



# Geilo

BERGHEIM

BERGHEIM - GEILO



# FJELLMEGLEREN

*Det er noe eget ved å være megler på fjellet. Med lang erfaring med salg av eiendom kjenner vi godt til lokalmiljøet og de mulighetene som ligger der.*

*Velkommen til oss!";*



# BERGHEIM

GEILO SENTRUM



## INNHOOLD

- 5 NØKKELINFORMASJON
- 11 INFORMASJON OM EIENDOMMEN
- 32 VEDLEGG
- 65 NOTATER
- 66 LES FØR DU GIR BUD
- 67 BUDSKJEMA
- 68 DIN MEGLER
- 69 VELKOMMEN TIL FJELLMEGLEREN





# UTOMHUS

*Illustrasjon*



# BERGHEIM

*Moderne borettslagsleiligheter med gangavstand til "alt"*

Når beliggenhet er viktig!  
Geilo er et godt sted å bo. Med leilighet på Bergheim er du bare minutter med gange unna alt denne herlige fjellbyen har å tilby, hele året.

Leilighetene vil få gode sol og lysforhold, store sydvendte terrasser. Tegnet av lokal arkitekt og bygges i solid standard. Gode planløsninger med mulighet for ekstra bad eller gjeste-WC om det skulle være ønskelig. Alle leiligheter leveres med romslig garasjeplass og bod ( 10 kvm ). Heis rett fra garasjekjeller og opp til leiligheten. Uteområdene vil bli pent opparbeidet til felles glede for sameiet.

Flotte kvaliteter:  
-Solrikt  
-Stor terrasse mot syd  
-Sentrumsnært  
-Utsikt  
-Stort opparbeidet felles uteområde  
-Heis  
-Moderne arkitektur / fleksibilitet på planløsning  
-Garasjeplass medfølger  
-Store boder.

Borettslag: mulighet for inntil 50% finansiering gjennom fellesgjeld / 20 års avdragsfrihet.

ADRESSE:	Bergheim, 3580 GEILO
INNSKUDD 50 %:	Fra kr 1 925000
FELLESGJELD 50%:	Fra kr 1 925000
OMKOSTNINGER:	Kr 14 460
TOTAL PRISANTYDNING:	Fra kr. 3 864 460
EIENDOMSTYPE:	Andelsleiligheter
TOMT:	3377 kvm eiet, felles for sameiet
ANTALL SOVEROM:	1-4



## STUE/KJØKKEN

*Illustrasjon*





# STUE/KJØKKEN

*Illustrasjon*



# SOVEROM

*Illustrasjon*





# BAD

*Illustrasjon*

Leilighetsnr	Andel	Antall rom	Etasje	Areal	Innskudd	Fellesgjeld	Totalpris	
1A	1	3	1	92,6	2 450 000	2 450 000	4 900 000	<b>SOLGT</b>
1B	2	3	1	76,5	2 325 000	2 325 000	4 650 000	
1C	3	3	1	76,5	2 325 000	2 325 000	4 650 000	
1M	4	2	1	68,6	1 925 000	1 925 000	3 850 000	
1D	5	3	1	76,5	2 200 000	2 200 000	4 400 000	<b>SOLGT</b>
1E	6	3	1	76,5	2 325 000	2 325 000	4 650 000	
1F	7	3	1	92,6	2 450 000	2 450 000	4 900 000	<b>SOLGT</b>
2A	8	4	2	87,1	2 850 000	2 850 000	5 700 000	<b>SOLGT</b>
2B	9	4	2	76,6	2 450 000	2 450 000	4 900 000	<b>SOLGT</b>
2C	10	4	2	76,6	2 575 000	2 575 000	5 150 000	<b>SOLGT</b>
2M	11	3	2	68,6	1 850 000	1 850 000	3 700 000	<b>SOLGT</b>
2D	12	4	2	76,6	2 450 000	2 450 000	4 900 000	<b>SOLGT</b>
2E	13	4	2	76,6	2 575 000	2 575 000	5 150 000	
2F	14	4	2	87,1	2 750 000	2 750 000	5 500 000	<b>SOLGT</b>
3A	15	5	3	139,0	3 450 000	3 450 000	6 900 000	<b>SOLGT</b>
3B	16	4	3	108,6	2 850 000	2 850 000	5 700 000	<b>SOLGT</b>
3C	17	4	3	108,6	2 850 000	2 850 000	5 700 000	<b>SOLGT</b>
3M	18	3	3	68,6	1 900 000	1 900 000	3 800 000	<b>SOLGT</b>
3D	19	4	3	108,6	2 850 000	2 850 000	5 700 000	<b>SOLGT</b>
3E	20	4	3	108,6	2 850 000	2 850 000	5 700 000	<b>SOLGT</b>
3F	21	5	3	139,0	3 450 000	3 450 000	6 900 000	<b>SOLGT</b>

## PRISOVERSIKT



# OM EIENDOMMEN

## RESSE

Bergheim, 3580 GEILO

## REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 64, bnr. 886, kommunenr. 3044 Hol

## PRISANTYDNING:

Innskudd 50%: fra kr 1 9250 000

Fellesgjeld 50%: fra kr 1 925000

Omkostninger kr 14 460

Total pris fra kr. 3 864 460

## OMKOSTNINGER

Ved kjøp av bolig i borettslag får man lave omkostninger ved kjøpet. Man betaler kun kr. 430,- for tinglysning av andelsbeviset samt kr. 430,- for tinglysning av pant. I tillegg påløper det kr. 8000,- knyttet til etablering av borettslaget og eksternt bistand ved overtagelse av boligen og borettslagets fellesområder.

Andelskapitalen som hver kjøper betaler kr. 5000,- inngår som en del av finansieringen av boligen, jfr. prislister. Den enkelte kjøper plikter å bli medlem av Ringerike Boligbyggelag med en innmeldingsavgift på kr. 300,-, samt en årskontingent på kr. 300,-. Omkostningene betales inn samtidig med første innbetaling iht. betalingsplan.

Se vedlagt prislister for oversikt over omkostninger pr. enhet ved salg til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer. Dersom Statens Kartverk ikke godkjenner oppgitt avgiftsgrunnlag, må kjøper betale den dokumentavgift som Statens Kartverk forlanger.

## OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter blir en del av felleskostnader, se driftsbudsjett vedlagt i salgsoppgaven.

## KOMMUNAL EIENDOMSSKATT

Hol kommune har kommunal eiendomsskatt for boliger. Skattesatsen er 3 promille av

takst. Eiendommene takseres av kommunen og taksten skal speile markedsverdien.

## VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler.

## ANTALL SOVEROM

1-4

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

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/ eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

## EIERFORM

Andel

## EIENDOMSTYPE

Boligleiligheter (boplikt i Hol kommune). Ses pkt. Konesjon

## KJØKKEN

Som standard leveres en moderne kjøkkeninnredning, type Amfi Skifer fra Sigdal eller tilsvarende fra annen lev. Leveringsomfang etter plantegninger. Kitchenboard på vegg mellom benk og overskap. Kjøkken leveres med integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap/ fryser. Det blir lysarmatur med stikkontakter under overskap og ventilator over komfyr. Benkeplate vil bli levert i laminat.

## BAD

Baderoms innredning leveres med heldekkende servant på 100 cm med speil. Vegghengt toalett. I dusjhjørne leveres rette dusjvegger i glass. Det er satt av plass til vaskemaskin og tørketrommel. Lyse fliser på gulv i størrelse 60x60, mindre format i dusjhjørne. Lyse fliser på vegg i størrelse 30x60.

## GARDEROBE-FASILITETER

Det er satt av plass til garderobeskap i alle soverom (skap er ikke medtatt).

## INNBO

Det er satt av plass til garderobeskap i alle soverom (skap er ikke medtatt). Øvrig innbo, løsøre og brunevarer som kommer frem av tegninger og illustrasjoner medfølger ikke.

## KONSTRUKSJON

Utføres med plasstøpte konstruksjoner for fundamentering, kjeller og øvrige etasjer utføres i prefabrikkert betong i kombinasjon med stålkonstruksjoner.

Yttervegger utføres som bindingsverksvegger av tre, isolert med mineralull.

## FASADE

Vil bestå av en kombinasjon av trekledning med innslag av platematerialer.

## YTERTAK

Kombinasjon av luftet takkonstruksjon og kompakt tak.

På takflater generelt benyttes flat betongtakstein. På midtpartiet vil det bli benyttet papptekking med listekledning.

Snøfangere der dette er påkrevd.

## BALKONGER/TERRASSER/UTEPLASSER

Terrasse plan 1 og leveres med 28x120 CU terrassebord.

Balkonger plan 2 og 3 levers med grå betongoverflate

Svalgang leveres som betongelementer, overflate skuret grå betong (sklisikker). Underside glatt grå betong.

## TRAPPER

Hovedtrapp leveres som prefabrikkert betongtrapp med rekkverk av lakkert stål. Overflate i trapp og tilstøtende felles arealer leveres med keramiske.

Malte vegger og tak. Systemhimlinger under hovedrepos i trapperom.

## HEISER

Det leveres moderne personheis/båreheis.

## VENTILASJON

For leiligheter leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinner, aggregat plasseres i bod eller over himling i entre. Luftfordeling skjult over himling eller med innkassinger.

Kjøkkenventilator leveres med aktivt kullfilter.

Ventilering av parkeringskjeller og bodarealer i kjeller samt trapperom og korridorer utføres ihht forskriftskrav.

## SANITÆR

Anlegget leveres forskriftsmessig med stoppekraner, stakeluker m.m. Rørene er i hovedsak skjult i vegger, etasjeskiller og innkassinger/nedforinger. Synlige rør ved behov.

Opplegg for tilknytning av oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Utekraner leveres ved hovedinngang og på hver gavt av bygget.

## BRANNSIKRING

Det leveres heldekkende brannvarslingsanlegg med sentral brannsentral plassert ved hovedinngang.

## DØRER OG VINDUER

Entrédører til leilighetene leveres som tredører, lyd- og brannklassifiserte, ferdig overflatebehandlet fra fabrikk med FG-godkjent lås.

Innvendige dører i leilighetene leveres som kompaktdører og malte karmen.

Vinduer leveres som trevinduer med alu bekledning, med energiglass.

## OVERFLATER OG KLEDNING

Gulv i 1 stavs hvitlasert eikeparkett i alle rom. Unntak: bad/vaskerom som leveres flislagt. Deler av entre leveres flislagt.

Innvendige ikke bærende vegger vil bli utført som lette isolerte vegger med bindingsverk i stål/tre og med gips på begge sider. Leilighetsskillevegger av betong ivaretar brann- og lydkrav. Det blir malte overflater i alle rom der det ikke er planlagt med flis eller annen overflate.

For overflater i leilighet vil det bli mulig å gjøre tilvalg på panel og

fargevalg på vegger.

Himling i oppholdsrom leveres som sparklet og malt gips. Tekniske installasjoner og bærende konstruksjoner kan medføre helt eller delvis innkassing i rom der dette er påkrevd. Himlingshøyde i leiligheter vil bli ca 2,5 m, med lokale nedsenkninger der hvor det er nødvendig.

Malerarbeider:

Standardfarge på vegger leveres i lys grå. Andre farger og kontrastvegger kan leveres som tilvalg. Himlinger leveres i lys farge. Smyg/foringer for vinduer og balkongdører leveres sparklet og malt (listefritt)

Utførelse malerarbeider til estetisk klasse 2

Listverk og gerikter leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk med synlige spikerhull. Fotlist i lakkert eik.

## BODLØSNINGER

Boliger leveres med en sportsbod pr leilighet i parkeringsanlegg.

Innbyrdes vegg mellom boder leveres som tett vegg av stålprofiler/ aluminium i høyde ca 2,2m.

Der det leveres bod i innvendig i leilighet, vil ventilasjonsanlegg og fordelere bli plassert.

## POSTKASSER

Leveres som samlestativ plassert innvendig v/ hovedinngang.

## PORTTELEFON OG ADGANGSKONTROLL

Det leveres porttelefonanlegg med ringetablå ved hovedinngangsdør. Porttelefon fjernstyrer åpning av hovedinngangsdør fra hver leilighet.

## GARASJE/PARKERING

Det er inkl. en garasjeplass pr leilighet.

Det legges til rette for el bil lading hvor kapasitet på el-anlegg forberedt for el bil lading. Ladepunktet pr parkeringsplass håndteres som tilvalg.

## TOMT

Tomtetype Eiet. Tomtestørrelse 3377 kvm

Det vil bli etablert en stor hage mot syd, på ca 1500 m2. Her vil det bli et fint uteområde med beplantning, benker, gangstier og lekeapparat.

## UTOMHUSARBEIDER

Utomhusarealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i utomhusplan for prospektet. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg (se forbehold i salgsoppgaven). Grøntområder vil bli tilsådd med stedsegen vegetasjon.

## BORETTSLAG

Borettslag er en eierform hvor eierne (andelseierne) i borettslaget på en demokratisk måte organiserer og drifter boligene. Andelseierne i borettslaget eier bygningene sammen og den enkelte andelseier har en bruksrett til sin bolig. Borettslaget ledes av et styre og lagets øverste myndighet er generalforsamlingen hvor andelseierne foretar vedtak knyttet til drift og utvikling av borettslaget. Bergheim borettslag stiftes som et borettslag tilknyttet Ringerike Boligbyggelag – Ringbo BBL. Det etableres vedtekter som tar utgangspunkt i Lov om borettslag og disse regulerer forholdet mellom andelseier og borettslaget. Disse kan fås ved henvendelse til megler. Som følge av at borettslaget er tilknyttet Ringbo BBL må kjøper av bolig også være medlem i boligbyggelaget.

## FELLESUTGIFTER

Felleskostnader drift og vedlikehold dekker mange kostnader som en eneboligeier ellers må betale. Dette er kostnader som; bygningsforsikring, kommunale avgifter, brøyting/grusing, beising og annet utvendig vedlikehold, strøm til felleslys, service på teknisk anlegg som ventilasjon og heis, etc. I tillegg dekker felleskostnadene forretningsførsel og revisjon. Jfr. driftsbudsjett.

Nedbetaling av andel fellesgjeld:

I tillegg til den månedlige felleskostnaden på drift kommer betjening av fellesgjelden som følger hver enkelt leilighet om man ikke velger å betale inn dette. Denne vil variere med tanke på fellesgjeldens størrelse. Se vedlagte oppsett for beregning av fellesgjeld/nedbetaling for den enkelte leilighet.



Andre utgifter::

- Forsikring av innbo og løsøre
- Strøm til eget forbruk

#### **EIERFORHOLD**

Eiendommen vil bli eiet av selskapet Bergheim borettslag. Boligkjøperne vil bli de 21 eierne (andelseierne) i selskapet, hvor den enkelte andelseier vil få eksklusiv bruksrett til sin bolig. Lov om borettslag og utarbeidede vedtekter regulerer eierformen, herunder forholdet mellom selskapet og den enkelte andelseier.

#### **OPPVARMING**

Det er lagt til grunn vannbårent varmeanlegg med bruk av VVB i teknisk rom i kjeller. Denne forsyner bygget med varmtvann til oppvarming og tappevann. Det vil bli etablert måler for forbruk i hver enkelt leilighet

Elektriske varmekabler på bad.

#### **VEI, VANN OG AVLØP**

Offentlig

#### **TV/INTERNETT**

Alle leiligheter leveres med anlegg for internett og TV. Kostnader for etablering, med tilhørende abonnementsavgift betales av kjøper.

#### **BELIGGENHET**

Bergheim vil få en sentral beliggenhet rett vest for Geilo sentrum. Det er kort vei og gangavstand til bl.a. sentrum, togstasjon, turløyper både sommer og vinter, skiheis og preparerte langrennsløyper.

Geilo - en nasjonalparklandsby

Som en naturlig innfallspport til mektige Hallingskarvet og Nord-Europas største høyfjellsplatå, Hardangervidda, ligger Geilo nasjonalparklandsby omlag 794 moh. Geilo er det største tettstedet i Hol kommune, og her bor omtrent halvparten av kommunens 4500 innbyggere. Geilo ble i 2008 utpekt som nasjonalparklandsby, og er et av fem tettsteder i Norge som kan smykke seg med denne

tittelen.

Fjellbyen Geilo er et av Norges mest komplette reisemål og skidestinasjoner.

I Geilo sentrum finner du et bredt utvalg innen spisesteder, service og shopping. Alt ligger sentralt til med kort avstand til Geilos øvrige tilbud. Geilo sentrum har vært under stor utvikling den siste tiden og er nå blitt til et av landets flotteste sentrum.

Geilo og Hol kommune kan by på et langrennsparadis. Med over 550 km oppkjørte og velpreparerte langrennsløyper kan du velge mellom flotte høyfjellsløyper, eller koselige løyper i skjermet skogsterreng. Legg gjerne turen innom et av de hyggelige serveringsstedene som det finnes flere av, noen av disse har også åpent om sommeren.

Her er også de perfekte forhold tilrettelagt for både alpinister, jibbere, og snowboard entusiaster. Totalt tilbys 21 heiser og 39 løyper fordelt på to sider av sentrum. Bakkene passer for hele familien - enten du er nybegynner eller ekspert. Geilo skiheiser har også et meget godt servicetilbud med bl.a. skikafèer, skiutleier, skiskole og skishop. Det er også mulighet for barnepass. På Geilo finner du ekte skiglede hvor barna er i fokus.

De nye skibussene går i skytteltrafikk mellom Geiloheisen og Vestlia og sørger for en rask og enkel forflytning mellom dalsidene.

Om sommeren er også mulighetene mange i vakre naturomgivelser, her er det uendelige turmuligheter enten du vil gå en kort tur med barna eller ønsker å legge ut på en ukestur i fantastisk fjellterreng. For de som liker å ta en sykkeltur, kan man velge alt fra rolig sykkeltur på en grusvei, en lengre tur på f.eks. Rallarvegen eller downhillsykling for de som ønsker mer fart. Det er muligheter for å fiske i en av mange fjellvann, ridning og stallbesøk, eller man kan teste klatreferdighetene i Geilo høydepark.

En kort kjøretur fra Geilo finner du en av Europas beste raftingelver i Dagali. Her kan man kaste seg ut i ville stryk, eller ta en rolig tur for hele familien.

Se ellers [www.geilo.no](http://www.geilo.no) for god og utfyllende informasjon.

#### **FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE**

Forutsatt ordnet av utbygger.

#### **KONSESJON**

Hol kommune har forskrift som setter konsesjonsfriheten for bebygd eiendom ut av kraft. Kjøper må før overtagelse undertegne på egenerklæring om konsesjonsfrihet hvor det bekreftes at eiendommen skal benyttes som helårsbolig.

#### **ADGANG TIL Utleie**

Se vedtekter.

#### **PRISINFORMASJON**

Selger står til en hver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger

#### **FORSIKRING**

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtakelse. Det vil, på vegne av borettslaget, bli inngått forsikringsavtale som løper fra overtakelsen, slik at borettslaget er løpende forsikret også når kjøperne flytter inn og har overtatt sine boliger. Kjøper må selv tegne innboog løsøreforsikring.

#### **KOSTNADER VED AVBESTILLINGER**

Kjøp etter Bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestilling gjelder bustadoppføringslova § 54 om avbestillingsgebyr / satser.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider skal avtales direkte med utbygger/ entreprenør og betales i slike tilfeller i sin helhet.

#### **OVERDRAGELSE/ RESALG:**

Transport eller overdragelse av kontrakten krever selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag og selger kan også stille betingelser for eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr. 25 000,- som betales av

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

#### AVBESTILLINGER

Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling, herunder eventuell redusert salgspris på boligen ved et resalg. Bestilte tilvalg og endringer kjøper måtte ha gjort skal i slike tilfeller uansett betales av kjøper.

Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag.

#### TILVALG OG ENDRINGER

Kjøper vil få mulighet til å gjøre tilvalg. Egne tilvalgs pakker vil bli presentert etter at byggestart er vedtatt og informasjon vedrørende tilvalg og rutiner med frister vil følge senere.

- Egenleveranser i prosjektet aksepteres ikke.

- Endringer i boligens planløsninger eller i tilpasningen av tekniske installasjoner ut over det som er forhåndsprosjektert, kan ikke påregnes.

Tilvalget er tidsbegrenset av byggarbeidenes fremdrift og avhenger av at utbyggingen ikke har kommet for langt.

#### AREALBEREGNINGER

Arealene oppgitt i prosjektet er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten – dette er boligens bruksareal (BRA) fratrukket innvendige boder og veggene til disse.

#### BETALINGSBETINGELSER

Det forutsettes at 10 % av kjøpesummen innbetales ved kontraktinngåelse til meglers klientkonto (ved besluttet igangsettelse og garanti iht. buofl. §12). Skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i

henhold til bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti, tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Kjøper plikter ikke å innbetale noen del av kjøpesum før selger har stilt garanti iht. bustadoppføringslova §12.

Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og evt. tilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av eierseksjonen. Forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta deknings salg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

#### SALGSBETINGELSER OG KJØPETILBUD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Vedtekter for sameiet vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og sendes kjøperne i forbindelse med innkalling til konstituerende årsmøte. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter/ sameiemøter.

Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt og budskjema/midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers standard kjøpekontrakt forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

#### KJØPEKONTRAKT

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning.

#### FORBEHOLD FRA UTBYGGER

- Det tas forbehold om at endringssøknad på godkjent

igangsettingstillatelse gis av kommunen.

- Det tas forbehold om tilstrekkelig salg og finansiering av byggingen. Forbehold om tilstrekkelig antall solgt avklares av utbygger innen 31.05.22

- Det tas forbehold om at det kan bli mindre endringer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt og rådgivere.

- Det tas forbehold om uvanlig lang saksbehandling i Plan og bygningsetaten,

- Det tas forbehold om endringer som følge av krav fra offentlige instanser.

- Det tas forbehold om at planskisser kun er ment som illustrasjoner/forslag og at standard leveranse kan avvike fra disse. Der det er avvik mellom planskisser og leveransebeskrivelse er det leveransebeskrivelse som gjelder.

- Selger forbeholder seg retten til å transportere kontrakten til egnert entreprenør.

3D bilder/illustrasjoner: Det tas forbehold om at det vil være avvik, både når det gjelder utsikt, vegetasjon, samt bygningsmessig avvik. 3D bilder er kun ment som illustrasjoner.

#### TINGLYSTE BESTEMMELSER OG RETTIGHETER

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

3044/64/886:  
01.07.1827 - Dokumentnr: 900011 - Erklæring/avtale Grensegangssak vedr Havsdalen  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1842 - Dokumentnr: 900067 - Erklæring/avtale Grensegangssak vedr Krekkehaldene  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1903 - Dokumentnr: 900102 - Skjønn



Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1907 - Dokumentnr: 900185 - Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1908 - Dokumentnr: 990142 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighetshaver: NSB  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1909 - Dokumentnr: 900282 - Skjønn  
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1910 - Dokumentnr: 900333 - Bestemmelse om beiterett  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:32  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1911 - Dokumentnr: 900384 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:23  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:23 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:23 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:23 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:23 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:23 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:23 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:23 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:23 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:23 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:23 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:23 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:23 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:26  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1911 - Dokumentnr: 900385 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:22  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1911 - Dokumentnr: 900385 - Bestemmelse om bebyggelse  
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1913 - Dokumentnr: 900264 - Utskifting  
vedr Veståsen og Skurdalsåsen  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1913 - Dokumentnr: 900265 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:54  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1913 - Dokumentnr: 900266 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:57  
Bestemmelse om vannrett  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1914 - Dokumentnr: 900175 - Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1915 - Dokumentnr: 900230 - Erklæring/avtale  
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse  
av denne eiendom  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1915 - Dokumentnr: 900231 - Bestemmelse om veg  
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse  
av denne eiendom

Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1915 - Dokumentnr: 900232 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:51  
Bestemmelse om vannledning  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1915 - Dokumentnr: 900232 - Erklæring/avtale  
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse  
av denne eiendom  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1916 - Dokumentnr: 990177 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:83  
Bestemmelse om vannledning  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1916 - Dokumentnr: 990176 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:83  
Bestemmelse om vannledning  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1918 - Dokumentnr: 900745 - Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1919 - Dokumentnr: 900591 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vannrett  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1925 - Dokumentnr: 900409 - Utskifting  
vedr Vestlien og Veståsen  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1926 - Dokumentnr: 900374 - Utskifting  
vedr Vestlien og Veståsen  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1931 - Dokumentnr: 900658 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1934 - Dokumentnr: 900363 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:128  
Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1935 - Dokumentnr: 900412 - Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1935 - Dokumentnr: 900412 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:133  
Bestemmelse om vannledning  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1936 - Dokumentnr: 990112 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:136  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1937 - Dokumentnr: 990119 - Erklæring/avtale  
Grensegangssak  
vedr Fredheim og Søndre Geilostøl  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1937 - Dokumentnr: 990120 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om vannrett  
Bestemmelse om vannledning  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1937 - Dokumentnr: 990121 - Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1938 - Dokumentnr: 900085 - Erklæring/avtale  
Rett til å anlegge spaservei til Geilohøgda på d.ed. m.fl i  
99 år mot årlig leige kr. 20,-.  
Rettighetshaver: AS NORSK HOTELLKOMPANI  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1938 - Dokumentnr: 900087 - Erklæring/avtale  
Gjelder grunn til "Rudolfs vei" i 99 år mot årlig leige kr.  
30,-.  
Rettighetshaver: AS NORSK HOTELLKOMPANI  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1939 - Dokumentnr: 990190 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:145  
best om brønn  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1939 - Dokumentnr: 990191 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:136

Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1939 - Dokumentnr: 990192 - Rettsbok  
Bestemmelse om veg  
vedr Geilostølen  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1945 - Dokumentnr: 990211 - Utskifting  
vedr Skurdalen  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1949 - Dokumentnr: 169 - Skjønn  
vedr.Halnevatn  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Diverse påtegning  
Årlig erstatning utgår. Innløses med engangserstatning.  
-----

Diverse påtegning  
Rettigheter ervervet ved skjønn transporteres til  
Statskraft SF

-----  
Diverse påtegning  
Rettigheter ervervet ved skjønn transporteres til Statkraft  
Energi AS org.nr.987059729

13.10.1952 - Dokumentnr: 990113 - Skjønn  
vedr Geilo Taugbane  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1953 - Dokumentnr: 990209 - Erklæring/avtale  
Grensegangssak  
vedr Skurdalen  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere



02.03.1956 - Dokumentnr: 990220 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Televerket  
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1956 - Dokumentnr: 1221 - Skjønn  
vedr. Halnefjorden  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Diverse påtegning  
Rettigheter ervervet ved kjønn transporteres til  
Statskraft SF

-----  
Diverse påtegning  
Rettigheter ervervet ved kjønn transporteres til Statkraft  
Energi AS org.nr.987059729

21.09.1957 - Dokumentnr: 990100 - Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1958 - Dokumentnr: 990206 - Erklæring/avtale  
vdr rensekum  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1958 - Dokumentnr: 990207 - Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1959 - Dokumentnr: 900319 - Erklæring/avtale  
BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT  
RETTIGHETSHAVER: STATEN V/FORSVARSDPARTEMENTET  
GJELDER DEL AV DENNE EIENDOM  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Pantefrafall ikke tinglyst matrikkelenhet  
Pant frafalt i uoprettede eiendommer utskilt etter denne  
dato

30.01.1960 - Dokumentnr: 990012 - Elektriske kraftlinjer  
Hol E-kraftledninger.  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1960 - Dokumentnr: 990057 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Rettighetshaver: Hol E-Verk  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1960 - Dokumentnr: 990058 - Bestemmelse om fiskerett  
vedr Ustedalsvassdraget  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1965 - Dokumentnr: 599 - Skjønn  
Elektriske kraftlinjer  
NSB  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1966 - Dokumentnr: 654 - Erklæring/avtale  
Grensegangssak  
vedr Halnefjorden  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1966 - Dokumentnr: 3262 - Best. om vann/kloakkledn.  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1966 - Dokumentnr: 3594 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:356

Bestemmelse om vannledning  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1970 - Dokumentnr: 1024 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:381  
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område  
Bestemmelse om adkomstrett  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1973 - Dokumentnr: 5979 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1974 - Dokumentnr: 783 - Jordskifte  
Partielt jordskifte av Havsdalen sameie.  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1979 - Dokumentnr: 615 - Erklæring/avtale  
Grensegangssak  
vedr. Vestlia  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1981 - Dokumentnr: 1909 - Fredningsvedtak  
SKAUPSJØEN/HARDANGERJØKULEN  
LANDSKAPSVERNOMRÅDE  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Diverse påtegning  
Endringer i føresegnene

-----  
Pantefrafall ikke tinglyst matrikkelenhet  
Pant frafalt i uoprettede eiendommer utskilt etter denne  
dato  
Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

Nye vilkår

-----

Pantefrafall ikke tinglyst matrikkelenhet

Pantefrafall i uopprettet ed. fra Gnr.64 bnr.12

29.03.1985 - Dokumentnr: 1808 - Erklæring/avtale  
Grensegangssak

Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1987 - Dokumentnr: 5813 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Televerket

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

Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2003 - Dokumentnr: 2108 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:589

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2007 - Dokumentnr: 699847 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:439

Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2008 - Dokumentnr: 377709 - Kjøpekontrakt  
Rettighetshaver: Aksnes Gry Venge Bakkmoen

Fnr: 060875 32621

Rettighetshaver: Aksnes Svein Terje

Fnr: 190965 47954

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Transport

Fra: Svendsen Grete

Fnr: 060542 35842

Til: Aksnes Gry Venge Bakkmoen

Fnr: 060875 32621

Til: Aksnes Svein Terje

Fnr: 190965 47954

09.05.2008 - Dokumentnr: 377758 - Kjøpekontrakt

Rettighetshaver: Aksnes Gry Venge Bakkmoen

Fnr: 060875 32621

Rettighetshaver: Aksnes Svein Terje

Fnr: 190965 47954

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Transport

Fra: Svendsen Grete

Fnr: 060542 35842

Til: Aksnes Gry Venge Bakkmoen

Fnr: 060875 32621

Til: Aksnes Svein Terje

Fnr: 190965 47954

16.10.2009 - Dokumentnr: 782360 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Geilo 770 AS

Org.nr: 977 088 372

Bestemmelser om tilkobling og benyttelse av vann- og  
avløpsanlegg tilhørende Kikut Fjellgrend AS.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2011 - Dokumentnr: 749200 - Kjøpekontrakt

Rettighetshaver: Hol Kommune

Org.nr: 944 889 116

Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2011 - Dokumentnr: 1036868 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:756 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:756 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:756 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:756 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:756 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:756 Snr:6

Bestemmelse om parkering

Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2011 - Dokumentnr: 1056044 - Jordskifte

Bruksordning beite og avløsning av beiterett

Jordskiftesak 0630-2009-0002 Gjeilostølen

Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2014 - Dokumentnr: 317684 - Kjøpekontrakt

Rettighetshaver: Geilo Hotel Eiendom AS

Org.nr: 881 911 892

Kjøpekontrakten gjelder en tomt/parsell som har betegnelsen  
Gangveg G27

Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2015 - Dokumentnr: 923831 - Jordskifte

Sak: 0630-2014-0022

Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2020 - Dokumentnr: 2620545 - Jordskifte

Sak 15-201973RFA-JGOL Halne sameige

Øvre Buskerud Jordskifterett

Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2020 - Dokumentnr: 2706044 - Jordskifte

Jordskiftesak 15-201973RFA-JGOL Halne sameige

Øvre Buskerud Jordskifterett

Overført fra: Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2021 - Dokumentnr: 62548 - Registrering av grunn



Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3044 Gnr:64 Bnr:8  
Elektronisk innsendt

#### **ANDRE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (et såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/ eller avtaler som ikke fremgår av grunnboken for eiendommen som selges.

#### **DIVERSE**

Se byggebeskrivelse og romplan vedlagt i salgsoppgaven.

#### **ENERGIMERKING**

Bokstav: unknown Farge: Ukjent

#### **MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV HANDELEN**

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. 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 etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, 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. Det godtas kun inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

#### **VISNING**

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

#### **OVERTAKELSE**

Q2 - 2023

#### **EIER**

Bergheim AS

#### **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 forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse. 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.

Salgsoppgaven er basert på de opplysninger selger har gitt megler og takstmann, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

En forutsetning for salget er at skjøtet på eiendommen tinglyses på kjøper. Det forutsettes at elektronisk kontrakt kan benyttes. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

#### **FINANSIERING**

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

#### **FORSIKRING**

Som kjøper av eiendom gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Sparebank 1 Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

#### **VERDIVURDERING**

Vi tilbyr verddivurdering av eiendommen din dersom du planlegger å selge. Verddivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og eiendomsmarkedet der eiendommen ligger.

#### **KONTAKTPERSON**

Christian Haatuft  
Eiendomsmegler MNEF/ Fagansvarlig  
christian@em1fjellmegleren.no  
Tlf: 997 21 192

#### **SALGSOPPGAVEDATO**

15.02.2022

01.12.21

## BYGGEBSKRIVELSE BERGHEIM

### Generelt

Prosjektet vil oppfylle alle krav i samtlige av dagens gjeldende forskrifter; deriblant TEK17 og NEK 400.

### Hovedbæresystemet

Utføres med plasstøpte konstruksjoner for fundamentering, kjeller og øvrige etasjer utføres i prefabrikkert betong i kombinasjon med stålkonstruksjoner.

### Yttervegger

Utføres som bindingsverksvegger av tre, isolert med mineralull.

### Fasadekledning

Vil bestå av en kombinasjon av trekledning med innslag av platematerialer.

### Yttertaket

Kombinasjon av luftet takkonstruksjon og kompakt tak.

På takflater generelt benyttes flat betongtakstein. På midtpartiet vil det bli benyttet papptekking med listekledning. Snøfangere der dette er påkrevd.

### Utvendige himlinger

Himling over terrasser/balkonger og svalganger plan 1 og 2: Ubehandlet betong  
Himling over balkong og svalgang plan 3: Fibersementplater i grå utførelse

### Terrasser/balkonger/svalgang

Terrasse plan 1 og leveres med 28x120 CU terrassebord.

Balkonger plan 2 og 3 levers med grå betongoverflate

Svalgang leveres som betongelementer, overflate skuret grå betong (sklisikker). Underside glatt grå betong.

### Hovedinngangsdør

Leveres med aluminiumsprofiler.

**Entrédører** til leilighetene leveres som tredører, lyd- og brannklassifiserte, ferdig overflatebehandlet fra fabrikk med FG-godkjent lås.

### Vinduer og balkongdører

Leveres som trevinduer med alu bekledning, med energiglass.

01.12.21

### Trapper og repos

Hovedtrapp leveres som prefabrikkert betongtrapp med rekkverk av lakkert stål. Overflate i trapp og tilstøtende felles arealer leveres med keramiske. Malte vegger og tak. Systemhimlinger under hovedrepos i trapperom.

### Heis

Det leveres moderne personheis/båreheis.

### Utvendige beslag

På gesims, balkonger, sålbenker, overganger m.m., leveres i pulverlakkert stål.

### Solskjerming

Er ikke en del av standard leveranse, kan leveres som tilvalg.

### Rekkverk

Rekkverk på balkonger: varierende glass og tett som vist på illustrasjoner

Rekkverk på svalgang: Rekkverk i metall/tre/glass med varierende åpne og tett felter.

### Parkering

Det leveres en parkeringsplass pr leilighet i felles garasjeanlegg. Det legges til rette for el bil lading hvor kapasitet på el-anlegg forberedt for el bil lading. Ladepunktet pr parkeringsplass håndteres som tilvalg.

### Bod

Boliger leveres med en sportsbod pr leilighet i parkeringsanlegg. Innbyrdes vegg mellom boder leveres som tett vegg av stålprofiler/aluminium i høyde ca 2,2m. Der det leveres bod i innvendig i leilighet, vil ventilasjonsanlegg og fordelere bli plassert.

### Avfallshåndtering

Det vil bli etablert utvendig avfallsøsning.

### Postkasser

Leveres som samlestativ plassert innvendig v/ hovedinngang.

### Uteområde

Arealer blir opparbeidet som plenarealer med plantefelter, soner for lekeareal og interne gangveier/sykkelveier.

01.12.21

#### **Varme i fellesarealer**

Arealer i kjeller vil bli oppvarmet med vannbåren varme, med bruk av aerotempere og radiatorer.

Fellesarealer ellers vil bli oppvarmet med radiatorer

#### **Elektriske installasjoner i fellesarealer**

Generell belysning med varierende innfelte lamper og utenpåliggende.

#### **Ventilasjon i fellesarealer**

Ventilering av parkeringskjeller og bodarealer i kjeller samt trapperom og korridorer utføres ihht forskriftskrav.

### **INNVENDIG**

#### **Gulv**

1 stavs hvitlasert eikeparkett i alle rom. Unntak: bad/vaskerom som leveres flislagt. Deler av entre leveres flislagt.

#### **Innvendige vegger**

Innvendige ikke bærende vegger vil bli utført som lette isolerte vegger med bindingsverk i stål/tre og med gips på begge sider. Leilighetsskillevegger av betong ivaretar brann- og lydkrav. Det blir malte overflater i alle rom der det ikke er planlagt med flis eller annen overflate.

For overflater i leilighet vil det bli mulig å gjøre tilvalg på panel og fargevalg på vegger.

#### **Himling**

Himling i oppholdsrom leveres som sparklet og malt gips. Tekniske installasjoner og bærende konstruksjoner kan medføre helt eller delvis innkassing i rom der dette er påkrevd.

Himlingshøyde i leiligheter vil bli ca 2,5 m, med lokale nedsenkinger der hvor det er nødvendig.

#### **Malerarbeider**

Standardfarge på vegger leveres i lys grå. Andre farger og kontrastvegger kan leveres som tilvalg. Himlinger leveres i lys farge.

Smyg/foringer for vinduer og balkongdører leveres sparklet og malt (listefritt)

Utførelse malerarbeider til estetisk klasse 2

#### **Innvendige dører**

Innvendige dører i leilighetene leveres som kompaktører og malte karmen.

#### **Listverk**

Listverk og gerikter leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk med synlige spikerhull.

Fotlist i lakkert eik.

01.12.21

#### **Kjøkken**

Som standard leveres en moderne kjøkkeninnredning, type Amfi Skifer fra Sigdal eller tilsvarende fra annen lev.

Leveringsomfang etter plantegninger. Kitchenboard på vegg mellom benk og overskap. Kjøkken leveres med integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap/fryser. Det blir lysarmatur med stikkontakter under overskap og ventilator over komfyr. Benkeplate vil bli levert i laminat.

#### **Bad**

Baderoms innredning leveres med heldekkende servant på 100 cm med speil. Vegghengt toalett. I dusjhjørne leveres rette dusjvegger i glass. Det er satt av plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Lyse fliser på gulv i størrelse 60x60, mindre format i dusjhjørne.

Lyse fliser på vegg i størrelse 30x60.

#### **Innbo**

Det er satt av plass til garderobeskap i alle soverom (skap er ikke medtatt). Øvrig innbo, løsøre og brunevarer som kommer frem av tegninger og illustrasjoner medfølger ikke.

### **ELEKTROINSTALLASJON**

#### **Installasjonsomfang**

Elektroinstallasjon i henhold til enhver gjeldende forskrift (NEK 400).

#### **Kabler**

Det vil bli skjult kabelanlegg i alle leiligheter, med unntak av opplegg på leilighetsskillevegger.

#### **Lysarmaturer**

Det leveres uttak for taklamper (stikk på vegg) i følgende rom: soverom, kjøkken, stue.

På følgende rom leveres innfelte spotlight: baderom, entre/gang.

På terrasse leveres utelampe og ett dobbelt stikk.

Lys under overskap kjøkken.

Lampe i tak i innvendig bod.

Alle uttak og brytere leveres som polarhvite synlige brytere og stikk med normal god kvalitet.



01.12.21

#### **Elektrisk oppvarming**

Elektriske varmekabler på bad.

#### **Porttelefonlegg**

Det leveres porttelefonlegg med ringetablå ved hovedinngangsdør. Porttelefon fjernstyrer åpning av hovedinngangsdør fra hver leilighet.

#### **Brannvarsling**

Det leveres heldekkende brannvarslingsanlegg med sentral brannsentral plassert ved hovedinngang.

#### **Utendørs**

Utendørs belysning på kjøre-og gang arealer vil bli belyst i form av lysmaster og/eller belysning fra byggets fasade.

På svalganger monteres belysning i taket på svalgangen, samt lampe for hver inngang.

### **SANITÆRANLEGG, VARMEANLEGG OG VENTILASJON**

#### **Sanitæranlegg**

Anlegget leveres forskriftsmessig med stoppekraner, stakeluker m.m. Rørene er i hovedsak skjult i vegger, etasjeskiller og innkassinger/nedforinger. Synlige rør ved behov.

Opplagg for tilknytning av oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Utekraner leveres ved hovedinngang og på hver gavl av bygget.

#### **Oppvarming**

Bygget vil bli levert med vannbåren gulvvarme i leiligheter (entre, kjøkken og stue) For leiligheter over to plan vil øverste plan leveres med elektrisk oppvarming (varmekabel på bad og panelovner ellers) For leiligheter med hems vil det ikke blir etablert gulvvarme på hemsløsning.

Anlegget skal varmes opp av utekompensert VVB/elektrokjel. Alle leiligheter skal ha mulighet til å avlese sitt energiforbruk.

Fellesarealer og parkeringsarealer vil bli oppvarmet ved enten bruk av vannbåren varme eller elektrisk oppvarming. Dette som del av fellesanlegg

#### **VENTILASJONSANLEGG**

For leiligheter leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinner, aggregat plasseres i bod eller over himling i entre. Luftfordeling skjult over himling eller med innkassinger.

Kjøkkenventilator leveres med aktivt kullfilter.

## INFORMASJON OM PROSJEKTET

### Bergheim BRL – Geilo

#### Andelseiligheter under oppføring

##### Ansvarlig megler:

Navn: Christian Haatuft  
Tittel: Eiendomsmegler MNEF  
Eiendomsmegler 1 Fjellmegleren AS  
Tlf: 99 72 11 92  
E-post: christian@em1fjellmegleren.no

##### Medhjelpere:

Anette Veslehaug, Salgskoordinator  
Randi Kristin Haugeplass, Salgskoordinator

##### Oppgjør:

Oppgjørstjenester vil bli utført av  
Eiendomsmegler 1 Ringerike Hadeland AS  
Postboks 317  
3502 Hønefoss  
Org.nr.: 953 376 040

##### Selger/utbygger

Bergehim AS - Org nr: 925 897 930

##### Arkitekt:

Geiloark AS  
Hovedentreprenør – ??

#### Hovedoppdragsnummer:

##### Loverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (Bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. Bustadoppføringslova § 12 og at kjøper i §3 sikres rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten.

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

Ved tilfeller der leiligheten er ferdig bygget og det foreligger ferdigattest før avtale om salg inngås, reguleres kjøpet av Lov om avhending av fast eiendom (Avhendingslova).

##### Eierforhold

Eiendommen vil bli eiet av selskapet Bergheim borettslag. Boligkøperne vil bli de 21 eierne (andelseierne) i selskapet, hvor den enkelte andelseier vil få eksklusiv bruksrett til sin bolig. Lov om borettslag og utarbeidede vedtekter regulerer eierformen, herunder forholdet mellom selskapet og den enkelte andelseier.

##### Borettslag

Borettslag er en eierform hvor eierne (andelseierne) i borettslaget på en demokratisk måte organiserer og drifter boligene. Andelseierne i borettslaget eier bygningene sammen og den enkelte andelseier har en bruksrett til sin bolig. Borettslaget ledes av et styre og lagets øverste myndighet er generalforsamlingen hvor andelseierne foretar vedtak knyttet til drift og utvikling av borettslaget. Bergheim borettslag stiftes som et borettslag tilknyttet Ringerike Boligbyggelag – Ringbo BBL. Det etableres vedtekter som tar utgangspunkt i Lov om borettslag og disse regulerer forholdet mellom andelseier og borettslaget. Disse kan fås ved henvendelse til megler. Som følge av at borettslaget er tilknyttet Ringbo BBL må kjøper av bolig også være medlem i boligbyggelaget.

##### Fellesgjeld

##### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Via sin forretningsføreravtale med Ringbo BBL vil borettslaget få tilrettelagt ordning med mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN ordning). Denne ordningen er nedfelt i borettslagets vedtekter og kan ikke endres uten generalforsamlingens samtykke. Individuell nedbetaling av fellesgjeld gir andelseierne i borettslaget anledning til å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Dette gjøres ved terminforfall på borettslagets lån. Skriftlig avtale om nedbetaling må gjøres god tid i forkant. Ved innfrielse av hele andelen av fellesgjeld vil den månedlige felleskostnaden kun utgjøre andel av borettslagets felles driftskostnader. Spørsmål om ordningen kan stilles til Ringbo BBL.

*Fellesgjelden i borettslaget har 20 års avdragsfrihet fra etableringen av borettslaget. Fra år 21 vil avdrag på fellesgjelden utgjøre mellom kr. 3.875 og kr 8.181,- månedlig. Avdragsbeløpet per måned forutsetter at man ikke har valgt å foreta hel eller delvis nedbetaling av andel fellesgjeld gjennom IN-ordning. Er det foretatt delvis nedbetaling av andel fellesgjeld vil månedlig avdragsbeløp bli tilsvarende lavere.*

##### Sikringsordning

Gjennom Ringerike Boligbyggelag har borettslaget tilgang til en sikringsordning. Denne sikrer at det ikke går ut over deg eller de andre eierne i borettslaget dersom naboen ikke betaler sine felleskostnader.

##### Eiendommenes registerbetegnelse, adresse og grunnareal

Gnr 64, Bnr. 886 i Hol kommune.

##### Kort om prosjektet

Når beliggenhet er viktig Geilo er et godt sted å bo. Med leilighet i Bergheim BRL er du bare minutter med gange unna alt denne herlige fjellbyen har å tilby, hele året. Badestranden i Ustedalsfjorden, flotte turløyper, butikker, kafeer, kulturliv, jernbane- og helsestasjon. Fra alpinbakken kan du skli rett til inngangsdøren, via skitunnelen på baksiden av bygget. På forsiden ligger et stort felles uteområde på ca 1 500 kvm til glede for beboere og gjester, hvor det blir etablert en stor hage med beplantning, benker, gangstier og lekeapparat.

### **Bebyggelsens arealer og innhold:**

Her kan du velge mellom mange leilighetstyper fra 68 til 139 m<sup>2</sup> BRA. Alle med gode planløsninger og egne, solrike balkonger.

Alle leilighetene får garasje plass i felles garasjeanlegg samt tilgang til sportsbod.

Arealer pr. leilighet fremkommer også i vedlagte prisliste og tegninger.

Arealene er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger.

Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger, og kjøper har i den forbindelse ingen krav mot selger.

### **Generelt:**

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets og bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom beskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne byggebeskrivelse som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i foto- og tegningsmaterialer kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel. fasadedetaljer. Vist møblering synliggjør møbleringsmuligheter.

### **Byggemåte**

Se vedlagt leveransebeskrivelse for fullstendig byggemåte og konstruksjon.

### **Tilvalg og endringer**

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

*Muligheter for endringer vil variere etter hvor langt byggeprosjektet er kommet.*

*All dialog vedr. tilvalg og endringer skjer direkte mellom kjøper og utbygger/ underleverandører. Alle tilvalg/ endringer avtales mellom kjøper, utbygger og underleverandører i egen skriftlig avtale.*

*Alle tilvalg/ endringer på bygning faktureres av utbygger og betales direkte til megler klientkonto som foretar oppgjør til utbygger.*

*Mindre tilvalg og innvendige endringer med underleverandører faktureres kjøper direkte fra utbygger eller underleverandør*

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

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

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og

kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

### **Stipulert overtagelse**

Leilighetene under oppføring planlegges ferdigstilt fra **4 kvartal 2023**

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon om ferdigstilling.

Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha enhetene klare for overtagelse, herunder ikke som grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil med minimum 2 måneders forhåndsvarsel angi et tidsintervall på maksimum 30 dager, der overtagelse må påregnes å finne sted innenfor det angitte tidsintervallet. Med minimum 4 ukers forhåndsvarsel skal periode for overtakelse innenfor et 14 dagers tidsintervall angis. Tidspunktene angitt i dette avsnittet gjelder ikke som bindende og dagmulktbelagte frister for å ha eiendommen klar til overtagelse. Endelig tidspunkt for overtakelse vil bli gitt med minimum 7 dagers skriftlig forhåndsvarsel. Dette tidspunktet vil være en dagmulktbelagt frist i henhold til bustadoppføringslova.

Selger kan kreve at overtagelse skjer inntil 2 måneder tidligere enn forventet.

Utearealene på området ferdigstilles med stedlige masser, tilsås og beplantes iht. utomhusplan.

Ved overtagelse leveres eiendommene i ryddet stand og leilighetene skal være byggerengjort.

### **Ferdigattest før overtagelse**

Ferdigattest skal som utgangspunkt foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtakelsen utsettes og at kjøper ikke overtar.

Manglende ferdigattest er allikevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeider av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest, ettersom en del utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. Ved overtagelse har da kjøper mulighet til å be om at en forholdsmessig del av vederlaget holdes tilbake på meglers klientkonto inntil ferdigattest er mottatt.

Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta leiligheten i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse foreligger. Å bebo/ ta i bruk leiligheten uten midlertidig brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

### **Tinglyste heftelser/ forpliktelser og rettigheter**

Leiligheten selges fri for heftelser med unntak av Borettslagets pant for andel av fellesgjeld.

### **Likningsverdi**

Eiendommenes likningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Ved første gangs verdsetting skal likningsverdi av fritidseiendom (ikke sekundærboliger) normalt fastsettes til maksimalt 30 % av



markedsverdi, eventuelt til 30 % av byggekostnadene, inkludert tomt for et nybygg. Se evt. [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for til en hver tid oppdatert informasjon.

#### **Eiendommens faste, løpende kostnader:**

Som eier av en leilighet i Bergheim BRL vil man måtte regne med følgende utgifter:

#### **Fellesutgifter**

Felleskostnader drift og vedlikehold dekker mange kostnader som en eneboligeier ellers må betale. Dette er kostnader som; bygningsforsikring, kommunale avgifter, brøyting/grusing, beising og annet utvendig vedlikehold, strøm til felleslys, service på teknisk anlegg som ventilasjon og heis, etc. I tillegg dekker felleskostnadene forretningsførsel og revisjon. Jfr. driftsbudsjett.

#### **Nedbetaling av andel fellesgjeld**

I tillegg til den månedlige felleskostnaden på drift kommer betjening av fellesgjelden som følger hver enkelt leilighet om man ikke velger å betale inn dette. Denne vil variere med tanke på fellesgjeldens størrelse. Se vedlagte oppsett for beregning av fellesgjeld/nedbetaling for den enkelte leilighet.

Andre utgifter:

- Forsikring av innbo og løsøre
- Strøm til eget forbruk

#### **Kommunal eiendomsskatt**

Hol kommune har kommunal eiendomsskatt for boliger. Skattesatsen er 3 promille av takst. Eiendommene takseres av kommunen og taksten skal speile markedsverdien.

#### **Forholdet til endelige offentlige planer**

*Prosjektet er rammegodkjent av Hol kommune.*

Kopi av reguleringskart og bestemmelser kan også fås ved henvendelse til megler.

#### **Konsesjon/ konsesjonsfrihet**

Hol kommune har forskrift som setter konsesjonsfriheten for bebygd eiendom ut av kraft. Kjøper må før overtagelse undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, hvor det bekreftes at eiendommen er en helårsbolig.

#### **Opplysninger om kjøpesum og totalkostnad som omfatter alle gebyr, avgifter og øvrige kostnader**

Se vedlagte prisliste hvor *prisantydning og omkostninger* er oppført.

Selger forbeholder seg retten til å endre på priser på usolgte enheter.

#### **Innbetaling/oppgjør**

Det er satt opp følgende betalingsplan ved inngåelse av endelig kjøpekontrakt:

Signering av kontrakt 10% av innskuddet

3 virkedager før overtagelse 90 % av innskuddet

Det gjøres oppmerksom på at ved signering av reservasjonskontrakten forfaller det ikke noe til betaling før oppstart er avklart.

Ved eventuelt forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter a 17.12.1976 nr. 100.

#### **Omkostninger**

Ved kjøp av bolig i borettslag får man lave omkostninger ved kjøpet. Man betaler kun kr. 430,- for tinglysning av andelsbeviset samt kr. 430,- for tinglysning av pant.

I tillegg påløper det kr. 8000,- knyttet til etablering av borettslaget og ekstern bistand ved overtagelse av boligen og borettslagets fellesområder.

Andelskapitalen som hver kjøper betaler kr. 5000,- utgjør oppstartkapital for borettslaget. Den enkelte kjøper plikter å bli medlem av Ringerike

Boligbyggelag med en innmeldingsavgift på kr. 300,-, samt en årskontingent på kr. 300,-

Omkostningene betales inn samtidig med første innbetaling ihht. betalingsplan.

Se vedlagt prisliste for oversikt over omkostninger pr. enhet ved salg til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer. Dersom Statens Kartverk ikke godkjenner oppgitt avgiftsgrunnlag, må kjøper betale den dokumentavgift som Statens Kartverk forlanger.

#### **Kostnader ved avbestillinger**

Kjøp etter Bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestilling gjelder bustadoppføringslova § 54 om avbestillingsgebyr / satser.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider skal avtales direkte med utbygger/ entreprenør og betales i slike tilfeller i sin helhet.

#### **Overdragelse/ resalg:**

Transport eller overdragelse av kontrakten krever selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag og selger kan også stille betingelser for eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr. 25 000,- som betales av opprinnelig kjøper. Utgifter til bruk av megler kommer i tillegg. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/ transport bekostes ikke av selger/ utbygger.

#### **Energimerking**

Energimerking av eiendommen skal utføres av selger. Dette er ikke utført

#### **Selgers forbehold**

Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte enheter, eller eventuelt leie disse ut.

Kjøper er innforstått med at prosjektet består av flere leiligheter at dette vil medføre at det vil foregå byggearbeider på området.

Ved forsinket levering kan selger 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.

### **Meglere vederlag**

Betales av selger og er avtalt til en fastpris og et oppgjørsgebyr pr. enhet. I tillegg betales et tilretteleggingshonorar og visningshonorarer.

### **Utlegg**

Alle offentlige utlegg og salgskostnader dekkes av selger.

### **Meglere rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon**

I henhold til Lov av 15.10.2018 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 oppfylder lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt**

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt, 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 eiendom inngås.

### **Salgsinformasjon**

Salgsoppgave og annen salgsinformasjon 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 salgsinformasjonen.

### **Salgsvilkår**

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

- 1) Prislister
- 2) Plantegninger
- 3) Fasadetegninger
- 4) Selgers prospekt
- 5) Kontrakt
- 6) Vedtekter

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

### **Forbrukerinformasjon ved inngivelse av bud:**

Alle bud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/leveres til megler. Kravet til skriftlighet gjelder også eventuelle budforhøvelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger.

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

For at megler skal kunne formidle budet til selger, må gyldig legitimasjon framlegges av kjøper. Kravet til legitimasjon oppfylles ved å sende med bilde av legitimasjon, eller benytte elektronisk bud-løsning med e-signatur (eks BankID eller MinID).

Normalt vil ikke bud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Regelen om at megler ikke kan formidle bud med akseptfrist før kl. 12, 1 virkedag etter siste annonserte visning gjelder ikke da selger er profesjonell/ handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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.

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

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

### **Diverse**

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



## VEDTEKTER FOR BERGHEIM BORETTSLAG

Vedtatt ved stiftelsen

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Hol kommune og har forretningskontor i Ringerike kommune.

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

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

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

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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



(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

#### 4. Borettslag og bruksoverlating

##### 4-1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

(7) Styret fastsetter retningslinjer for andelseiers mulige tilpasninger av uteareal, og andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til garasjeport, levegg, solavskjerming, gjerd, hekk, platting og parabolantenne.

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

##### 4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagseiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

##### 4-3 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

#### 5. Vedlikehold

##### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

### **6. Pålegg om salg og fravikelse**

#### **6-1 Mislighold**

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

#### **6-2 Pålegg om salg**

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

#### **6-3 Fravikelse**

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

### **7. Felleskostnader og pantsikkerhet**

#### **7-1 Felleskostnader**

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

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

#### **7-2 Borettslagets pantsikkerhet**

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

### **8. Styret og dets vedtak**

#### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med inntill 2 varamedlemmer.

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

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

#### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

#### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget



- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

# BERGHEIM BORETTSLAG

25.04.2022

## OVERSIKT OVER ANDELER, BRØK OG FELLESKOSTNADER

OVERSIKTEN ER ETT ESTIMAT, OG VIL KUNNE ENDRES DERSOM SELSKAPETS DRIFTSBUDSJETT ENDRES.

TOTALE KOSTNADER VIL VÆRE SUMMEN AV "TOTALE FELLESKOSTNADER" OG VALGT NIVÅ PÅ FELLESGJELD

Forutsetninger lån	
Rente	1,79 %
Lånets løpetid i år	50
Avdragsfrihet i år	20
Nedbetalingstid i år	30
Type lån	Annuitet
Avdrag år 21 i NOK	1 366 090

Leilighetsnr	Andel	Antall rom	Etasje	Areal	Totalpris	DRIFTSKOSTNADER PER MND				RENTER FELLESGJELD PER MND					Avdrag år 21	
						NETTO	TILLEGGSYTTELSE			TOTAL	50% fellesgjeld	40% fellesgjeld	30% fellesgjeld	20% fellesgjeld		10% fellesgjeld
						Netto driftskostnader	TV og nett	Oppvarming	Vann og avløp	Totale driftskostnader						
1A	1	3	1	92,6	4 900 000	2 286	50	1 021	583	3 939	3 655	2 924	2 193	1 462	731	5 194
1B	2	3	1	76,5	4 650 000	2 005	50	843	481	3 380	3 468	2 775	2 081	1 387	694	4 929
1C	3	3	1	76,5	4 650 000	2 005	50	843	481	3 380	3 468	2 775	2 081	1 387	694	4 929
1M	4	2	1	68,6	3 850 000	1 867	50	756	432	3 105	2 871	2 297	1 723	1 149	574	4 081
1D	5	3	1	76,5	4 400 000	2 005	50	843	481	3 380	3 282	2 625	1 969	1 313	656	4 664
1E	6	3	1	76,5	4 650 000	2 005	50	843	481	3 380	3 468	2 775	2 081	1 387	694	4 929
1F	7	3	1	92,6	4 900 000	2 286	50	1 021	583	3 939	3 655	2 924	2 193	1 462	731	5 194
2A	8	4	2	87,1	5 700 000	2 190	50	960	548	3 748	4 251	3 401	2 551	1 701	850	6 042
2B	9	4	2	76,6	4 900 000	2 007	50	844	482	3 383	3 655	2 924	2 193	1 462	731	5 194
2C	10	4	2	76,6	5 150 000	2 007	50	844	482	3 383	3 841	3 073	2 305	1 536	768	5 459
2M	11	3	2	68,6	3 700 000	1 867	50	756	432	3 105	2 760	2 208	1 656	1 104	552	3 922
2D	12	4	2	76,6	4 900 000	2 007	50	844	482	3 383	3 655	2 924	2 193	1 462	731	5 194
2E	13	4	2	76,6	5 150 000	2 007	50	844	482	3 383	3 841	3 073	2 305	1 536	768	5 459
2F	14	4	2	87,1	5 500 000	2 190	50	960	548	3 748	4 102	3 282	2 461	1 641	820	5 830
3A	15	5	3	139,0	6 900 000	3 094	50	1 532	875	5 551	5 146	4 117	3 088	2 059	1 029	7 314
3B	16	4	3	108,6	5 700 000	2 564	50	1 197	683	4 495	4 251	3 401	2 551	1 701	850	6 042
3C	17	4	3	108,6	5 700 000	2 564	50	1 197	683	4 495	4 251	3 401	2 551	1 701	850	6 042
3M	18	3	3	68,6	3 800 000	1 867	50	756	432	3 105	2 834	2 267	1 701	1 134	567	4 028
3D	19	4	3	108,6	5 700 000	2 564	50	1 197	683	4 495	4 251	3 401	2 551	1 701	850	6 042
3E	20	4	3	108,6	5 700 000	2 564	50	1 197	683	4 495	4 251	3 401	2 551	1 701	850	6 042
3F	21	5	3	139,0	6 900 000	3 094	50	1 532	875	5 551	5 146	4 117	3 088	2 059	1 029	7 314

25.04.2022

## BERGHEIM BORETTSLAG

### OVERSIKT OVER FELLESKOSTNADER OG KOSTNADER TIL LÅN

Felleskostnadene er ett estimat, og vil kunne endres om selskapets driftsbudsjett endres

Forutsetninger lån	
Rente:	1,79 %
Lånets løpetid i år	50
Avdragsfrihet i år	20
Nedbetalingstid i år	30
Type lån	Annuitet
Avdrag år 21 i NOK	1 366 090

#### ANDELSLEILIGHET NR 1

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 450 000	2 450 000	3 655	3 939	7 594
60 %	2 940 000	1 960 000	2 924	3 939	6 863
70 %	3 430 000	1 470 000	2 193	3 939	6 132
80 %	3 920 000	980 000	1 462	3 939	5 401
90 %	4 410 000	490 000	731	3 939	4 670
100 %	4 900 000	0	0	3 939	3 939

#### ANDELSLEILIGHET NR 2

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 325 000	2 325 000	3 468	3 380	6 848
60 %	2 790 000	1 860 000	2 775	3 380	6 154
70 %	3 255 000	1 395 000	2 081	3 380	5 461
80 %	3 720 000	930 000	1 387	3 380	4 767
90 %	4 185 000	465 000	694	3 380	4 073
100 %	4 650 000	0	0	3 380	3 380

#### ANDELSLEILIGHET NR 3

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 325 000	2 325 000	3 468	3 380	6 848
60 %	2 790 000	1 860 000	2 775	3 380	6 154
70 %	3 255 000	1 395 000	2 081	3 380	5 461
80 %	3 720 000	930 000	1 387	3 380	4 767
90 %	4 185 000	465 000	694	3 380	4 073
100 %	4 650 000	0	0	3 380	3 380

#### ANDELSLEILIGHET NR 4

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	1 925 000	1 925 000	2 871	3 105	5 977
60 %	2 310 000	1 540 000	2 297	3 105	5 403
70 %	2 695 000	1 155 000	1 723	3 105	4 828
80 %	3 080 000	770 000	1 149	3 105	4 254
90 %	3 465 000	385 000	574	3 105	3 680
100 %	3 850 000	0	0	3 105	3 105

#### ANDELSLEILIGHET NR 5

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 200 000	2 200 000	3 282	3 380	6 661
60 %	2 640 000	1 760 000	2 625	3 380	6 005
70 %	3 080 000	1 320 000	1 969	3 380	5 349
80 %	3 520 000	880 000	1 313	3 380	4 692
90 %	3 960 000	440 000	656	3 380	4 036
100 %	4 400 000	0	0	3 380	3 380

#### ANDELSLEILIGHET NR 6

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 325 000	2 325 000	3 468	3 380	6 848
60 %	2 790 000	1 860 000	2 775	3 380	6 154
70 %	3 255 000	1 395 000	2 081	3 380	5 461
80 %	3 720 000	930 000	1 387	3 380	4 767
90 %	4 185 000	465 000	694	3 380	4 073
100 %	4 650 000	0	0	3 380	3 380

#### ANDELSLEILIGHET NR 7

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 450 000	2 450 000	3 655	3 939	7 594
60 %	2 940 000	1 960 000	2 924	3 939	6 863
70 %	3 430 000	1 470 000	2 193	3 939	6 132
80 %	3 920 000	980 000	1 462	3 939	5 401
90 %	4 410 000	490 000	731	3 939	4 670
100 %	4 900 000	0	0	3 939	3 939

#### ANDELSLEILIGHET NR 8

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 850 000	2 850 000	4 251	3 748	7 999
60 %	3 420 000	2 280 000	3 401	3 748	7 149
70 %	3 990 000	1 710 000	2 551	3 748	6 299
80 %	4 560 000	1 140 000	1 701	3 748	5 449
90 %	5 130 000	570 000	850	3 748	4 598
100 %	5 700 000	0	0	3 748	3 748

#### ANDELSLEILIGHET NR 9

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 450 000	2 450 000	3 655	3 383	7 038
60 %	2 940 000	1 960 000	2 924	3 383	6 307
70 %	3 430 000	1 470 000	2 193	3 383	5 576
80 %	3 920 000	980 000	1 462	3 383	4 845
90 %	4 410 000	490 000	731	3 383	4 114
100 %	4 900 000	0	0	3 383	3 383

**ANDELSLEILIGHET NR 10**

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 575 000	2 575 000	3 841	3 383	7 224
60 %	3 090 000	2 060 000	3 073	3 383	6 456
70 %	3 605 000	1 545 000	2 305	3 383	5 688
80 %	4 120 000	1 030 000	1 536	3 383	4 920
90 %	4 635 000	515 000	768	3 383	4 151
100 %	5 150 000	0	0	3 383	3 383

**ANDELSLEILIGHET NR 11**

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	1 850 000	1 850 000	2 760	3 105	5 865
60 %	2 220 000	1 480 000	2 208	3 105	5 313
70 %	2 590 000	1 110 000	1 656	3 105	4 761
80 %	2 960 000	740 000	1 104	3 105	4 209
90 %	3 330 000	370 000	552	3 105	3 657
100 %	3 700 000	0	0	3 105	3 105

**ANDELSLEILIGHET NR 12**

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 450 000	2 450 000	3 655	3 383	7 038
60 %	2 940 000	1 960 000	2 924	3 383	6 307
70 %	3 430 000	1 470 000	2 193	3 383	5 576
80 %	3 920 000	980 000	1 462	3 383	4 845
90 %	4 410 000	490 000	731	3 383	4 114
100 %	4 900 000	0	0	3 383	3 383

**ANDELSLEILIGHET NR 13**

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 575 000	2 575 000	3 841	3 383	7 224
60 %	3 090 000	2 060 000	3 073	3 383	6 456
70 %	3 605 000	1 545 000	2 305	3 383	5 688
80 %	4 120 000	1 030 000	1 536	3 383	4 920
90 %	4 635 000	515 000	768	3 383	4 151
100 %	5 150 000	0	0	3 383	3 383

**ANDELSLEILIGHET NR 14**

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 750 000	2 750 000	4 102	3 748	7 850
60 %	3 300 000	2 200 000	3 282	3 748	7 030
70 %	3 850 000	1 650 000	2 461	3 748	6 209
80 %	4 400 000	1 100 000	1 641	3 748	5 389
90 %	4 950 000	550 000	820	3 748	4 568
100 %	5 500 000	0	0	3 748	3 748

**ANDELSLEILIGHET NR 15**

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	3 450 000	3 450 000	5 146	5 551	10 697
60 %	4 140 000	2 760 000	4 117	5 551	9 668
70 %	4 830 000	2 070 000	3 088	5 551	8 639
80 %	5 520 000	1 380 000	2 059	5 551	7 610
90 %	6 210 000	690 000	1 029	5 551	6 580
100 %	6 900 000	0	0	5 551	5 551

**ANDELSLEILIGHET NR 16**

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 850 000	2 850 000	4 251	4 495	8 746
60 %	3 420 000	2 280 000	3 401	4 495	7 896
70 %	3 990 000	1 710 000	2 551	4 495	7 046
80 %	4 560 000	1 140 000	1 701	4 495	6 195
90 %	5 130 000	570 000	850	4 495	5 345
100 %	5 700 000	0	0	4 495	4 495

**ANDELSLEILIGHET NR 17**

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 850 000	2 850 000	4 251	4 495	8 746
60 %	3 420 000	2 280 000	3 401	4 495	7 896
70 %	3 990 000	1 710 000	2 551	4 495	7 046
80 %	4 560 000	1 140 000	1 701	4 495	6 195
90 %	5 130 000	570 000	850	4 495	5 345
100 %	5 700 000	0	0	4 495	4 495

**ANDELSLEILIGHET NR 18**

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	1 900 000	1 900 000	2 834	3 105	5 940
60 %	2 280 000	1 520 000	2 267	3 105	5 373
70 %	2 660 000	1 140 000	1 701	3 105	4 806
80 %	3 040 000	760 000	1 134	3 105	4 239
90 %	3 420 000	380 000	567	3 105	3 672
100 %	3 800 000	0	0	3 105	3 105

**ANDELSLEILIGHET NR 19**

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 850 000	2 850 000	4 251	4 495	8 746
60 %	3 420 000	2 280 000	3 401	4 495	7 896
70 %	3 990 000	1 710 000	2 551	4 495	7 046
80 %	4 560 000	1 140 000	1 701	4 495	6 195
90 %	5 130 000	570 000	850	4 495	5 345
100 %	5 700 000	0	0	4 495	4 495

**ANDELSLEILIGHET NR 20**

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 850 000	2 850 000	4 251	4 495	8 746
60 %	3 420 000	2 280 000	3 401	4 495	7 896
70 %	3 990 000	1 710 000	2 551	4 495	7 046
80 %	4 560 000	1 140 000	1 701	4 495	6 195
90 %	5 130 000	570 000	850	4 495	5 345
100 %	5 700 000	0	0	4 495	4 495

**ANDELSLEILIGHET NR 21**

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	3 450 000	3 450 000	5 146	5 551	10 697
60 %	4 140 000	2 760 000	4 117	5 551	9 668
70 %	4 830 000	2 070 000	3 088	5 551	8 639
80 %	5 520 000	1 380 000	2 059	5 551	7 610
90 %	6 210 000	690 000	1 029	5 551	6 580
100 %	6 900 000	0	0	5 551	5 551



# DRIFTSBUDSJETT BERGHEIM BORETTSLAG

10.02.2022

Areal borettslag	1890
Antall boliger	21

Beskrivelse	Budsjett
<b>INNETEKTER</b>	
Felleskostnader	564 570
Oppvarming, varmt vann	250 000
TV og internett	12 600
Vann og avløp	142 729
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>969 899</b>

Beskrivelse / Eksempler / ikke uttømmende	Budsjett
<b>KOSTNADER</b>	
Revisjonshonorar	5 000
Styreonorar	20 000
Forretningsførerhonorar	60 000
Kontingent boligbyggelaget	6 300
Oppvarming	250 000
Vaktmester tjenester	60 000
Renhold	30 000
Admin. IN-lån	9 450
Arb.avg. pensj.kostn.sos.kostr	2 820
Løpende vedlikehold	42 000
Avsetning vedlikehold	84 000
TV og internett kollektivt	12 600
Forsikringer	45 000
Vann og avløp	142 729
Eiendomsskatt	60 000
Renovasjon	50 000
Serviceavtaler	20 000
Heis	20 000
Brannalarm	20 000
Lys og varme	20 000
Diverse adm. kostnader (styre)	5 000
Andre driftsutgifter	5 000
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>969 899</b>

**DRIFTSRESULTAT** 0

## FINANSINT. OG KOSTNADER

Renteinntekter	0
Rentekostnader	0
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>	<b>0</b>

**ÅRETS RESULTAT** 0

## DISPONERING

Overført til/fra annen egenkapital	0
<b>SUM DISPONINGER</b>	<b>0</b>

## DISPONIBLE MIDLER

Disponible midler pr 01.01 0

Årets resultat 0

Opptak / avdrag langsiktig gjeld 0

Årets endring disponible midler 0

Disponible midler pr 31.12 0



# Kjøpekontrakt

om rett til andel i BRL med borett til bolig hvor boligen er under oppføring.

Oppdragsnr:  
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.

## Partene

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Bergheim AS	Geilovegen 78, 3550 Gol	925 897 930

heretter kalt selger, og

XXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
heretter kalt kjøper

er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

## Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av andelsbolig/andelsleilighet i borettslag og hvor borettslagets tomt ligger på gnr. 64, bnr. 886, i Hol kommune, på Geilo som er eiet.

Adresse: Bergheim AS, Geilovegen 78, 3550 Geilo

Kontraksobjektet benevnes i fortsettelsen som "boligen".

Hjemmelshaver til eiendommen er: Bergheim AS

Selger besørger og bekoster etablering av borettslaget. Andelens endelige andelsnummer vil bli tildelt når registrering av borettslagsandelene i grunnboken er gjennomført, senest innen overtagelse. Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr.

Til boligen medfølger:

- Garasjeplass antall: 1 (plassering tildeles v/overtagelse)
- Bruksrett til del av fellesarealer
- 1 bod i borettslagets fellesareal (plassering tildeles v/overtagelse)

Prosjektet er planlagt med 21 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 Hol kommune for selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser og areal.

Kjøper er kjent med at det med andel i borettslaget medfølger et ansvar for å dekke andelens andel av de månedlige felleskostnadene. Boligens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til Andel nr. 1 = kr xx for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, borettslagets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

## Kjøpesum og omkostninger

Kjøpesummen består av to deler: *egenkapital/innskudd* og *andel fellesgjeld*. Kjøpesummen utgjør:

Innskudd+andelskapital:	Kr 0,-
Andel fellesgjeld:	Kr 0,-
<b>Totalpris/kjøpesum:</b>	<b>Kr 0,-</b>

Kjøpesummen innbefatter utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva.

**Ved signering av kontrakt betales forskudd på kr. \_\_\_\_\_-**

Av kjøpesummen utgjør pantelikret innskudd kr \_\_\_\_\_, -, jf. brl. §§ 2-10 og 2-11.

Kjøpesummen er fast, og den kan ikke reguleres. I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale følgende omkostninger jf. salgsoppgave senest 2 virkedager før overtagelse:

<b>Til sammen:</b>	<b>Kr. 1 460,-</b>
<b>Kjøpesum og omkostninger, i alt:</b>	<b>Kr 0,-</b>

Ved kjøp av bolig i borettslag får man lave omkostninger ved kjøpet. Man betaler kun kr. 430,- for tinglysning av andelsbeviset samt kr. 430,- for tinglysning av pant.

I tillegg påløper det kr. 8000,- knyttet til etablering av borettslaget og ekstern bistand ved overtagelse av boligen og borettslagets fellesområder.

Andelskapitalen som hver kjøper betaler kr. 5000,- inngår som en del av finansieringen av boligen, jfr. prisliste. Den enkelte kjøper plikter å bli medlem av Ringerike Boligbyggelag med en innmeldingsavgift på kr. 300,-, samt en årskontingent på kr. 300,- Ved 2 eiere må det betales dobbelt medlemskap.

Omkostningene betales inn samtidig med første innbetaling ihht. betalingsplan. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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

## Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfylder 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 borettslaget eller for den enkelte andel.

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

## Oppgjør

Oppgjøret mellom partene foretas av EiendomsMegler 1 Fjellmegleren AS sin oppgjørsavdeling og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger. Alle dokumenter til bruk i oppgjøret oversendes til:

EiendomsMegler 1 Ringerike Hadeland AS v/ oppgjørsavdelingen, pb 317, 3502 Hønefoss. E-post: [oppgjor@em1ringerike.no](mailto:oppgjor@em1ringerike.no).

Alle innbetalinger er å anse som skjedd når de er registrert på meglers klientkonto 2324 05 28800, merket Bergheim Borettslag AS og leilighetsnummer\_\_\_\_\_.

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 EiendomsMegler 1 Fjellmegleren 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.

## Heftelser

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

Borettslagets eiendom har ingen andre pengeheftelser enn pant for fellesgjeld og eventuelt for andelseiernes innskudd

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 hjemmelsdokument 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 borettslaget.

## Tinglysing/sikkerhet

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

Eiendommen hjemmelsoverføres til den kjøper som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke.

Megler gis fullmakt til å påføre leilighetens andelsnummer i hjemmelsdokumentet 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 hjemmelsdokumentet 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.

## 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.

## 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 og med kopi til megler, 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/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved

eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til endringene. Alle tilleggsbestillinger/endinger skal faktureres av selger eller den selger måtte oppnevne og betales direkte til meglers klientkonto.

## Medlemskap i borettslaget

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

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

Kjøper plikter å rette seg etter borettslagets vedtekter, blant annet hva gjelder forkjøpsrett og godkjenning, samt betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene stadfestes av borettslaget i konstituerende møte. Regler for styring og drift av borettslaget følges av Borettslagsloven (jf. pkt. 15).

Selger vil engasjere forretningsfører for borettslaget og for borettslagets regning. Avtalen kan ikke sies opp før etter 5 år fra og med etablering av borettslaget.

## Overtakelse

Forventet ferdigstillelse er Q4 - 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 overtakelsesdato vil så bli gitt med minimum 2 måned 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 på 0,75 promille 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 forhåndsbeifaring som skal avholdes ca. 2 uker før arbeidene vil være fullført, hvor boligen besiktiges av kjøper og selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbeifaringen.

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 utomhusarbeid.

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 beifaringen uten gyldig grunn,



kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlattelse 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 oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere boligen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, dvs ryddet og støvsugd, men ikke utvasket. Eiendommen overleveres uten leieforhold av noen art, slik at hele boligen 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 overtakelse frem til den er utstedt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter Bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i borettslaget, eller personer utpekt av disse, for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det. For å sikre ferdigstillelse av gjenstående arbeid kan selger stille garanti overfor den enkelte eier.

Av praktiske grunner vil selger gjøre ferdig fellesarealene for utbyggingen i naturlige avsnitt. Selger kan velge å dele opp de enkelte avsnitt hvis årstid eller andre forhold tilsier at dette er hensiktsmessig. 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.

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 Eiendomsmevlingsloven 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 andelen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av andelen med boret. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet andelen kunne vært overtatt.

Når risikoen for andelen 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 sjenanse 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.

## Mangler - reklamasjon

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

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

## 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.

## 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.

## 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 deknings salg. 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 leilighet 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.

## Forsikring

Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret.

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

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

Dersom borettslagets eiendom før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

## Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakt iht. salgsoppgave:

- Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte enheter, eller eventuelt leie disse ut.
- Kjøper er innforstått med at prosjektet består av flere leiligheter at dette vil medføre at det vil foregå byggearbeider på området.
- Ved forsinket levering kan selger 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.

De ovenfor nevnte forbehold gjelder for en periode på inntil \_\_\_\_\_ måneder fra salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er \_\_\_\_\_. 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 overtakelse, 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 grunnnet opphold tilbakeføres til kjøper

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

## Særskilte bestemmelser

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

Transport av kjøpekontrakt er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. 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 ferdigstillelse, 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.

EiendomsMegler 1 Fjellmegleren AS skal forestå videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Ved overdragelse av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale kr **15 000**,- til selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av kjøpers eventuelle innbetalinger.

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 Hol kommune for selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser.

Ferdsel 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.

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.

## Bilag

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

- 1) Prislister
- 2) Plantegninger
- 3) Fasadetegninger
- 4) Selgers prospekt, datert
- 5) Vedtekter
- 7 Grunnbokskrift, datert

### 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

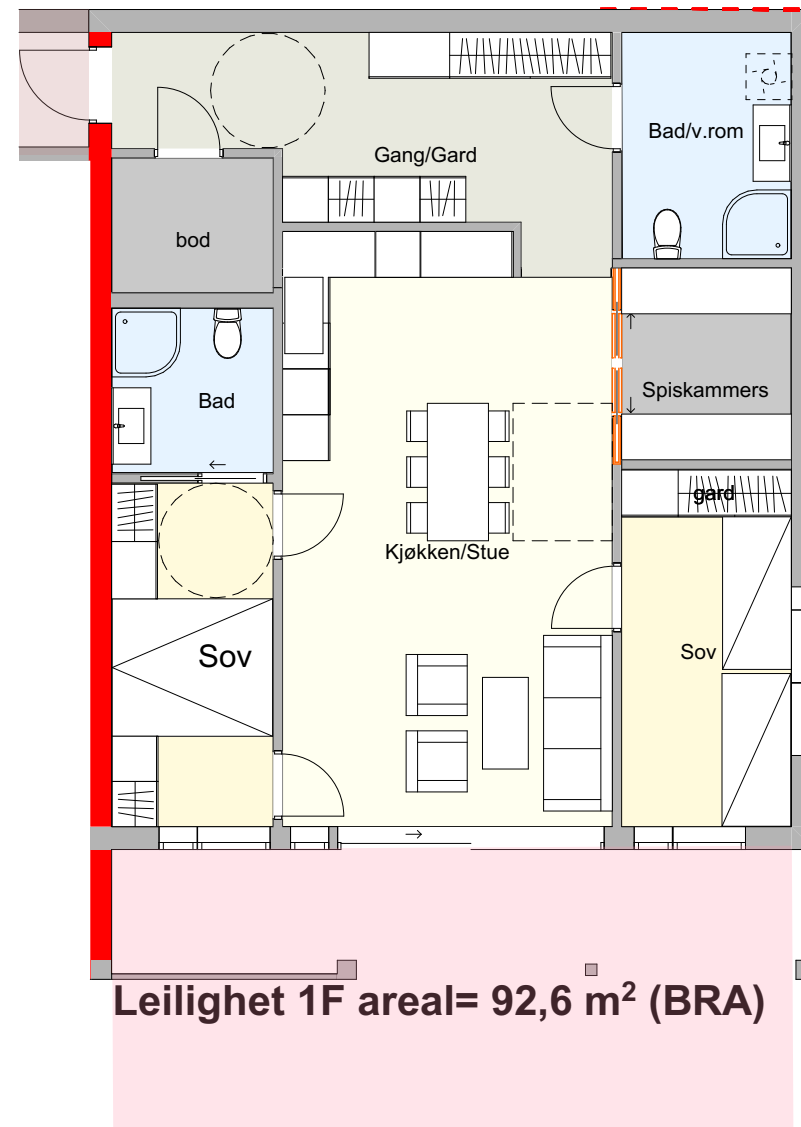
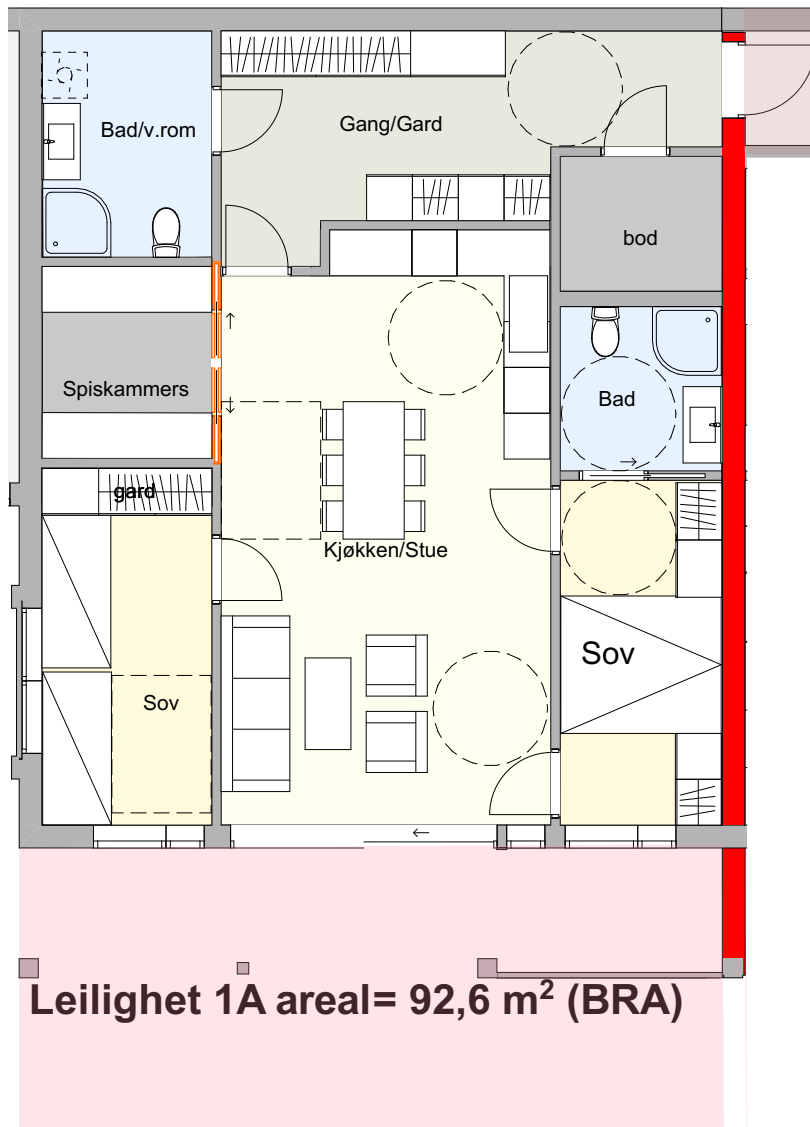
---

Bergheim Borettslag AS









BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\GEILOARK\1298 B.BERG\1298 BERGHEIM Utomhus.pln

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



GEILOARK AS  
Lienvegen 155B  
3580 GEILO  
45257680  
post@geiloark.no  
www.geiloark.no

Tegning  
**Leilighet 1A og 1F**  
Tiltakshaver  
**BERGHEIM**

Prosjektnr.  
**1298**

Fase.  
**Salgstegning**

Dato opprettet  
**03.12.21**

Tegner

Gnr./Bnr./Festenr.  
**64/8**

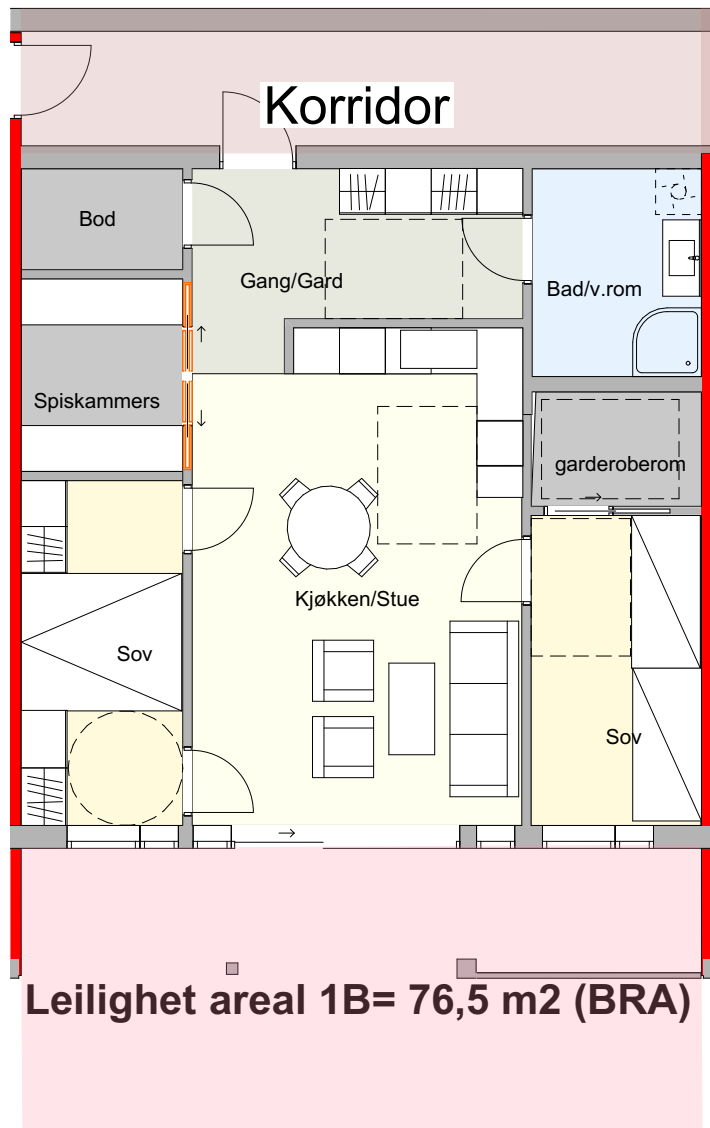
Kontroll

Mål:  
A4

Godkjent

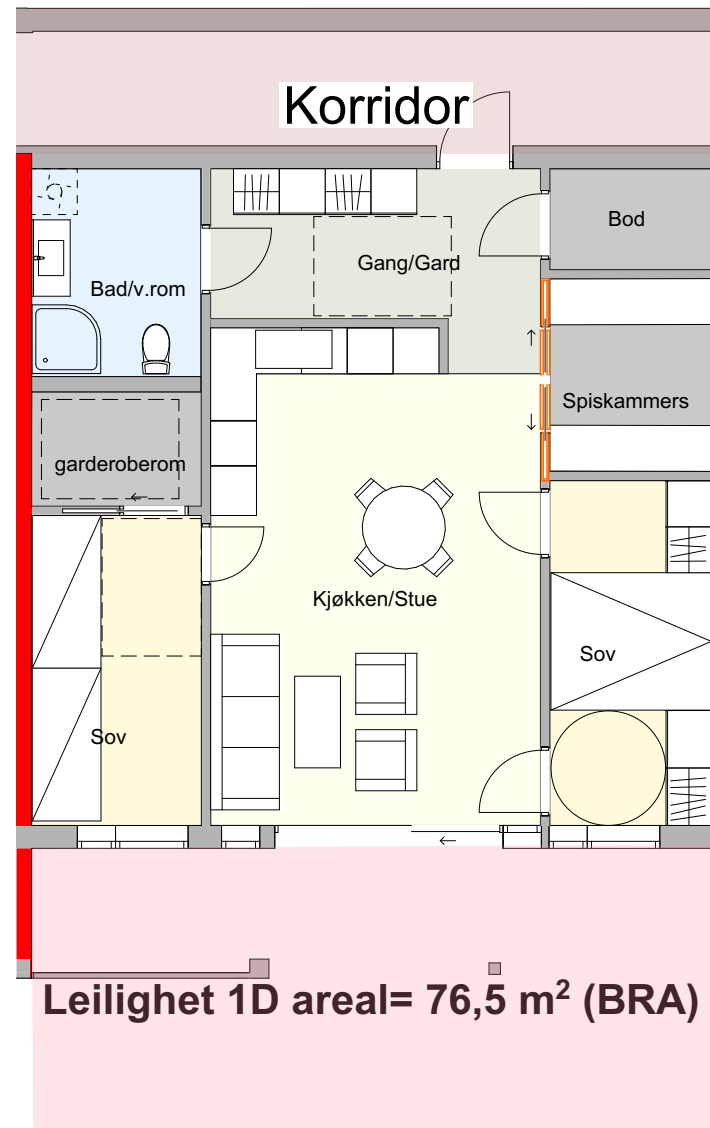
Tegningsnr.  
**A71-102**

Rev. ID



Leilighet areal 1B= 76,5 m<sup>2</sup> (BRA)

Leilighet 1B og C 1:100



Leilighet 1D areal= 76,5 m<sup>2</sup> (BRA)

Leilighet 1D og E 1:100

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\GEILOARK\1298 B.BERG\1298 BERGHEIM Utomhus.pln

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



GEILOARK AS  
Lienvegen 155B  
3580 GEILO  
45257680  
post@geiloark.no  
www.geiloark.no

Tegning  
**Leilighet 1 B,C og D, E**  
Tiltakshaver  
**BERGHEIM**

Prosjektnr.  
**1298**  
Fase.  
**Salgstegning**

Dato opprettet  
**03.12.21**

Tegner

Gnr./Bnr./Festenr.  
**64/8**

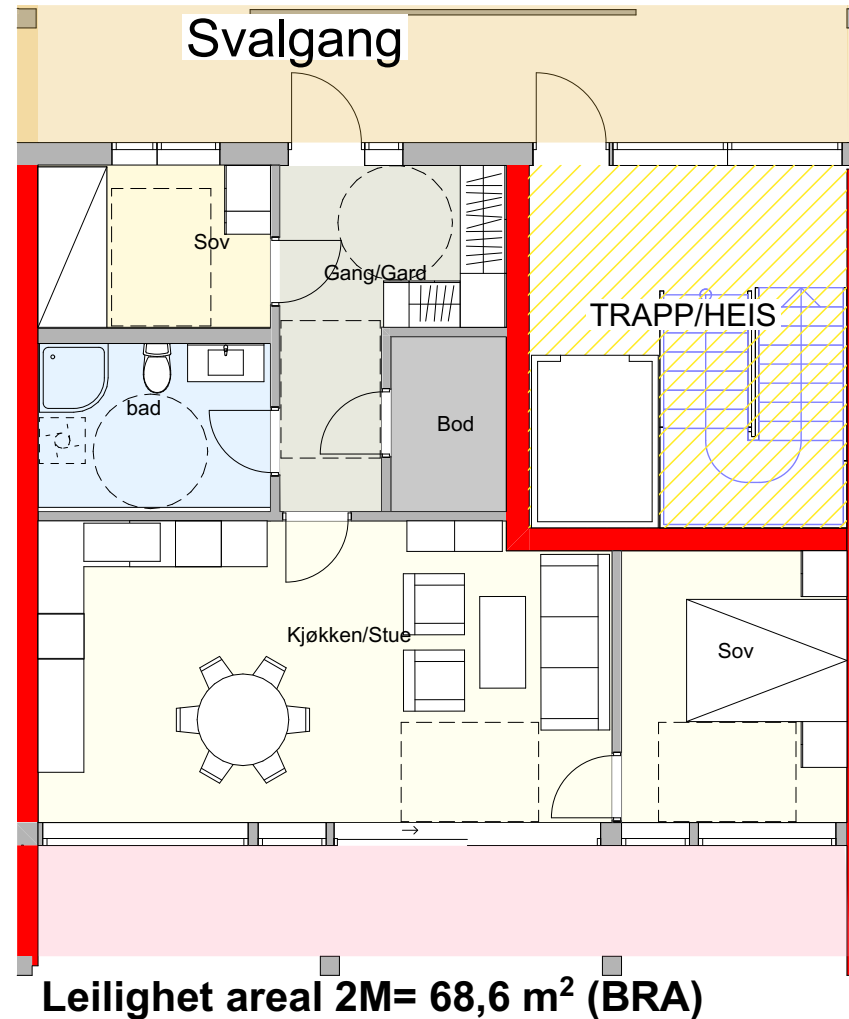
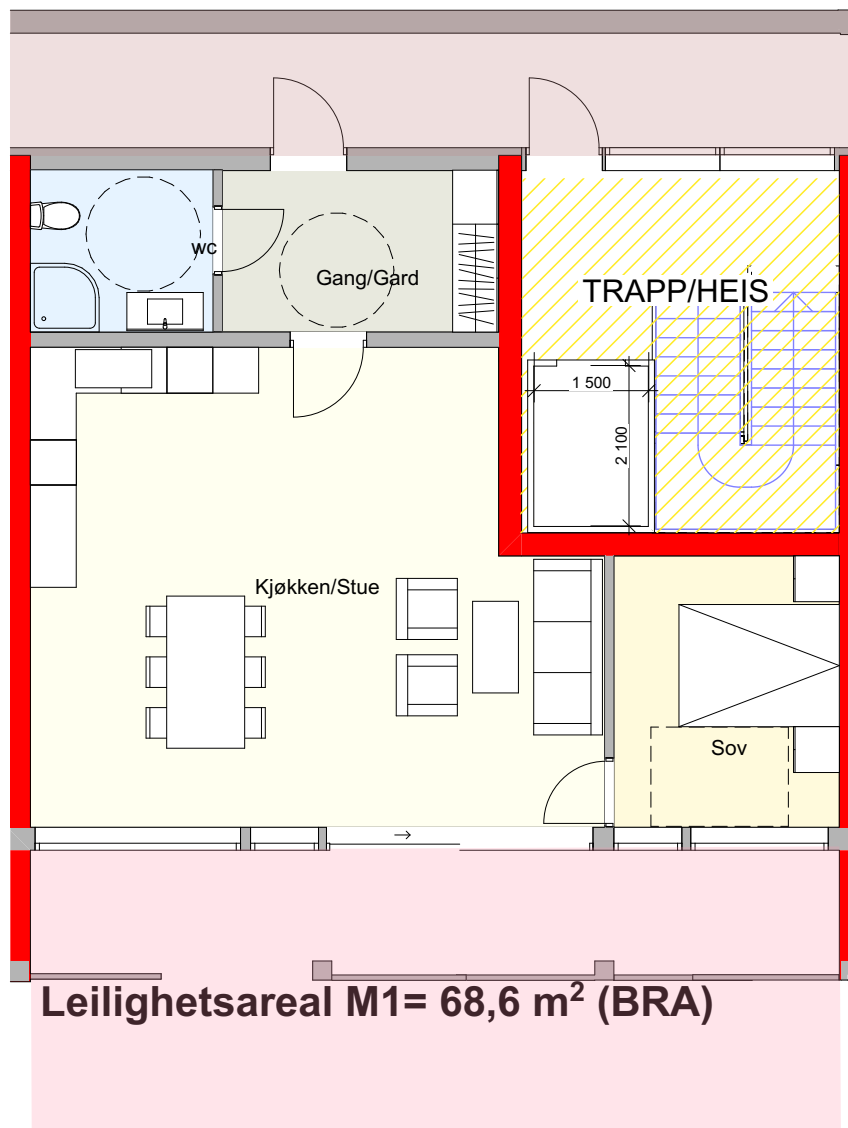
Kontroll

Mål:  
A4

Godkjent

Tegningsnr.  
**A71-103**

Rev. ID



BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\GEILOARK\1298 B.BERG\1298 BERGHEIM Utomhus.pln

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



GEILOARK AS  
Lienvegen 155B  
3580 GEILO  
45257680  
post@geiloark.no  
www.geiloark.no

Tegning  
**Leilighet 1M og 2M**  
Tiltakshaver  
**BERGHEIM**

Prosjektnr.  
**1298**

Fase.  
**Salgstegning**

Dato opprettet  
**03.12.21**

Tegner

Gnr./Bnr./Festenr.  
**64/8**

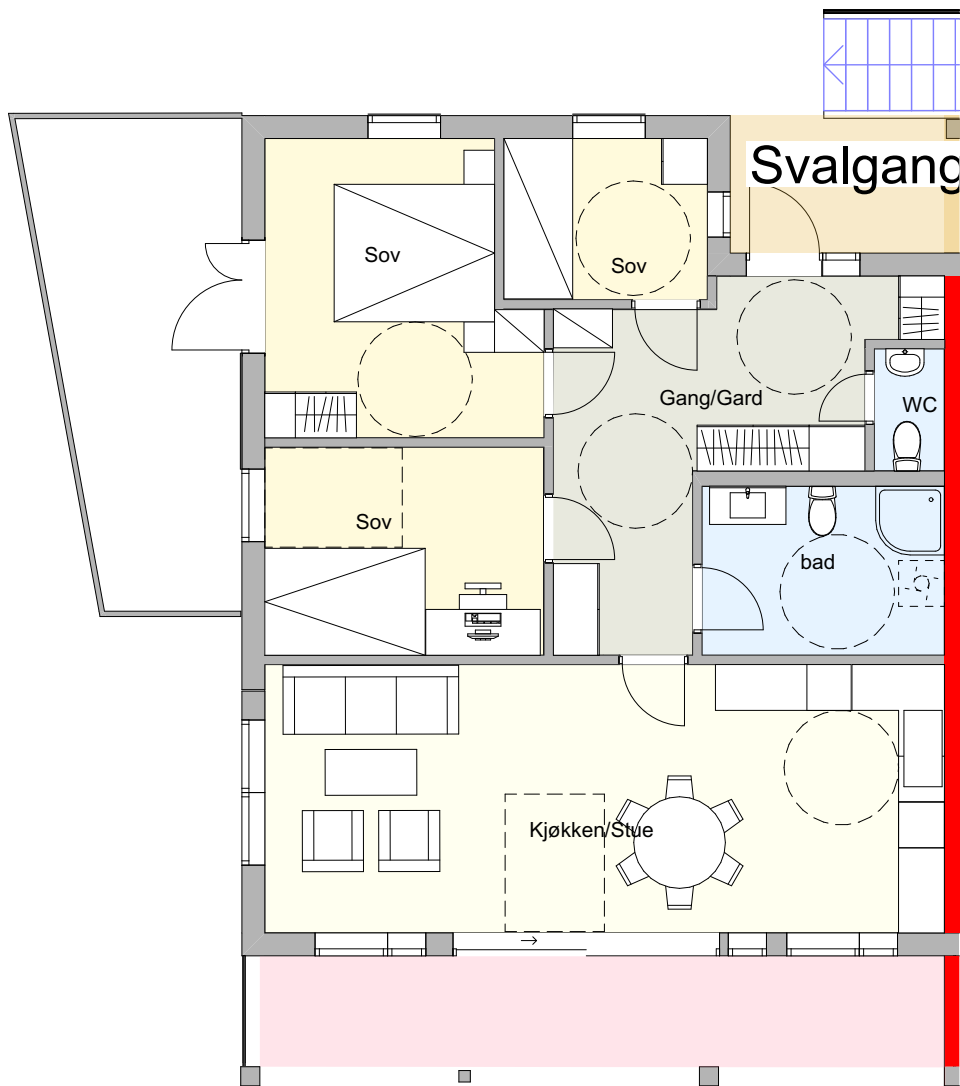
Kontroll

Mål:  
A4

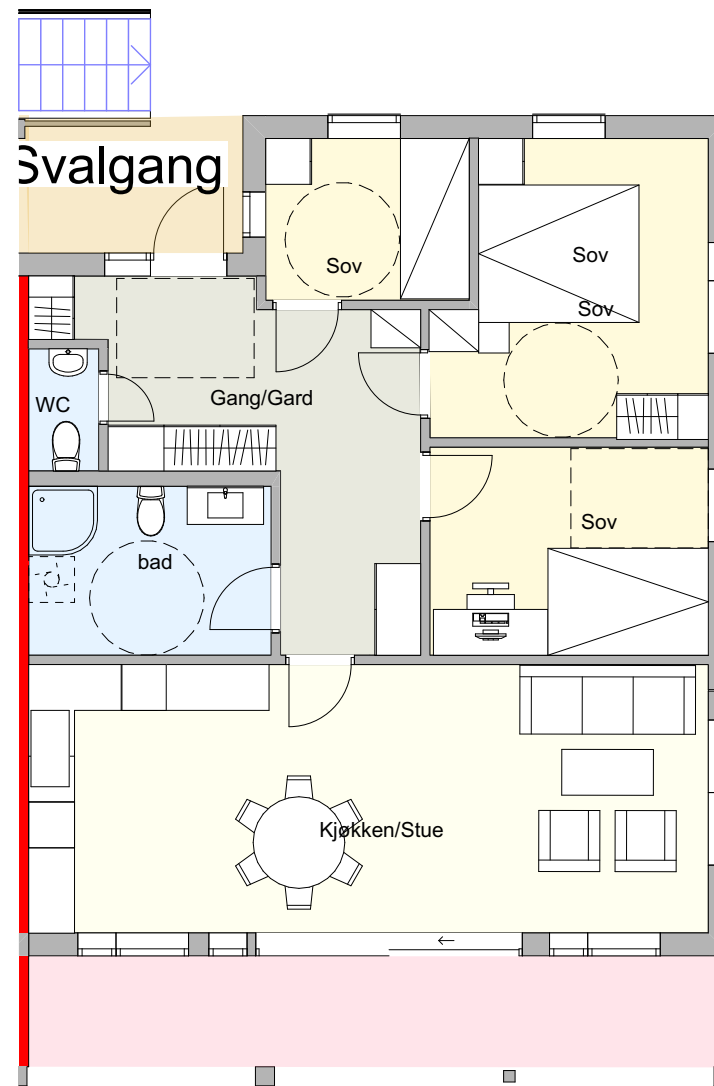
Godkjent

Tegningsnr.  
**A71-104**

Rev. ID



**Leilighet 2A areal= 87,1 m<sup>2</sup> (BRA)**



**Leilighet 2F areal= 87,1 m<sup>2</sup> (BRA)**

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\GEILOARK\1298 B.BERG\1298 BERGHEIM Utomhus.pln

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



GEILOARK AS  
Lienvegen 155B  
3580 GEILO  
45257680  
post@geiloark.no  
www.geiloark.no

Tegning  
**Leilighet 2 A og 2 F**  
Tiltakshaver  
**BERGHEIM**

Prosjektnr.  
**1298**

Fase.  
**Salgstegning**

Dato opprettet  
**03.12.21**

Tegner

Gnr./Bnr./Festenr.  
**64/8**

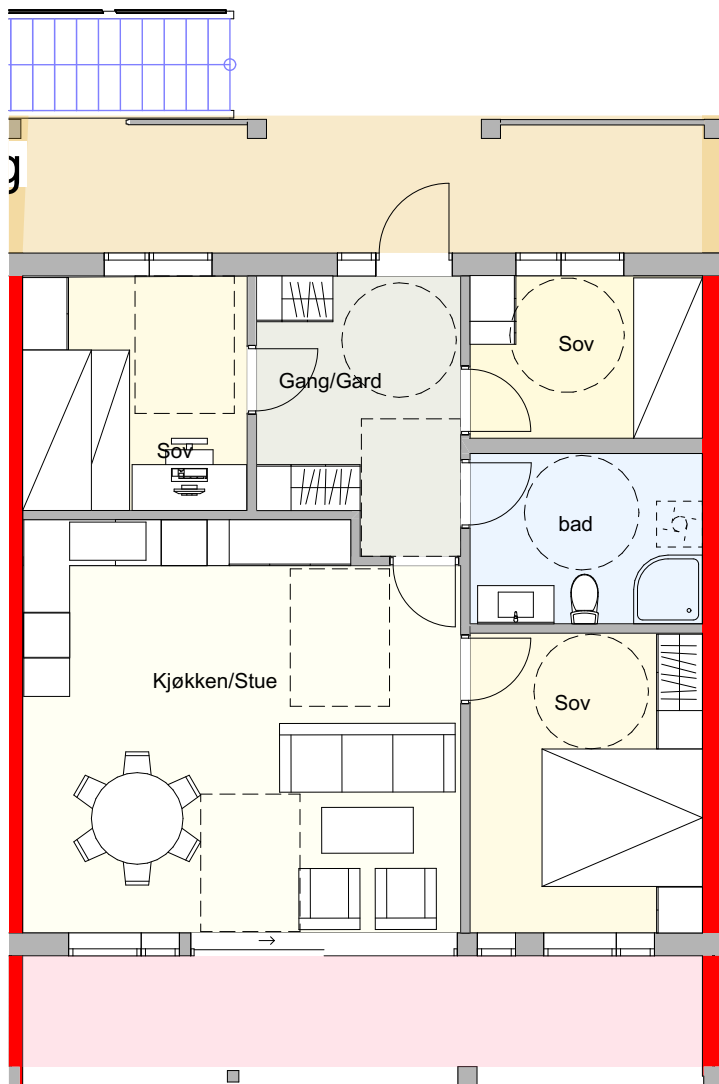
Kontroll

Mål:  
A4

Godkjent

Tegningsnr.  
**A71-105**

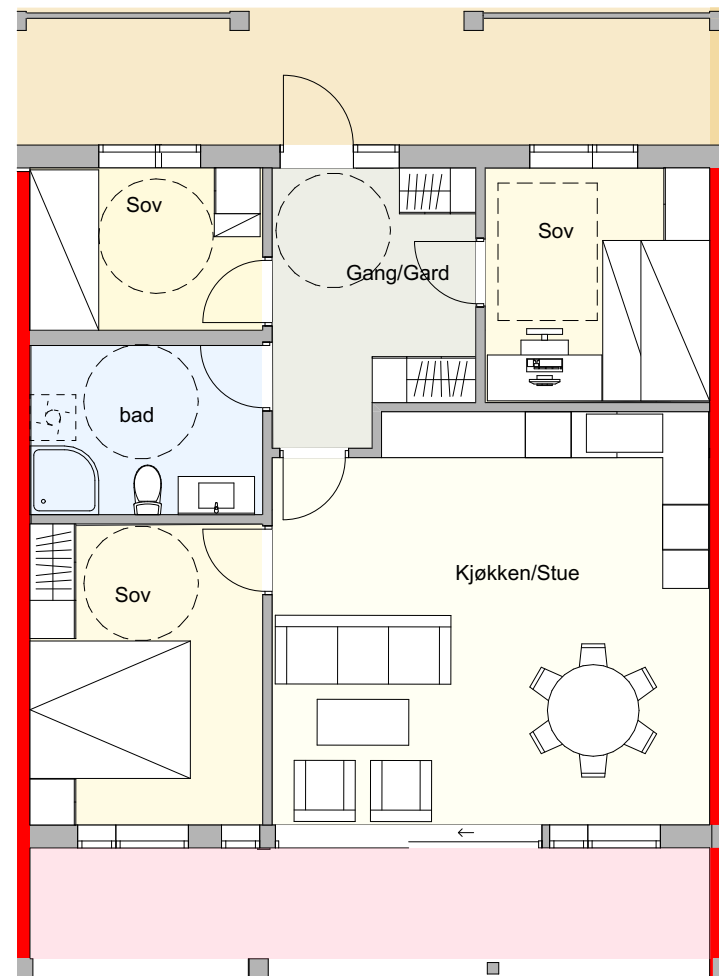
Rev. ID



**Leilighet areal 2B= 76,5 m2 (BRA)**

2 B og C

1:100



**Leilighet areal 2D= 76,5 m2 (BRA)**

2 D og E

1:100

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\GEILOARK\1298 B.BERG\1298 BERGHEIM Utomhus.pln

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



GEILOARK AS  
 Lienvegen 155B  
 3580 GEILO  
 45257680  
 post@geiloark.no  
 www.geiloark.no

Tegning  
**Leilighet 2 B,C og 2 D,E**  
 Tiltakshaver  
**BERGHEIM**

Prosjektnr.  
**1298**

Dato opprettet  
**03.12.21**

Gnr./Bnr./Festnr.  
**64/8**

Mål:  
 A4

Tegningsnr.  
**A71-106**

Fase.  
**Salgstegning**

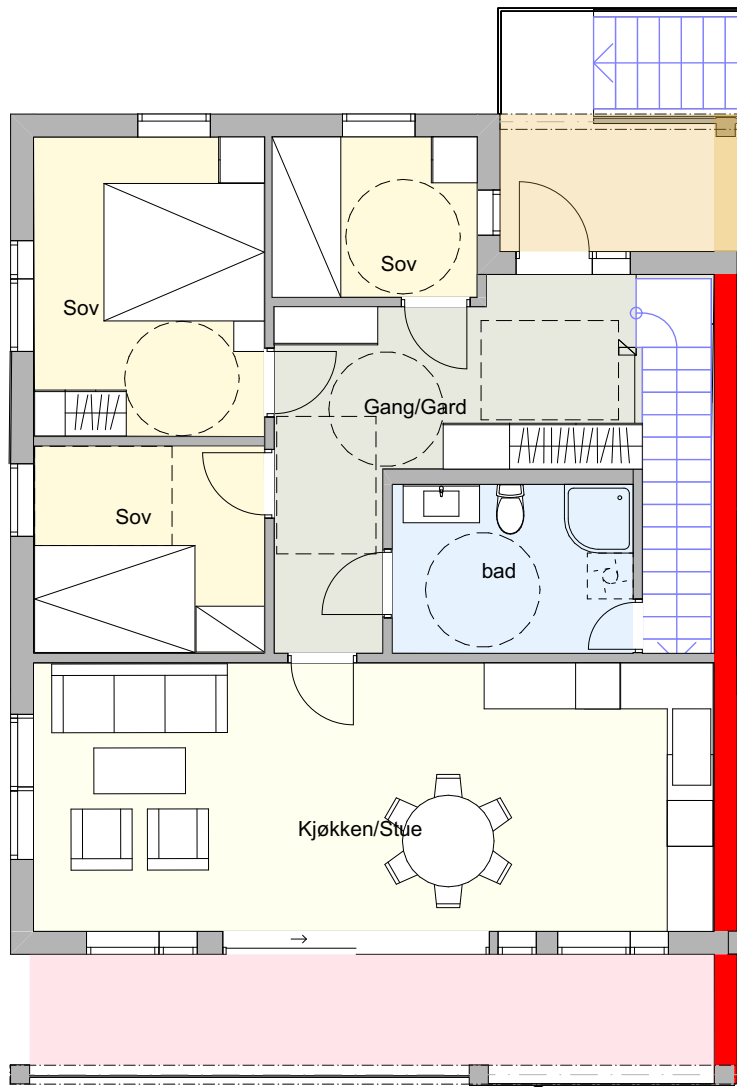
Tegner

Kontroll

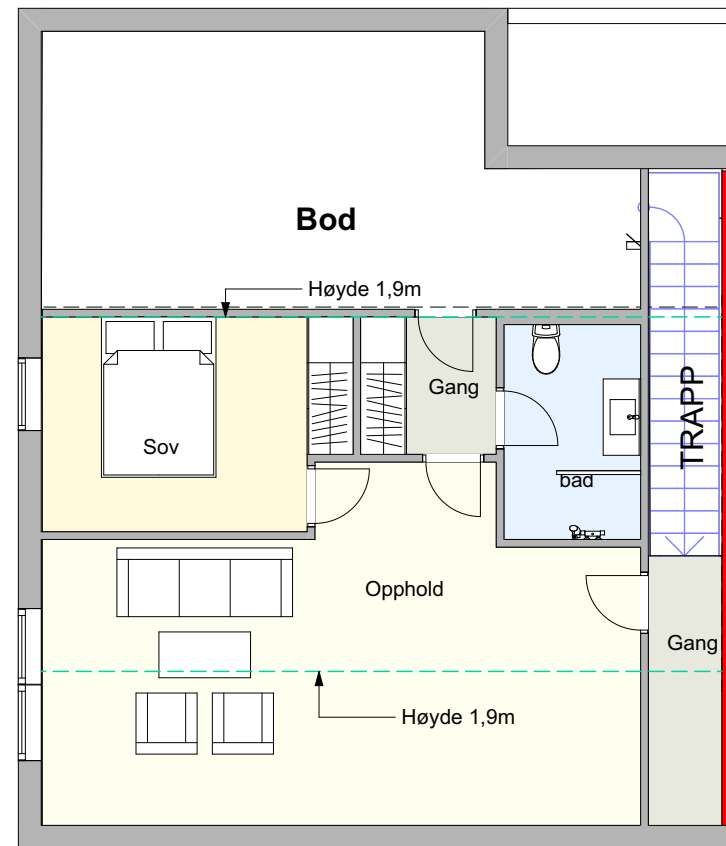
Godkjent

Rev. ID





**Leilighet 3A areal= 87,1 m<sup>2</sup> (BRA)**



**BRA Hems 51,9 m<sup>2</sup>**

**Hems 3A**

**1:100**

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\GEILOARK\1298 B.BERG\1298 BERGHEIM Utomhus.pln

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



GEILOARK AS  
Lienvegen 155B  
3580 GEILO  
45257680  
post@geiloark.no  
www.geiloark.no

Tegning  
**Leilighet 3 A**  
Tiltakshaver  
**BERGHEIM**

Prosjektnr.  
**1298**

Fase.  
**Salgstegning**

Dato opprettet  
**03.12.21**

Tegner

Gnr./Bnr./Festenr.  
**64/8**

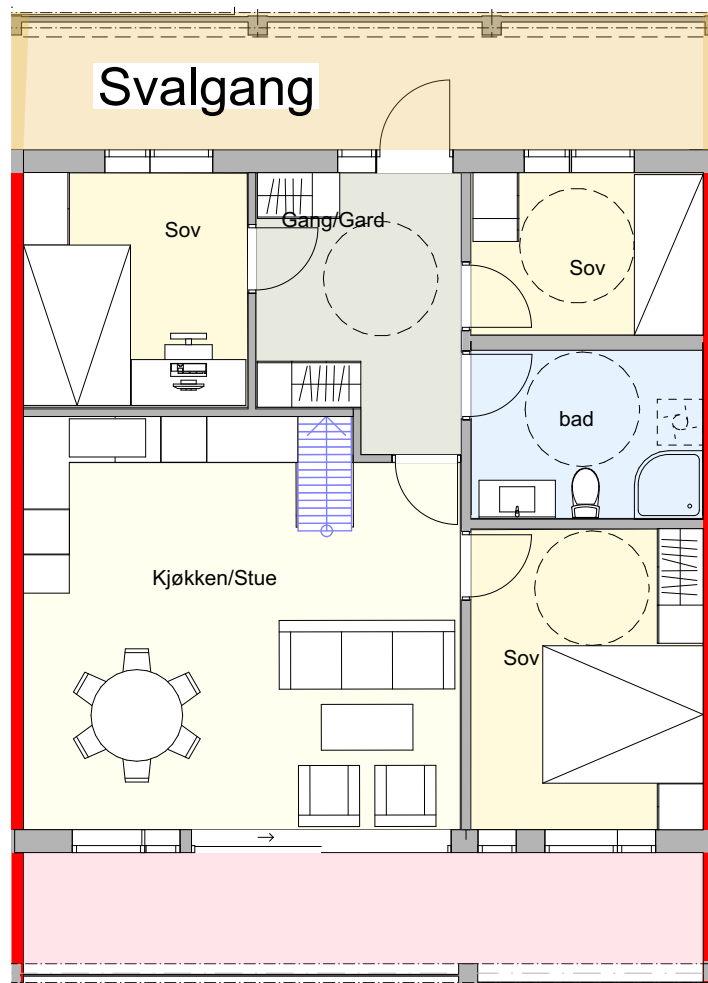
Kontroll

Mål:  
A4

Godkjent

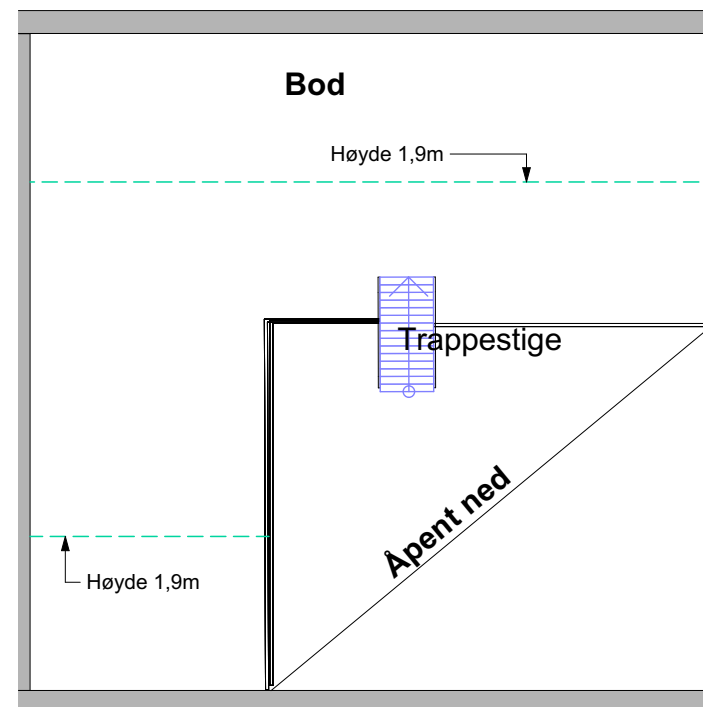
Tegningsnr.  
**A71-107**

Rev. ID



**Leilighet areal 3B= 76,5 m<sup>2</sup> (BRA)**

**Leilighet 3B og C 1:100**



**BRA Gulvareal Hems 32,1 m<sup>2</sup>**

**Hems Leilighet 3 B og C 1:100**

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\GEILOARK\1298 B.BERG\1298 BERGHEIM Utomhus.pln

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



GEILOARK AS  
 Lienvegen 155B  
 3580 GEILO  
 45257680  
 post@geiloark.no  
 www.geiloark.no

Tegning  
**Leilighet 3 B og C**  
 Tiltakshaver  
**BERGHEIM**

Prosjektnr.  
**1298**

Fase.  
**Salgstegning**

Dato opprettet  
**03.12.21**

Tegner

Gnr./Bnr./Festenr.  
**64/8**

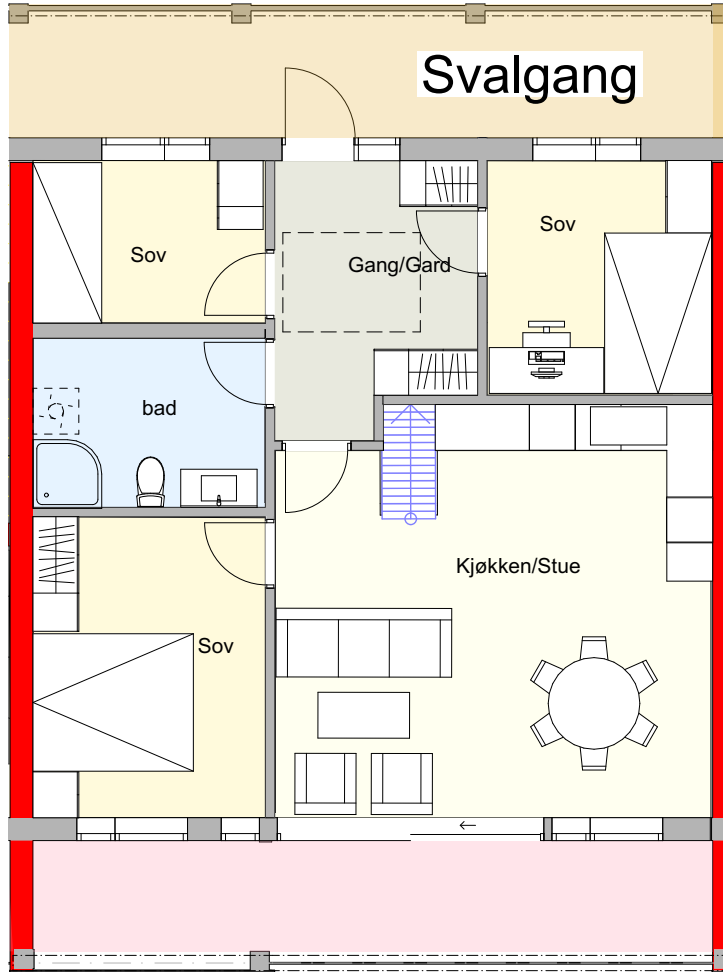
Kontroll

Mål:  
 A4

Godkjent

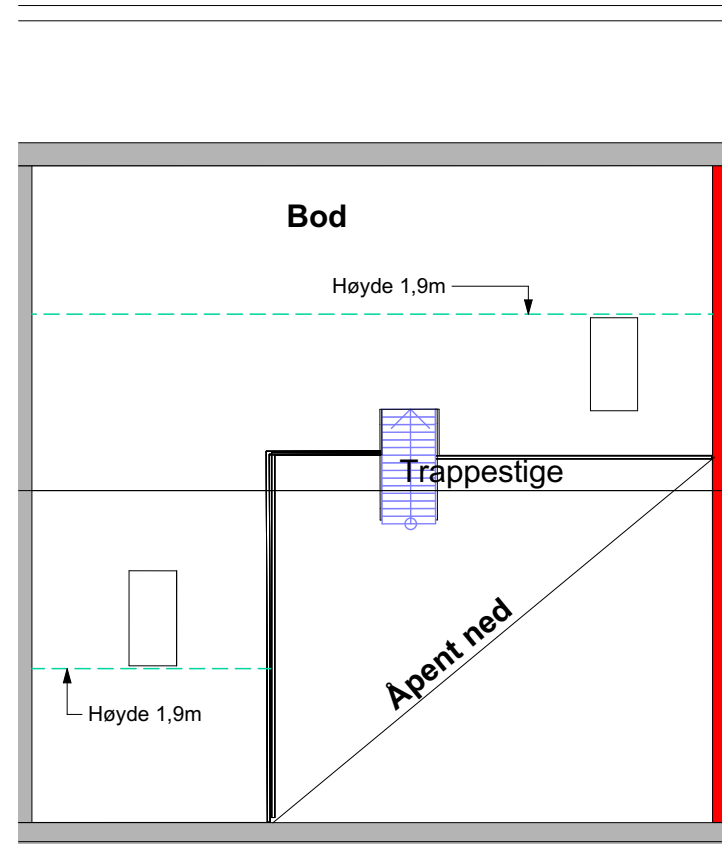
Tegningsnr.  
**A71-109**

Rev. ID



**Leilighet areal 3D= 76,5 m<sup>2</sup> (BRA)**

**Leilighet 3D og E 1:100**



**BRA Gulvareal Hems 32,1 m<sup>2</sup>**

**Hems D og E 1:100**

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\GEILOARK\1298 B.BERG\1298 BERGHEIM Utomhus.pln

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



GEILOARK AS  
Lienvegen 155B  
3580 GEILO  
45257680  
post@geiloark.no  
www.geiloark.no

Tegning  
**Leilighet 3 D og E**  
Tiltakshaver  
**BERGHEIM**

Prosjektnr.  
**1298**

Fase.  
**Salgstegning**

Dato opprettet  
**03.12.21**

Tegner

Gnr./Bnr./Festnr.  
**64/8**

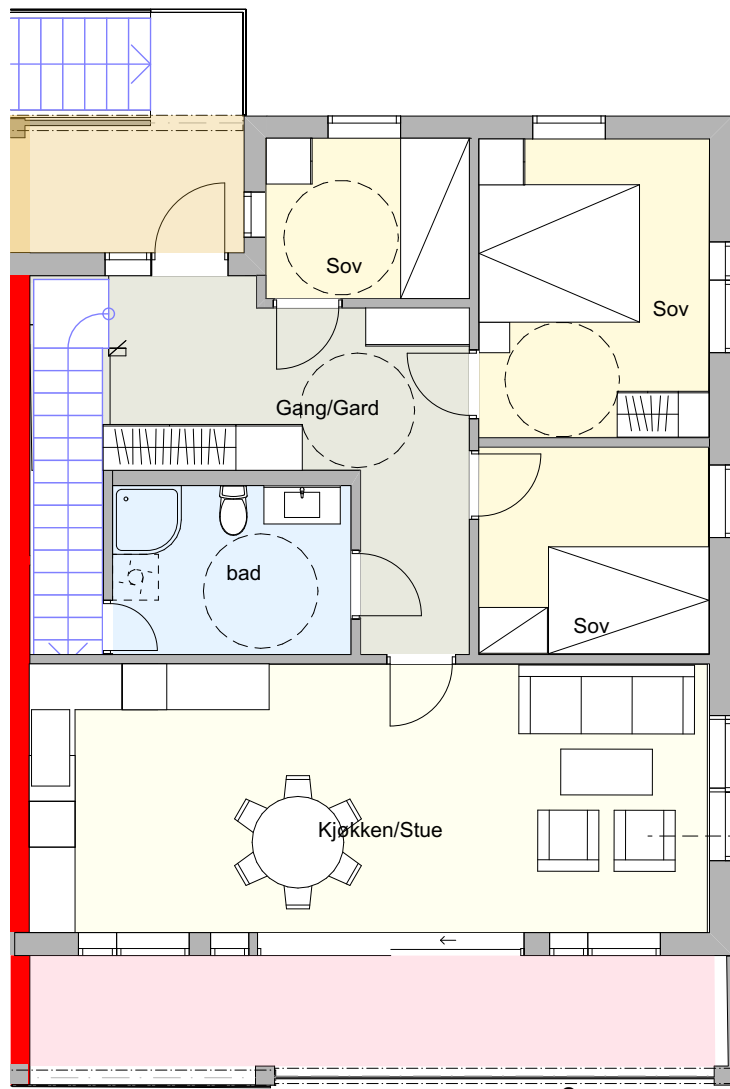
Kontroll

Mål:  
A4

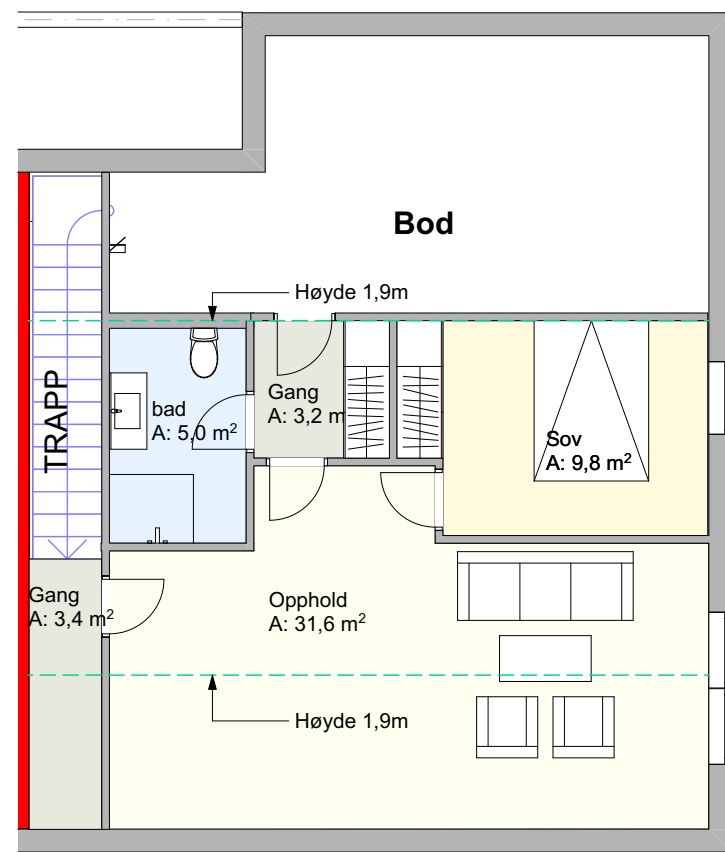
Godkjent

Tegningsnr.  
**A71-110**

Rev. ID



**Leilighet 3F areal= 87,1 m<sup>2</sup> (BRA)**



**BRA Hems 51,9 m<sup>2</sup>**

**Hems 3F**

**1:100**

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\GEILOARK\1298 B.BERG\1298 BERGHEIM Utomhus.pln

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



GEILOARK AS  
Lienvegen 155B  
3580 GEILO  
45257680  
post@geiloark.no  
www.geiloark.no

Tegning  
**Leilighet 3 F**  
Tiltakshaver  
**BERGHEIM**

Prosjektnr.  
**1298**

Fase.  
**Salgstegning**

Dato opprettet  
**03.12.21**

Tegner

Gnr./Bnr./Festenr.  
**64/8**

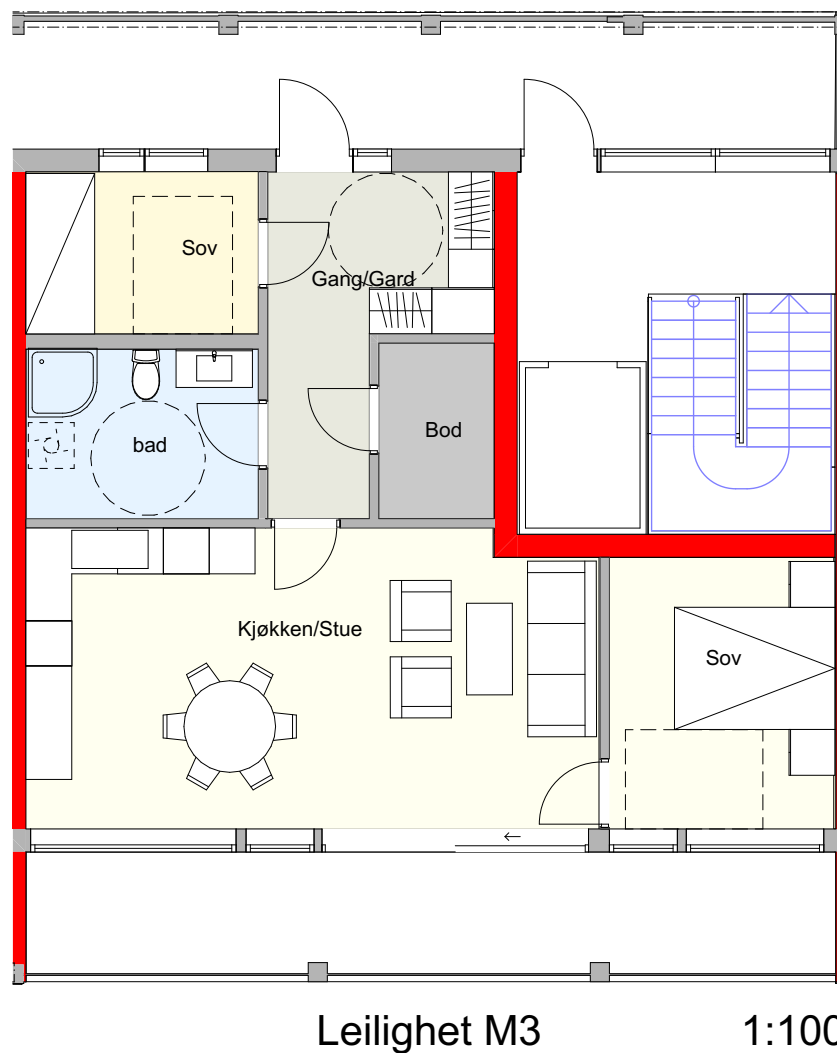
Kontroll

Mål:  
A4

Godkjent

Tegningsnr.  
**A71-108**

Rev. ID



BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\GEILOARK\1298 B.BERG\1298 BERGHEIM Utomhus.pln

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



GEILOARK AS  
Lienvegen 155B  
3580 GEILO  
45257680  
post@geiloark.no  
www.geiloark.no

Tegning  
**Leilighet M3**  
Tiltakshaver  
**BERGHEIM**

Prosjektnr.  
**1298**

Fase.  
**Salgstegning**

Dato opprettet  
**03.12.21**

Tegner

Gnr./Bnr./Festenr.  
**64/8**

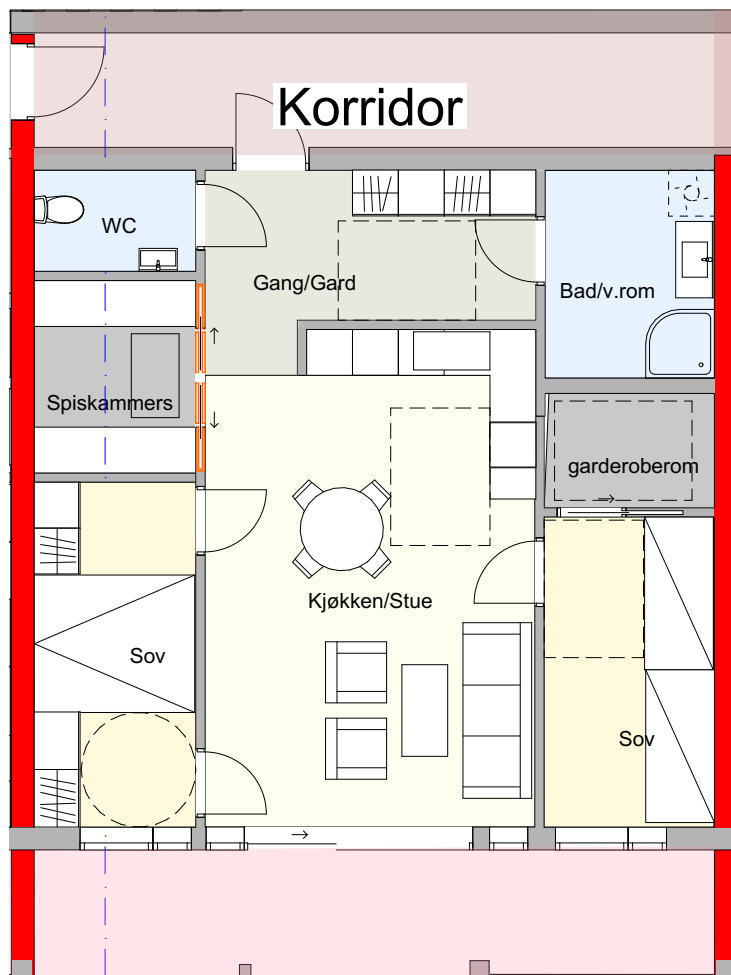
Kontroll

Mål:  
A4

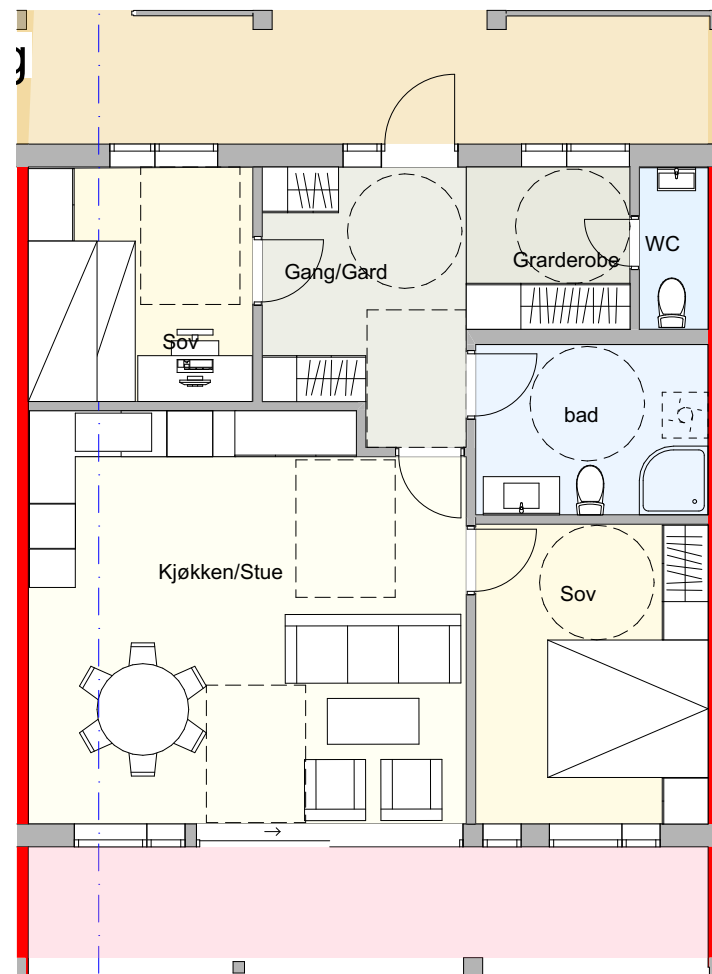
Godkjent

Tegningsnr.  
**A71-111**

Rev. ID



Leilighet 1B,C og D,E (Speilvendt)



Leilighet 2B,C og D,E (Speilvendt)  
3B,C og D,E (Speilvendt)

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: W:\GEILOARK\1298 B.BERG\1298 BERGHEIM Utomhus.pln

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



GEILOARK AS  
Lienvegen 155B  
3580 GEILO  
45257680  
post@geiloark.no  
www.geiloark.no

Tegning  
**Alternativ planløsning**  
Tiltakshaver  
**BERGHEIM**

Prosjektnr.  
**1298**

Fase.  
**Salgstegning**

Dato opprettet  
**03.12.21**

Tegner

Gnr./Bnr./Festenr.  
**64/8**

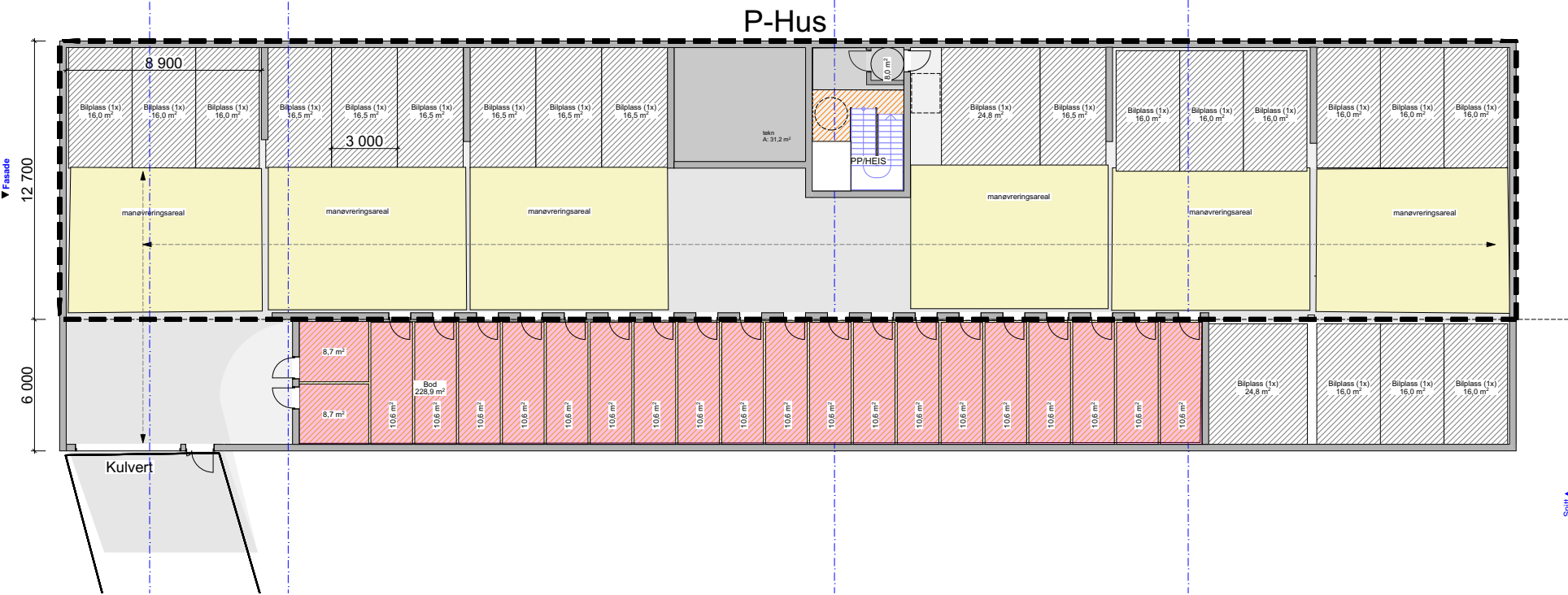
Kontroll

Mål:  
A4

Godkjent

Tegningsnr.  
**A20-04**

Rev. ID

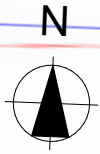


**Tabel E.19: Viken stillerisjoner for personbilkjøring**

a	b	c	d	e	f	g	Antall gar. plasser når 90 plasser anlegges [stk]	Antall gar. plasser når 100 plasser anlegges [stk]
45	2,30	5,2	2,8	3,2	13,2	5,2	27,9	27,9
60	2,30	5,5	4,0	2,7	15,0	3,2	24,7	20,4
90	2,30	5,0	7,0	2,3	17,0	2,3	19,5	19,5
45	2,40	5,2	2,8	3,4	13,2	5,2	29,4	23,2
60	2,40	5,5	3,8	2,8	14,0	3,2	25,2	21,1
90	2,40	5,0	4,5	2,4	16,5	2,4	19,8	19,8
45	2,50	5,3	2,8	3,5	13,4	5,3	30,6	24,3
60	2,50	5,6	3,5	2,9	14,7	3,2	25,8	21,6
90	2,50	5,0	4,0	2,5	16,9	2,5	20,0	20,0

Ark: GEILOARK AS  
 Dato: 24.08.21  
 Prosjekt: 1298  
 Utskrift: 64B  
 Skala: 1:41  
 Tegningsnr: A20-02  
**Bergheim AS**  
**BERGHEIM**  
**Foreløpig**





Geilovegen

Eksisterende fortau

Nytt fortau

Moloker

Sykkelstativ  
Rømningsstrapp

Rømningsstrapp

Gjerde 5.2m

NY kote

6.88m

Terrasser sokkel/1.etg

Terrasser sokkel/1.etg

5.1m

Plen 0.4 m<sup>2</sup>

Rekkverk rundt/over innkjøring

Utendørs fellesareal

Beplantning/hekk

5m

Terrangmur rundt innkjøring til P-kjeller

Eksisterende OV

Omlegging av OV

Vannledning

Avløp

Gjeilegutu

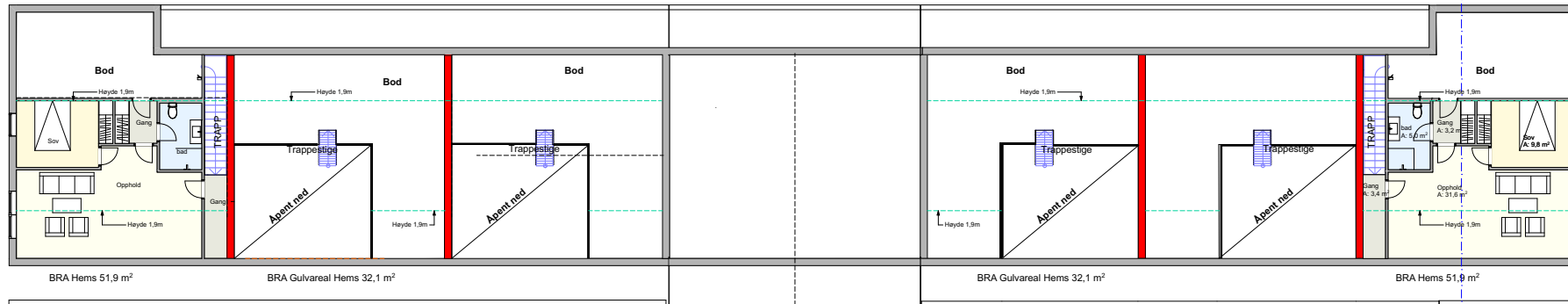
Adkomst P-Kjeller

Akepakke

Drensgroft 1:20

Nytt lekeareal/ Grøntareal= 941,3 m<sup>2</sup>

Fase		Søknad		Prosjekt nr.: 1298	
Prosjekt:		BERGHEIM		Kontroll prosjekt:	
Tilskaffer:		Bergheim AS		Sign.: STØ BBS	
Prosjektleder:		Geiloark AS Lienvegen 155B 3500 Geilo		Gr./Rnr./Festnr.: 64/8	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 07.12.21		Målestokk: 1:200	
Tegning: Utomhusplan		Tegning nr.: A10-01			



Prosjekt		Dato		Målestokk	
Søknad		07.12.21		1:100 -A1	
Prosjekt nr.: 1298		Tegning nr.: 64B		Kontroll: STØ	
Oppdragsleder: BERGHEIM AS		Tegner: BBS		STØ	
<p><b>Bergheim AS</b> BERGHEIM</p>					
<p>Type tegning: Hems og perspektiv Tegningsnr.: A20-03</p>					





Fasade Vest (1) 1:100



Fasade Øst 1:100



Fasade Nord (1) 1:100



Fasade Sør (1) 1:100

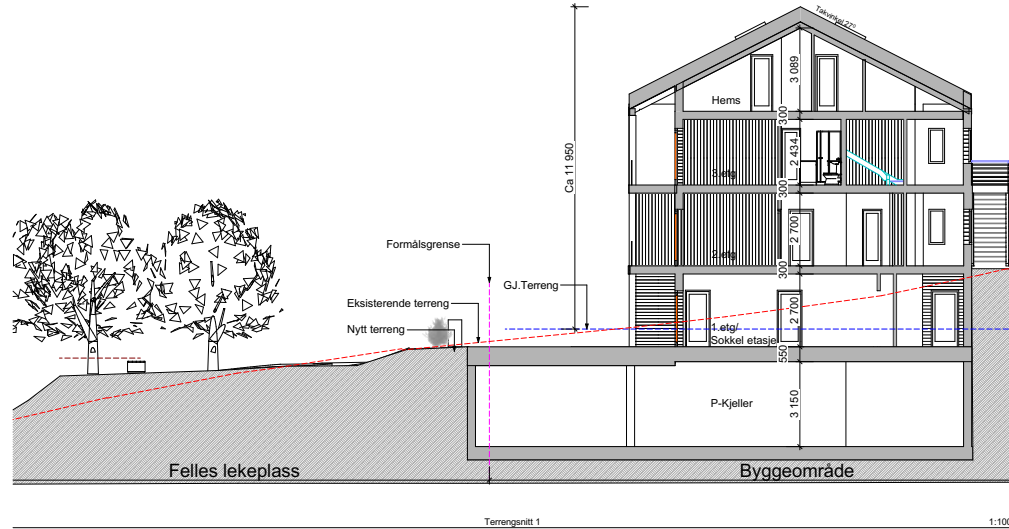
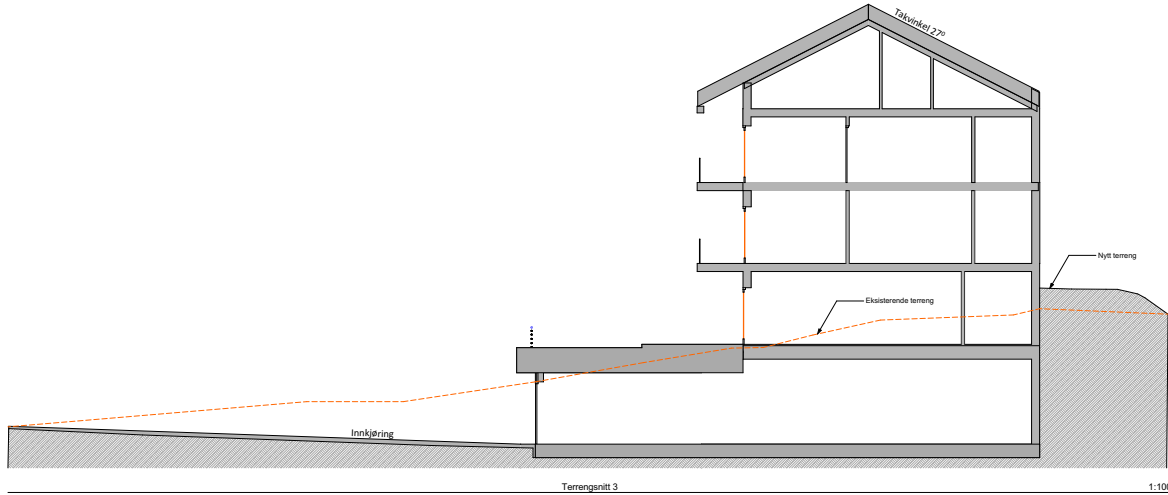
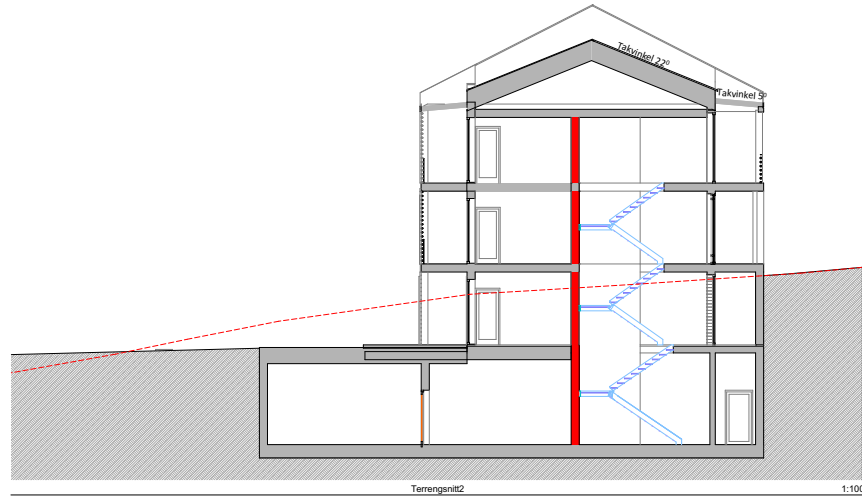
Revisjon	
Nr.	Dato

Ark.: GEILOARK AS  
Dokumentnummer:

Prosjekt: **Seknad**  
Prosjektnr.: **1298**  
Dato: 07.12.21  
Arkitekt: AK  
Kontroll: BBS

Byggher: **Bergheim AS**  
Prosjekt: **BERGHEIM**

Type tegning: **Fasader**  
Tegningens: **A40-02**



Rev			
Nr.	dato	sign	kr.

**Seknad**

Prosjekt:	1298	Dato:	07.12.21	Målestokk:	AK1
Bygghet/Prosjekt:	64B	Utgave:		Kontroll:	

**Bergheim AS**  
 BERGHEIM

Bergheim Geilo		Rombehandlingsskjema							
Rom/Sted	Gulv	Vegger	Tak/himling	Elektro	Varme/Sanitær	Ventilasjon	Innredning	Hvitevarer	Annet
<b>Kjøkken</b>	Lys 1-stavs eikeparkett hvitpigmentert finish.  Fotlister u/profil eik med tilsvarende fargenyanse som gulv med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips eller betong. Farge lys grå (Kalk NCS 1603-Y31R) Klasse 2.  Kitchenboard i sprutsone på kjøkken	Sparklet og malt gips.  Farge lys grå (Kalk NCS 1603-Y31R)  Ingen taklister, overgang mellom tak og vegg fuges  Klasse 2.	Iht. gjeldende NEK  Legges skjult der det er byggeteknisk hensiktsmessig. Synlige føringer vil forekomme, eksempelvis der vegger er brann- og/ eller lydskillevegger  Takupunkter i stue og kjøkken leveres som stikk i og ved tak	Sprinkel iht krav. Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon. Separat anlegg pr leilighet	Amfi Skifer, Sigdal eller tilsvarende. Benkeplate 2cm laminat.	Siemens eller tilsvarende	Kompaktdører fabrikkmalt . Gerikter/lister rundt dør i samme farge som dør. med synlige spikerhull.
<b>Stue/spisestue</b>	Lys 1-stavs eikeparkett hvitpigmentert finish.  Fotlister u/profil eik med tilsvarende fargenyanse som gulv med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips eller betong. Farge lys grå  Klasse 2.	Sparklet og malt gips eller betong.  Farge lys grå  Ingen taklister, overgang mellom tak og vegg fuges  Klasse 2.	Iht. gjeldende NEK  Legges skjult der det er byggeteknisk hensiktsmessig. Synlige føringer vil forekomme, eksempelvis der vegger er brann- og/ eller lydskillevegger  TV-punkt. Takupunkter i stue og kjøkken leveres som stikk i og ved tak	Sprinkel iht krav. Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon. Separat anlegg pr leilighet			Kompaktdører fabrikkmalt . Gerikter/lister rundt dør i samme farge som dør. med synlige spikerhull.
<b>Soverom</b>	Lys 1-stavs eikeparkett hvitpigmentert finish.  Fotlister m/profil eik med tilsvarende fargenyanse som gulv med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips eller betong. Farge lys grå  Klasse 2.	Sparklet og malt gips eller betong.  Farge lys grå  Ingen taklister, overgang mellom tak og vegg fuges  Klasse 2.	Iht. gjeldende NEK  Legges skjult der det er byggeteknisk hensiktsmessig. Synlige føringer vil forekomme, eksempelvis der vegger er brann- og/ eller lydskillevegger  Takupunkter i stue og kjøkken leveres som stikk ved tak	Sprinkel iht krav	Balansert ventilasjon. Separat anlegg pr leilighet	Avsatt plass til garderobe Det leveres ikke garderobe som standard		Kompaktdører fabrikkmalt . Gerikter/lister rundt dør i samme farge som dør. med synlige spikerhull.
<b>Bad</b>	60X60 cm gulvflis, med mindre fliser i dusj	30X60 eller 30x30 veggflis	Sparklet og malt gips eller betong.  Farge lys grå Ingen taklister, overgang mellom tak og vegg fuges  Klasse 2.	Iht. gjeldende NEK  Downlights i tak med dimmer, antall tilpasses rommets størrelse.  Elektrisk oppvarming i gulv..	VVS intallasjoner ihht krav  Sprinkel iht krav	Balansert ventilasjon. Separat anlegg pr leilighet.	Baderoms innredning leveres med heldekkende servant på 100 cm med speil. Mindre bad blir levert med innredning bredde 60 eller 80 cm. Vegghengt toalett. I dusjhjørne leveres rette dusjvegger i glass. Det er satt av plass til vaskemaskin og tørketrommel.		Kompaktdører fabrikkmalt . Gerikter/lister rundt dør i samme farge som dør. med synlige spikerhull.
<b>Entré/gang</b>	Leveres flislagt med 30x60 grå fliser og Lys 1-stavs eikeparkett hvitpigmentert finish.  Fotlister m/profil eik med tilsvarende fargenyanse som gulv med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips eller betong.  Farge lys grå Klasse 2.	Sparklet og malt gips eller betong.  Farge lys grå  Ingen taklister, overgang mellom tak og vegg fuges  Klasse 2.	Iht. gjeldende NEK  Legges skjult der det er byggeteknisk hensiktsmessig. Synlige føringer vil forekomme, eksempelvis der vegger er brann- og/ eller lydskillevegger  Downlights i tak med dimmer, antall tilpasses rommets størrelse.  Elektrisk oppvarming i gulv.	Sprinkel iht krav	Balansert ventilasjon. Separat anlegg pr leilighet	Avsatt plass til garderobe Det leveres ikke garderobe som standard		Dører fabrikkmalt i NCS S0500-N. Gerikter/lister rundt dør i samme farge som dør med synlige spikerhull.



Spar penger og miljøet  
på din bolig eller hytte





# Hva kan du spare? hva kan du vinne?

Det føles godt å gjøre energibesparende og miljøvennlige valg. I tillegg ser vi en trend der forbrukerne blir mer bevist dette og vi antar at etterspørselen etter eiendommer der det er gode miljøvennlige løsninger vil øke, noe som igjen vil påvirke verdien av eiendommen.

## Det finnes gode ordninger

Det finnes gode ordninger for deg som ønsker å gjøre miljøvennlige tiltak på bolig eller fritidsbolig.

Gå inn på [Energiportalen](#) for å analysere din bolig og på [www.enova.no](http://www.enova.no) for å finne ut hvilke tiltak de støtter.

I tillegg gir SpareBank 1 Hallingdal Valdres ekstra gunstige lån til miljøtiltak. Spør oss eller sjekk ut: [www.sb1.no/miljo](http://www.sb1.no/miljo)

SpareBank 1 Hallingdal Valdres tilbyr flere grønne lån til miljøtiltak for din nye bolig eller fritidsbolig.

Eksempel:

- **Grønt lån** til bolig og fritidsbolig med god energimerking
- **Miljølån** med rente fra 0 % til energieffektive tiltak på bolig og fritidsbolig.

## Enkle tips for en mer miljøvennlig eiendom:

1. Følg med på energibruken.
2. Vurder enkle energitiltak som å senke innetemperaturen og lufte riktig.
3. Skal du pusse opp eller skifte bygningsdeler, tenk miljøvennlige og varige løsninger.
4. Kontakt en Energirådgiver for å få anbefalte energitiltak på nettopp din bolig.
5. Sjekk ut hvilke støtteordninger som finnes fra Enova.
6. Sjekk ut hvilke banker som gir ekstra gunstige lån til dette.

Sjekk ut mulighetene!

## Nå kan du gi bud med et tastetrykk



Gå inn på [gibud.eiendomsmegler1.no](http://gibud.eiendomsmegler1.no) for å starte tjenesten, eller gå inn via knappen «Gi bud» på eiendommen du vil gi bud på.

DET ER TRYGT Å GI BUD ELEKTRONISK PÅ ALLE VÅRE BOLIGER, OG SÅ ENKELT GJØR DU DET:

- Start vår elektroniske tjeneste på eiendommen du vil gi bud på
- Legg inn bud

Ønsker du senere å øke budet ditt gjør du dette fra samme tjeneste.

Ring megler og få bekreftet at bud er mottatt. Megleren sørger hele tiden for å holde deg orientert om budet fra andre potensielle kjøpere.

# LES FØR DU GIR BUD

## 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 forbrukermyndighetene 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 esignatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som epost og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker

finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 sår fritt til å forkaste deler 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.

# BUDSKJEMA

## BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN:

Bergheim, 3580 GEILO gnr. 64, bnr. 886 i Hol kommune. Leilighetsnr. \_\_\_\_\_

Bud stort kr.

Skriver kroner.

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet)

Eventuelle forbehold:

Ønsket overtagelsesdato: / / Akseptfrist: / kl.

## 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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besikket eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/innvilgelse av bud og/eller vilkår. EML anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen som er tilgjengelig på Eiendoms-megler 1.no og FINN.no. Alternativt kan budskjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontoret. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

## BUDGIVER 1:

Navn: Navn:

Personnr: Personnr:

Tlf: Mobil: Tlf: Mobil:

E-post: E-post:

Adresse: Adresse:

Postadr.: Postadr.:

Sted: Dato: Sted: Dato:

Underskrift: Underskrift:

**BUDGIVER 1:** Kopi av gyldig legitimasjon (feks. førerkort)

LEGITIMASJON

**BUDGIVER 2:** Kopi av gyldig legitimasjon (feks. førerkort)

LEGITIMASJON





## DIN MEGLER

---



**CHRISTIAN HAATUFT**  
*Eiendomsmegler MNEF/ Fagansvarlig*

Tlf: 997 21 192  
E-post: [christian@em1fjellmegleren.no](mailto:christian@em1fjellmegleren.no)

---



EiendomsMegler 1 Fjellmegleren AS, Geilovegen 343581 GEILO  
Org. nr.982 082 161 Telefon 320 87 360 [www.fjellmegleren.com](http://www.fjellmegleren.com)



# VELKOMMEN TIL FJELLMEGLEREN

Vi kan aldri helt vite hva som venter oss rundt neste sving. Med lang erfaring med salg av eiendom har vi en god anelse. Vi vet blant annet hvor fisken biter, hvilken fjelltur som passer for en seksåring og hvor mye nabohytta ble solgt for i fjor.

## VÅRE KONTORER:

### GOL

Sentrumsvegen 79,  
3550 Gol

### HEMSEDAL

Høvlerivegen 4,  
3560 Hemsedal

### GEILO

Geilovegen 34,  
3580 Geilo

### FLÅ

Flå Veksthus,  
3539 Flå

### FAGERNES

Skifervegen 4,  
2900 Fagernes

### NESBYEN

Halandvegen 3A,  
3540 Nesbyen

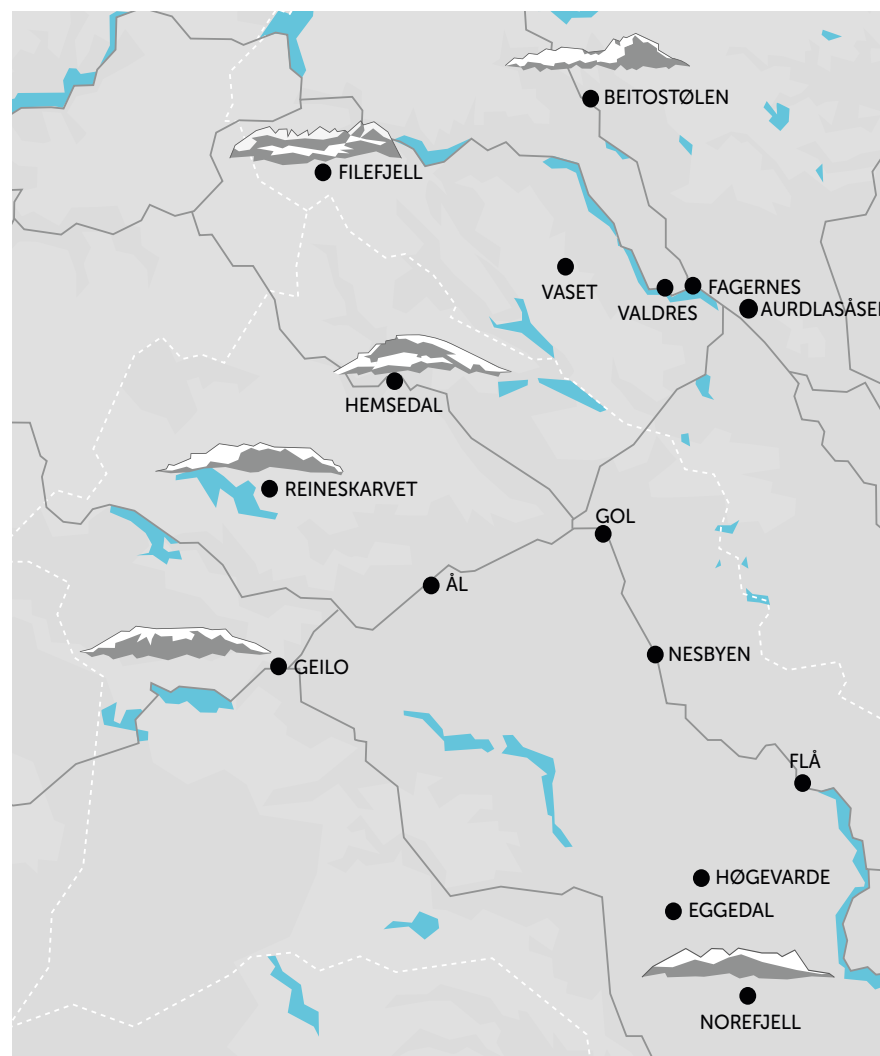
### BEITOSTØLEN

Bygdinvegen 3778,  
2953 Beitostølen

### ÅL

Ålingen kjøpesenter,  
3570 Ål

DETTE ER OMRÅDENE VI JOBBER I:

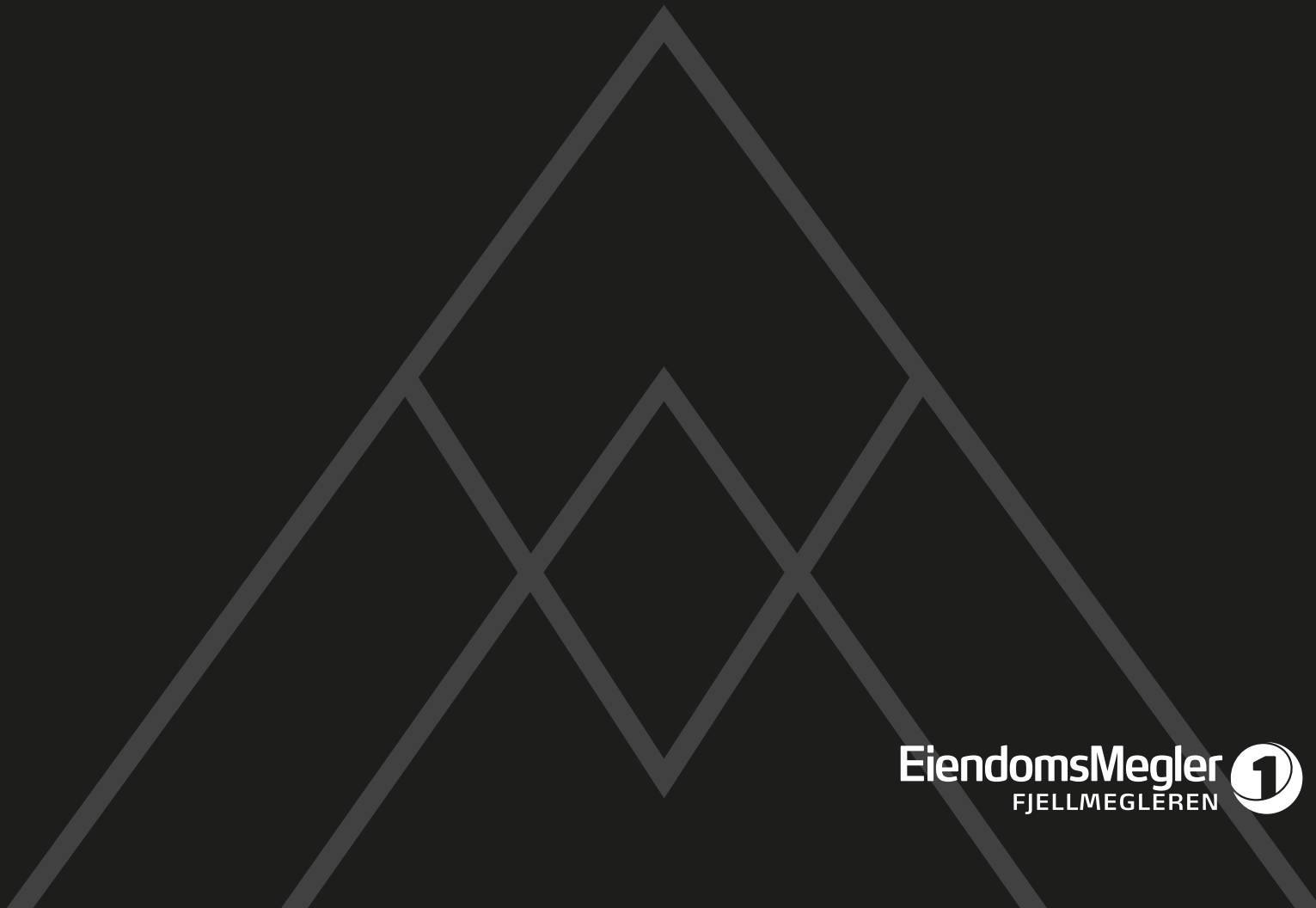


RING OSS PÅ: 91503202  
[www.fjellmeglere.com](http://www.fjellmeglere.com)









EiendomsMegler   
FJELLMEGLEREN