



HEKTNERÅSEN

TRINN V

Salgsoppgave. Må være sammen med Prospektet. Datert. 27.10.2026

PRISLISTE HEKTNERÅSEN V

27.10.2026

Leilighet	Etg.	Rom	BRA-i (m²)	BRA-e (m²)	Uteareal (m²)	Felleskostnader pr. mnd. (NOK)	Pris (NOK)	Omkostninger (NOK)	Totalpris (NOK)
101	1	3	59	3,3	6,5	3 627	4 340 000	8 700	4 348 700
102	1	3	59	3,3	6,5	3 627	4 340 000	8 700	4 348 700
103	1	4 (5)	98	2,2	12,0	5 102	6 550 000	11 900	6 561 900
104	1	2	42	2,5	5,0				SOLGT
105	1	2	42	2,5	5,0				SOLGT
106	1	2	42	2,5	4,0	2 983	3 280 000	7 300	3 287 300
107	1	3	57	2,9	9,0	3 551			SOLGT
108	1	3	57	2,9	9,0				SOLGT
109	1	4	80	2,2	12,0	4 421	5 550 000	10 425	5 560 425
110	1	3	62	0	9,0	3 740	4 740 000	8 950	4 748 950
111	1	4	78	0	6,0	4 345	5 150 000	10 250	5 160 250
201	2	3	59	3,3	6,5	3 627	4 490 000	8 700	4 498 700
202	2	3	59	3,3	6,5	3 627	4 490 000	8 700	4 498 700
203	2	4 (5)	98	2,2	12,0	5 102	6 750 000	11 900	6 761 900
204	2	2	42	2,5	5,0				SOLGT
205	2	2	42	2,5	5,0	2 983	3 380 000	7 300	3 387 300
206	2	2	42	2,5	4,0	2 983	3 380 000	7 300	3 387 300
207	2	3	57	2,9	9,0	3 551	4 040 000	8 525	4 048 525
208	2	3	57	2,9	9,0				SOLGT
209	2	4	80	2,2	12,0				SOLGT
210	2	3	62	0	9,0	3 740	4 890 000	8 950	4 898 950
211	2	4	78	0	6,0	4 345	5 350 000	10 250	5 360 250
301	3	3	59	3,3	6,5	3 627	4 640 000	8 700	4 648 700
302	3	3	59	3,3	6,5	3 627	4 640 000	8 700	4 648 700
303	3	4 (5)	98	2,2	12,0	5 102	6 950 000	11 900	6 961 900
304	3	2	42	2,5	5,0	2 983	3 480 000	7 300	3 487 300
305	3	2	42	2,5	5,0	2 983	3 480 000	7 300	3 487 300
306	3	2	42	2,5	4,0	2 983	3 480 000	7 300	3 487 300
307	3	3	57	2,9	9,0	3 551	4 190 000	8 525	4 198 525
308	3	3	57	2,9	9,0	3 551			SOLGT
309	3	4	80	2,2	12,0	4 421	5 950 000	10 425	5 960 425
310	3	3	62	0	9,0	3 740	5 040 000	8 950	5 048 950
311	3	4	78	0	6,0	4 345	5 550 000	10 250	5 560 250
401	4	3	59	3,3	6,5	3 627	4 840 000	8 700	4 848 700
402	4	3	59	3,3	6,5	3 627	4 840 000	8 700	4 848 700
403	4	4 (5)	98	2,2	12,0	5 102			SOLGT
404	4	2	42	2,5	5,0	2 983	3 680 000	7 300	3 687 300
405	4	2	42	2,5	5,0	2 983	3 680 000	7 300	3 687 300
406	4	2	42	2,5	4,0	2 983	3 680 000	7 300	3 687 300
407	4	3	57	2,9	9,0	3 551	4 340 000	8 525	4 348 525
408	4	3	57	2,9	9,0	3 551	4 390 000	8 525	4 398 525
409	4	4	80	2,2	12,0	4 421	6 200 000	10 425	6 210 425
410	4	3	62	0	9,0	3 740	5 240 000	8 950	5 248 950

411	4	4	78	0	6,0	4 345	5 800 000	10 250	5 810 250
501	5	3	57	2,9	9,0	3 551	4 450 000	8 525	4 458 525
502	5	3	57	2,9	9,0	3 551	4 500 000	8 525	4 508 525
503	5	4	80	2,2	12,0	4 421	6 450 000	10 425	6 460 425
504	5	3	62	0	9,0	3 740	5 440 000	8 950	5 448 950
505	5	4	78	0	6,0	4 345	6 050 000	10 250	6 060 250

SALGSOPPGAVE HEKTNERÅSEN

Selger/oppdragsgiver:

Attivo Bolig Hektneråsen AS, org.nr. 832 061 352, Hoffsvæien 1 A, 0275 Oslo.

Eierform:

Eier (selveier)

Boligtype:

Leilighet

Adresse og eiendomsbetegnelse:

Tristilvegen 9, 2008 Fjerdingby og består av gnr. 96, bnr. 11 og bnr. 175 i Rælingen kommune. Eiendommene er planlagt sammenføyd.

Tomt:

Tomtestørrelse for gnr. 96, bnr. 175 og gnr. 96. bnr. 11 er 6.420 kvm. Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter avståelse av offentlig veigrunn, samt sykkel/gangsti, i henhold til kommunal oppmåling. Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, dvs. uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen.

Tomtearealet er organisert som fellesareal for alle beboerne med tilrettelagte ute- og gangareal, samt areal for lek, grøntareal mv, med unntak av enkelte arealer utenfor byggene som eventuelt vil utgjøre terrasser på bakken for enkelte seksjoner som tilleggsareal.

Reguleringsforhold:

Tomten er regulert til boligformål. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser er vedlagt og en del av salgsoppgaven. Naboområdet mot syd er regulert til bolig og næring. En må påregne utbygging av disse områdene i løpet av nær fremtid. Det planlegges for bygging av matbutikk i dette området.

Prosjektet er søkt rammegodkjent.

Eierforhold/organisering:

Kjøper blir som eier av boligen deltaker i et eierseksjonssameie. Kjøper vil ha enerett til bruk av sin bolig (boligseksjon) med eventuelle tilleggsdeler. Som deltaker i eierseksjonssameiet og i tråd med sameiets vedtekter, vil kjøper få rettigheter og forpliktelser i tilknytning til eierseksjonssameiet.

Garasjekjelleren vil bli opprettet som en næringsseksjon, hvor man kjøper en andel i næringsseksjonen. Det vil komme egne vedtekter for garasjeseksjonen.

Det er ikke avgjort p.t. om sameiet (boliger og garasje) vil bestå av kun av Hektneråsen V (bygg E) eller om det vil bli innlemmet i eksisterende boligsameie for Hektneråsen (bygg A, B, C og D). Dersom siste trinn blir en del av det eksisterende sameiet, vil man gjøre pro&contra avregninger mellom de ulike byggene mht. innestående balanse i regnskapet.

Byggemåte:

Se vedlagte leveringsbeskrivelse for nærmere beskrivelse. Prosjektet bygges i henhold til tekniske forskrifter av 2017 (TEK17). Bygget vil bli oppført med garasjekjeller i betong. Over bakken vil bygget bli oppført som modulbygg i tre. Fasadematerialer vil bli en kombinasjon av tre og plater av fibersement.

Generelt er det plasstøpte betongkonstruksjoner mot grunn, mens alle betongvegger inne i kjeller er prefabrikkerte. Utbygger står dog fritt til å utforme bærende vegger i plasstøpt betong, eller prefabrikkert betong etter hva han finner formålstjenlig. Over bakken utføres bygningen som modulbygg i tre eller stål.

Fasadeveggene utføres i bindingsverk,-isolert med mineralull. Utvendige fasader er planlagt

med en kombinasjon av trekledning og platemateriale av fibersement e.l.

Heftelser:

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

Grunnboksutskriftene viser følgende tinglyste heftelser:

2011/227145-**UTBYGGINGSAVTALE** Rettighetshaver: RÆLINGEN KOMMUNE
2011/689359-**ERKLÆRING/AVTALE** Rettighetshaver: ELVIA AS
2011/797000-**BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.** Rettighetshaver: RÆLINGEN KOMMUNE
2024/1338040-**PANTEDOKUMENT** Beløp: NOK 10 000 000 Panthaver: SpB1 ØSTLANDET
2024/989254-**BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT** gnr. 96, bnr. 46 snr. 1 til 154

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

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

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

Energimerking:

Boligene vil bli energimerket og vil primært får energikarakter A eller B, men enkelte leiligheter kan få energikarakter C. Endelig energikarakter fastsettes i forbindelse med detaljprosjektering.

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

Lovanvendelse:

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

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når kjøper er å anse som en næringsdrivende person eller dersom det er et selskap som er kjøper. Det samme gjelder dersom leiligheter selges etter at prosjektet er ferdigstilt og selgers ytelser er levert. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Garantier:

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

Forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet i henhold til inngått kjøpekontrakt:

- at alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger
- at tilstrekkelig forhåndssalg på 60% av verdi er oppnådd
- at prosjektet får en for selger tilfredsstillende byggelånsfinansiering
- at selgers ledende organer beslutter igangsetting av prosjektet, eventuelt av det enkelte byggetrinn

Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt prosjektet (eventuelt det enkelte byggetrinn) blir igangsatt. Så snart dato for oppstart av byggearbeidene for prosjektet (eventuelt det enkelte byggetrinn) er besluttet, vil kjøper motta dato for planlagt overtakelsesdato.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 01.04.2027, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, har selger rett til ensidig å annullere kontrakten, uten at noen av partene kan gjøre noe krav overfor den andre som følge av bortfallet av kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter refundert av selger gjennom Megler, og stilt § 12-garanti vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger står fritt til å fordele boder og garasje plasser. Selger står fritt til å endre prisen på usolgte enheter og garasje plasser uten varsel.

Ferdigstillelse / Overtagelse:

Selgers frist til å ha boligen (boligseksjonen) klar til overtagelse fastsettes til senest 15 måneder etter start av byggearbeidene for prosjektet. Senest ved beslutning om byggestart vil selger meddele kjøper forventet overtakelsesperiode for boligen, herunder siste dato for overlevering som også er utgangspunktet for beregning av dagbøter.

Selger kan kreve overtagelse av boligen inntil fire måneder før den meddelte siste dato til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet (endelig overtakelsesdato) skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel.

Forsinket overtagelse i forhold til skriftlig meddelt endelig overtakelsesdato, gir kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen for boligen etter reglene i Bustadoppføringslova § 18. Det beregnes dagmulkt fra den opprinnelige endelige meddelte overtakelsesdato. Eventuelt krav på dagmulkt avbrytes av overtagelse.

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

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelse av boligen fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om seksjonering eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på eiendommen senest på overtakelsesdagen. Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse fordi arbeider på utomhus fellesarealer ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse kan det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper og eller styret rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

Fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt etter overtagelse av boligen. Sameiets styre eller interimsstyre vil representere hver sameier på overtagelsesforretning. Overtagelse av fellesarealer kan gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige.

Tilpassing av leiligheten/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. Dersom kjøper velger å ikke gjøre tilpasningsarbeider i sin leilighet gis en tilvalgs rabatt som følger:

- 2-roms leilighet 30 000 kr
- 3-roms leilighet 40 000 kr.
- 4-roms leilighet 50 000 kr.

Det tilrettelegges for lading av el-bil ved hver plass. Det er foreløpig ikke valgt leverandør og lader vil enten leveres som mulighet for kjøp eller leie via abonnement.

Selger har utarbeidet en mulighet til å gjøre en del standard tilpasninger av leiligheten ved signering av kontrakt. Disse mulighetene presenteres i en egen brosjyre. Dette gjelder diverse valg for bad, kjøkken, farger, gulv osv. Prisene på disse valgene prises 20% lavere enn ved fullt tilvalg. Forutsetningen er at valgene gjøres i forbindelse med kontraktsinngåelse.

Dersom man ønsker å gjøre spesielle tilvalg i leiligheten som går ut over standard tilpasningen, som er presentert i egen brosjyre, gjøres dette i en egen tilvalgsprosess hvor man vil ha mulighet til å ha møter med leverandører og gjøre mere omfattende endringer innenfor de rammene som bustadoppføringslova gir. Fullt tilvalg gir stor fleksibilitet, men tap av tilvalgsrabatten og tap av de reduserte prisene som ligger i standard tilpasninger.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget av boligen med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. bustadoppføringslovas § 44. Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

Selger eller den selger måtte oppnevne kan kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider når arbeidene er utført.

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av selger eller den selger måtte oppnevne og betales direkte til meglers klientkonto.

Betalingsbetingelser:

Ved frafall av selgers forbehold skal det innbetales kr. 100.000,- av kjøpesummen under forutsetning at garanti iht. Bustadoppføringslova §12 er stilt av selger. Kjøper vil få tilsendt egne varsler om del innbetaling samt innbetaling av restoppgjør. Resterende del av kjøpesum og omkostninger skal innbetales senest 5 virkedager før overtagelse.

Megler besitter kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetalinger til selger, med mindre selger stiller nødvendig bankgaranti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Omkostninger:

I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales:

Dokumentavgift til staten, 2,5 % av andel tomteverdi		
Kr. 3.291,- pr. kvm. * 2,5% fra kr. 3.450,- til 8.050		
Tinglysingsgebyr for skjøte:	kr	545,-
Tinglysingsgebyr for panterett (pr. stk):	kr	545,-
Grunnboksutskrift:	Kr	260,-
Oppstartsgebyr – etablering av sameie	kr	2.500,-

Totale omkostninger mellom kr. 7.300 og kr. 11.900,-.

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

I tillegg må det innbetales oppstartskapital til sameie tilsvarende 2 mnd. felleskostnader. Dette faktureres fra forretningsfører Usbl, ved innflytting. Boligbyggelaget Usbl er forretningsfører for sameiet og har 3 års bindingstid.

Arealberegning:

Bruksareal (BRA-i) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b).

Felleskostnader:

Drifts- og vedlikeholdskostnader avhenger av hvilke tjenester sameiet ønsker utført. Det er også andre faktorer som påvirker størrelsen på driftskostnadene slik som endringer i lønns- og prisnivå på de tjenestene og produktene som sameiet har. Sameiet vil også kunne velge andre tjenester enn det som er lagt til grunn i budsjettet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter. Kostnadene fordeles slik at 70 prosent av kostnadene fordeles etter størrelsen på leilighetene, mens 30 prosent av kostnadene fordeles likt.

Driftskostnader dekker blant annet:

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

Kostnad til TV/internett er til kr 389,- pr. mnd. Kostnader for oppvarming og varmtvann er stipulert til kr 12,- pr m2 BRA pr. måned. Forannevnte er inkludert i fellesutgifter oppgitt i estimerte felleskostnader.

Driftskostnadene for garasjeanlegget er kr. 200,- pr måned pr. parkerings plass og betales av de som disponerer plasser i anlegget. For de som har ladestasjon vil dette skje via et system hvor hver enkelt beboer starter og stopper ladning gjennom en app og betaler direkte via denne.

Kjøper forplikter seg til å respektere den organiseringen og kostnadsfordelingen som selger anser hensiktsmessig. Budsjett for neste år fastsettes av styret.

Estimerte månedlige felleskostnader kommer frem av budsjettet fra forretningsfører/prislisten.

Utleie:

Utleie av boligene er tillatt i hht. Eierseksjonsloven. Styret skal meddeles før innflytting om hvem som er leietaker.

Garasje/parkering:

Det er mulighet å kjøpe 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg i underetasjen for 3 og 4 roms leilighetene. P-plassene har en bredde på 2,5 til 3 m og en lengde på 5 m. Bredden er avhengig av om det er 1 eller 2 vegger «rundt» parkeringsplassen. For noen av plassene vil det være en søyle ved inngangen til p-plassen.

For de største leilighetene er det mulighet for kjøp av 2 plasser inntil videre. Kontakt megler for avklaring om det er ledige igjen. Selger vil fritt tildele plassene i forbindelse med overlevering og vil i hovedsak plassere plassene nærmest mulig oppgangene for de enkelte kjøpere av p-plass. Pris pr. p-plass er kr. 350.000,-. Prisene kan endres for usolgte plasser.

Innkjøring til parkeringskjeller skjer gjennom parkeringskjeller til hus D/Tristilvegen 21. Det er tinglyst rett til gjennomkjøring.

Det er prosjektert 37 p-plasser i felles p-kjeller, hvorav 4 plasser skal avsettes som gjesteplasser. 2 av plassene er HC-plasser og vil tildeles de som kan dokumentere behov for disse plassene. Om det ikke er behov ved tildeling så vil de tildeles på vanlig måte, men med en forutsetning på at man plikter å bytte plass for beboere som senere kan dokumenter et slikt behov.

Boder:

Leiligheter under 50 kvm. får bod på ca. 2,5 kvm. Leiligheter over 50 kvm. får boder på ca. 5 kvm. Bodene vil enten være i den enkelte leilighet eller i fellesareal/kjeller. Selger fordeler bodene.

Kjøpstilbud/midlertidig kjøpsavtale:

Kjøpstilbud skal innleveres skriftlig sammen med godkjent legitimasjon eller elektronisk signering med Bank-ID.

Innlevert kjøpstilbud er bindende for kjøper. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud, megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper.

Ligningsverdi / eiendomsskatt:

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

Ligningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Ligningsverdien for sekundærboliger utgjør 100%. For nærmere info, se www.skatteetaten.no. Ligningsverdien for primærbolig er under revurdering av staten og det er p.t. ikke besluttet hvordan denne blir fremover.

Det er p.t. ikke innført eiendomsskatt i Rælingen kommune.

Hvitvasking:

Eiendomsめglere er underlagt Lov om hvitvasking, med plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Generelle forutsetninger og forbehold:

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen angir hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

- Selger står fritt til å fordele boder og garasjeplasser.
- Selger står fritt til å endre prisen på usolgte enheter og garasjeplasser uten varsel.
- Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Denne salgsoppgaven er først komplett sammen med prospektet for prosjektet.

Meglers vederlag:

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

Meglerforetak:

EiendomsMegler 1 Østlandet AS, avd. Nybygg, foretaksnummer: 976 756 673
Youngstorget 5, 0181 Oslo. Postboks 385 Sentrum, 0102 Oslo

Ansvarlig megler:

Geir Nyland, Prosjektmegler/Eiendomsmegler
Telefon: 90 17 38 88. Epost: geir.nyland@em1ostlandet.no

Megler

Cathrine Gundersen, Prosjektmegler/Eiendomsmegler
Telefon: 45 61 34 42. Epost: cathrine.gundersen@em1ostlandet.no

AVTALE OM KJØP AV NY SELVEIERLEILIGHET I HEKTNERÅSEN

Avtale om kjøp av ny leilighet i boligprosjektet Hektneråsen, Tristilvegen 9 gnr. 96, bnr. 175 og bnr. 11 og i Rælingen kommune.

Herved bekrefter undertegnede avtale om kjøp av leilighet nr.; E_____

i prosjektet Hektneråsen. Kjøpesum: _____

(skriver i bokstaver). _____

Parkeringsplass i garasjekjeller til kr. 350.000,- ☐ JA ☐ NEI

Budet gjelder ferdigstilt leilighet ihht. salgsprospekt, Leveransebeskrivelse og denne salgsoppgaven.

Kjøpesummen + omkostninger samt innbetales innen 5 virkedager før overtakelse.

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Kontant ved kontrakt		100.000,-
Låneinstitusjon	Referanse & tlf.nr.	Andel %
Egenkapital:		Andel %

EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

- ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Viktig informasjon vedrørende undertegning av denne kjøpsavtale:

Denne kjøpsavtale er bindende for kjøper fra det tidspunkt den er undertegnet og kan ikke trekkes tilbake. Avtalen er gjensidig bindende ved selgers aksept. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste kjøpsavtalen uten nærmere begrunnelse. Ved aksept fra selger, er avtalen bindende også for selger med de eventuelle forbehold som er inntatt i kjøpsavtalen. Denne kjøpsavtale erstattes av standard kjøpekontrakt i løpet av 10 dager.

Eiendomsmegler 1 AS er ansvarlig og behandler de personopplysningene som er nødvendig for å gjennomføre avtalen samt andre formål som selskapet har tillatelse til å behandle.

Midlertidig avtale for prosjekt Hektneråsen kan leveres til Eiendomsmegler 1, avd. Lillestrøm eller kan sendes pr. epost dersom dokumentet er scannet eller tatt bilde av med signatur.

Ved inngivelse av midlertidig avtale må kjøper samtidig fremlegge gyldig legitimasjon eller signere med bank- ID.

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Statsborgerskap:	Statsborgerskap:
Adr:	Adr:
Postnr. / Sted:	Postnr. / Sted:
Telefon:	Telefon:
E-post adr:	E-post adr:
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

Legitimasjon

Legitimasjon

Kjøpekontrakt

for eierseksjon under oppføring

Oppdragsnr: 6032 265047

Omsetningsnr:

Mellom

Navn: **Attivo Bolig Hektneråsen AS**
Adresse: **Hoffsveien 1 A, 0275 Oslo**

Org. nr: **832 061 532**
Tlf: **46 62 82 18**

heretter kalt Selger, og

Navn:

F.dato:

Adresse:

Tlf:

heretter kalt Kjøper

1. Beskrivelse av kontraktobjektet

1.1 Selger overdrar til Kjøper ny eierseksjon under oppføring.

Eierseksjonen vil bli en del av et sameie som ligger på eiet tomt og som vil utgjøre:

- a. Bolig nr. <nr> på eiendommen gnr. 96, bnr. 11 og 175 i Rælingen kommune med adresse Tristilvegen, 2008 Fjerdingby (endelig adresse og eiendomsbetegnelse/snr vil fastsettes senere) med ideelle eierandel i eierseksjonssameiet som etableres for prosjektet, eventuelt byggetrinnet, omfattende boligen, og som omfatter innendørs og utendørs fellesareal [og bod mv i felles parkeringskjeller].
- b. I tillegg omfatter kontrakten kjøp av rett til [antall] biloppstillingsplass(er) i prosjektets parkeringskjeller.

Parkeringskjelleren blir organisert enten som fellesarealer med vedtektsfestet rett til parkering, eller eventuelt som egen næringsseksjon eller anleggseiendom.

Selger forbeholder seg retten til endelig å bestemme organiseringen av prosjektet gjennom ett selvstendig eierseksjonssameie eller innlemmes tidligere byggetrinn i Hektneråsen. Det samme gjelder om garasjeanlegget skal være en selvstendig garasjeeksjon, fellesareal eller en del av tidligere byggetrinn.

Organiseringen av prosjektet som angitt over vil skje uten forhøyelse eller reduksjon av kjøpesummen.

Ovennevnte kontraktobjekt, omfattende den ervervede boligseksjon, med ideell eierandel i eierseksjonssameiet omfattende boligen, benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

1.2 Kjøper har fått seg forelagt en bygningsmessig beskrivelse av Boligen inntatt i prospekt med tilhørende vedlegg. Boligen overtas i overensstemmelse med disse spesifikasjoner og beskrivelser med tillegg av eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom partene, eller mellom Kjøper og representant for Selger.

Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer Boligens kvalitet og funksjon. Det samme gjelder for eventuelle endringer som følger av pålegg fra myndighetene.

- 1.3 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 Rælingen kommune for Selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser og areal.

2. Kjøpesum og omkostninger

2.1 Kjøpesummen for boligen utgjør kr <kjøpesum>,-.

2.2 Kjøpesum og omkostninger avgjøres slik:

BOLIGEN

- Kontant innen 14 dager etter at selger har hevet sitt forbehold og stilt §12-garanti.:	kr	100.000
- Kontant innen 5 dager før overtakelse,	kr	Restkjøpesum
Til sammen:	kr	<kjøpesum>

GARASJEPLASS

Kjøp av garasjeplass kr 350.000

Forfaller til betaling samtidig med restkjøpesum av boligen inklusive tilvalg og omkostninger under.

OMKOSTNINGER

- Dokumentavgift til staten, 2,5 % av andel tomteverdi, se prislisten i salgsoppgaven:	Kr	varierer
- Tinglysingsgebyr for skjøte:	kr	545,-
- Tinglysingsgebyr for panterett (pr. stk):	kr	545,-
- Grunnboksutskrift:	Kr	260,-
Etablering av sameiet	kr	2.500,-
Til sammen:	kr	,-

Dersom Kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr 545,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Det er avtalt at det skal innbetales oppstarts kapital tilsvarende to måneders fellesutgifter til forretningsfører ved overtagelse slik at sameiet opparbeider seg likviditet. Dersom dette byggetrinnet skal innlemmes i eksisterende sameie (Hektneråsen), skal det foretas en pro&contra avregning med innestående balanse.

Endrings-/ tilleggsbestillinger innbetales til meglers klientkonto på bakgrunn av den skriftlige avtalen som inngås mellom partene, jfr. pkt. 6.2.

Dersom Kjøpers långiver tar forbehold om at megler skal tinglyse pantedokument til sikkerhet for lån innbetalt til meglers klientkonto, ansees oppgjøret likevel ikke for å ha funnet sted dersom megler ikke har mottatt pantedokumentet. I så fall må overtakelse av Boligen utsettes til megler har mottatt pantedokumentet. Det er Kjøpers ansvar å sørge for at pantedokumentet blir levert til megler i god tid før overtakelse.

3. Forbehold fra Selger

3.1 Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- at alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger
- at tilstrekkelig forhåndssalg på 60 % av verdi er oppnådd
- at det oppnås en for selger tilfredsstillende byggelånsfinansiering

- at selgers ledende organer beslutter igangsetting av prosjektet, eventuelt av det enkelte byggetrinn

- 3.2 Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil Kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt prosjektet, eventuelt det enkelte byggetrinn, blir igangsatt. Så snart dato for oppstart av byggearbeidene for prosjektet, eventuelt det enkelte byggetrinn, er besluttet, vil kjøper også motta dato for planlagt overtakelsesdato.

Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt.

- 3.3. Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 01.10.2020, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har Selger ensidig rett til å annullere kontrakten, uten at noen av partene kan gjøre noe krav gjeldende overfor den andre som følge av bortfallet av kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. §12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper. Ved enighet mellom partene, kan fristene forlenges på samme vilkår.

4. Oppgjør

- 4.1 Eiendommen er formidlet gjennom EiendomsMegler 1 Østlandet AS, avd. Nybygg, heretter kalt Megler og oppgjøret vil bli foretatt av oppgjørsavdelingen, heretter kalt Oppgjør. Partene gir Oppgjør ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

Postadresse/kontaktinfo:

EiendomsMegler 1 Østlandet AS, avd. Nybygg
Youngstorget 5, 0185 Oslo

Tlf.nr.: 23 08 48 20
Mail: oppgjor@em1ostlandet.no

Megler skal sørge for at pantedokument med urådighetserklæring fra Selger til EiendomsMegler1 Oslo AS tinglyses snarest etter at begge parter har skrevet under denne kontrakten. Pantedokumentets pålydende skal minimum dekke kjøpesummen og skal tjene som sikkerhet for riktig oppgjør mellom partene, samt vederlag og utlegg til megler. Urådighetserklæringen hindrer Selger å tinglyse frivillige disposisjoner i eiendommen uten samtykke fra megler. Det vil i dette tilfellet bli tinglyst pantedokument med urådighetserklæring felles for alle boligene i prosjektet hvor pålydende minimum skal dekke summen av vederlagene for alle boligene. Megler skal slette pantedokumentet med urådighetserklæringen når skjøtet er tinglyst og oppgjøret mellom partene er avsluttet.

Kjøpesum regnes ikke som betalt av Kjøper før Kjøpers pantedokument er mottatt av Oppgjør i korrekt utfyllt, undertegnet og bevitnet stand. I tillegg må kjøpesum og omkostninger være innkommet på klientkonto og skriftlig melding fra Kjøpers bank må foreligge. Dato for renteberegning mellom partene avhenger av både mottak og valuteringsdato.

Alle innbetalinger skal skje til Meglers klientkonto nr. **9001.31.75380**

For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter eiendomsmeglingsloven § 3-2 og § 6-9, har partene avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen:

1. Panterettsdokument med urådighetserklæring er tinglyst,
2. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger,

3. Kjøper har overtatt bruken av eiendommen,
4. Kjøpers skjøte på eiendommen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt er tinglyst,
5. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet og
6. Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet.

Forutsetningene nr. 5 og 6 er ikke til hinder for at megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra selgers kreditor(er) med panterett i eiendommen.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før betingelsene 1 til 6 for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2. Har selger tillatt kjøper å overta eiendommen selv om deler av kjøpesummen/omkostningene ikke er innbetalt, kan den første delen av oppgjøret likevel gjennomføres uten hinder av forutsetning nummer 2 ovenfor. Resterende del av oppgjøret vil i så fall finne sted når resten av kjøpesummen/omkostningene er innbetalt.

Frem til overskjøting tilfaller renter opptjent på klientkonto den som har instruksjonsretten på beløpet.

Dersom Selger stiller § 47 garanti vil deloppgjør utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter opphører. Dersom garantien kommer til anvendelse, bekrefter Kjøper ved underskrift av denne kontrakt at garantisten får ugjenkallelig fullmakt til å returnere eventuelle utbetalinger til kontraktsmedhjelper, EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS, slik at denne får avviklet et eventuelt inneståelsesansvar overfor kjøpers bank.

Utbetaling av renter forutsetter at renten totalt sett overstiger mer enn ½ rettsgebyr.

- 4.2 Før nøkkel til Boligen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til pkt 2.3 være disponibelt på Meglers klientkonto inklusive oppgjør for utførte endringer og tilleggsarbeider.
- 4.3 Dersom Kjøpers innbetalinger av kjøpesum og omkostninger forsinkes, blir morarenter beregnet og belastet kjøper. Hvis Kjøper vesentlig misligholder Kjøpekontrakten, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende innbetaling utover 30 dager etter forfall, anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle, rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningsalg.

Ved forsinket betaling vil Selger også kunne stanse arbeidet med Kjøpers bolig 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.

- 4.4 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, jfr. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e).

5. Heftelser og skjøte

- 5.1 Boligsameiet har pant i hver seksjon. I tillegg har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eventuell eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og – gebyrer, jfr. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.
- 5.2 For øvrig overdras Boligen fri for andre pengeheftelser enn de Kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen.

- 5.3 Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser, herunder servitutter som er registrert under pengeheftelser i grunnboken. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende infrastruktur, sameie- og naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene, som veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse og bekostning av vei, samt vederlagsfri avståelse av nødvendig grunn til formålet.
- 5.4 Skjøte på seksjonen utstedes av megler. Dersom seksjonsnummer ikke er fastsatt ved kontraktsdato, gir partene megler fullmakt til å innsette matrikkelnummer i skjøtet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.
- 5.5 Etter overtakelse skal seksjonen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke. Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med Eierseksjonsloven av 2017 § 22.
- 5.6 Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre. Dersom Selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må bankgaranti (§47) stilles, jfr. pkt. 4.1

6. Endringer og tilleggsarbeider

- 6.1 Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som i omfang eller karakter ikke skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.
- 6.2 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 overtakelses-tidspunktet.
- 6.3 Dersom Kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig hos Selger eller den Selger måtte oppnevne.
- 6.4 Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse av å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.
- 6.5 Selger eller den Selger måtte oppnevne kan kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider når arbeidene er utført, jfr. kjøpekontrakten punkt 4.1.
- 6.5 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger måtte oppnevne og betales direkte til meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadoppføringslovas § 44. Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

7. Medlemskap i boligsameie

- 7.1 Kjøper er innforstått med at man som kjøper av en seksjon blir sameier i henhold til lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 25. Sameiet administrerer fellesinteressene, herunder driften av utomhusanlegg og fellesareal.
- 7.2 Kjøper plikter å rette seg etter Sameiets vedtekter, samt fra overtakelse betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen. Budsjett over driftsutgiftene stadfestes av Sameiet i konstituerende møte. Regler for styring og drift av Sameiet følges av Eierseksjonsloven av 2017.
- 7.3 Selger vil engasjere forretningsfører for Sameiet og for Sameiets regning.

8. Overtakelse og ferdigbefaring

Selgers frist til å ha boligen (boligseksjonen) klar til overtagelse fastsettes til senest 15 måneder etter start av byggearbeidene for prosjektet. Senest ved beslutning om byggestart vil selger meddele kjøper forventet overtakelsesperiode for boligen, herunder siste dato for overlevering som også er utgangspunktet for beregning av dagbøter.

Selger kan kreve overtagelse av boligen inntil fire måneder før den meddelte siste dato til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet (endelig overtakelsesdato) skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel.

Forsinket overtagelse i forhold til skriftlig meddelt endelig overtakelsesdato, gir kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen for boligen etter reglene i Bustadoppføringslova § 18. Det beregnes dagmulkt fra den opprinnelige endelige meddelte overtakelsesdato. Eventuelt krav på dagmulkt avbrytes av overtagelse.

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

- 8.2 Vesentlig forsinkelse gir Kjøper rett til å heve kontrakten. Kjøper må i så fall gi melding til Selger om hevingskravet før overtagelse. Dersom Kjøper velger å heve kontrakten, skal Selger tilbakebetale innbetalte beløp og kjøper plikter å returnere/kvittere garantien for opphør.

- 8.3 Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Boligen besiktiges av Kjøper og Selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbefaringen.

På overtakelsesforretningen skal Selger og Kjøper foreta en ferdigbefaring hvor Boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra befaringen, og eventuelle mangler noteres. Protokollen undertegnes av begge parter og sendes deretter til megler. Kjøper har rett til å deponere et beløp tilsvarende summen av feil og mangler på meglers klientkonto som sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen. Beløpet skal reduseres etter hvert som feil/mangler utbedres.

Boligen overtas i byggerengjort stand.

Kjøper kan kreve eventuelle mangler rettet uten ugrunnet opphold dersom disse vanskeliggjør eller er til sjenanse for innflytting eller bruk. Dersom en av partene unnlater å møte til befaringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlatelse fra å møte gir ikke Kjøper rett til å nekte overtagelse.

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 så lenge byggearbeidene pågår. Eventuelle skader dette påfører Eiendommen, skal Selger snarest utbedre for egen regning.

- 8.4 Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på Boligen senest på overtakelsesdagen. Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse fordi det er gjenstående arbeider på fellesareal, det er trinnvisutbygging eller gjenstående rekkefølgebestemmelser el. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre ferdigstilling av gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen inntil ferdigattest foreligger. Selger kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en godkjent finansinstitusjon for beløpet.

Kjøper kan ikke ta boligen i bruk dersom ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ikke foreligger og har rett til å nekte overtagelse frem til den er utstedt.

- 8.5 Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og arbeider som skal utføres på fellesarealene. Eventuelle gjenstående arbeid skal utføres innen rimelig tid hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift.
- 8.6 Risikoen for Boligen går over på Kjøper ved overtakelse. Overtar ikke Kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha overtatt Boligen.

Alle utgifter vedrørende Boligen, herunder utgifter til nødvendig oppvarming, bæres av Kjøper fra og med overtakelsesdagen.

- 8.7 Overtagelse av Sameiets fellesarealer gjennomføres med Sameiets styre.

Selger kan beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtakelsesbefaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Dersom overtagelse(ne) gjennomføres før seksjoneringsbegjæringen for eiendommen er tinglyst, innkalles alle kjøperne av seksjoner i sameiet for å velge et "interimsstyre" som bl.a. skal gjennomføre overtagelse(ne). Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt, fullmakt til styret eller interimsstyret til å overta fellesarealene med bindende virkning.

Kjøper er innforstått med at fellesarealene vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt etter Kjøpers overtakelse av Boligen. Sameiets Styre/Interimsstyre skal i så fall før overtagelse av Boligen sammen med Selger gå en forhåndsbefaring på fellesarealer. Det skal føres protokoll fra forhåndsbefaringen der mangler som skal utbedres av Selger protokolleres.

Inntil overtagelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at et forholdsmessig beløp i forhold til ferdigstillelsesgrad på forhåndsbefaring holdes tilbake på meglers konto. Selger kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en godkjent finansinstitusjon for beløpet.

Kjøper gir med sin underskrift på denne Kjøpekontrakten Sameiets styre/interimsstyre fullmakt til å foreta frigivelse av det tilbakeholdte beløp. Selger sørger for at det fra overtagelsesbefaringen protokolleres at styret/interimsstyret samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales til Selger, evt. deler av det tilbakeholdte beløp slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Selger kan alternativt kreve utbetaling av beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon. Garantibeløpet skal ikke være lavere enn verdien av gjenstående arbeider iht. overtagelsesprotokollen. Alle renter som opptjenes av det tilbakeholdte beløp tilfaller Selger.

9. Garanti for oppfyllelse av avtalen.

Selger stiller sikkerhet (garanti) for riktig oppfyllelse av kontrakten jfr. bustadoppføringslova § 12, tredje ledd med:

-3%	av kjøpesum for krav fremsatt av Kjøper før overtakelse	kr	0,0,-
-5%	av kjøpesum for krav som settes frem mot selger på et senere tidspunkt men senest 5 år etter overtakelsen:	kr	0,0,-

Selger skal stille garantien straks etter avtaleinngåelsen. Dersom Selger har tatt forbehold om byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller om byggetillatelse, skal Selger stille garantien straks etter at forbeholdene er falt bort.

Garantiene vil bli stilt enten enkeltvis eller i form av samlegaranti. Originalene oppbevares hos megler frem til garantienes utløp, hvorpå de returneres til garantisten.

10. Forsikring

- 10.1 Selger holder bygningene forsikret frem til ferdigstillelse. Deretter må Boligsameiet selv sørge for forsikring.

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

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

11. Mangler – reklamasjon

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

- a) holde igjen vederlag etter bustadoppføringslova § 31 eller deponere omtvista vederlag etter bustadoppføringslova § 49.
- b) kreve mangelen rettet etter bustadoppføringslova § 32, kreve prisavslag etter § 33, eller heve kjøpekontrakten etter § 34,
- c) kreve erstatning etter § 35.

- 11.2 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.

Reklamasjon må gjøres gjeldende innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

- 11.3 Rettmessige mangler som er påberopt i rett tid, vil Selger utbedre vederlagsfritt for Kjøper i rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt.

- 11.4 Cirka 1 år etter overtakelsen skal Selger innkalle til en kontrollbefaring av Boligen. 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 fremsatt etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

- 11.5 Skulle det oppstå 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.

- 11.6 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.

- 11.7 For utbedring av eventuelle mangler er Kjøper forpliktet til å gi Selger og dennes representanter adgang til Boligen slik at det er mulig å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager og i normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom Selger etter 3 ukers 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.

12. Særskilte bestemmelser

- 12.1 Kjøper kan avbestille Boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse.
- 12.2. Kontrakten kan ikke transporteres og gjelder individuelt for hver Kjøper.
- 12.3 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.
- 12.4 I byggeperioden er ferdsel på byggeplassen beheftet med høy grad av risiko og adgang til befarig vil dermed begrenses. Kjøper må forhåndsavtale med Selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.
- 12.5 Ved motstrid mellom leveringsbeskrivelsen og tegninger, gjelder leveringsbeskrivelsen.
- 12.6 Kjøper godtar at Selger og megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.
- 12.7 Kjøper gir megler fullmakt til å formidle Kjøpers kontakinformasjon til entreprenøren, forretningsfører, nettleverandør mv.

13. Tvister

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.

14. Forholdet til lovverk

Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13.6.1997 nr. 43 "Bustadoppføringslova" samt lov av 23.5.1997 nr. 31 om eierseksjonen "Eierseksjonsloven" kommer til anvendelse på kontraktsforholdet.

15. Vedlegg

Kjøper bekrefter å ha mottatt og lest prospekt, salgsopplysninger fra megler og vedleggene til disse; leveringsbeskrivelse, reguleringsplan med bestemmelser, grunnboksutskrifter, utkast til Sameiets vedtekter. Dette utgjør grunnlaget for leveransen av Boligen.

16. Dato/Signatur

Budsjettforslag

Hektneråsen Bygg 5

		Budsjett	Kommentar
INNTÉKT			
3620	TV / Bredbånd	228 732	
Sum inntekt		2 199 172	
KOSTNAD			
5330	Styrehonorar	-85 750	Lagt til grunn kr 1750.- pr enhet
5400	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-12 090	14.1% av styrehonorar
6200	Strøm- og energikostnader	-450 000	Strøm til fellesareal, vannbåren varme til leiligheter som ikke avregnes
6310	Vaktmester	-35 000	Estimat.
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-240 000	Fastpris renovasjon pr enhet kr 2 720 + literpris 15,725 pr l pr år. Fastpris kr 133 280. Antar 6800 liter x 15,725=106 930. Totalt kr 240 021
6329	Vann og avløp årsgebyr	-193 000	Årsgebyr vann og avløp Rælingen kommune kr 1759,5 + 2173,6 x 49 = 192 730
6329	Vann og avløp forbruk	-253 000	Vann og avløp beregnes etter areal, med 1,5 m3 pr m2.Pris 2026: 3038 m2 x 1,5 m3 = 4 557 m2 x kr 26,86 for vann og kr 28,56 for avløp = kr 252 550 ink mva
6341	Brannalarm	-5 000	
6361	Fast renhold	-92 000	Estimat. Avtale må inngås
6390	Andre driftskostnader	-20 000	Garasjevask
6391	Snømaking, strøing, feiing	-35 000	Estimat. Avtale må inngås
6393	Gressklipping	-35 000	Estimat. Avtale må inngås
6420	Bevar HMS	-6 500	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS
6551	Lås og beslag	-5 000	Postkasseskilt o.l.
6601	Vedlikehold	-20 000	Diverse.
6602	VVS anlegg	-42 000	Serviceavtale som i sameiet
6611	Heis	-30 000	Estima. Serviceavtaler
6617	Brannvernustyr og -varsling	-20 000	
6660	Avsetning fremtidig vedlikehold	-117 600	Usbl anbefaler i snitt kr 200 pr enhet pr mnd
6663	Ventilasjon	-15 000	Estimat. Avtale må inngås
6700	Revisjonshonorar	-8 000	I henhold til avtale med revisor KPMG
6710	Forretningsførerhonorar	-98 000	Ihht avtale med Usbl
6714	Andre tjenester	-1 000	Epost i Bonabo
6951	TV/Bredbånd	-228 732	Lagt til grunn kr 389.- samme som budsjett fra Hektneråsen sameie
7500	Forsikringer	-147 000	Bygningsforsikring, lagt til grunn kr 3000.- pe enhet (som de betaler i Hektneråsen sameie)
7720	Årsmøte	-3 000	
7770	Betalingskostnader	-1 500	Bankgebyrer
Sum kostnad		-2 199 172	
Driftsresultat		0	
FINANSPOSTER			
Netto finansposter		0	
Årsresultat		0	
8980	Overført sameiekapital	0	
Sum overføringer		0	
ARBEIDSKAPITAL			
Årsresultat		0	
Endring arbeidskapital		0	

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.

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



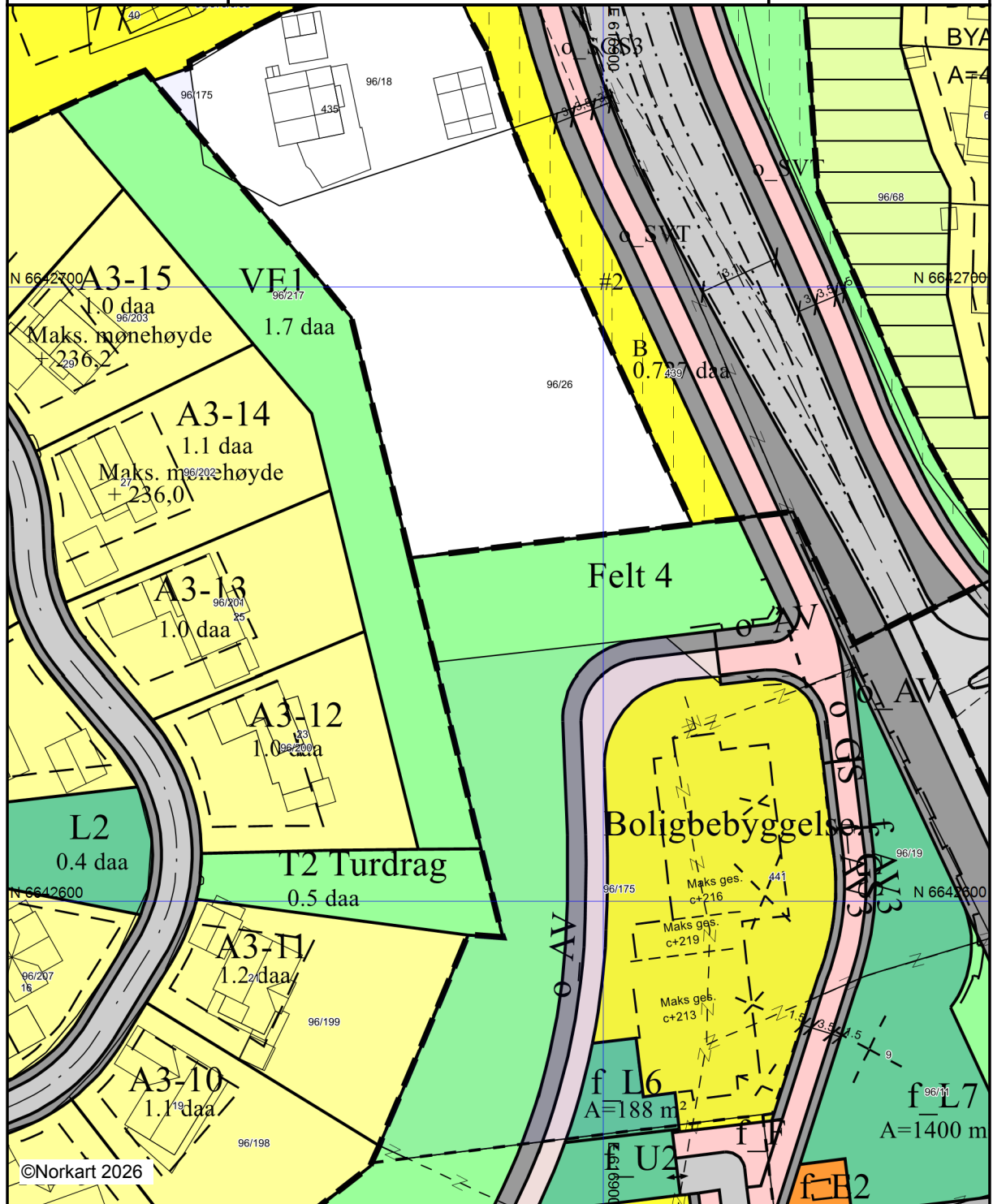
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/175
Adresse:
Utskriftsdato: 26.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Energianlegg
-  Uteoppholdsarealer
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Parkering
-  Parkeringshus eller -anlegg
-  Grønnstruktur
-  Naturområde
-  Turdrag
-  Vegetasjonsskjerm
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



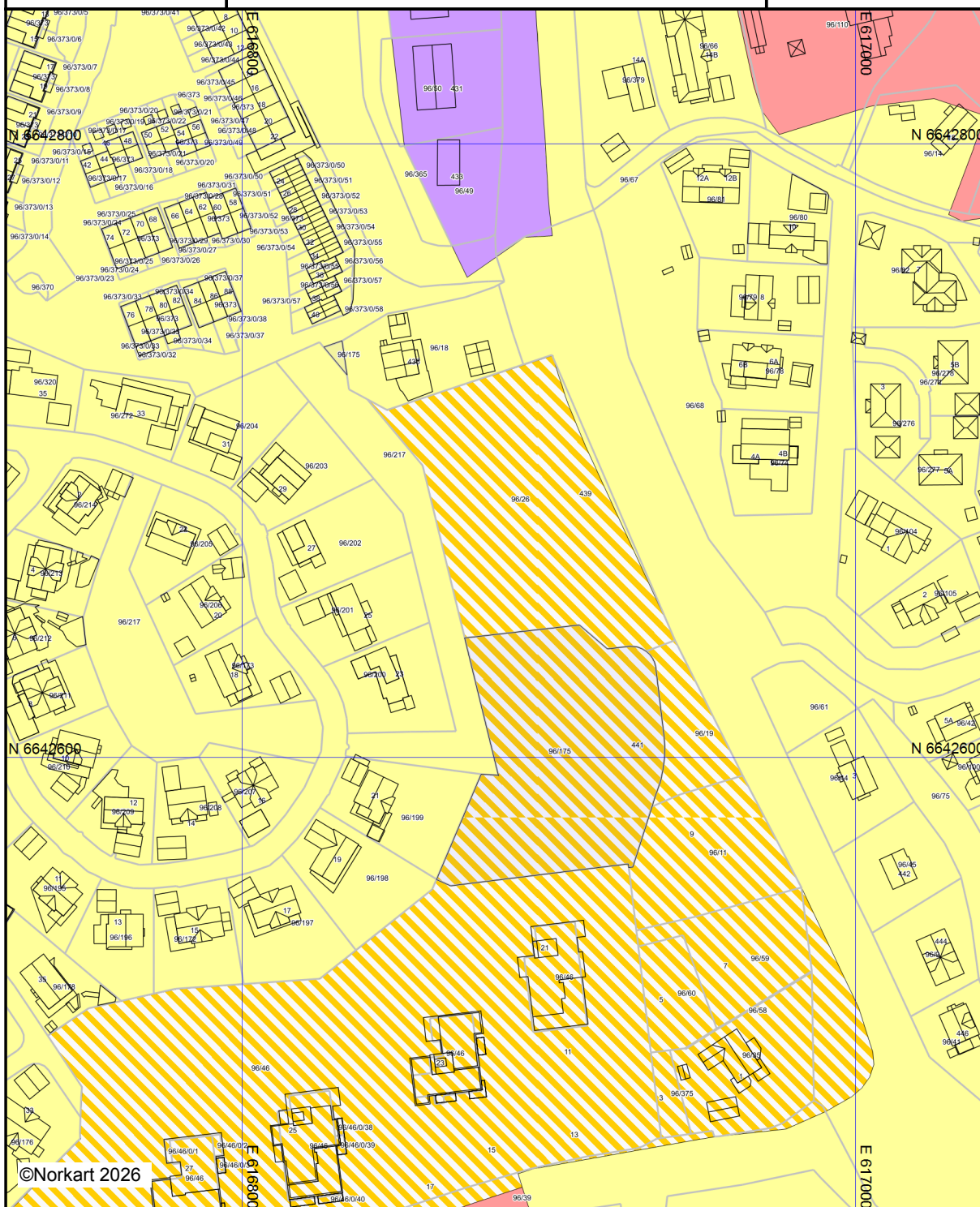
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/175
Adresse:
Utskriftsdato: 26.02.2026
Målestokk: 1:2000



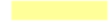
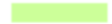
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Båndlegginggrense
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål



Firmaattest

Organisasjonsnr: 832 061 352
Navn/foretaksnavn: ATTIVO BOLIG HEKTNERÅSEN AS
Forretningsadresse: Hoffsvæien 1A
0275 OSLO

Brønnøysundregistrene
26.02.2026



Organisasjonsnummer: 832 061 352

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 01.08.2023

Registrert i
Foretaksregisteret: 13.09.2023

Foretaksnavn: ATTIVO BOLIG HEKTNERÅSEN AS

Forretningsadresse: Hoffsveien 1A
0275 OSLO

Kommune: 0301 OSLO

Land: Norge

Aksjekapital NOK: 45 000,00

Daglig leder: Espen Strand

Styre:
Styrets leder: Espen Strand
Linderudlia 45
1353 BÆRUMS VERK

Styremedlem: Merete Haukedal

Signatur: Daglig leder eller styrets leder
hver for seg.

Revisor: Godkjent revisjonsforetak
Organisasjonsnummer 993 606 650
BDO AS
Bygdøy allé 2
0257 OSLO

Vedtektsfestet formål: Kjøp og utvikling av eiendom til
bolig- og næringsformål på
Hektneråsen for salg.