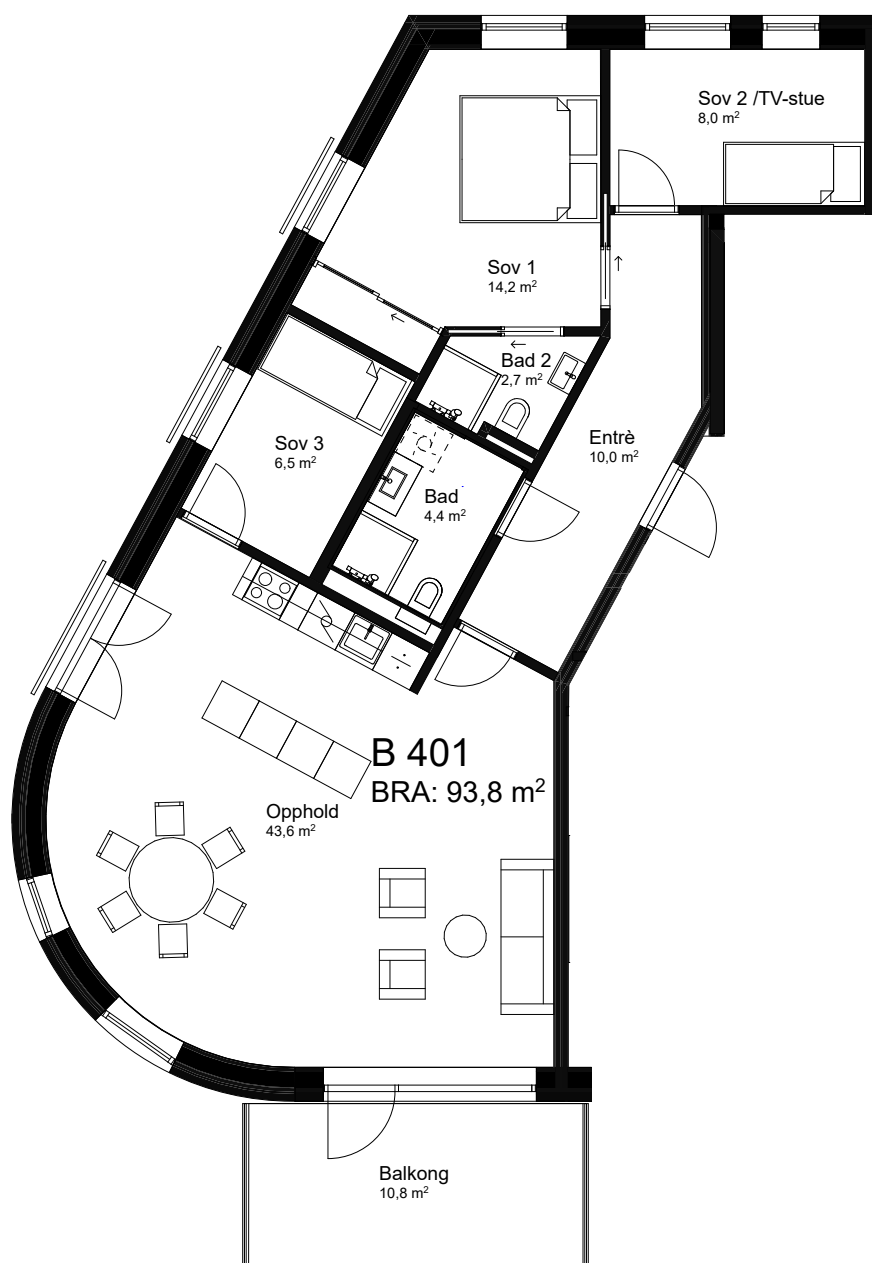


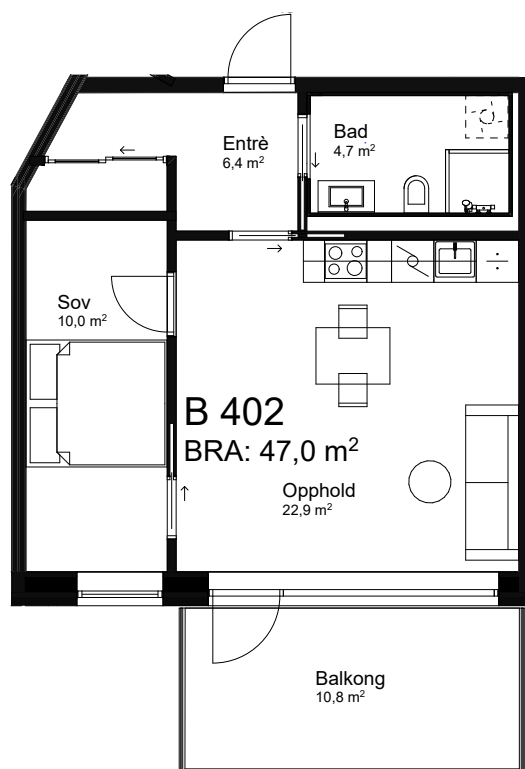


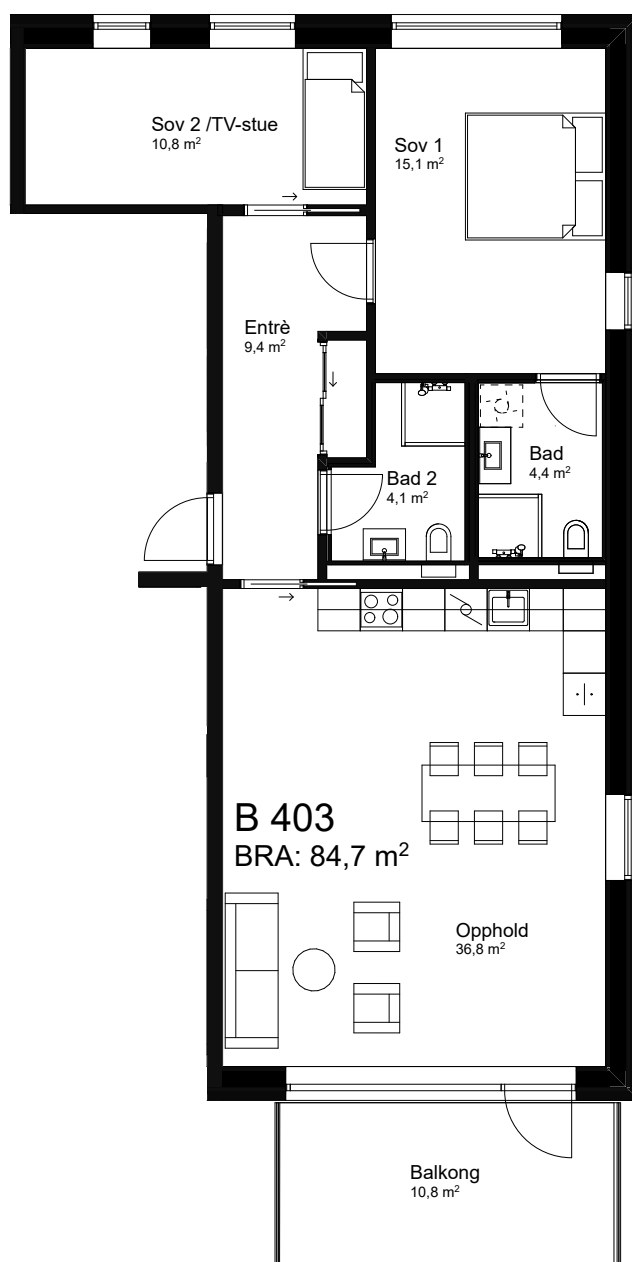


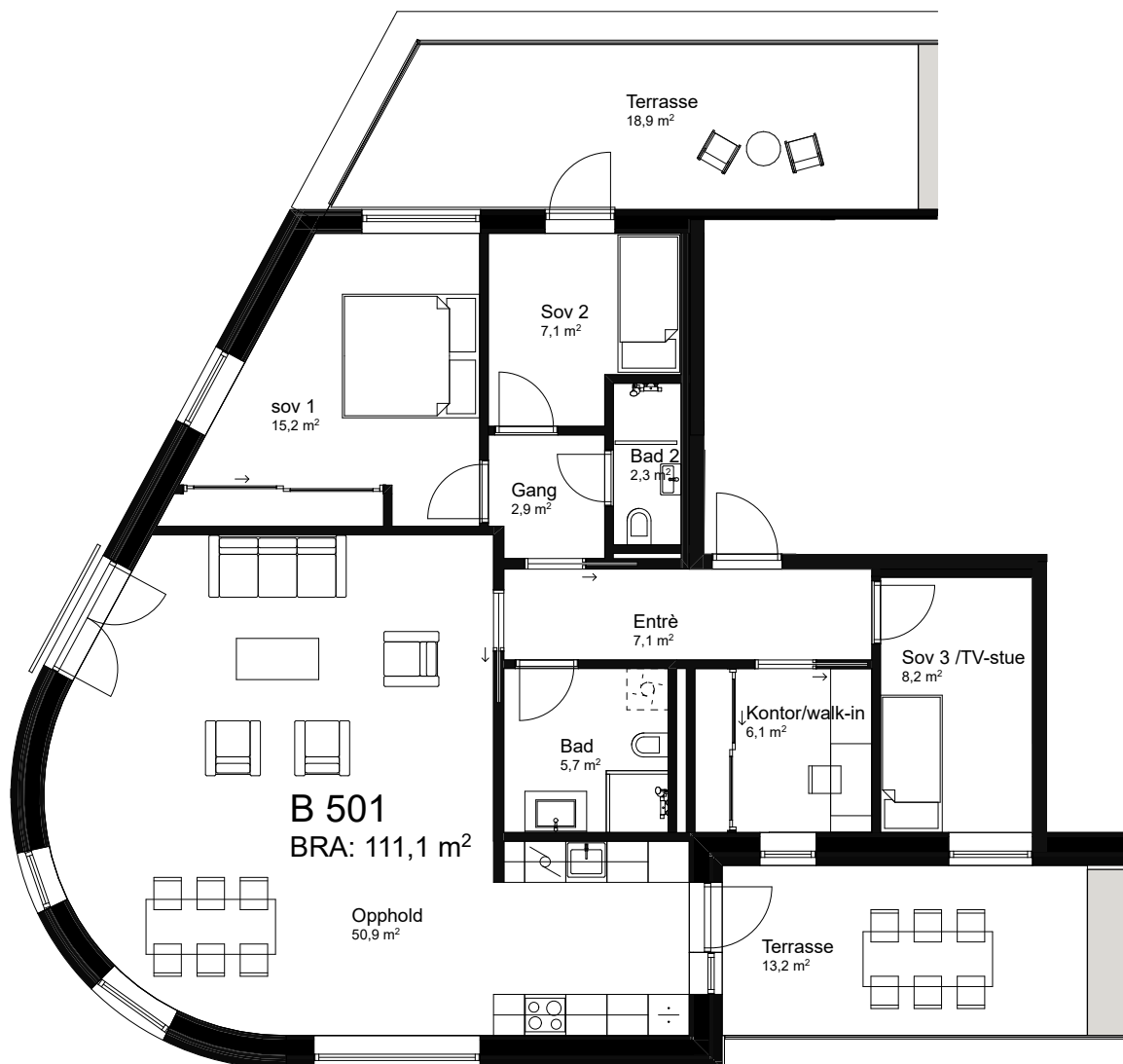


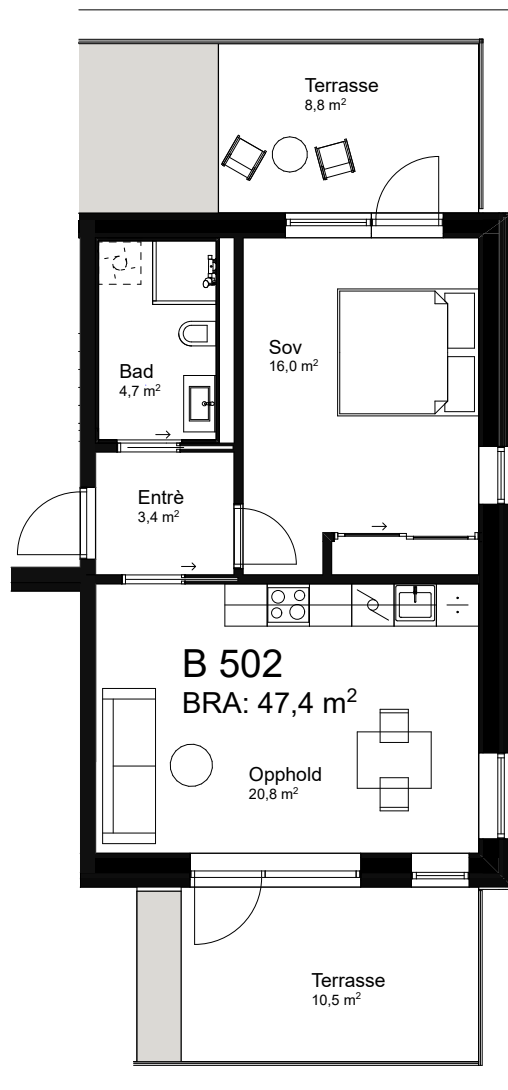


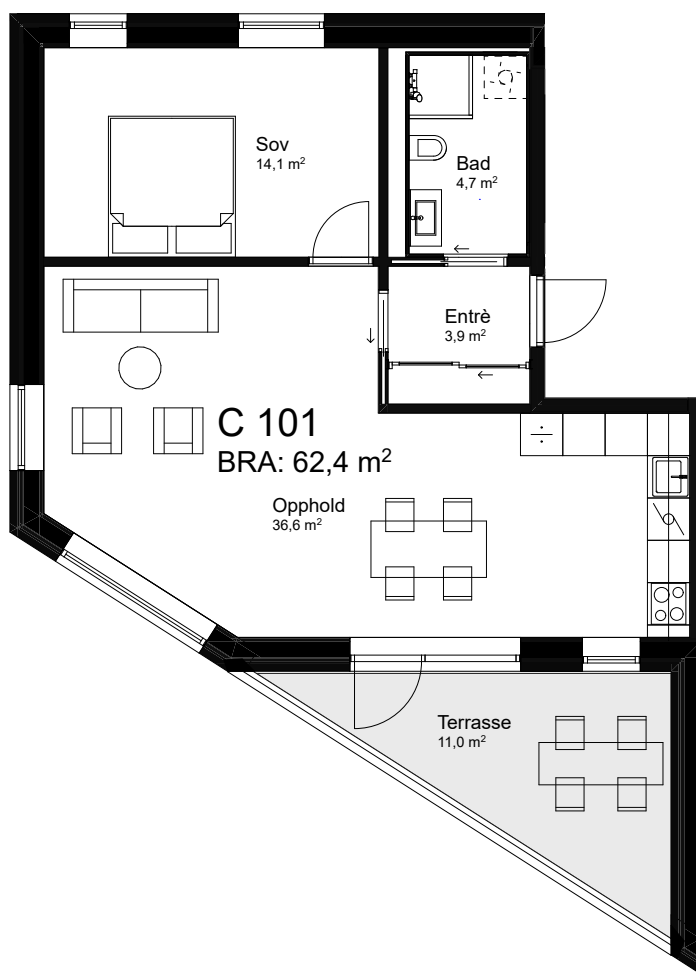


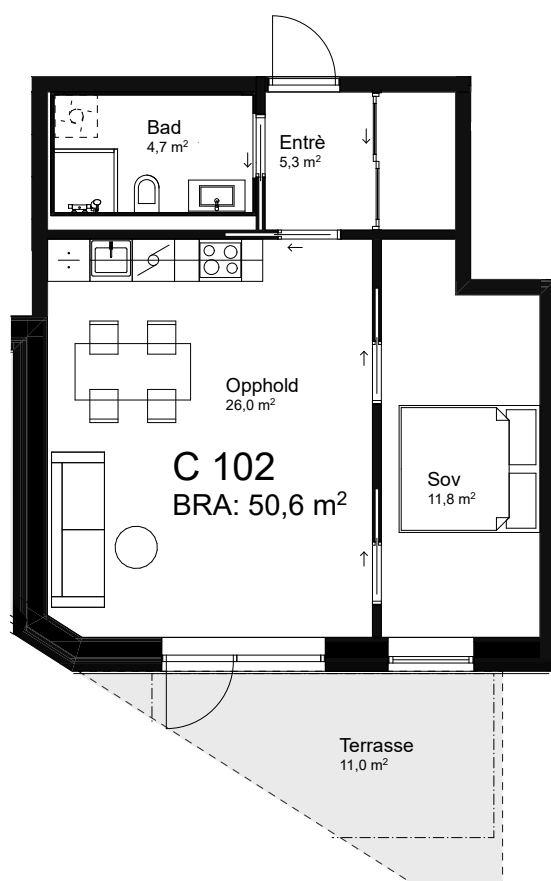


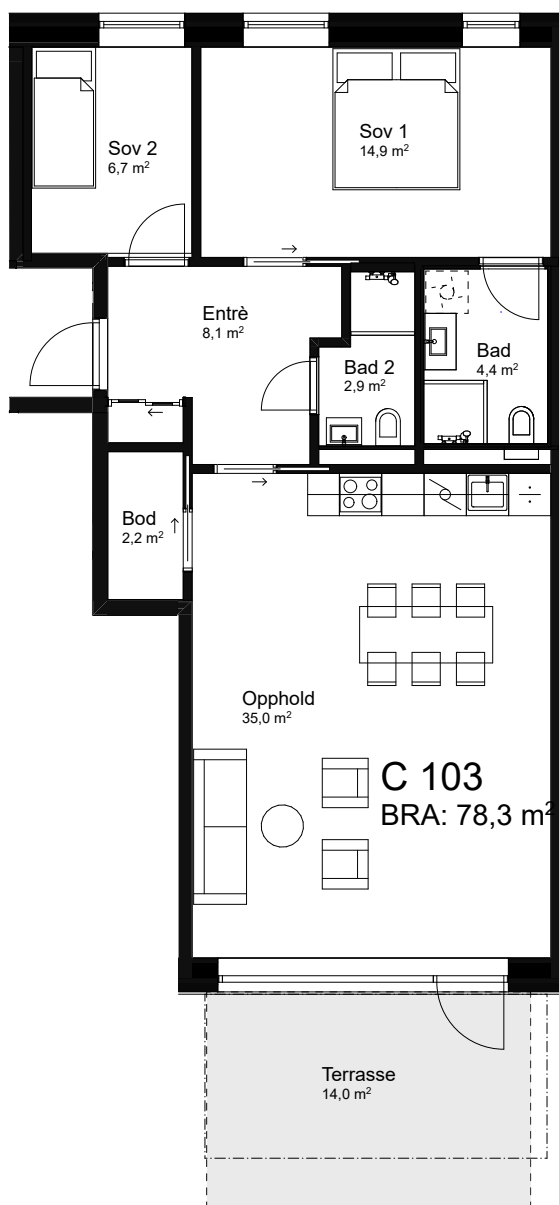


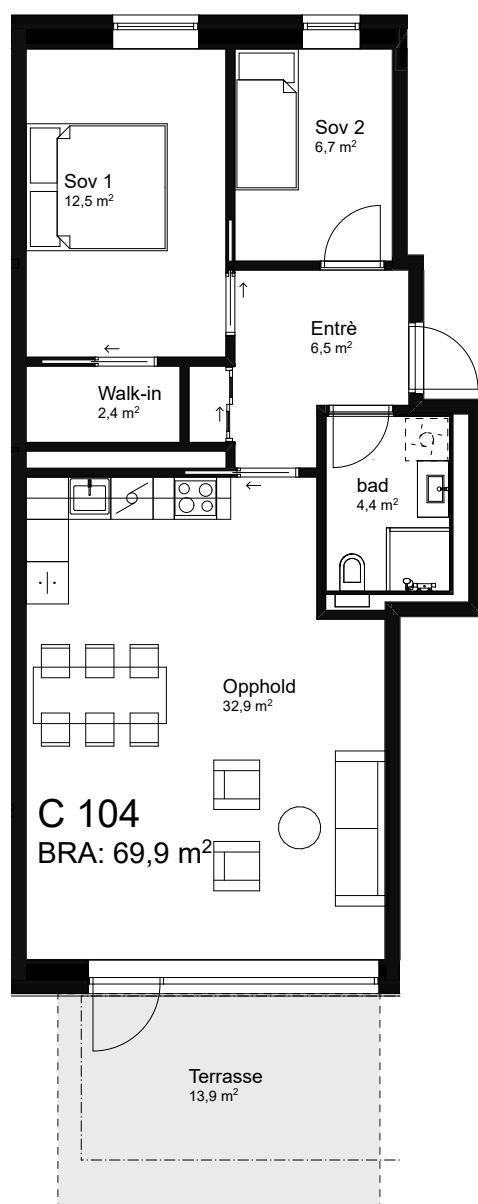


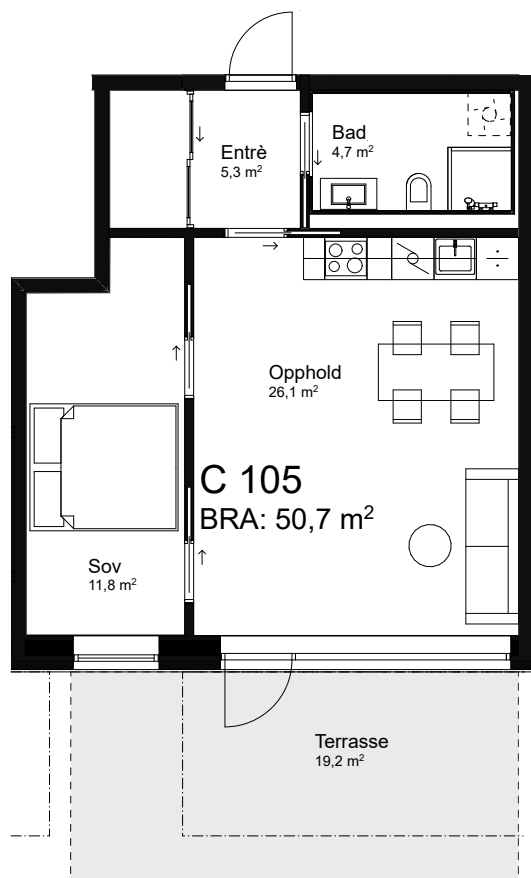


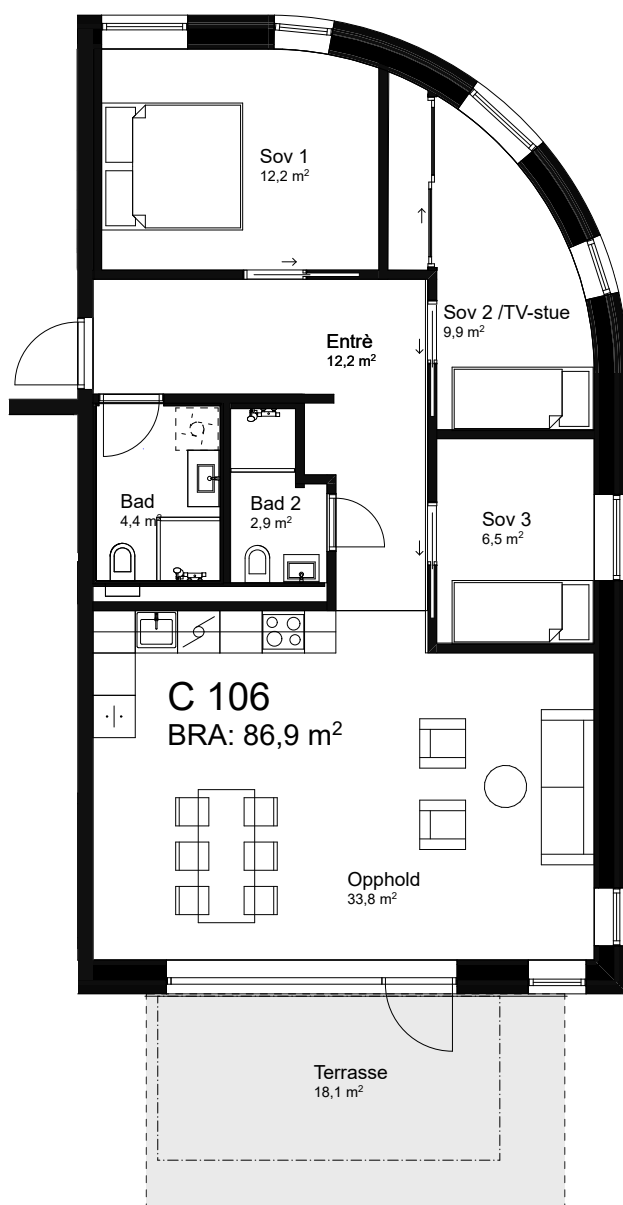


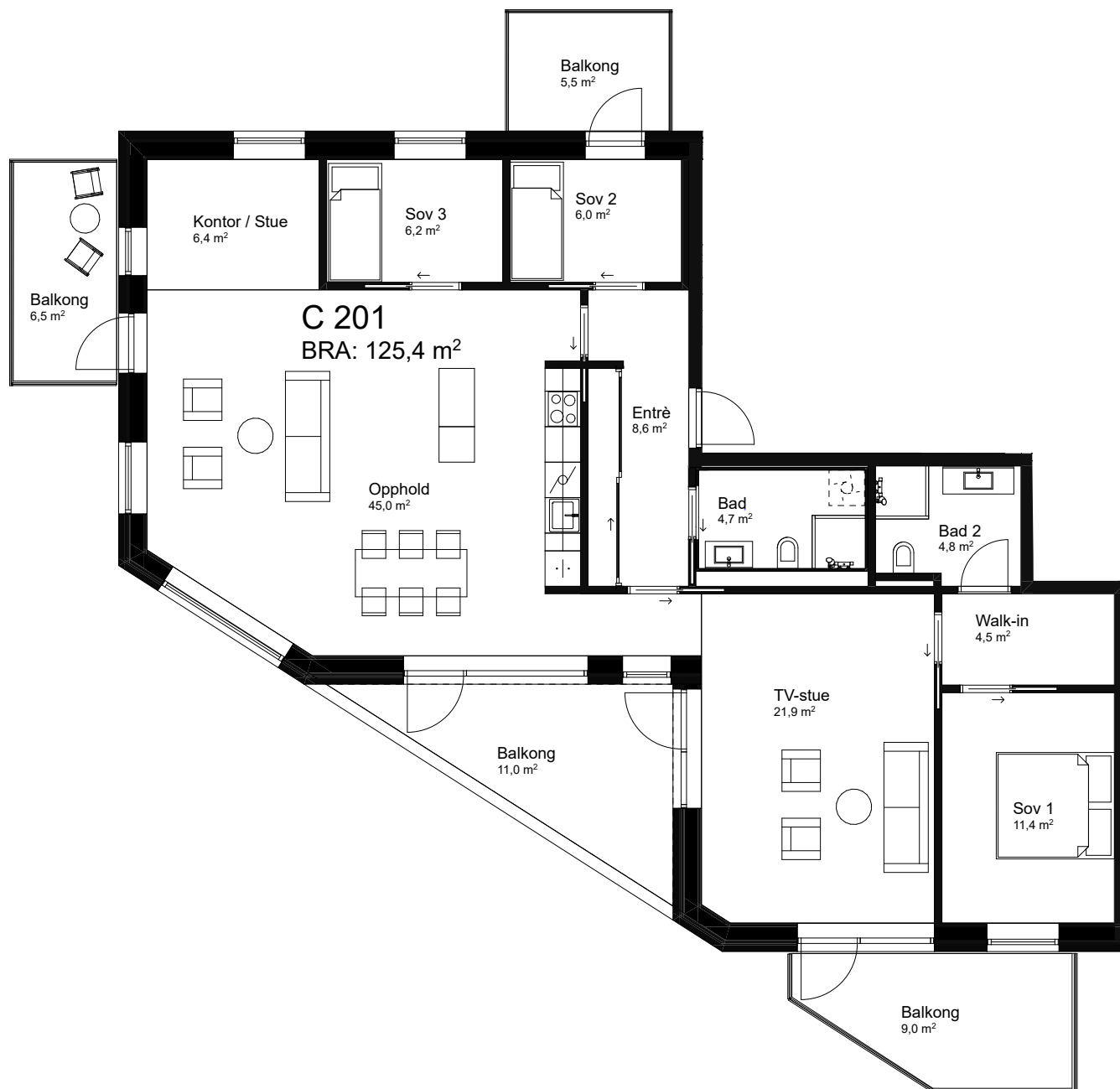


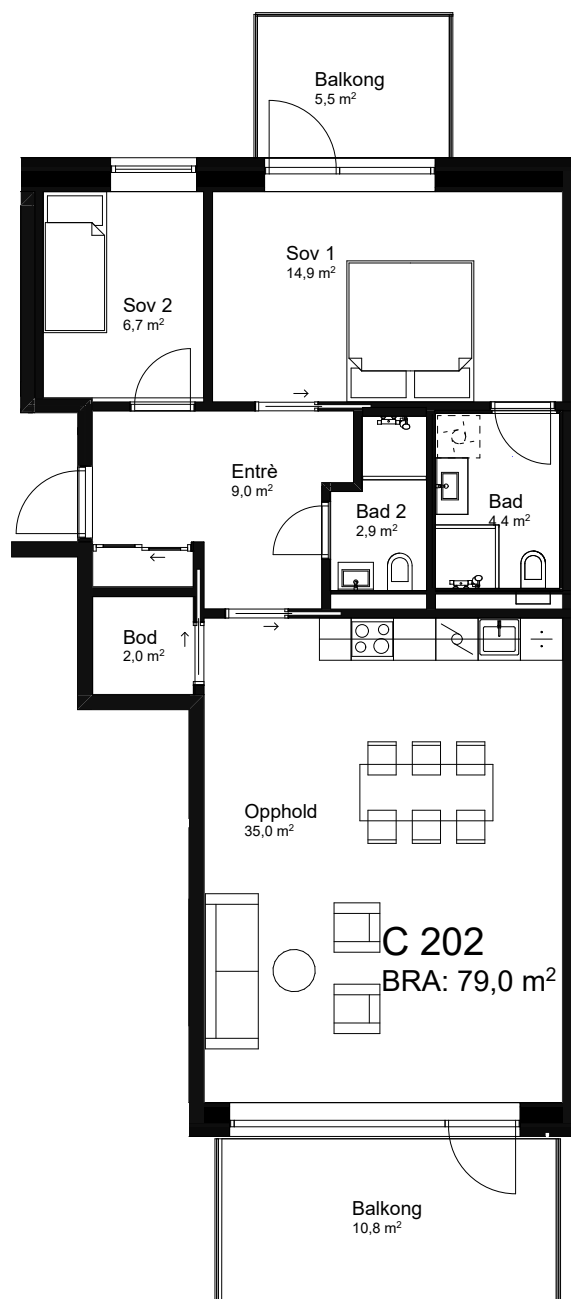


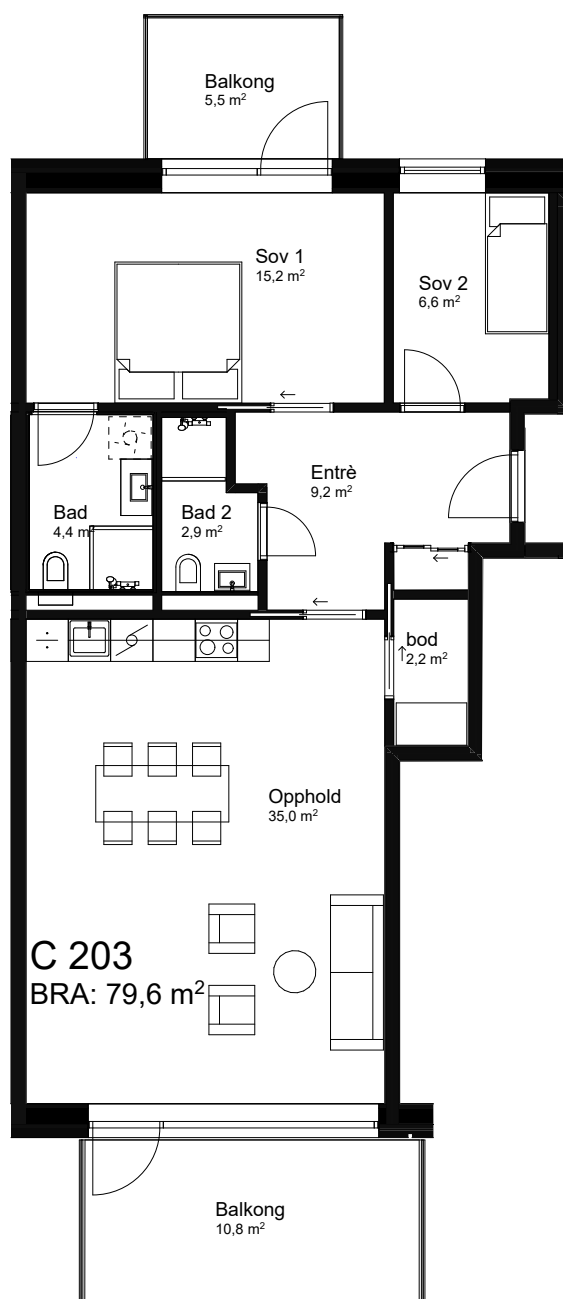


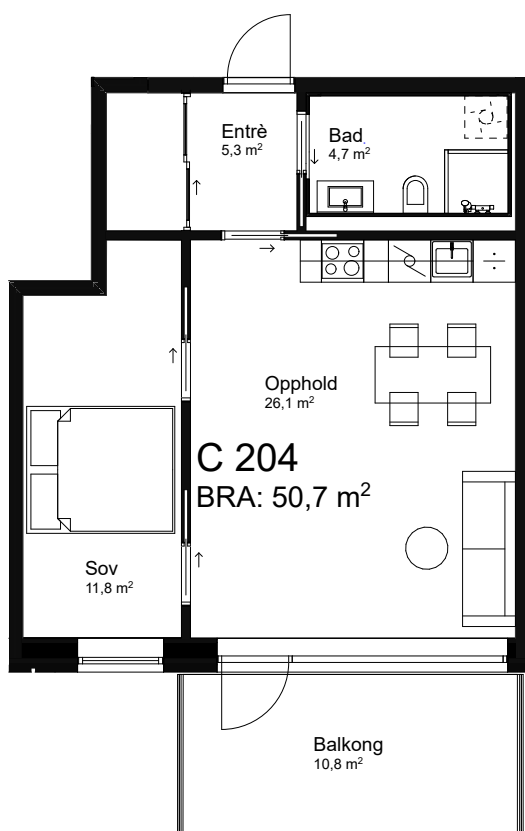


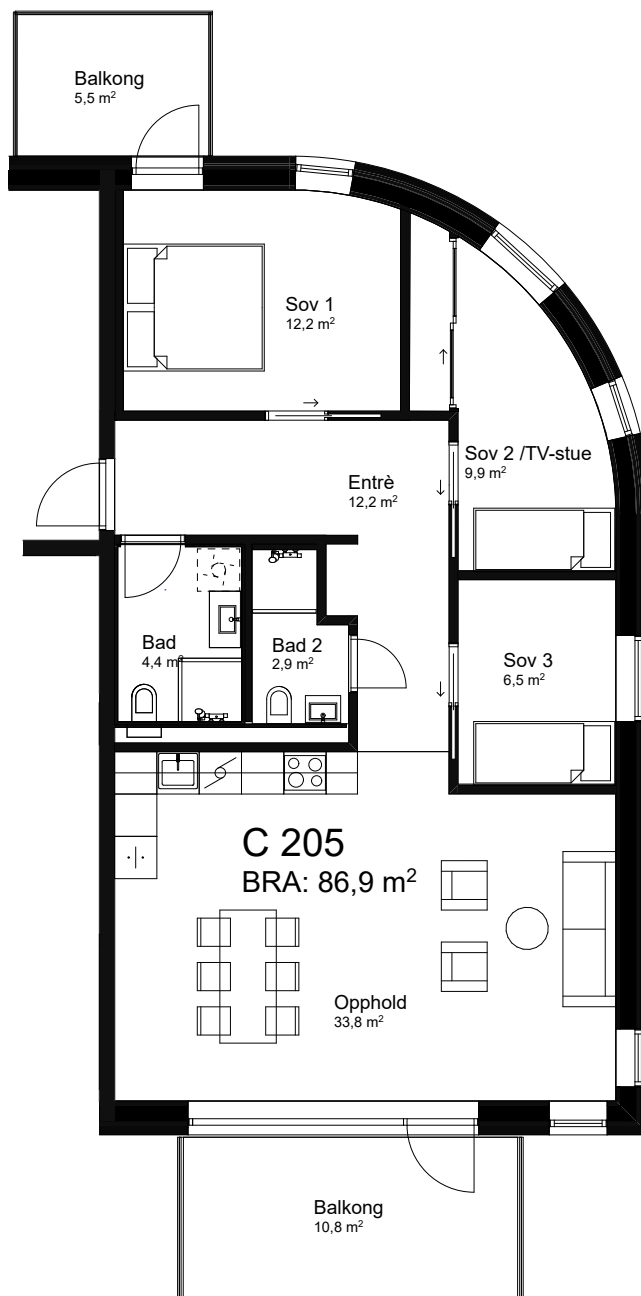




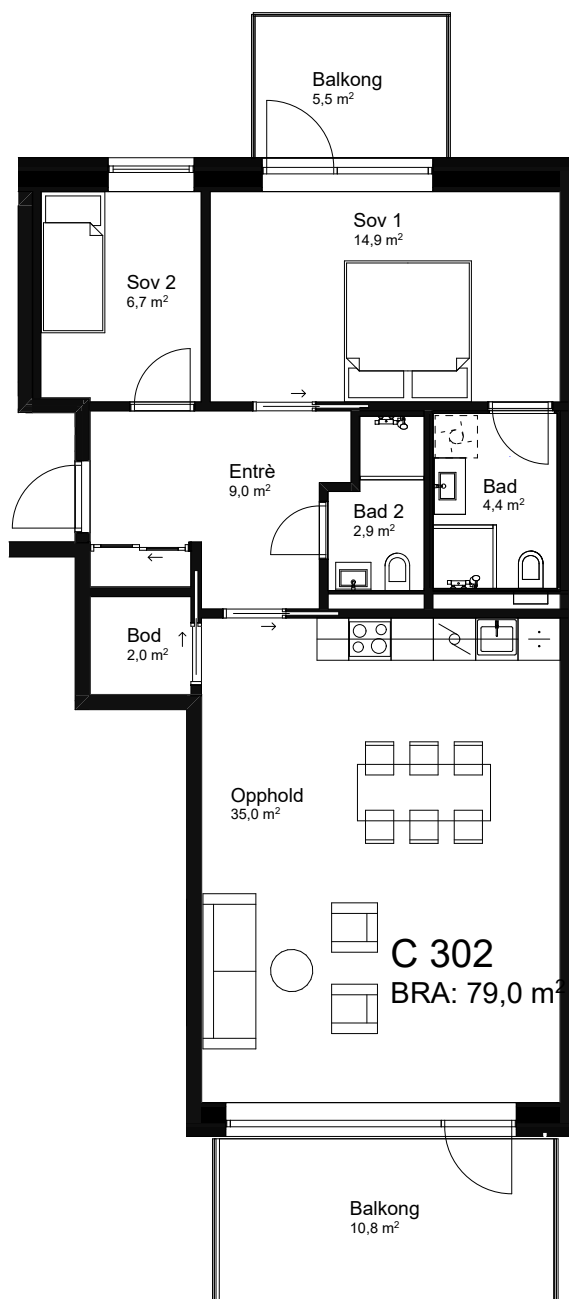


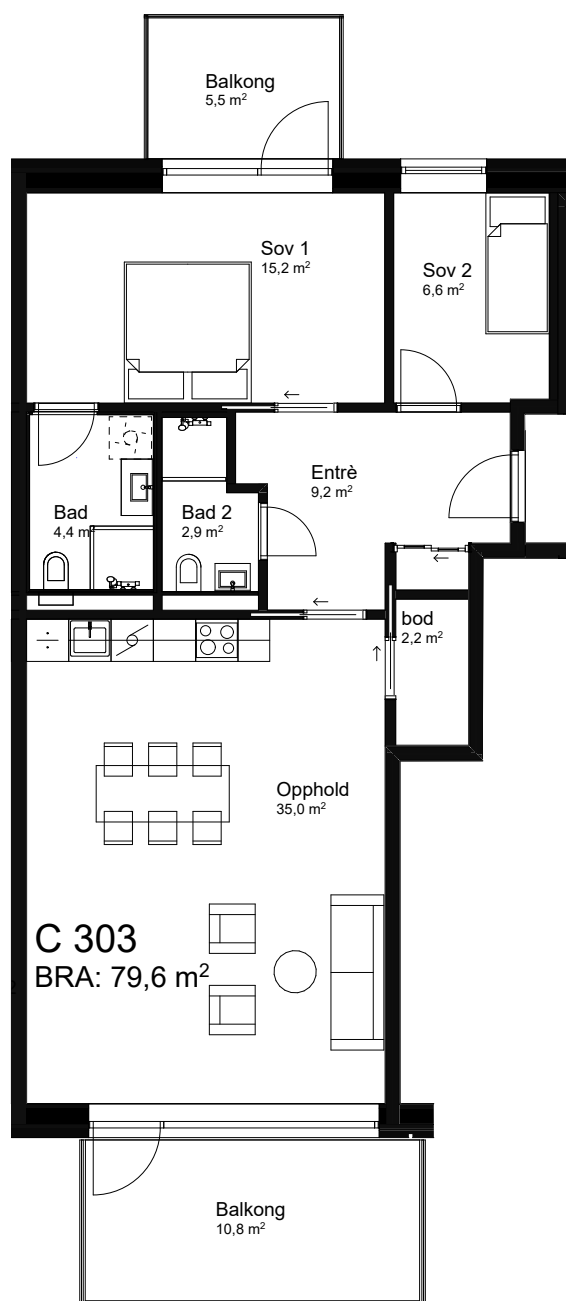


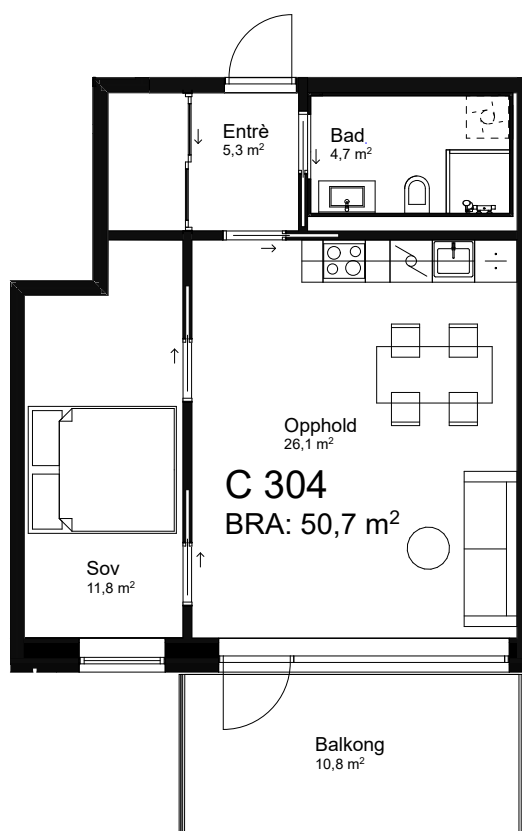


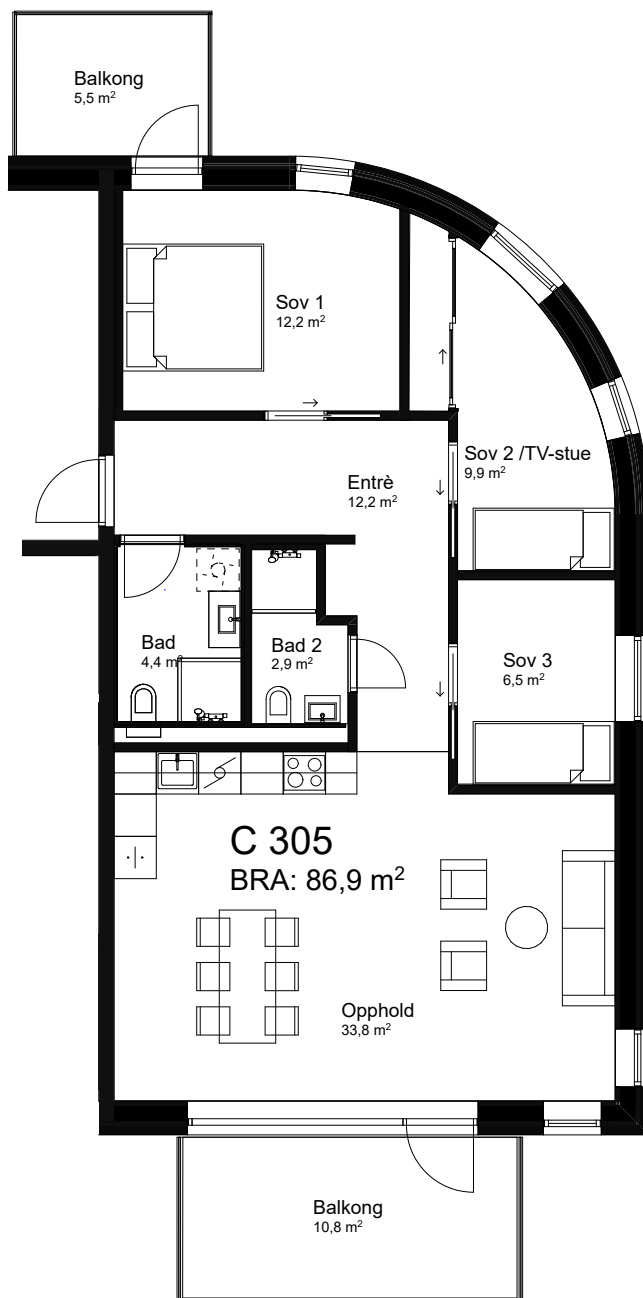


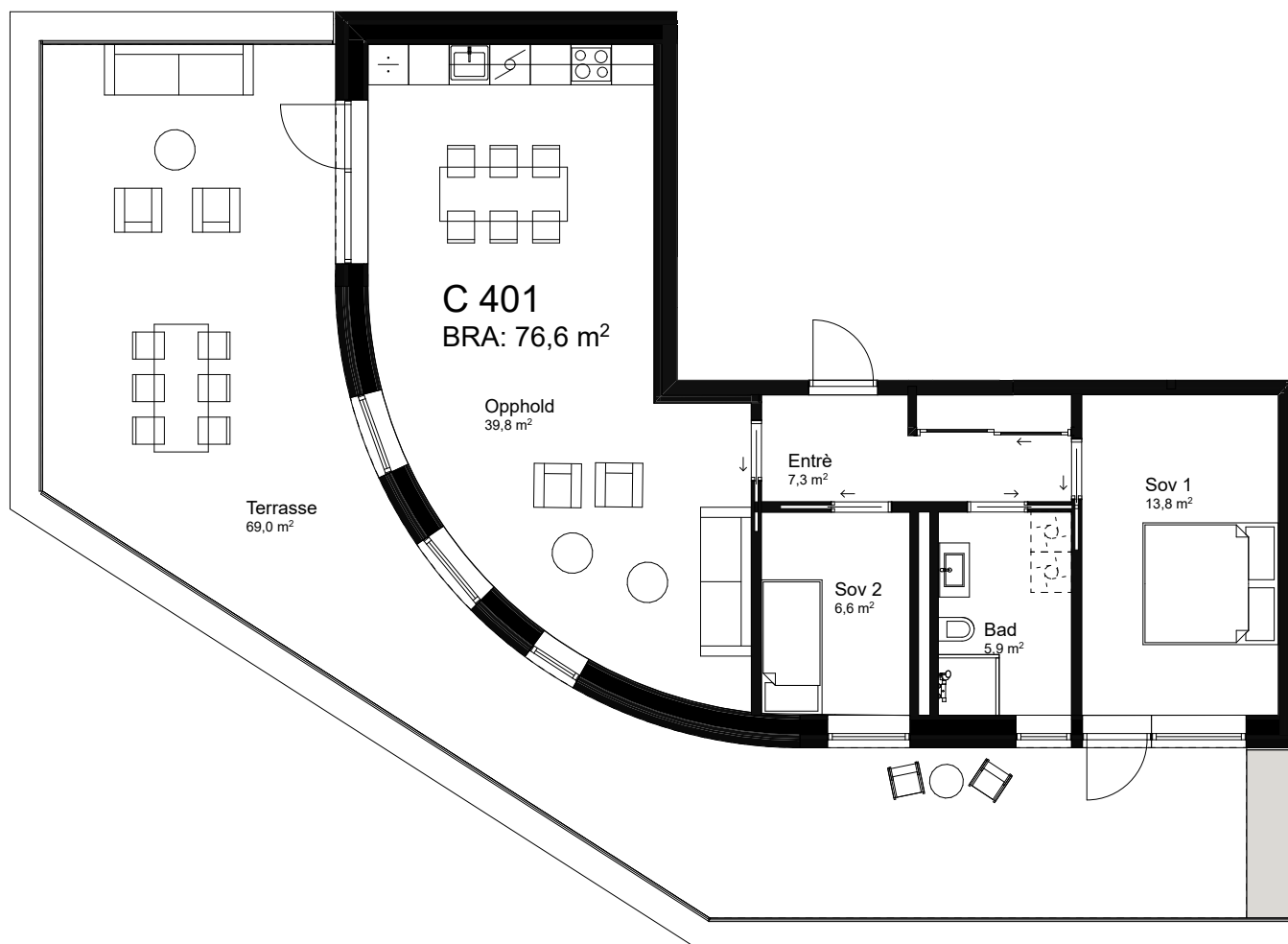


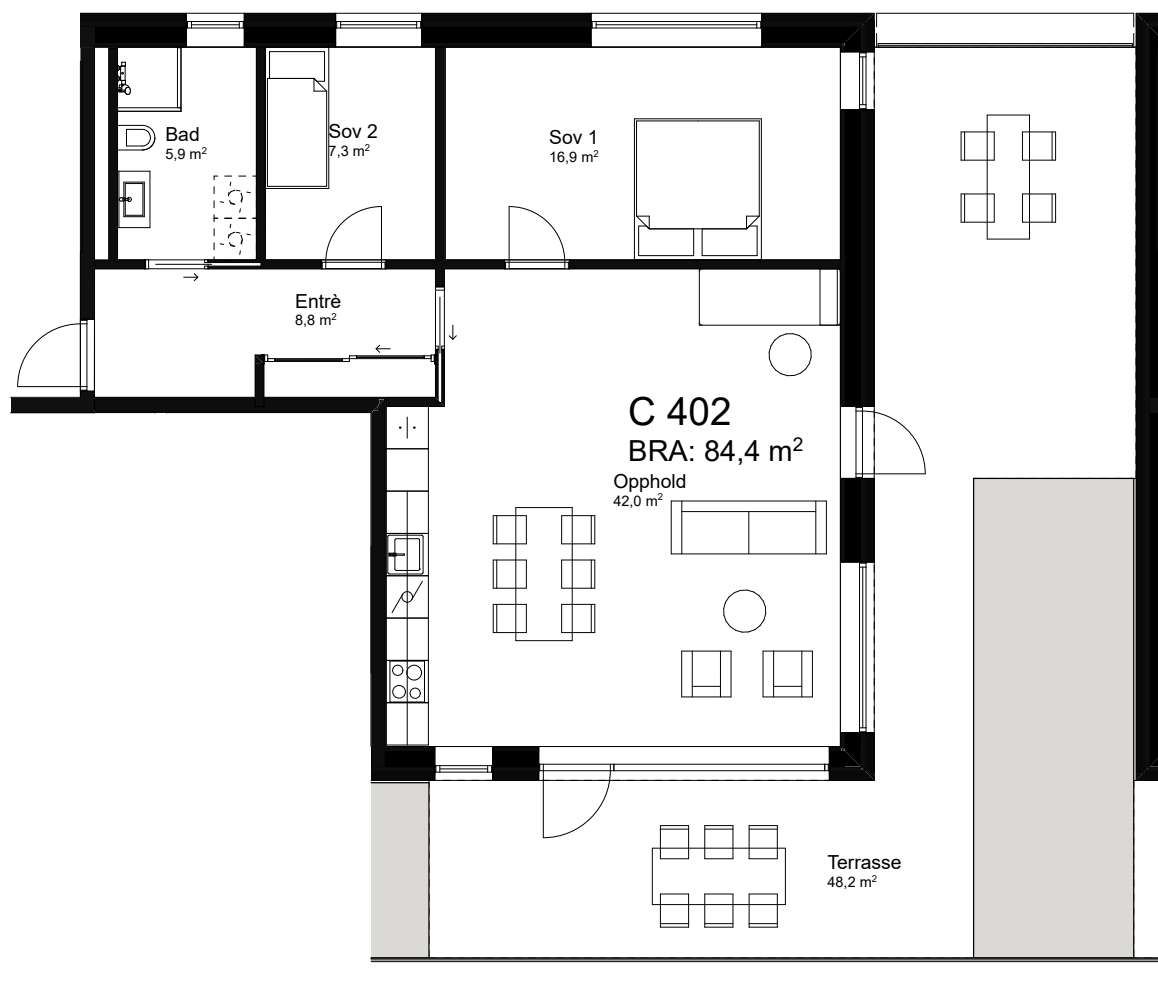


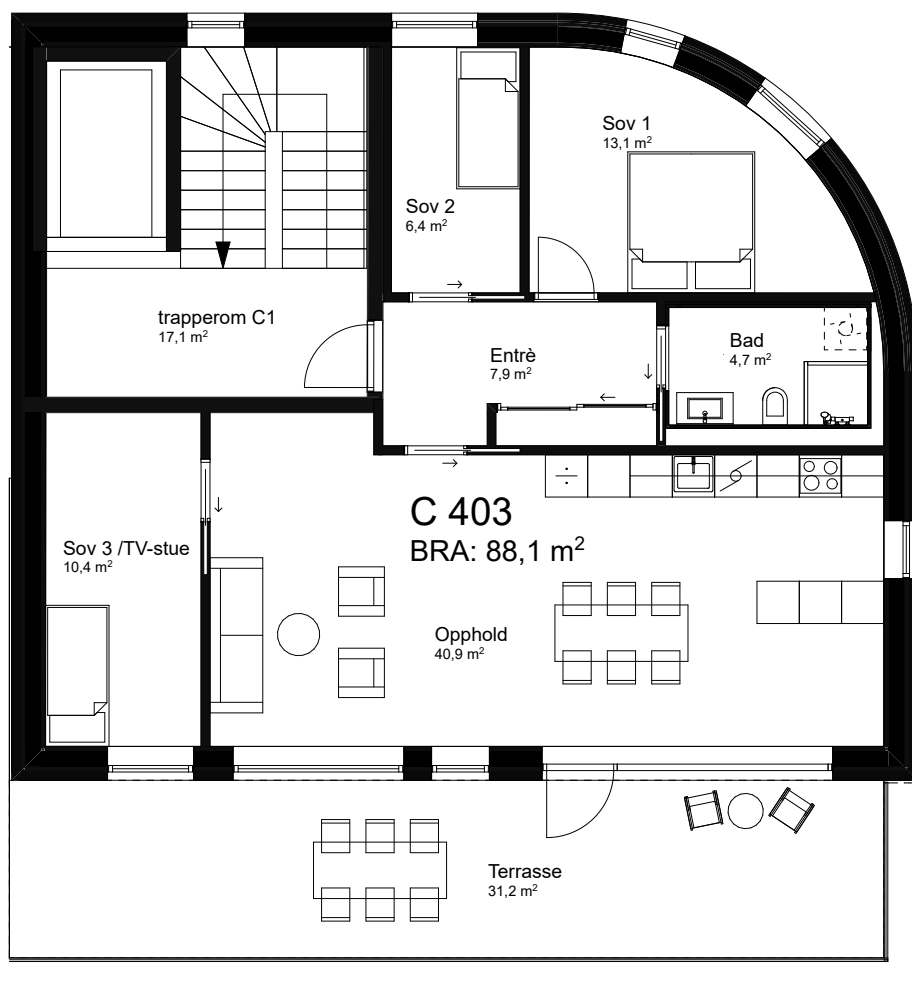












Utkastet er utarbeidet i en svært tidlig fase i prosjektet.
 Det må påregnes endringer ved ferdigstillelse av prosjektet.
 Dato sist revidert: 21.05.21

Seksjon	Leilighet	Sameierbrøk	Felleskostnader drift	A-konto bergvarme	Betale pr måned
	A101	74	2 185	403	2 588
	A102	96	2 835	522	3 357
	A201	89	2 628	484	3 112
	A202	48	1 417	261	1 679
	A203	84	2 480	457	2 937
	A301	89	2 628	484	3 112
	A302	48	1 417	261	1 679
	A303	84	2 480	457	2 937
	A401	89	2 628	484	3 112
	A402	48	1 417	261	1 679
	A403	84	2 480	457	2 937
	A501	104	3 071	566	3 637
	B101	80	2 362	435	2 798
	B201	92	2 717	500	3 217
	B202	47	1 388	256	1 644
	B203	85	2 510	462	2 972
	B301	94	2 776	511	3 287
	B302	47	1 388	256	1 644
	B303	85	2 510	462	2 972
	B401	94	2 776	511	3 287
	B402	47	1 388	256	1 644
	B403	85	2 510	462	2 972
	B501	111	3 278	604	3 882
	B502	47	1 388	256	1 644
	C101	62	1 831	337	2 168
	C102	51	1 506	277	1 783
	C103	78	2 303	424	2 728
	C104	70	2 067	381	2 448
	C105	51	1 506	277	1 783
	C106	87	2 569	473	3 042
	C201	125	3 691	680	4 371
	C202	79	2 333	430	2 763
	C203	80	2 362	435	2 798
	C204	51	1 506	277	1 783
	C205	87	2 569	473	3 042
	C301	125	3 691	680	4 371
	C302	79	2 333	430	2 763
	C303	80	2 362	435	2 798
	C304	51	1 506	277	1 783
	C305	87	2 569	473	3 042
	C401	77	2 274	419	2 693
	C402	84	2 480	457	2 937
	C403	88	2 599	479	3 077
Sum		3343	98 717	18 184	116 902
Sum pr år			1 184 608	218 210	1 402 818

Utkast til budsjett første hele driftsår

Sameiet Eknes Elvepark

Utkastet er utarbeidet i en svært tidlig fase i prosjektet.

Det må påregnes endringer ved ferdigstillelse av prosjektet.

Dato sist revidert: 21.05.21

Konto	Driftskostnader	Sum
5330	Styrehonorar	43 000
5400	Arbeidsgiveravgift	6 063
6200	Strøm fellesarealer	50 000
6310	Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	65 000
6320	Renovasjon	125 345
6329	Kommunale avgifter (felles vann)	5 000
6341	Brannalarm (tilkobling til sentral)	17 000
6361	Trappevask v/byrå	90 000
6391	Snømåking, strøing	60 000
6393	Gressklipping	35 000
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 000
6601	Vedlikehold bygninger	10 000
6611	Vedlikehold heiser (4 stk)	100 000
6617	Vedlikehold brannvern	30 000
6621	Vedlikehold tekniske anlegg	110 000
6648	Vedlikehold dører	5 000
6700	Revisjonshonorar	6 000
6710	Forretningsførerhonorar	70 000
6714	Tilleggstjenester forretningsfører	3 000
6716	HMS	6 000
6800	Kontorrekvisita	2 000
7500	Forsikring	100 000
7720	Sameiermøte	5 000
6660	Avsetning fond	103 200
6951	Avgifter tv/bredbånd, forutsetter 250 pr måned pr leilighet	129 000
7770	Betalingskostnader	1 000
7790	Andre kostnader	5 000
	Sum driftskostnader:	1 184 608

Konto	Kostnader som avregnes	
2966	Oppvarming og oppvarming av varmtvann , avregningskostnad	218 210

43	Antall boliger
3343	Antall kvm

UTKAST 21.05.21

Disse vedtektene er å betrakte som foreløpige, og det tas forbehold om endringer. De foreløpige vedtektene er ment til å skissere et bilde av de forpliktelsene og rettighetene den enkelte seksjonseier har, men er ikke ment til å være fullstendig uttømmende.

VEDTEKTER

for

Sameiet Eknes Elvepark,
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Eknes Elvepark. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 43 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 237, bnr. 25 i Drammen kommune.

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

- bod
- parkeringsplasser i garasje

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal ute:

Seksjonsnummer.....

Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1 (markert med grått felt).

Eneretten gjelder frem til (maksimalt 30 år)

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 43 parkeringsplasser. Alle disse ligger som tilleggsdeler til seksjon.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Kostnader til strøm til oppvarming og oppvarming av varmt tappevann fordeles mellom seksjonseierne etter forbruk. Kostnader til administrasjon av avregning fordeles likt per seksjon.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som

ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Næringsseksjonen har ikke stemmerett.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

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

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Særlig bestemmelser om næringsseksjon x «Selskapslokalet»

Seksjon x er et selskapslokale til bruk for alle seksjonseiere og seksjonseiere i senere byggetrinn. Sameiet Eknes Elvepark er ansvarlig for drift og vedlikehold av lokalet. Kostnadene til drift og vedlikehold fordeles mellom eiendommene med bruksrett til seksjonen etter antall boliger fra og med ferdigstillelse av det enkelte byggetrinn. Kostnadsfordeling innad i den enkelte eiendom reguleres av den aktuelle eiendommens vedtekter.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Vedlegg 1:



Kjøpekontrakt

om rett til eierseksjon bolig under oppføring

Oppdragsnr: 1718215015

Omsetningsnr:

Kontraktens bestemmelser utfylles av Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

1. Partene

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Top Invest AS	Fjerdings 17, 3050 Mjøndalen Tlf: / E-post:	916 970 854

heretter kalt selger, og

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Født:
Kjøper	Adresse Tlf: / E-post:	

heretter kalt kjøper

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

2. Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie. Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr _____.

Boligen ligger på gnr. 237, bnr. 25 (ideell andel 1/1) i Drammen som er eiet.

Adresse: Gamle Riksvei 361, 3055 Krokstadelva.

Kontraktobjektet benevnes i fortsettelsen som "boligen".

Hjemmelshaver til eiendommen er:

selgere: Top Invest AS

Selger besørger og bekoster seksjonering. Seksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført, senest innen overtagelse.

Til boligen medfølger:

- 1. stk. garasjeplass (plassering tildeles ved overtagelse).
- Felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.
- 1 Sportsbod i sameiets fellesareal (plassering tildeles ved overtagelse).

Garasjeplassen planlegges registrert som tilleggsdel til de enkelte seksjoner. Dersom slik seksjonering ikke tillates eller en annen organisering av garasjekjelleren er mer hensiktsmessig forbeholder selger seg på fritt grunnlag, retten til enten å opprette et eget garasjesameie eller tildele seksjonen midlertidig eksklusiv bruksrett, jf. Eierseksjonsloven § 19-5, uten endring i kjøpesummen. Tilsvarende gjelder for bodareal der dette ikke kan inngå i seksjonen for parkeringsarealet.

Selger fastsetter i vedtekter for parkeringsseksjonen, bestemmelser som er bindende for dem som kjøper andel i seksjonen, om bl.a. følgende:

- Bestemmelser som helt eller delvis begrenser retten til å leie ut p-plass til andre enn eiere i sameiet, evt. naboblokk hvis det etableres flere sameier.
- Rett for sameiet, når det foreligger saklig grunn, å omfordele p-plasser i garasjeanlegget mellom dem som har ervervet rett til p-plass; for eksempel slik at funksjonshemmede kan få benytte p-plasser tilpasset funksjonshemmede (HC-plass).
- Fordeling og innkreving av kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget

Prosjektet er planlagt med 43 enheter.

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt, samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom selger eller den selger har utnevnt og kjøper.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper har ved gjennomgåelse av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt regulerings- og eventuell bebyggelsesplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Drammen kommune for selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser og areal.

Kjøper er kjent med at det med boligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene. Boligens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til ca. kr. 35-45,- pr. kvm BRA, for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

3. Kjøpesum og omkostninger

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr. 0,- - kroner, heretter kalt "kjøpesummen", som gjøres opp på følgende måte:

Kontant/forskudd ved kontraktsunderskrift, 10%:	kr	0,-
Kontant innen overtakelse:	kr	0,-
Til sammen:	kr	0,-

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale følgende omkostninger jf. salgsoppgave senest 2 virkedager før overtakelse:

Omkostninger:		
Dokumentavgift (2,5% av andel tomteverdi kr. 139.000,-)	kr	4 870,-
Tingl. gebyr skjøte	kr	585,-
Tingl. gebyr pant	kr	585,-
Pantattest	kr	230,-

Kjøpesum og omkostninger, i alt:	kr	0,-
---	-----------	------------

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 525,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, samt at Statens Kartverk godtar tomteverdi pr. bolig.

Selger forbeholder seg retten til å kredittsjekke kjøpere som misligholder innbetalingene.

4. Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i Bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Garantien kan stilles i form av samlegaranti til sameiet eller for den enkelte seksjon.

Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må selger stille garanti jf. § 47 i Bustadoppføringslova.

5. Oppgjør

Oppgjøret mellom partene foretas av megler og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger. Alle dokumenter til bruk i oppgjøret oversendes til:

EiendomsMegler1 Modum AS, Postboks 13, 3301 Hokksund.

Alle innbetalinger er å anse som skjedd når de er registrert på meglers klientkonto 2270 29 16058, KID: _____, merket _____.

Seksjonen overskjøtes til kjøper først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse. Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt entreprenørgaranti etter Bustadoppføringslova § 12. Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter Bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til eiendommen.

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper. Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter Bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit. Kjøpesum regnes ikke som betalt før kjøpesummen, omkostninger og oppgjør for eventuelle utførte endringer er registrert innbetalt på EiendomsMegler1 Modum AS sin klientkonto, samt at megler/oppgjørsavdelingen har mottatt kjøpers panterett i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Dato for renteberegning mellom partene avhenger av både mottak og valuterings, og skjer etter bestemmelsene i Bufl. § 14 d. jf. § 46.

6. Heftelser

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak for følgende dokumenter som skal følge med ved salget:

- 1793/900001-1/25 20.02.1793 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0625 GNR: 38 BNR: 2 FNR: 2
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0625 GNR: 38 BNR: 2 FNR: 5
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3005 GNR: 238 BNR: 2
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3005 GNR: 238 BNR: 2 FNR: 3
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3005 GNR: 238 BNR: 2 FNR: 4
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3005 GNR: 238 BNR: 2 FNR: 6
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3005 GNR: 238 BNR: 244
 Med flere bestemmelser
 Bestemmelse om veg
- 1894/900083-1/25 16.02.1894 BESTEMMELSE OM VANNRETT
 RETTIGHETSHAVER: Krogstad Cellulosefabrik
 1904/900206-1/25 03.05.1904 BESTEMMELSE OM VEG
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0625 GNR: 38 BNR: 2 FNR: 2
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0625 GNR: 38 BNR: 2 FNR: 5
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3005 GNR: 238 BNR: 2
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3005 GNR: 238 BNR: 2 FNR: 3
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3005 GNR: 238 BNR: 2 FNR: 4
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3005 GNR: 238 BNR: 2 FNR: 6
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3005 GNR: 238 BNR: 244
 1911/900291-1/25 19.04.1911 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
 RETTIGHETSHAVER: Den norske Kaloge- og Gummuvarefabrik

- 1933/900221-1/25 12.06.1933 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3005 GNR: 237 BNR: 24
1966/499-1/25 02.02.1966 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
- 1994/5687-1/25 27.06.1994 RETTIGHET
Rettighetshaver: REGAL KJEKS OG KAKEFABRIKK AS
ORG.NR: 915 332 293
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
Leietid fra 01.11. 93 til 31.12.1998, med rett til fornyelse i 5 år til 30.10.2003, mot årlig leie kr. 300.000,-
m. fl. best.
Kan framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Heftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer heftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp, naboforhold eller annet vedrørende sameiet.

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf. Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 § 31. Dessuten har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og – gebyrer, jf. Panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

7. Tinglysing/sikkerhet

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og oppgjør for utførte tilleggsarbeider og endringer.

Eiendommen overskjøtes til den kjøper som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke. Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med Eierseksjonslovens § 23.

Megler gis fullmakt til å påføre leilighetens matrikelnummer i skjøtet når dette er avklart.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. Selgers mangelsansvar og kjøpers reklamasjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i Bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av Bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i Bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt skriftlig reklamasjon til selger i tråd med Bustadoppføringslova § 30. Reklamasjonen må også oversendes selgers garantist for at reklamasjonen kan stilles mot garanti.

9. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44. Selger har ikke plikt til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere eller til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

Selger vil utarbeide en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgsmenyen vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 2, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til endringene. Alle tilleggsbestillinger skal faktureres av selger eller den selger måtte oppnevne og betales direkte til meglers klientkonto.

10. Medlemskap i sameiet

Ved erverv av boligen blir kjøper medlem av sameiet, som opprettes av boligeierne. Sameiet administrerer fellesinteressene, herunder driften av utomhus anlegg og fellesarealer.

Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, samt betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen fra overtakelsestidspunktet. Budsjet over driftsutgiftene stadfestes av sameiet i konstituerende møte. Regler for styring og drift av boligsameiet følges av Eierseksjonsloven (jf. pkt. 15).

Selger har engasjert USBL som forretningsfører for sameiet og for sameiets regning.

11. Overtakelse

Stipulert/forventet ferdigstillelse er 1. kvartal kvartal 2023, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesuke. Endelig overtagelsesdato vil så bli gitt med minimum 2 måneder skriftlig varsel fra selger.

Selgeren skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til det avtalte overtakelsestidspunkt. Ved forsinket overtagelse har kjøper krav på dagmulkt av kjøpesummen for maksimalt 100 dager, jf. Bustadoppføringslova § 18. Kjøper kan kreve erstatning for tap som overstiger dagmulkt jf. Bustadoppføringslova § § 19 og 22. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger vil innkalle til en forhåndsbefaring som skal avholdes ca. 2 uker før arbeidene vil være fullført, hvor boligen besiktiges av kjøper og selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbefaringen.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter Bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen i henhold til bilag til denne kontrakt. På protokollen skal det noteres eventuelle mangler og den skal undertegnes av begge parter. Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder på fellesarealer og utomhusarbeider.

I de tilfellene det er to eller flere selgere eller kjøpere til eiendommen, forplikter hver av partene hverandre selv om bare en representant fra hver side møter på overtakelsen og undertegner overtakelsesprotokollen. Dersom en av partene unnlater å møte til befaringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter, herunder utgifter til nødvendig oppvarming og oppbærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, dvs ryddet og støvsugd, men ikke utvasket. Eiendommen overleveres uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper.

Boligen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper. Kjøper kan ikke ta boligen i bruk dersom ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ikke foreligger og har rett til å nekte overtagelse frem til den er utstedt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis.

Selger foretar overtakelse av fellesarealer med sameiets styre eller personer utpekt av disse. Så snart arbeidene er ferdigstilt, skal selger innkalle Boligsameiets styre til ferdigbefaring. Det skal føres protokoll og evt. mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres. For å sikre ferdigstillelse av gjenstående arbeider skal selger stille garanti overfor styret i sameiet inntil ferdigattest foreligger.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Skulle denne situasjonen oppstå, er megler forpliktet etter Eiendomsmeglingsloven til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Megler skal deretter bistå partene med å etablere et tilfredsstillende sikkerhetsarrangement som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Kjøper kan kreve eventuelle mangler rettet uten ugrunnet opphold dersom disse vanskeliggjør eller er til sjanse for innflytting eller bruk.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder også så lenge byggarbeidene pågår. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

12. Mangler - reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til Bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV:

- a. holde igjen vederlag etter Bustadoppføringslova § 31,
- b. kreve mangelen rettet etter Bustadoppføringslova § 32, kreve prisavslag etter § 33, eller heve kjøpekontrakten etter § 34,
- c. kreve erstatning etter § 35.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved boligen, må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Vil kjøper gjøre gjeldende som mangel et forhold som ble eller burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig, jf. Bustadoppføringslova § 30.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, jf. Bustadoppføringslova § 30.

Mangler som er påberopt i rett tid vil bli utbedret av selger innen rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper.

13. Ettårsbefaring

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. Bustadoppføringslova § 16. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av kjøper og selger.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av boligen, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det ha oppstått mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgers side.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse eller andre begivenheter selger ikke bærer risikoen for.

Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter kjøper seg til å gi selger og dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager innen normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid mister kjøper retten til utbedring.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at kjøper skriftlig har varslet med 3 ukers varsel om at arbeidene vil bli satt bort til andre.

14. Selgers kontraktsbrudd

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med Bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i Bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i Bustadoppføringslova. Kjøper må i så fall gi melding til selger om hevingskravet før overtakelse.

15. Kjøpers kontraktsbrudd

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter Bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i Bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i Bustadoppføringslova.

Manglende innbetaling utover 14 dager etter forfall, anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle hvor kjøper har utvist vesentlig mislighold rett, men ikke plikt, til å heve kjøpekontrakten og foreta dekningsalg. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved lavere salgssum, samt eventuelt annet tap som selger måtte være påført. Ved heving har selger rett til erstatning for alle sine direkte og indirekte tap jf. Bustadoppføringslova § 58, jf § 52, og oppgjør for utført arbeid. Ved forsinket betaling vil selger kunne stanse arbeidet med kjøpers eiendom selv om selger ikke hever kontrakten.

Selger tar forbehold om hevning ved forsinket betaling selv om kjøper har overtatt boligen og/eller hjemmelen til boligen.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf. Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

16. Forsikring

Selger holder bygningene forsikret i ca. 1 måned etter første overtagelse. Deretter må sameiet selv sørge for forsikring.

Forsikringssum for eventuell skade før overtakelsen tilfaller selger, som har plikt til snarest å utbedre skaden. Skjer skaden etter overtakelsen, tilfaller forsikringssummen kjøper under forutsetning av at denne har foretatt oppgjør ifølge kontraktens bestemmelser.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

17. Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakt:

- Tilstrekkelig antall forhåndssalg.
- At rammetillatelse og igangsettelsestillatelse, i samsvar med selgers foreliggende planer for eiendommen, blir gitt.
- At detaljprosjekteringen ikke avdekker forhold som vesentlig fordyrer eller umuliggjør planlagt utvikling av eiendommen.

De ovenfor nevnte forbehold gjelder for en periode på inntil 12 måneder fra budaksept. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper, med kopi til megler, om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre. Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må bankgaranti (§47) stilles.

Ved enighet mellom partene, kan fristene forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper

Dersom forbehold ikke er avklart innen fristen kan selger velge å slette forbeholdet. Forbeholdet vil da anses som avklart.

18. Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i Bustadoppføringslova §54. Slik avbestilling vil gi selger rett til økonomisk kompensasjon i form av et avbestillingsgebyr. Avbestillingsgebyr er fastsatt til kr. 200 000,-.

19. Transport av kjøpekontrakt

Kjøper kan ikke uten selgers skriftlige samtykke transportere kjøpekontrakten eller selge boligen videre før hjemmel er overført. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ved videresalg av kontraktsposisjon påløper transportgebyr til selger. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 -en- måned før overtagelse.

Dersom denne kjøpekontrakt overdras av kjøper før ferdigstilling, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som kjøper etter denne kontrakt har gjort. Selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper 1(kjøper i denne kontrakt). Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av boligen til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

EiendomsMegler1 Modum AS skal forestå videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Ved overdragelse av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale kr 50 000,- til selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av kjøpers eventuelle innbetalinger.

20. Særskilte bestemmelser

Salgsprospektet er ikke bindende for boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard. Ved motstrid mellom prosjektbeskrivelsen og tegninger gjelde prosjektbeskrivelsen.

Kjøper er kjent med at grensene for eiendommen ikke er endelig fastsatt. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Drammen kommune for selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser.

Ferdsl på byggeplassen i byggeperioden er beheftet med høy grad av risiko og adgang til befarig vil av denne grunn være begrenset. Kjøper skal derfor på forhånd ha avtalt med selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.

Selger forbeholder seg retten til når som helst fritt å kunne selge ledige bod- og biloppstillingsplasser/selge retten til bruk av ledige bod- og biloppstillingsplasser i garasjeetasjen til andre brukere eller beboere i Gamle Riksvei 361.

Skulle det oppstå tvist om forståelse av kjøpekontrakten, skal partene søke å løse denne ved forhandlinger. Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i Voldgiftsloven av 2004.

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 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

19. Bilag

Kjøper bekrefter å ha mottatt og lest salgsoppgave, salgsopplysninger fra megler og vedleggene til disse. Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsoppgave, som inneholder
 1. Leveransebeskrivelse, datert
 2. Kontraktstegninger, datert
 3. Utomhusplan, datert
 4. Plantegninger
 5. Situasjonsskart
 6. Prosjektbeskrivelse
 7. Utkast til vedtekter
 8. Utkast til første års driftsbudsjett
2. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Ettersendes
3. Protokoll for overtakelsesforretning. Ettersendes

Dato/signatur

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til megler.

Sted, dato

Sted, dato

Selger

Kjøper

Glitre Energi Nett AS
Postboks 7007
3007 Drammen
Org.nr. 981 915 550

AVTALE

vedrørende
rettighet for **Nettstasjon** i rom i bygg

(heretter kalt **Avtalen**)

inngått mellom:

Glitre Energi Nett AS
(heretter kalt **Nettselskapet**)

og

TOP Invest AS
(heretter kalt **Grunneier**)

(i felleskap kalt **Partene**)

knyttet til eiendom GNR 237 /BNR269 i Drammen kommune

(heretter kalt **Eiendommen**)

1. Nettselskapets rettigheter og plikter

a. Overordnet beskrivelse

Grunneier gir Nettselskapet rett til å etablere, og ha stetsevarig (tidsuavgrenset) stående en Nettstasjon i rom i bygg på Eiendommen. Med Nettstasjon menes et rom for transformator og andre komponenter i distribusjonsnettet for elektrisk energi, med tilhørende kabelanlegg og installasjoner. [Nettstasjonen kan også benyttes til ekomnanlegg].

Avtalen omfatter rett til å etablere Nettstasjonen, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og alt arbeid som herved står i forbindelse. I tillegg gis Nettselskapet rett til nødvendig tilkomst over Eiendommen og adkomst inn i bygget. Adkomst må til enhver tid være tilfredsstillende som rømningsvei fra Nettstasjonen og god nok til at store komponenter i Nettstasjonen skal kunne byttes ut.

Rundt nettstasjoner kan det oppstå elektromagnetiske felter. Det anbefales derfor ikke å plassere nettstasjoner i tilstøtende rom for varig opphold eller montere datautstyr eller annet følsomt elektronisk utstyr i tilstøtende lokaler til nettstasjonen. Dersom anbefalingen ikke følges, påtar ikke Nettselskapet seg noe ansvar for utbedring som følge av elektromagnetiske felter.

Nettselskapet har ansvar for innvendige reparasjoner og vedlikehold av rommet Nettstasjonen er plassert i. Grunneier har ansvar for at bygget for øvrig er tilfredsstillende vedlikeholdt, slik at Nettstasjonen ikke utsettes for negative ytre påvirkninger og skader.

b. Tiltaket

Nettstasjonen skal plasseres i bygget slik angitt i vedlegg 1 til Avtalen. Kabelanlegget vil i forbindelse med etableringen bli innmålt.

For øvrig angis følgende tekniske spesifikasjoner for Nettstasjonen:

- a) Størrelse rom: 16 kvm
- b) Trasélengde kabler ca.: 100 M
- c) Trasébredde kabler ca.: 100 cm
- d) Overdekning kabler ca.: 60 cm

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

c. Varslingsplikt

Nettselskapet skal, med mindre arbeidet er av akutt art, varsle Grunneier innen rimelig tid før arbeid som innebærer graving, ombygging eller annen anleggsvirksomhet på Eiendommen, iverksettes.

d. Opprydding og utbedring

Nettselskapet skal rydde opp og om nødvendig foreta utbedringer av det som på Eiendommen/bygget blir skadet i forbindelse med anleggsarbeidet, både ved etablering av Nettstasjonen, samt senere arbeid som nevnt under punkt a.

e. Anleggsskader

Dersom Nettselskapet påfører Eiendommen/bygget skader, under eller etter første gangs etablering av Nettstasjonen, skal Nettselskapet yte erstatning i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler i den utstrekning Grunneier eller blir påført et økonomisk tap. Dette gjelder likevel ikke for økonomisk tap som Grunneier får dekket gjennom en eventuell erstatning nevnt under punkt 3, eller Nettselskapet foretar utbedring i tråd med punkt d ovenfor.

2. Grunneiers rettigheter og plikter

a) Overordnet beskrivelse

Grunneier beholder eiendomsrett til Eiendommen, og kan fritt disponere denne med de begrensninger som følger av denne Avtalen.

Nettselskapet har anledning til å nekte bygningsmessige endringer som begrenser eller er til hinder for adkomst eller medfører dårligere ventilasjonsforhold i Nettstasjonen. Videre skal det ikke uten samtykke oppføres noen form for bygning/innretning, eller foretas sprenging, graving, planting av trær massetilførsel eller lignende, nærmere kabelens ytterste kant enn 2 M.

Dersom Nettselskapet gir tillatelse til slik bygning/innretning eller arbeid som beskrevet i forrige avsnitt, skal Grunneier bekoste alle eventuelle tiltak, endringer og utbedringer som må utføres.

Grunneier er forpliktet til å fjerne alle bygg og innretninger som blir oppført i strid med bestemmelsene i herværende punkt. Grunneier skal for øvrig ikke utføre annet arbeid på Eiendommen som kan medføre skade på Nettstasjonen.

b) Varslingsplikt

Grunneier skal varsle Nettselskapet om alt arbeid på Eiendommen eller i bygget som kan få negativ påvirkning på Nettstasjonen, slik som men ikke begrenset til sprenging, graving, endring av terrenghøyde, bygningsmessige endringer og lignende.

Nettselskapet vil deretter vurdere nødvendige sikkerhetsmessige tiltak, slik som kabelpåvisning og overvåking av arbeid nær Nettstasjonen. Nettselskapet dekker egne kostnader ved å anvisse sikkerhetstiltaket. Arbeidet kan under enhver omstendighet ikke iverksettes før Nettselskapet har gitt skriftlig aksept.

c) Skade på Nettstasjonen

Grunneier kan bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler ved skade på Nettstasjonen.

3. Erstatning

Det ytes ikke erstatning for de rettigheter Nettselskapet gis i henhold til herværende avtale.

4. Flytting

Flytting/endring av Nettstasjonen kan utføres etter ønske fra Grunneier, og på dennes kostnad, såfremt Nettselskapet får tilgang til en tilfredsstillende ny plassering. Dette gjelder også midlertidig flytting/endring av Nettstasjonen.

5. Lovvalg og vernetting

Forhold som ikke lar seg løse gjennom herværende avtale, reguleres av lov om servitutter, LOV-1968-11-29, eller senere lovregler som kommer til erstatning for denne. For øvrig vedtar Partene Eiendommens hjemting som rett vernetting for tvister som springer ut av Avtalen, og som ikke lar seg løse i minnelighet.

6. Særlige reguleringer

7. Tinglysning

Avtalen kan tinglyses på Eiendommens grunnboksblad for Nettselskapets regning. Grunneier skal yte nødvendig medvirkning ved behov.

8. Vedlegg

Avtalen har følgende vedlegg:

Vedlegg 1: Kart datert [SETT INN DATO] med inntegnet Nettstasjon

Sted:.....

Sted:.....

Dato:.....

Dato:.....

Grunneier

Glitre Energi Nett AS

Org. Nr.:

Org.nr.: 981 915 550

Grunneier

Sisilje Havnes
Prosjektleder Glitre Energi Nett AS

Grunneier (blokkbokstaver)





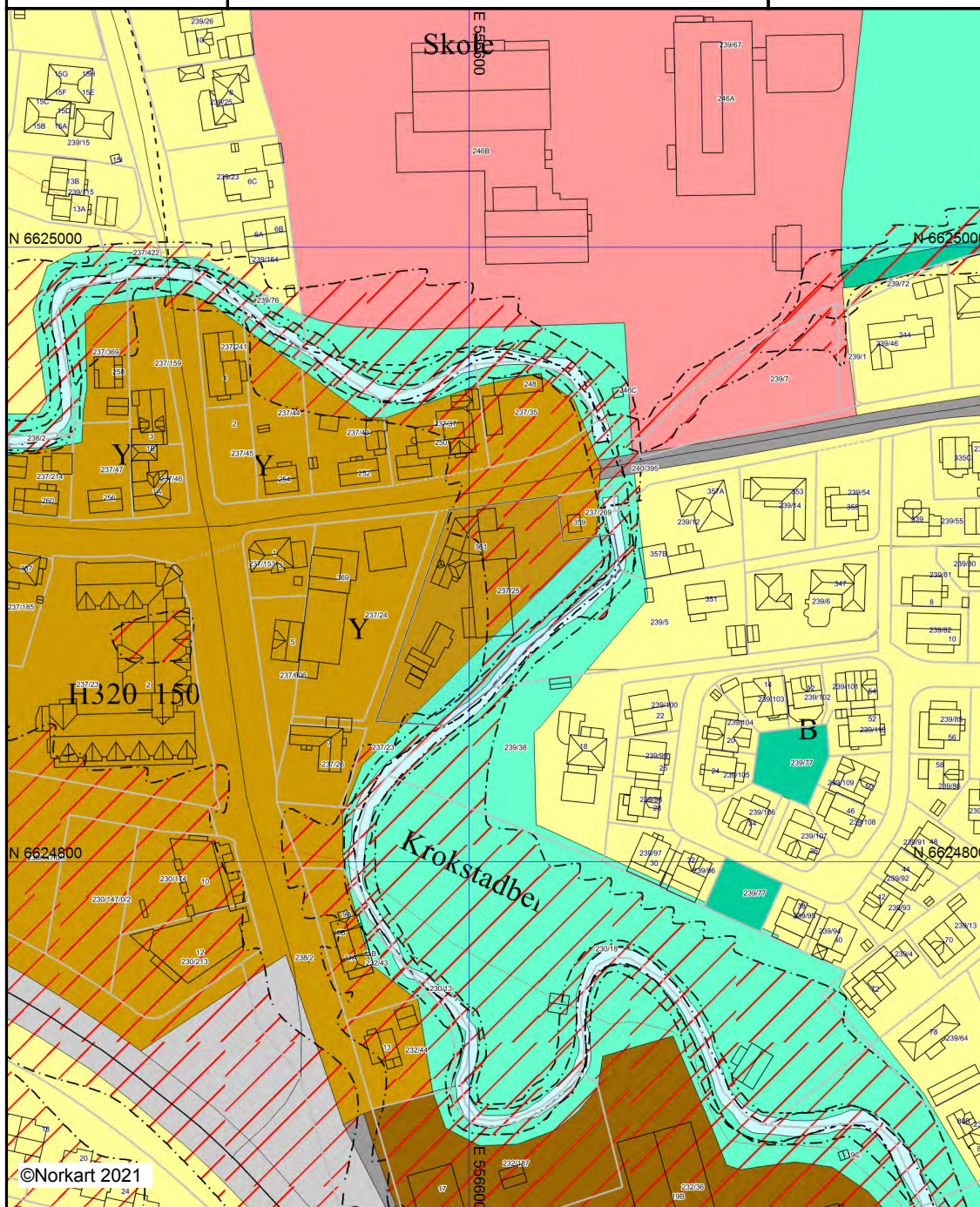
Drammen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 237/25
Adresse: Gamle Riksvei 361
Utskriftsdato: 22.04.2021
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2021

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Forretninger - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Blågrønnstruktur - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
-  Angitthensynsoner - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-2)

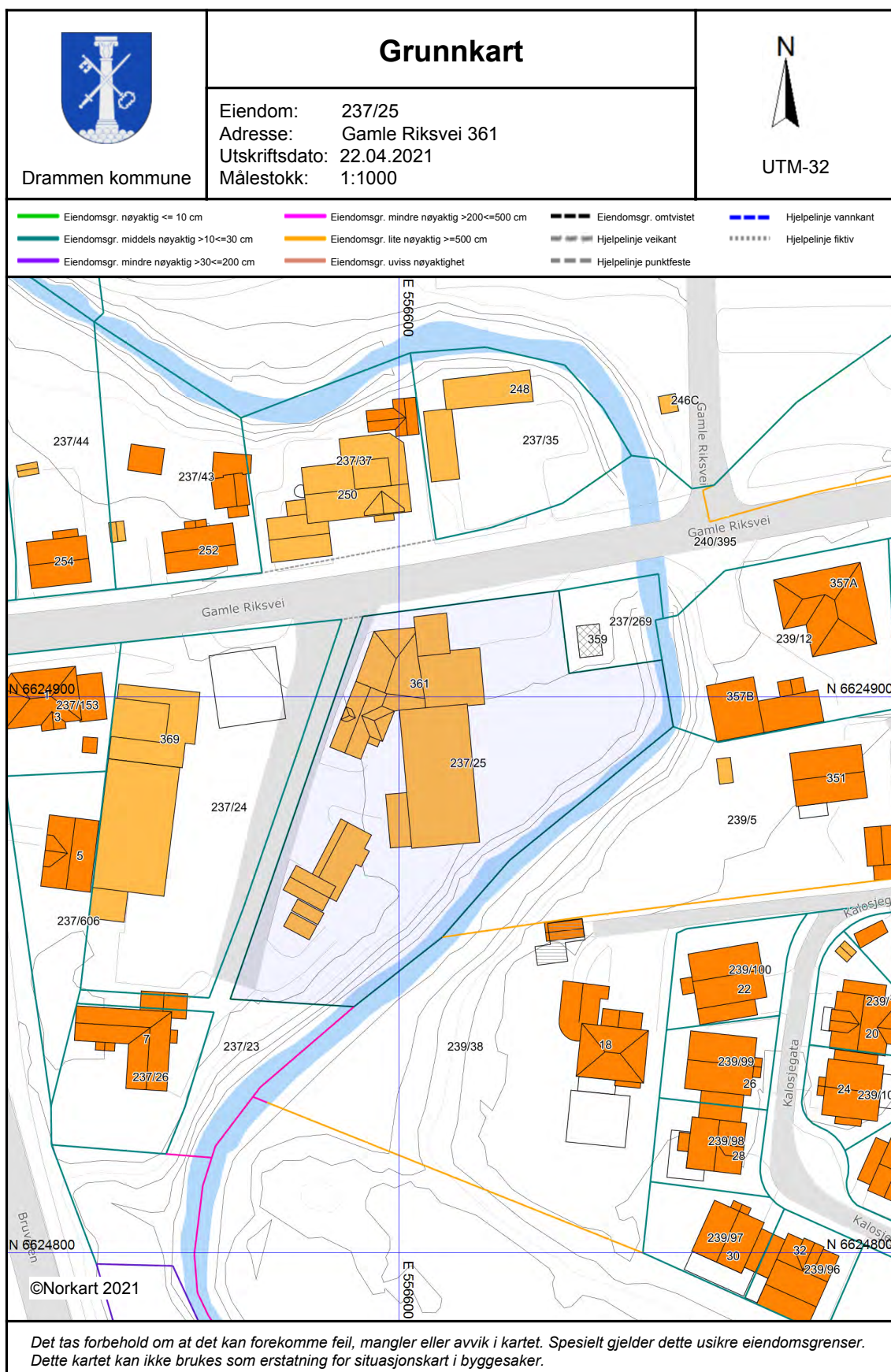
-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-3)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - fremtidig
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - fremtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift



GAMLE RIKSVEI 361

Nabolaget Eknes/Møllenhof - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Eknes skole	1 min
Linje 51, 54, 56, 57, 139	0.1 km
Mjøndalen stasjon	16 min
Linje L12, L13	1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 8 min
Oslo Gardermoen	1 t 21 min

SKOLER

Krokstad skole (1-7 kl.)	6 min
553 elever, 23 klasser	0.5 km
Mjøndalen skole (1-7 kl.)	19 min
441 elever, 21 klasser	1.5 km
Stenseth skole (1-7 kl.)	6 min
236 elever, 14 klasser	2.9 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.)	2 min
354 elever, 22 klasser	0.2 km
Veivangen ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min
330 elever, 13 klasser	1.8 km
Åssiden videregående skole	8 min
1020 elever, 68 klasser	6.8 km
Eiker videregående skole	10 min
400 elever, 15 klasser	7.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Buskerud storsenter, Krokstadelva	10 min
Ekneshallen, Krokstadelva	13 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100



KVALITET PÅ SKOLENE

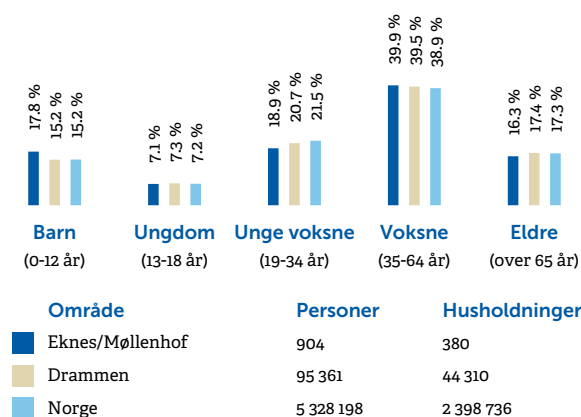
Veldig bra 85/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Møllenhof barnehage (0-6 år)	7 min
60 barn, 4 avdelinger	0.6 km
Eknes barnehage (0-5 år)	7 min
15 barn, 1 avdeling	0.6 km
Stenberghaugen barnehage (1-3 år)	11 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kalosjegata	6 min
PostNord	0.5 km
Kiwi Krokstadelva	9 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmegler 1 Modum AS avd. Eiker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

 1. Egen bil

 2. Buss



TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100



GATEPARKERING

Lett 86/100



STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

SPORT

 **Eknes skole** **3 min** 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.2 km

 **Sandskroken balløkke** **6 min** 
Ballspill 0.5 km

 **Sporty24 Mjøndalen** **21 min** 

 **Family Sports Club Mjøndalen** **7 min** 

BOLIGMASSE



77% enebolig
8% rekkehus
16% annet

”

«Har bodd her veldig lenge, kjenner folk veldig godt»

Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

 **Buskerud Storsenter** **12 min** 

 **Apotek 1 Buskerud Storsenter** **12 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



30% i barnehagealder
42% 6-12 år
15% 13-15 år
13% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 40%

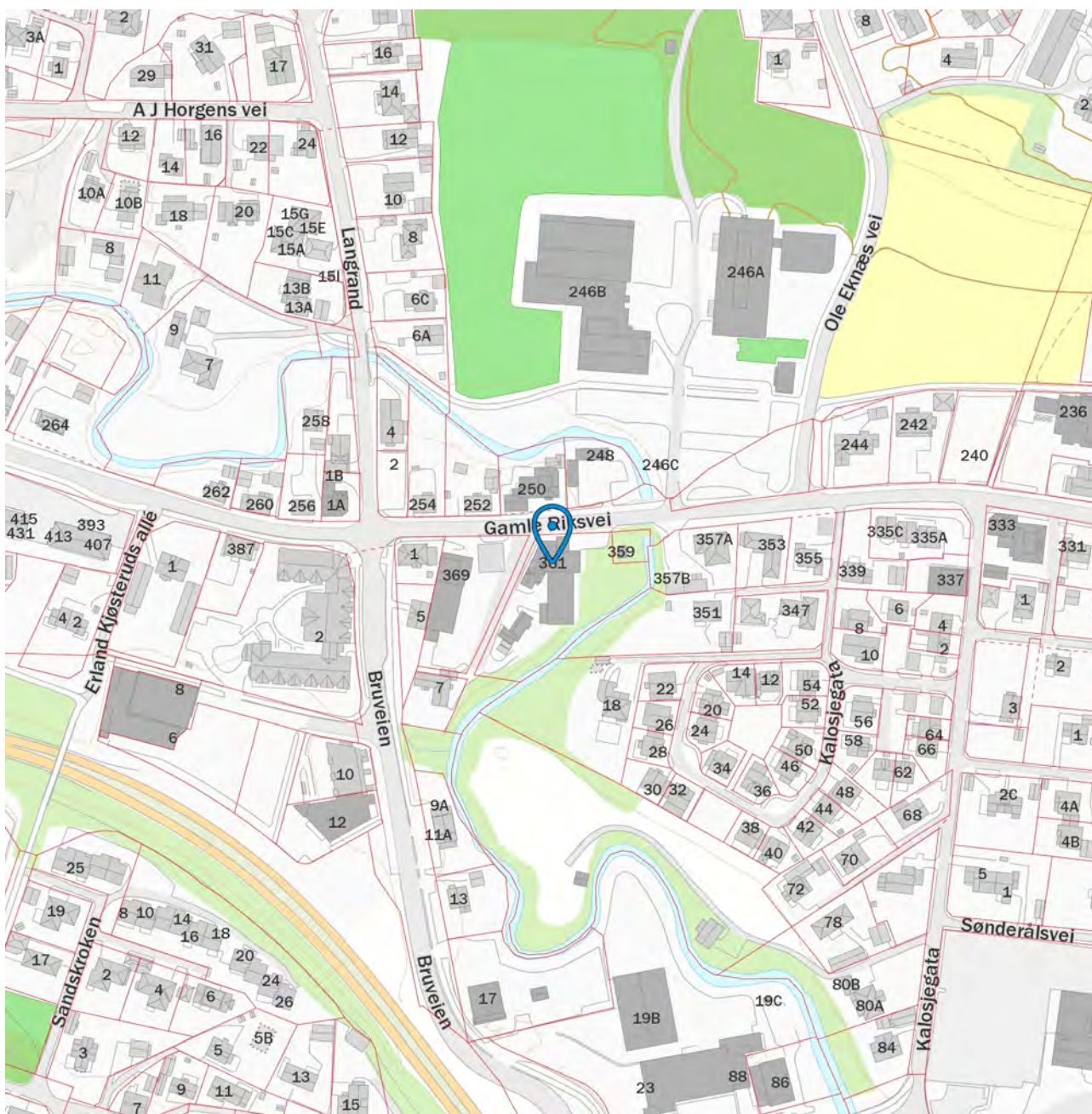
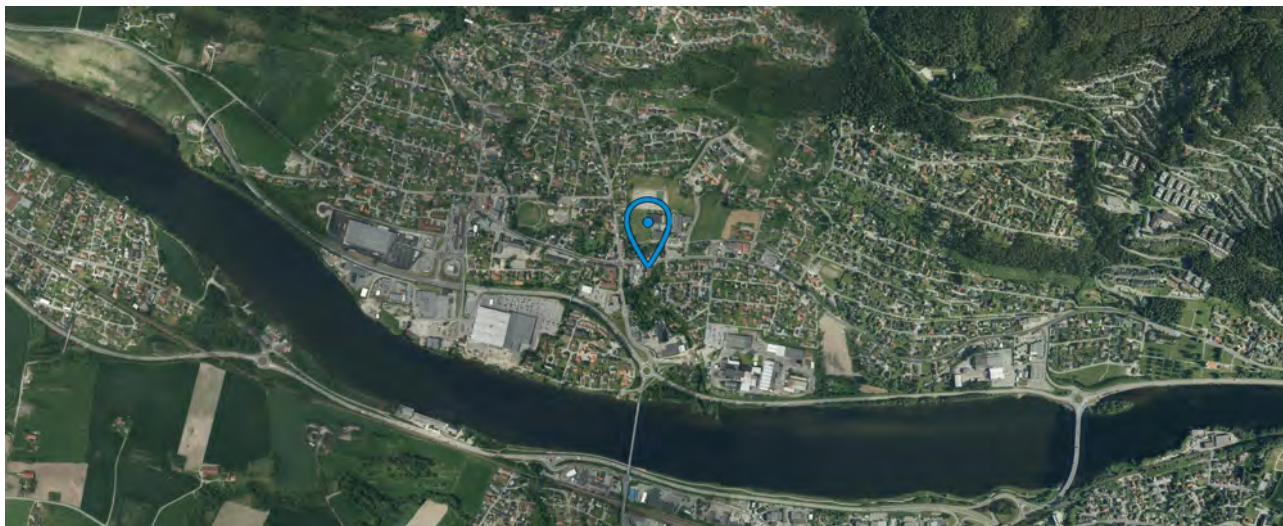
Eknes/Møllenhof

Drammen

Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	41%	34%
Ikke gift	49%	53%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmeidler i Modum AS avd. Eiker kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Gamle Riksvei 361, 3055 Krokstadelva
Oppdragsnr: 1718215015

Leilighet nr: _____

Kjøpesum iht. prisliste kr _____ Skriver kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg.)

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Finansiering kr. _____ Bekreftet av _____ Dato/kl. _____

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: ☐ ja ☐ nei

Jeg/vi ønsker en verdivurdering fra EiendomsMegler 1: ☐ ja ☐ nei

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

BUDGIVER 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

BUDGIVER 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



EiendomsMegler 