





Illustrasjon , avvik kan forekomme.

D

Et prosjekt som BARK har vært svært etterspurt. Nå gleder vi oss til at vi snart kan sette spaden i jorden. Her skal det bygges boliger for fremtiden, med 39 moderne, sentrums- og naturnære leiligheter i Blystadlia i Rælingen kommune.

E



Illustrasjon , avvik kan forekomme.

BARK i Blystadlia

I et tiltalende bygg med en spennende fasade, tilbaketrukket og litt oppe i høyden, ligger alle leilighetene vestvendt, med solrike balkonger, terrasser og skjermede uteplasser. Her får du flott utsikt mot landskapet. Utformingen av leilighetene i BARK Borettslag er skapt for å tilrettelegge for en god miks av mennesker i alle livsfaser.

MODERNE LEILIGHETER

Her finner du leiligheter fra de minste på 46 m² og opp

til de største på 131 m². Fra 2-roms og hele veien opp til toppleilighetene, med moderne tekniske og praktiske løsninger. Oversiktlige og avslappende leiligheter i flotte omgivelser.

INSPIRERT AV NATUREN

Navnet BARK er inspirert av vår nærmeste nabo – den vakre, ville naturen i Østmarka. I tillegg vil halvparten av fasaden bli bygget i tre.

Bor du allerede i nærheten? BARK er en mulighet til å bo enda bedre, mer praktisk og moderne. En solid oppgradering, uten å måtte snu opp-ned på livet.

ENKELT OG KOMFORTABELT

Ingenting slår en ny, moderne leilighet i et borettslag som har tenkt på alt. På BARK velger du komfort og fritid, fremfor å måke snø, trimme hekken, skrape frost av bilen og klippe

gress. Alt er tilrettelagt slik at beboerne skal ha det enkelt og fint, hele året.

Har du bil? Som beboer på BARK har alle leiligheter unntatt to tildelt parkeringsrett. Utendørs er det parkering for gjestene dine. På BARK tilrettelegges det for elbillading på 50% av alle parkeringsplasser. Du har kort vei til Strømmen og Lillestrøm, og kun 2 mil til Oslo. En rask spasertur unna finner

du bussen, som tar deg til Oslo, Strømmen eller Lillestrøm hvert 10. minutt.

VI HAR FASTPRIS!

Ingen budkrig. Ingen skuffelser. Full kontroll og trygghet. Alt du trenger å gjøre er å bestemme deg for hvilken av leilighetene som passer deg best. Vi gleder oss til å se deg på visning og vise deg flotte BARK Borettslag!

BARK Borettslag

– flotte leiligheter med sentral plassering både til handel, transport, natur og et vell av aktivitetsmuligheter!



Buss



Flytog



Tog



TRANSPORT

Oslo Lufthavn Gardermoen	35 min
Oslo S	23 min
Strømmen stasjon	8 min
Blystadlia	2 min



SPORT

Snø	12 min
Marikollen Skisenter	13 min
Sandbekkshallen	2 min
Nebbursvollen Friluftsbad	13 min
Fresh Fitness Strømmen	6 min
CrossFit Lillestrøm	7 min



VARER/TJENESTER

Triaden Senter	11 min
Metro Senter	10 min
Norges Varemesse	8 min
Strømmen Storsenter	7 min
Lillestrøm Torv	9 min
Boots apotek Strømmen	7 min
Vitus apotek	7 min
Strømmen Vinmonopol	7 min
Lillestrøm Vinmonopol	9 min
Kiwi Blystadlia	2 min



SKOLER

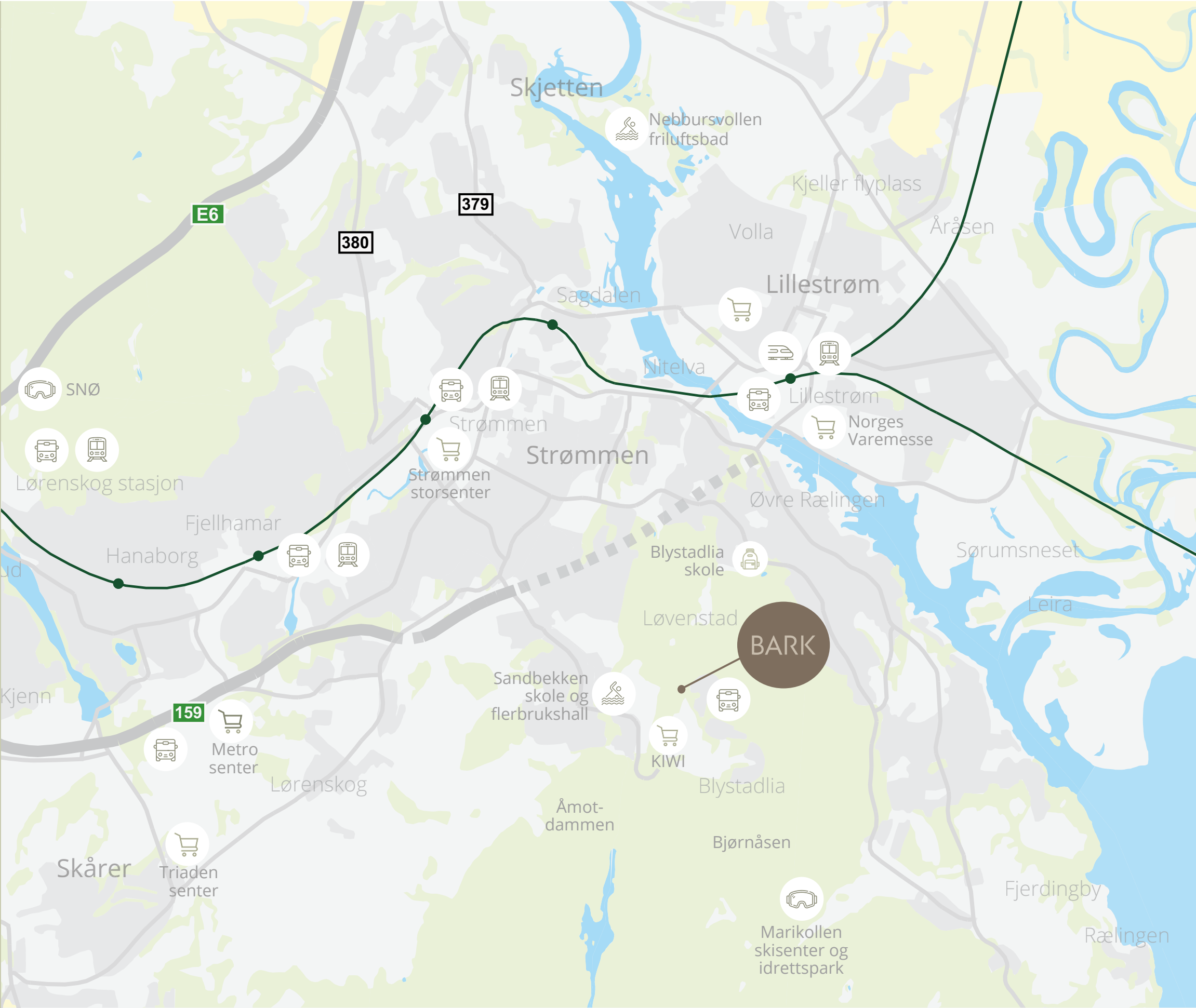
	NIVÅ	AVSTAND
Blystadlia skole	1-7 kl	4 min
Løvenstad skole	1-7 kl	4 min
Sandbekken ungdomsskole	8-10	2 min
Lørenskog vgs		8 min
Strømmen vgs		8 min



BARNEHAGER

	NIVÅ	AVSTAND
Blystadlia barnehage	1-7 år	4 min
Elgen barnehage	1-5 år	3 min
Løvli barnehage 1-5 år		4 min

Avstander fra BARK Borettslag med bil, i henhold til Google maps.





Aktivitetsmuligheter i nærområdet

Blystadlia og området rundt har et rikt aktivitetstilbud, for barn, unge og voksne. Og med nærhet til Strømmen, Lillestrøm og Oslo har du alt du trenger innen sport og idrett, rekreasjon, shopping, bespisning og kunst/kultur.

MARIKOLLEN IDRETTSPARK

Denne idrettsparken har alt! Fotballbaner, alpinanlegg som nå bygges ut med flere nedfarter, hoppbakker, langrennsanlegg, skatepark, idrettshall, klubbhus og en stor nærmiljøpark. Du kan faktisk gå på ski til Marikollen fra BARK via et godt utbygget løypenett i området.

ØSTMARKA

Et fantastisk skogsområde midt i den urbane kjernen, med stort opplevelsespotensiale for alle som er interessert i turer og naturopplevelser – sommer som vinter.

SNØ

Snø er verdens råeste innendørs helårsarena for vinteropplevelser. Langrenn og alpint. Her kan du velge mellom familie-, racing- eller nybegynnerbakken, blåpark og big jump.

ÅMOTDAMMEN

Et mye brukt område for sportsfiske og friluftsliv. Rundt vannet

er det også anlagt flere fine badeplasser.

SANDBEKKHALLEN

Sandbekkhallen består av flerbukshall og svømmehall. Her finner du også en flott fotballbane. Flerbrukshallen benyttes hovedsakelig til håndball og innebandy på kveldstid, mens skoleaktivitet fyller anlegget på dagtid.

RÆLINGEN KOMMUNE

Ungdomsklubber, trivselsentre, bibliotek, bygdetun med utstillinger og markeder, Marikollen kultursal, et bredt utvalg aktive idrettslag og foreninger.

YRENDE AKTIVITETSLIV
• RETT UTENFOR DØRA •



Noe for enhver smak

NEBBURSVOLLEN FRILUFTSBAD

Friluftsbadet består av tre bassenger, et 50-metersbasseng, et øvingsbasseng med leker og et plaskebasseng. Store friarealer, vannsklier, dusj-/toalettanlegg, områder for lek og ballspill, grillmuligheter, piknik-område, sandvolleybane, kiosk og lekeplass.

NITELVA

Gå deg en tur og opplev historie fra gamledager. Vassdragene egner seg også bra til kanoturer, fiske og båtliv.

FRILUFTSLIV

I Nordre Øyeren naturreservat kan du søke stillhet og ro, bade eller høste av naturens spiskammer. Kilometervis med preparerte skiløyper om vinteren.

JAKT OG FISKE

Muligheter for jakt og fiske er gode. I Nitelva og Øyeren, landets mest artsrike elve- og innsjøområde, er det fritt fiske.

SANG OG MUSIKK

Skolekorps, trekkspillklubb, viseklubb og flere sangkor. Rockeverksted og øvingslokaler.

TEATER

Det finnes flere teatergrupper i Rælingen. Scenskrekke ungdomsteater setter opp en stor forestilling hvert år. Kulturskolen har også to teatertilbud; Teater Ludens for barn og Teater Risus for ungdom.

NORGES VAREMESSE

En internasjonal arena for messer, kongresser, konferanser, banketter, events og konserter. På Norges Varemesse arrangeres alt fra store til små fagmesser, publikumsmesser, bedriftsarangementer og konferanser kombinert med utstillinger.





Arkitekt
Kyrre Høgalmen Robertsen



Arkitekt
Christina Wang Sletner



Landskapsarkitekt
Vigdis Sandli-Ødegaard

*– På BARK finner du alltid en plass i solen!
Alle leilighetene på BARK har vestvendte balkonger og terrasser, og de felles utearealene ligger på øst- og vestsiden, for optimale og deilige solforhold.
I tillegg til solrike uteområder har vi hatt fokus på variasjon, i såvel utforming av bygget som i utforming av leilighetene.*

Kyrre Høgalmen Robertsen,
Østre Linje arkitektur og landskap

Arkitektens ord

BARK er inspirert og definert av tomtens topografi og tilstøtende bebyggelse. De utenpåliggende balkongene og deres spring medfører at volumet brytes opp og fremstår mindre og skaper en spennende dynamikk av forskjellige typer balkonger, terrasser og uteoppholdsområder.

Balkongene oppføres i tre, et vakkert og varmt materiale. Svartlakkerte rekkverk gir en elegant materialkvalitet, og snakker sammen med vinduskarmer og profiler. Bebyggelsen trappes ned i møte med naboene, småhusene, for å best mulig ivareta alles interesser.

Leilighetene har variert og noen ganger utradisjonell utforming, og henvender seg til flere aldersgrupper og familiesammensetninger - familier, enslige, par i oppstartsfasen og voksne par.

Uteanlegget vil være lett tilgjengelig og til glede for alle som bor i borettslaget, med blant annet en morsom lekeplass for de minste. På det flotte, grønne uteanlegget vil det være et bekkesig og vannspeil, som et sentralt og fint element. Østsiden vil bevares som en naturdel – en naturlig buffer mot vei og naboer.



Illustrasjon , avvik kan forekomme.

GODE MATERIALVALG
& PLANLØSNINGER



Illustrasjon.
Avvik kan forekomme.



Flotte & varierte leiligheter

I BARK Borettslag vil du garantert finne en leilighet som passer ditt liv og dine behov. Her finner du alt fra 2-roms på 46,3 m² til 4-roms på 131,7 m² og flotte 3- og 4-roms toppleiligheter, alle med stor variasjon i planløsninger. Dette vil være med på å skape en fin dynamikk.

VARIERTE UTEPLASSER

Her får alle sin egen private uteplass – enten balkong, markterasse eller takterasse. Uteområdet blir grønt og variert, og får en mangfoldig utforming med en blanding av myke og harde dekker, felles lekeplass til stor glede for de minste, omgitt av gress, busker og trær – midt i naturen!

HEIS OG P-PLASS

Heisen går til samtlige etasjer, inkludert garasjen. Parkeringsrettighet i garasjeanlegget eller på uteparkering medfølger for alle leilighetene unntatt to, se detaljer i prislisten. Her er også ladeopplegg for elbil. Meget praktisk for alle som skal ut og inn med ting fra bil til leilighet, for eksempel deg med barnevogn eller hvis du har gått bananas på IKEA. En av toppleilighetene får heis direkte inn i hjemmet!

INTEGRERTE HVITEVARER

Kjøkkenet leveres i lekker hvit utførelse og med laminat benkeplate. Hvitevarene er integrerte, med

oppvaskmaskin, kombinert kjøle- og frysenskap, samt komfyr med induksjon, for lynrask oppvarming av mat.

MANGE LEILIGHETER MED TO BAD

Alle bad leveres med fliser i en behagelig lys grå farge. Flisene har matt overflate, for en mer lettstelt finish. Dusjnisen rammes inn med glassdører, og det leveres veggmontert toalett for enkel rengjøring. Alle bad vil få opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

VANNBÅREN GULVVARME

Vannbåren gulvvarme vil gi deg den gode, lune varmen i alle leilighetstyper. Gulvene har lys og flott 1-stavs parkett i god kvalitet. Hver leilighet får også en egen sportsbod, som blir praktisk plassert i de nederste etasjene.

TILVALGSMULIGHETER

På BARK kan du sette ditt eget preg på din leilighet med tilvalgsmuligheter! Kjøkkenfronter kan endres og det samme kan baderomsinnredningen. Fliser og parkett også, selvfølgelig. Garderobeskap leveres som tilvalg, enten som skap eller skyvedørsløsninger. Et hyggelig tilvalgsmøte med oss vil være en del av kjøpsprosessen.

2-roms leiligheter

Illustrasjon av leilighet
B-16, 52 m2 BRA.
Avvik kan forekomme.



Leilighet B-06: 2-roms på 46,3 m2 BRA, med flott markterrasse.



Leilighet B-16: 2-roms på 52 m2 BRA, med tiltalende planløsning og fin uteplass.



Leilighet A-03: 2-roms på 59,5 m2 BRA med spennende planløsning og stor uteplass.

BARK 2-roms

En 2-roms på BARK kommer i flere størrelser, med smarte planløsninger fra 46 m2 og opp til romslige 59 m2. Uansett variant vil du finne gode, gjennomtenkte romløsninger med åpen stue/kjøkkenløsning og flott uteplass. I nederste etasje får noen av leilighetene markterrasse. Vinduer fra gulv og nesten til taket gir lyse og luftige leiligheter. Perfekt for nyetablerte eller for deg som ønsker en mer praktisk hverdag.

Her ser du et utvalg av 2-roms planløsninger som BARK kan by på.



Illustrasjon av leilighet
A-24, 99,3 m² BRA.
Spilevegg leveres ikke.
Avvik kan forekomme.



Leilighet A-23: 3-roms på 76,7 m² BRA med fin, bred uteplass og god planløsning.



Leilighet A-24: 3-roms på 99,4 m² BRA med spennende design og stor, fin uteplass.



Leilighet B-46: 3-roms endeleilighet på 96,8 m² BRA, med lys inn fra to sider. To bad.

BARK 3-roms

En 3-roms på BARK gir deg masse spennende å velge mellom. Mange av leilighetene har unike særtrekk.

Noen leiligheter har spesielt store uteplasser, for deg som er virkelig glad i å kjenne brisen på huden, men samtidig liker å ha nærhet til hjemmet. Andre leiligheter har to bad, eller bad og gjestetoalett. For deg som er glad i å invitere dine venner på besøk, kan det kanskje friste med en stor balkong med god plass til møbler og en fin spiseplass.

Illustrasjonene viser noen av 3-romsene, som strekker seg i størrelser fra 64 m² til 114 m².

An architectural rendering of a modern apartment building facade. The building features light-colored wood cladding and dark metal railings on the balconies. The central balcony is visible, showing a furnished interior with a dining table, chairs, and a sofa. The interior is lit up, and the balcony has a glass railing. The building is surrounded by other similar structures, and the sky is visible in the background.

*Illustrasjon av leilighet
B-27, 3-roms på 76,2
m2 BRA. Avvik kan
forekomme.*



Illustrasjon av leilighet
A-41, 113,6 m² BRA.
Avvik kan forekomme.

Leilighet A-41: 4-roms
gjennomgående leilighet
på 113,6 m² BRA.



Leilighet B-08: 4-roms ende-
leilighet på 99,4 m² BRA,
med egen markterrasse og
uteplass.



Leilighet A-43: 4-roms
på 131,7 m² BRA.

BARK 4-roms

En 4-roms på BARK er skapt for deg som ønsker stor og god plass. Planløsningene og uteplassene gjør også leilighetene svært luftige. Her finner du gjennomgående endeleiligheter med lys fra 3 sider, og store soverom med opptil 2 walk-in-closets. Noen har bad tilknyttet hovedsoverommene for det lille ekstra privatlivet. Praktisk er det også! Alle 4-roms leilighetene leveres med to bad. Dessuten store uteplasser og noen med ekstra luftebalkong. Badekar er det også plass til i enkelte av leilighetene.

4-roms leilighetene finner du i et variert utvalg av planløsninger, i størrelsesorden 94 m² og hele veien opp til den største leiligheten på 131 m².

Illustrasjon av leilighet
A-41, 113,6 m2 BRA.
Avvik kan forekomme.



Topp- leiligheter



Illustrasjon av topp-leilighet B-53, 110 m² BRA. Avvik kan forekomme.



Leilighet B-53: Fantastisk flott 3-roms toppleilighet på 109,9 m² BRA. Her kan du ta heis rett inn i egen leilighet.

BARK's toppleiligheter

Det er 3 toppleiligheter på BARK. Én 4-roms og to 3-roms. Drømmen om en toppetasje, maksimale solforhold og utsikt kan du oppfylle på BARK! Store takterrasser, stor plass og smarte planløsninger. En av leilighetene har heisen direkte inn i leiligheten, for litt ekstra luksus. Her får du bad tilknyttet hovedsoverommene, og den største

leiligheten har til og med vaskerom og mulighet for badekar. Alle har balkonger i tillegg til takterrasser, så her har du mange steder å velge blant hvis du vil nyte den friske luften ute. Siden leilighetene ligger helt i toppen får de masse naturlig lys inn. 4-romsen er på 124 m², mens de to 3-roms leilighetene er på henholdsvis 110 m² og 114 m².

Illustrasjon av soverom
i 4-roms leilighet A-31.
Avvik kan forekomme.



A black and white photograph of a person walking away from the camera through a dense forest. The person is wearing a light-colored jacket, dark pants, and a beanie, and has a backpack. They are walking on a path that leads into the distance, flanked by tall evergreen trees. The lighting is soft, creating a misty or ethereal atmosphere. The quote is overlaid on the right side of the image.

Look deep into nature, and
then you will understand
everything better.

– Albert Einstein

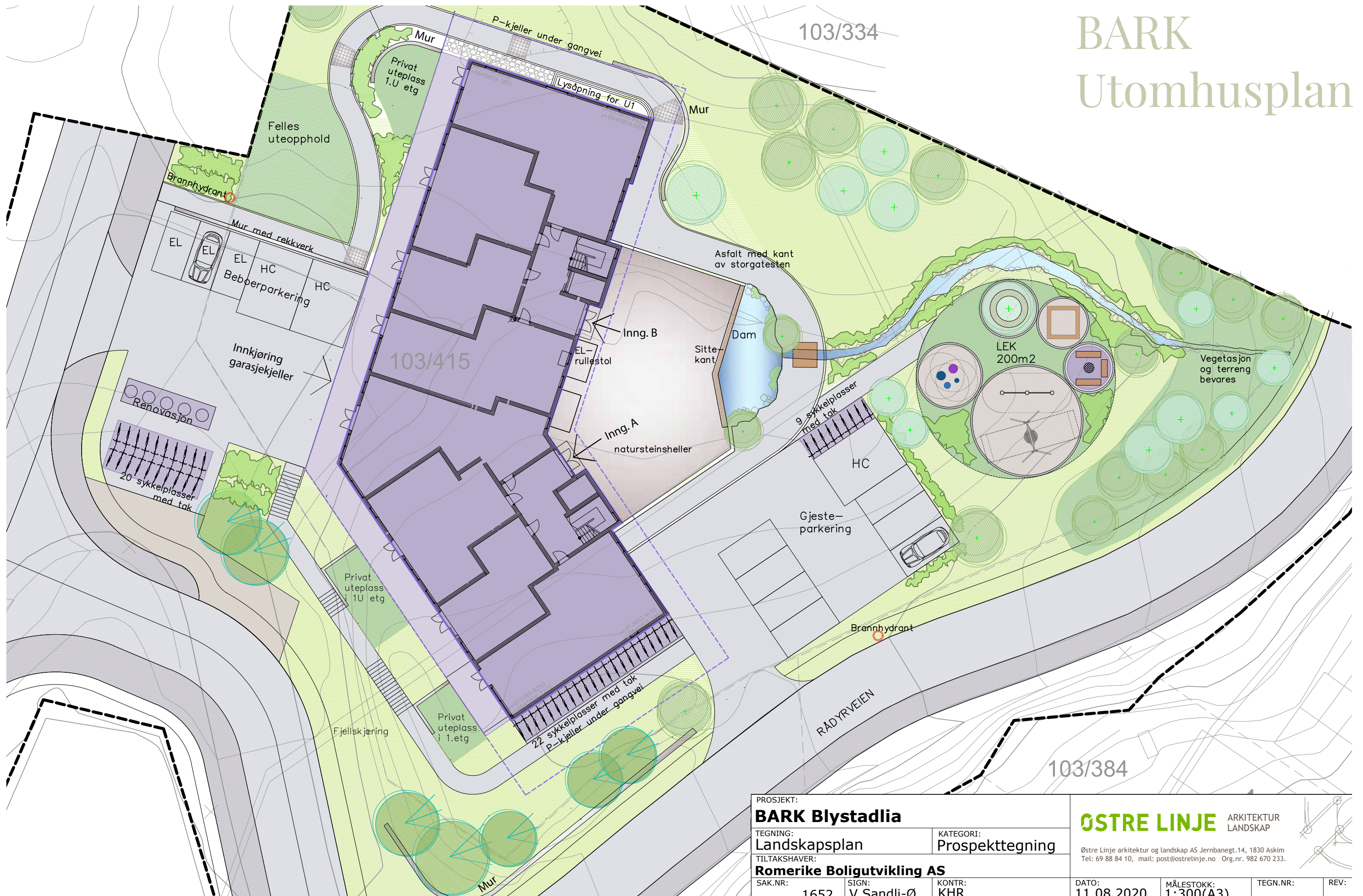


• NERMESTE NABO TIL •
• FRODIGE ØSTMARKA •

Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

BARK

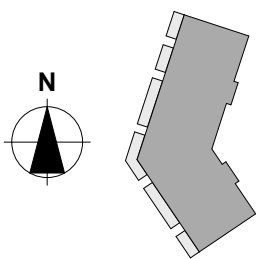
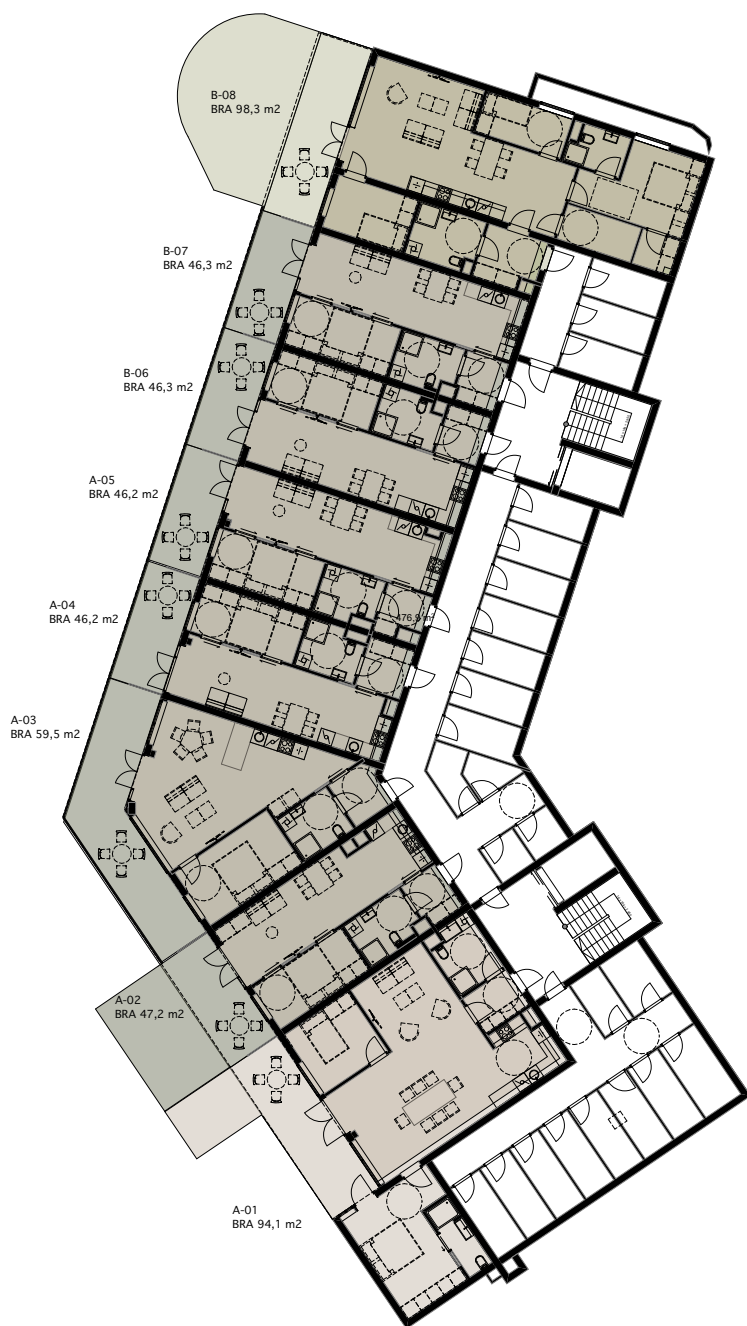
Utomhusplan



PROSJEKT: BARK Blystadlia			ØSTRE LINJE ARKITEKTUR LANDSKAP 		
TEGNING: Landskapsplan		KATEGORI: Prospekttegning			
TILTAKSHAVER: Romerike Boligutvikling AS					
SAK.NR: 1652	SIGN: V.Sandli-Ø	KONTR: KHR	DATO: 11.08.2020	MÅLESTOKK: 1:300(A3)	TEGN.NR:
			REV:		

Etasjeplan

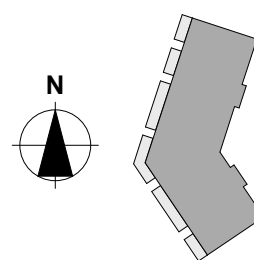
Plan 0



- 2-roms leilighet
- 3-roms leilighet
- 4-roms leilighet

Etasjeplan

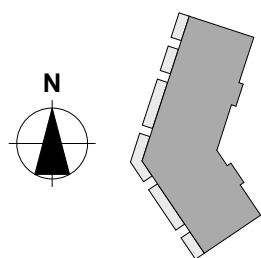
Plan 1



- 2-roms leilighet
- 3-roms leilighet
- 4-roms leilighet

Etasjeplan

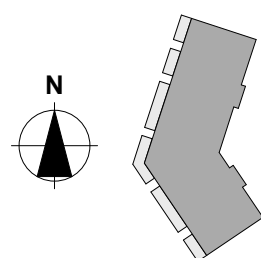
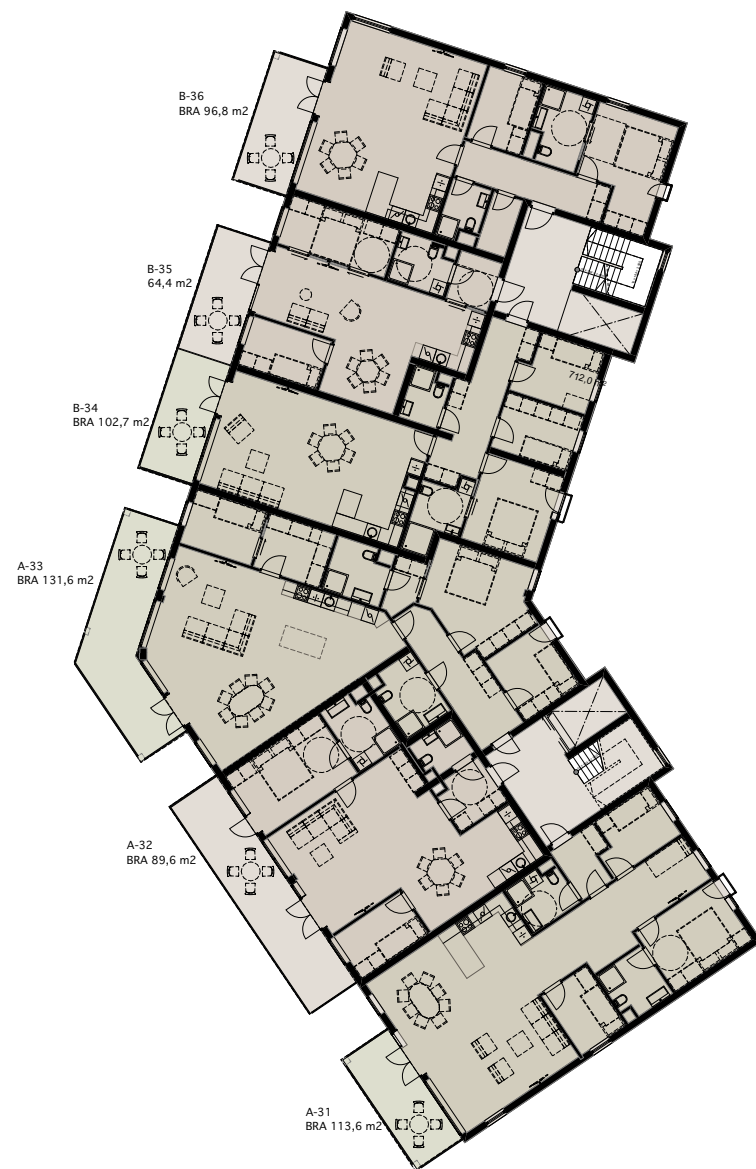
Plan 2



- 2-roms leilighet
- 3-roms leilighet
- 4-roms leilighet

Etasjeplan

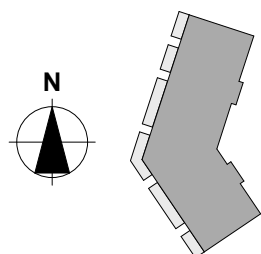
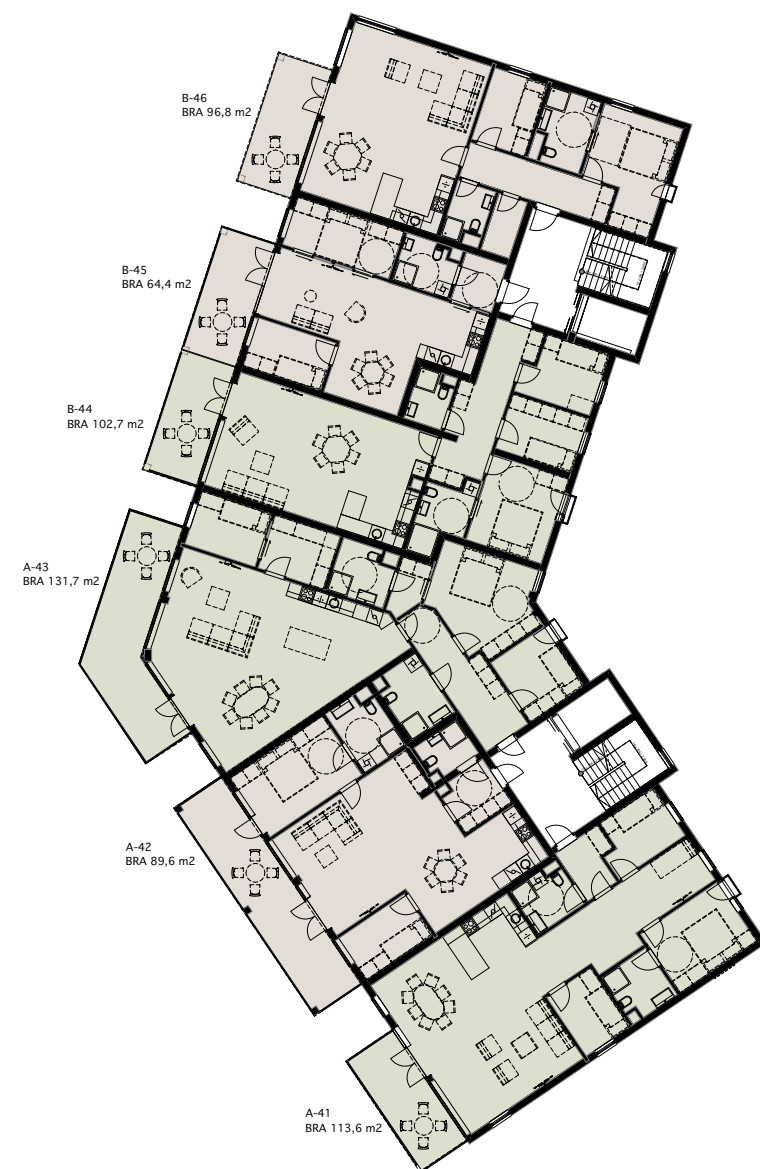
Plan 3



- 2-roms leilighet
- 3-roms leilighet
- 4-roms leilighet

Etasjeplan

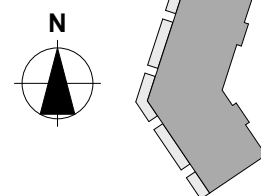
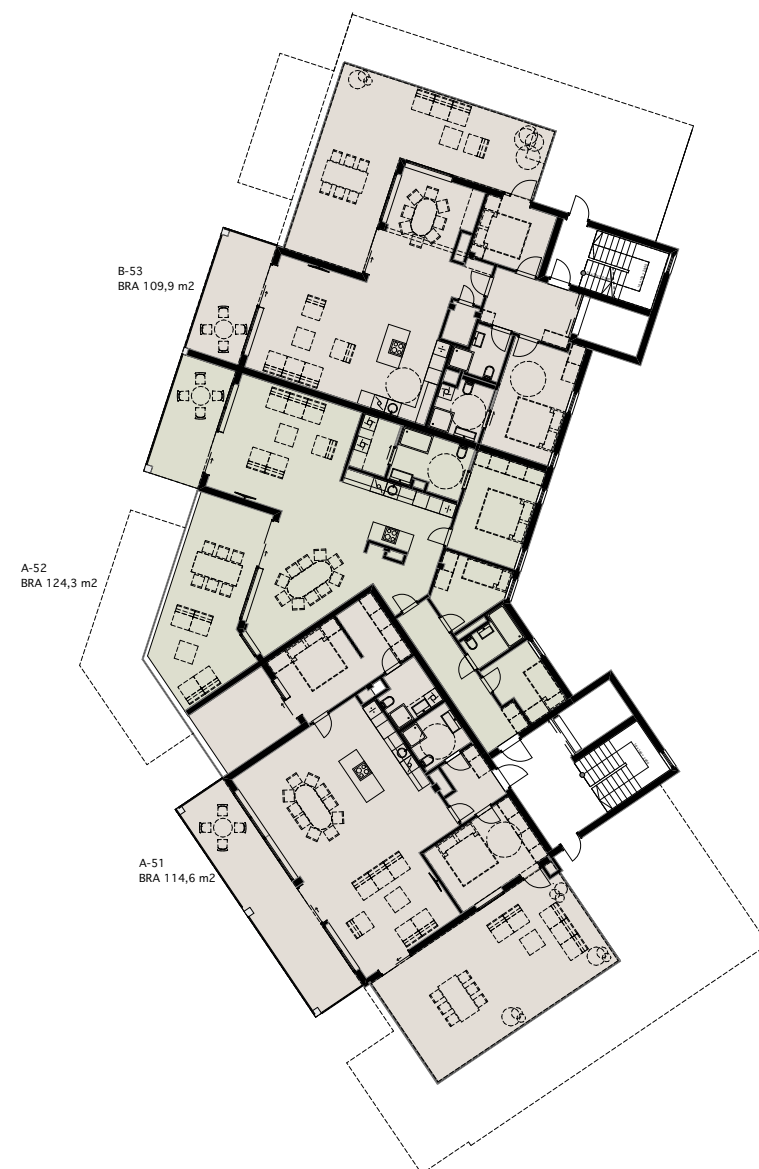
Plan 4



- 2-roms leilighet
- 3-roms leilighet
- 4-roms leilighet

Etasjeplan

Plan 5



- 2-roms leilighet
- 3-roms leilighet
- 4-roms leilighet

Etasje 0

Etasje 0



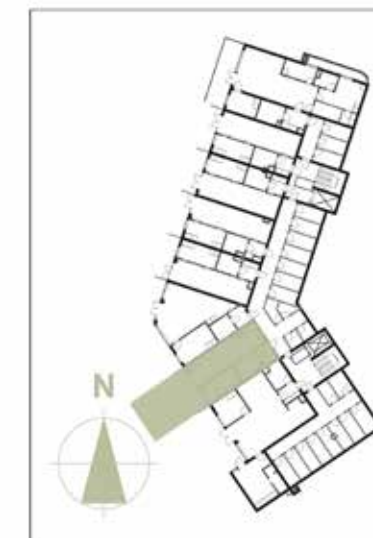
Leilighet nr: A-01

Antall rom: 3

BRA: 94,1 m²P-rom: 94,1 m²Sportsbod: 5 m²Markterrasse og uteplass: 26,4 m²

Leilighet nr: A-02

Antall rom: 2

BRA: 47,2 m²P-rom: 47,2 m²Sportsbod: 3,6 m²Markterrasse og uteplass: 30 m²

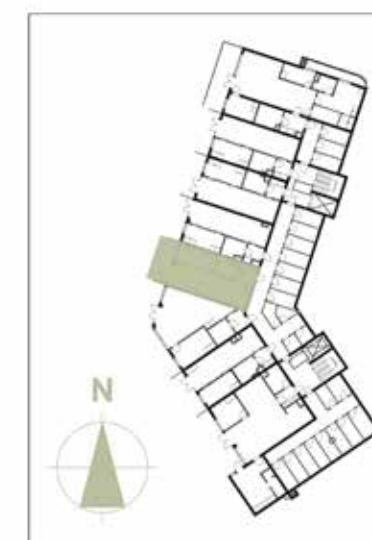
Etasje 0

Etasje 0



Leilighet nr: A-03

Antall rom: 2

BRA: 59,5 m²P-rom: 59,5 m²Sportbod: 5 m²Markterrasse: 28,9 m²

Leilighet nr: A-04

Antall rom: 2

BRA: 46,2 m²P-rom: 46,2 m²Sportbod: 2,7 m²Markterrasse: 12 m²

Etasje 0

Etasje 0



Leilighet nr: A-05

Antall rom: 2

BRA: 46,2m²

P-rom: 46,2 m²

Sportbod: 2,7 m²

Markterrasse: 12 m²



Leilighet nr: B-06

Antall rom: 2

BRA: 46,3m²

P-rom: 46,3 m²

Sportbod: 3,6 m²

Markterrasse: 11,9 m²

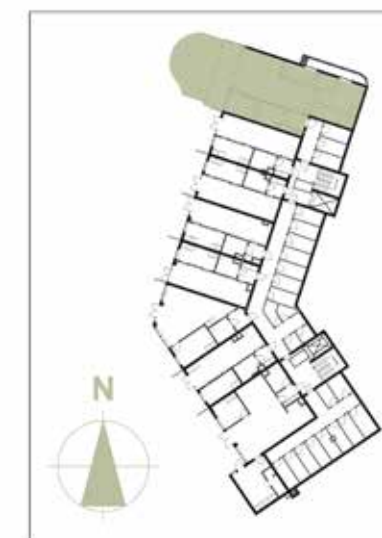
Etasje 0

Etasje 0



Leilighet nr: B-07

Antall rom: 2

BRA: 46,3m²P-rom: 46,3 m²Sportsbod: 2,7 m²Markterrasse: 11,9 m²

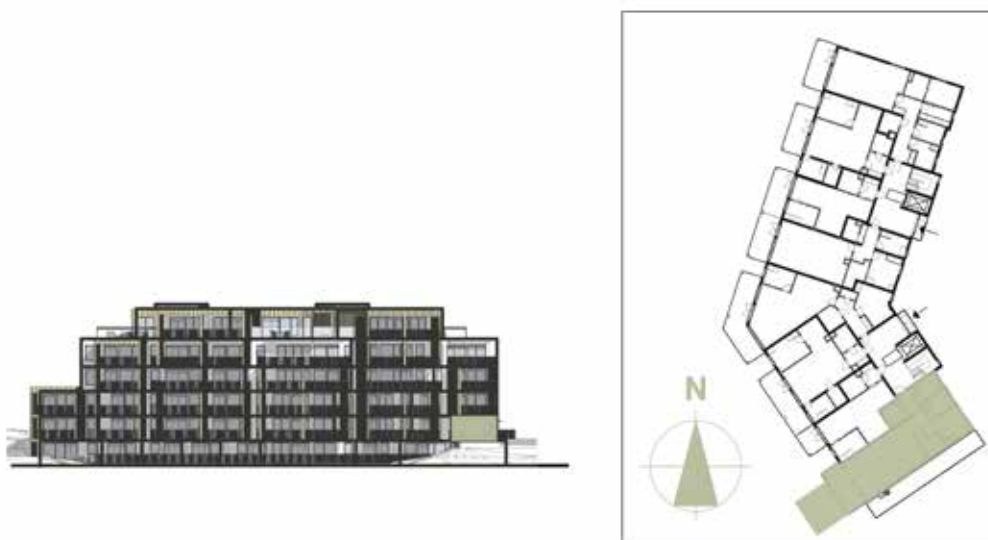
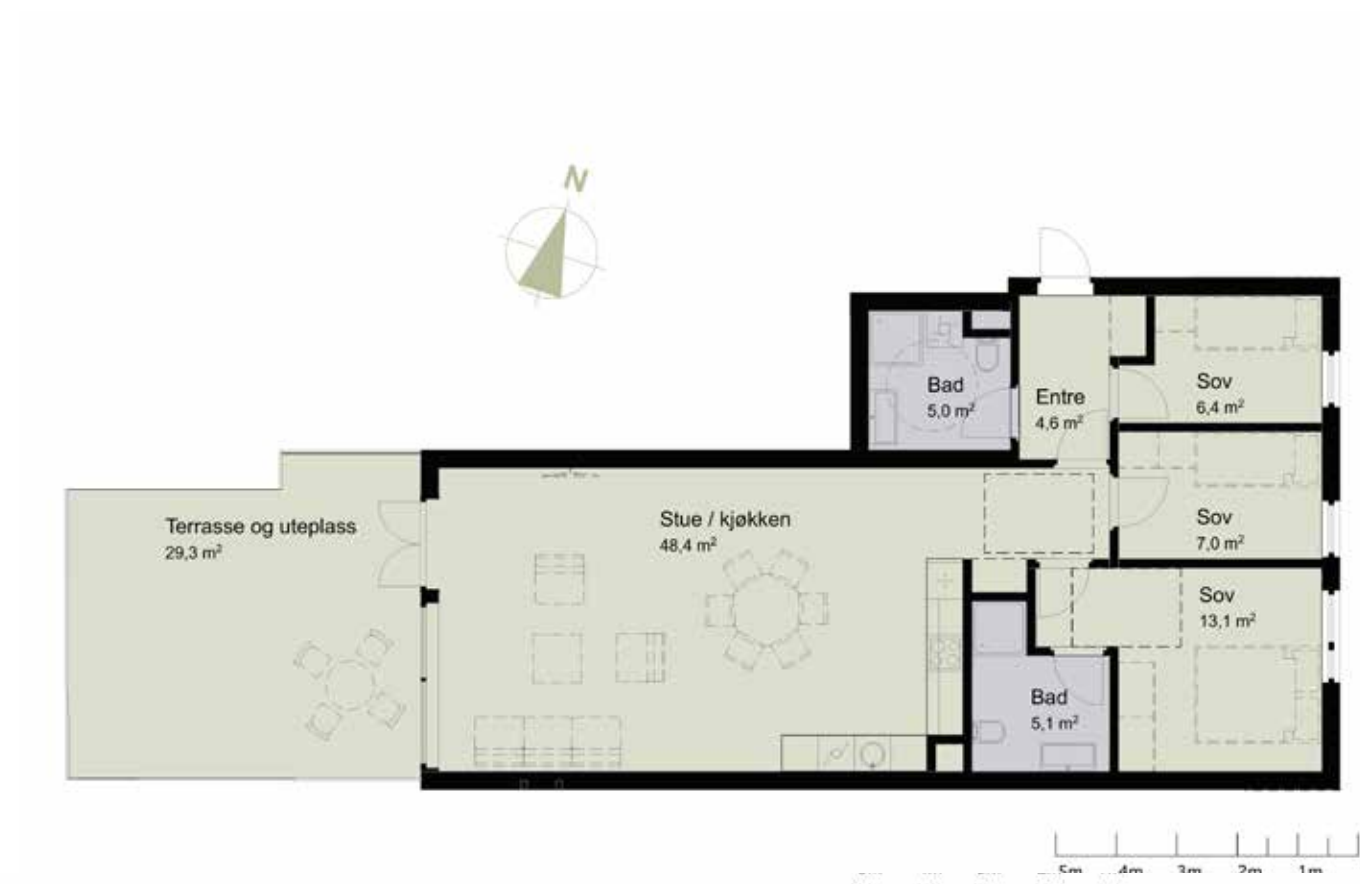
Leilighet nr: B-08

Antall rom: 4

BRA: 99,4m²P-rom: 91,0 m²Innvendig bod: 7,6 m²Markterrasse og uteplass: 51,2 m²

Etasje 1

Etasje 1



Etasje 1



Leilighet nr: A-13

Antall rom: 3
 BRA: 76,7 m²
 P-rom: 72,9 m²
 Sportbod: 5 m²
 Balkong: 17,6 m²

Etasje 1



Leilighet nr: A-14

Antall rom: 3
 BRA: 89,6 m²
 P-rom: 89,6 m²
 Sportbod: 5 m²
 Balkong: 25 m²

Etasje 1

Etasje 1



Leilighet nr: B-15

Antall rom: 3
 BRA: 86,8 m²
 P-rom: 86,8 m²
 Sportbod: 5 m²
 Balkong: 12,5 m²



Leilighet nr: B-16

Antall rom: 2
 BRA: 52,0 m²
 P-rom: 52,0 m²
 Sportbod: 5 m²
 Balkong: 12,6 m²

Etasje 1

Etasje 1



Leilighet nr: B-17

Antall rom: 3

BRA: 76,2 m²

P-rom: 72,2 m²

Sportbod: 5 m²

Balkong: 13,0 m²



Leilighet nr: B-18

Antall rom: 4

BRA: 106,6 m²

P-rom: 106,6 m²

Sportbod: 5 m²

Balkong: 13,0 m²



Etasje 2

Etasje 2



Leilighet nr: A-21

Antall rom: 4
 BRA: 94,8 m²
 P-rom: 94,8 m²
 Sportbod: 5 m²
 Balkong: 13 m²



Leilighet nr: A-22

Antall rom: 2
 BRA: 53,1 m²
 P-rom: 53,1 m²
 Sportbod: 5 m²
 Balkong: 6,4 m²

Etasje 2

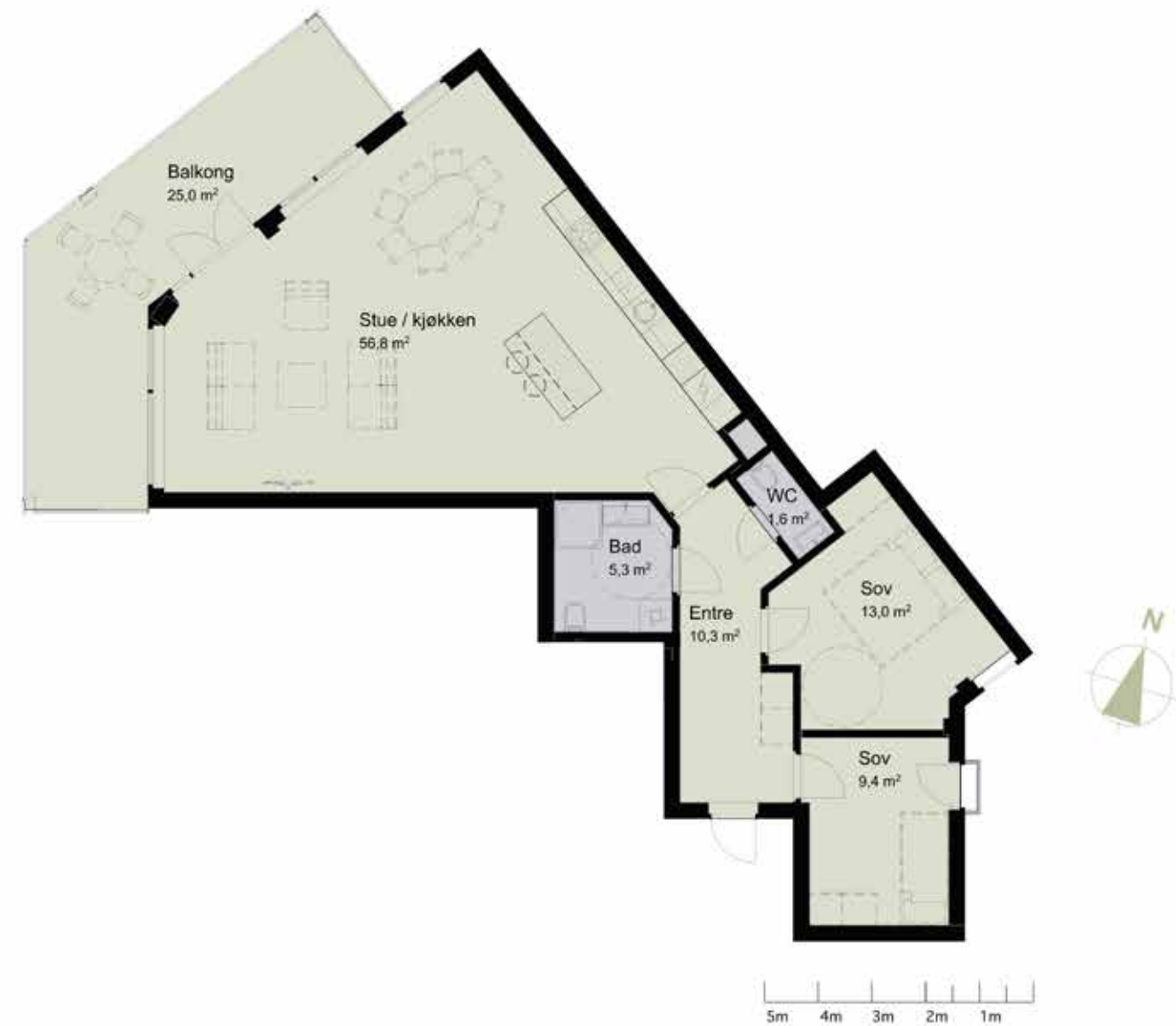


Leilighet nr: A-23

Antall rom: 3

BRA: 76,7 m²P-rom: 72,9 m²Sportbod: 5 m²Balkong: 17,6 m²

Etasje 2



Leilighet nr: A-24

Antall rom: 3

BRA: 99,4 m²P-rom: 99,4 m²Sportbod: 5 m²Balkong: 25 m²

Etasje 2

Etasje 2



Leilighet nr: B-25

Antall rom: 4
 BRA: 102,7 m²
 P-rom: 102,7 m²
 Sportbod: 5 m²
 Balkong: 12,5 m²



Leilighet nr: B-26

Antall rom: 2
 BRA: 52,0 m²
 P-rom: 52,0 m²
 Sportbod: 5 m²
 Balkong: 12,6 m²

Etasje 2

Etasje 2



Leilighet nr: B-27

Antall rom: 3

BRA: 76,2 m²P-rom: 72,7 m²Sportbod: 5 m²Balkong: 13,0 m²

Leilighet nr: B-28

Antall rom: 4

BRA: 106,6 m²P-rom: 106,6 m²Sportbod: 5 m²Balkong: 13,0 m²

Etasje 3

Etasje 3



Leilighet nr: A-31

Antall rom: 4
 BRA: 113,6 m2
 P-rom: 113,6 m2
 Sportbod: 5 m2
 Balkong: 13,0 m2



Leilighet nr: A-32

Antall rom: 3
 BRA: 89,6 m2
 P-rom: 89,6 m2
 Sportbod: 5 m2
 Balkong: 24,3 m2

Etasje 3



Leilighet nr: A-33

Antall rom: 4

BRA: 131,6 m²P-rom: 131,6 m²Sportbod: 5 m²Balkong: 25 m²

Etasje 3



Leilighet nr: B-34

Antall rom: 4

BRA: 102,7 m²P-rom: 102,7 m²Sportbod: 5 m²Balkong: 12,5 m²

Etasje 3

Etasje 3



Leilighet nr: B-35

Antall rom: 3
 BRA: 64,4 m²
 P-rom: 64,4 m²
 Sportbod: 5 m²
 Balkong: 12,6 m²



Leilighet nr: B-36

Antall rom: 3
 BRA: 96,8 m²
 P-rom: 93,2 m²
 Sportbod: 5 m²
 Balkong: 13,0 m²

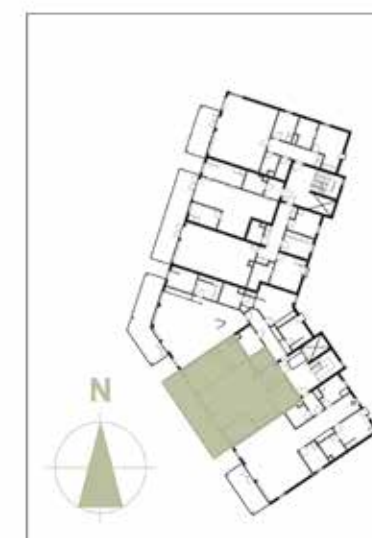
Etasje 4

Etasje 4



Leilighet nr: A-41

Antall rom: 4
 BRA: 113,6 m²
 P-rom: 113,6 m²
 Sportbod: 5 m²
 Balkong: 13,0 m²



Leilighet nr: A-42

Antall rom: 3
 BRA: 89,6 m²
 P-rom: 89,6 m²
 Sportbod: 5 m²
 Balkong: 24,3 m²

Etasje 4



Leilighet nr: A-43

Antall rom: 4
 BRA: 131,6 m2
 P-rom: 131,6 m2
 Sportbod: 5 m2
 Balkong: 25 m2

Etasje 4

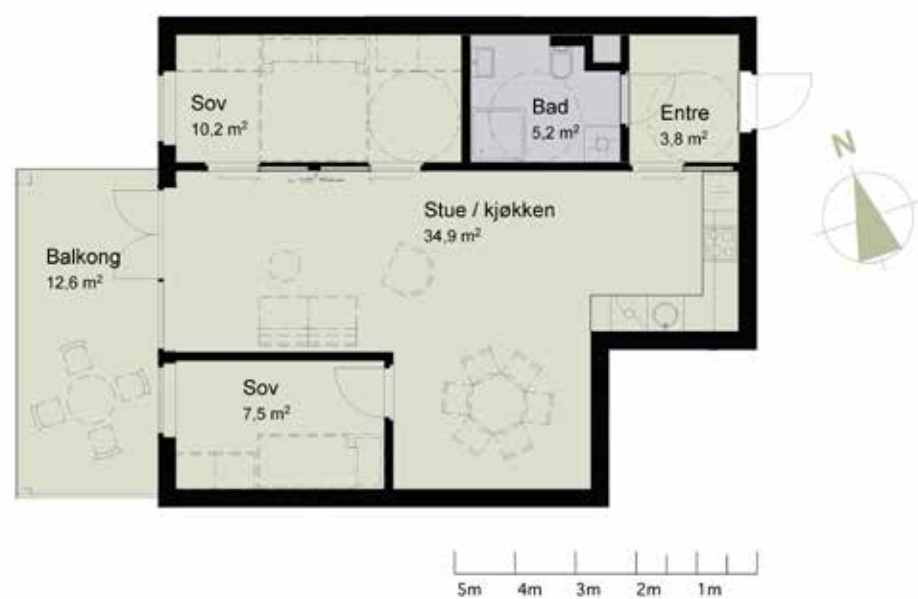


Leilighet nr: B-44

Antall rom: 4
 BRA: 102,7 m2
 P-rom: 102,7 m2
 Sportbod: 5 m2
 Balkong: 12,5 m2

Etasje 4

Etasje 4



Leilighet nr: B-45

Antall rom: 3
 BRA: 64,4 m²
 P-rom: 64,4 m²
 Sportbod: 5 m²
 Balkong: 12,6 m²



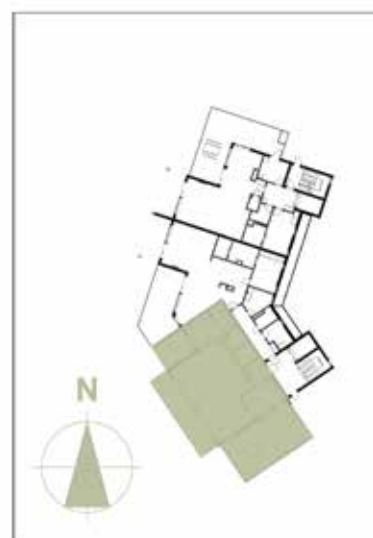
Leilighet nr: B-46

Antall rom: 3
 BRA: 96,8 m²
 P-rom: 93,2 m²
 Sportbod: 5 m²
 Balkong: 13,0 m²



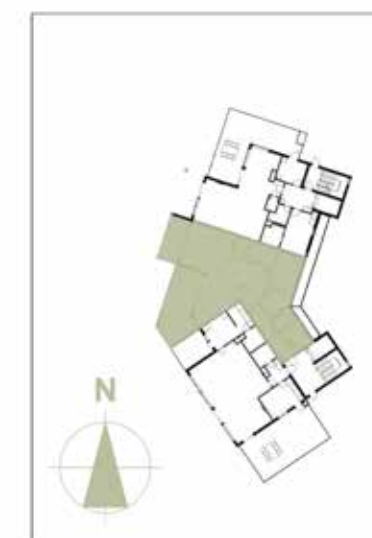
Etasje 5

Etasje 5



Leilighet nr: A-51

Antall rom: 3
 BRA: 114,6 m²
 P-rom: 114,6 m²
 Sportbod: 5 m²
 Balkong: 25,5 m²
 Takterasse: 58,1 m²



Leilighet nr: A-52

Antall rom: 4
 BRA: 124,4 m²
 P-rom: 124,4 m²
 Sportbod: 5,3 m²
 Balkong: 12,5 m²
 Takterasse: 29,9 m²

Etasje 5



Leilighet nr: B-53

Antall rom: 3

BRA: 109,9 m2

P-rom: 106,2 m2

Sportbod: 6,3 m2

Balkong: 12,8 m2

Takterrasse: 45,7 m2.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Illustrasjon av ett av to
bad i 3-roms leilighet
A-32. Avvik kan fore-
komme.



Leveranse- beskrivelse

Romerike Boligutvikling AS - 07.04.2021
1110/1/14

1. GENERELLE OPPLYSNINGER

Bark vil være et tilknyttet borettslag til BORI BBL bestående av 39 enheter. Romerike Boligutvikling AS vil være utbygger og selger av boligene. Selskapet er heleid av BORI Utbygging AS.

1.1. Tomten

Nåværende tomtebetegnelse på hele området er Gnr. 103 Bnr. 415, og deler av Bnr. 10 i Rælingen kommune. Bnr. 10 tilhører Rælingen kommune. Deler av Bnr 10 skal overdras til Romerike Boligutvikling AS iht. vedtatt Utbyggingsavtale. Tomtene skal sammenføres til ett bruksnummer. Eiendommen vil få eiet tomt. Tomtens totale areal er ca. 4 348 m². Adresse: Ikke fastsatt.

1.2. Medlemskap i BORI BBL

Kjøp av bolig forutsetter medlemskap i BORI BBL.

1.3. Andre forhold

Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det gjøres oppmerksom på at det i leveransen kan forekomme avvik fra beskrevet standard og selger har rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, uten å forringe standarden på det endelige produktet.

Det tas også forbehold om endringer i plantegninger ved at det kan leveres nedsenket himling i enkelte rom/områder, eller i forbindelse med fremføring av sjakter til ventilasjon, elektriske føringer, vann- og avløpsrør o.a. Dette vil kunne endre leilighetens areal (BRA og P-ROM) uten at dette utløser erstatningskrav ovenfor selger eller påvirker salgsprisen.

Bruksareal (BRA): Areal av målverdige deler begrenset av ytterveggen innside. P-ROM: Bruksareal av rommene, og innvendige vegger rundt rommet, som benyttes til kort, eller langvarig opphold. Eksempel: Stue, kjøkken, bad, soverom. S-ROM: Bruksareal av rommene og innvendige vegger rundt rommene, som benyttes til lagring, samt tekniske rom. Eksempel: Bod, garasje og fyrrom. Summen av P-ROM og S-ROM blir det totale BRA.

Utbygger forbeholder seg retten til å endre borettslagets størrelse, leie ut usolgte andeler, samt endre forutsetninger på usolgte boliger, herunder endre priser.

Utomhusanlegg og adkomstveier kan i enkelte tilfeller ferdigstilles etter overtagelse, samt at det vil kunne foregå byggeaktiviteter etter overtakelse.

Før bygging startes forutsettes tilstrekkelig

forhåndssalg, byggelånsfinansiering og kommunale godkjenninger.

Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

2. TEKNISK BESKRIVELSE

2.1. Generelt

Denne orienteringen er utarbeidet for å orientere om prosjektets og bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. På de enkelte tegningene vises forslag til plassering av møbler og utstyr. Dette er ikke med i leveransen.

For øvrig skal offentlige lover, forskrifter og standarder legges til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard.

2.2. Kjøkken

Leveres iht. plantegninger med underskap/skuffer og overskap med foring til tak. Foringer til tak leveres i samme farge som kjøkkenfronter. Kjøkkenfronter i hvit utførelse, med benkeplate i grå laminat. Håndtak i rustfritt stål, softclose på skuffer og skapdører. Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer som inkluderer stekeovn, keramisk platetopp med induksjon, oppvaskmaskin, kombinert kjøle- og fryseskap, samt kjøkkenventilator.

Ved kjøp av leilighet før produksjonen starter, gis det mulighet for valg av andre fronter på kjøkkeninnredningen. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner, samt avløp og vanntilførsel.

Enkelte endringer i kjøkkenløsning kan komme i forbindelse med detaljprosjekteringen, dette gjelder spesielt plassering av hvitevarer.

2.3. Bad/ sanitær

Bad leveres med veggmontert servantskap, heldekkende servant med ettgrepssarmatur og speilskap, i henhold til tegning. Det leveres glassdører til dusjnische. Dusj leveres med ettgrepstermostat og dusj på stang. Veggmontert hvitt toalett med softclose sete.

Det er avsatt plass med opplegg for vaskemaskin og kondens-tørketrommel.

Utvendig monteres frostfri slangekran ved inngangen til hver blokk, samt to på syd/vestsiden av blokken.

2.4. Garderober

Det er avsatt minimum 1 m skaplass pr/sengeplass, i soverom. Garderobeskap leveres ikke,

men kan leveres som tilvalg enten som skap eller skyvedørsløsninger.

2.5. Innvendige dører

Hvite, glatte dørblader.

2.6. Vinduer/ vindusdører

Det leveres aluminiumsbeslåtte trevinduer. Balkongdør i samme utførelse. Brukket, hvit farge innvendig, utvendig farge svart. Vinduer og balkongdører leveres med energiglass.

2.7. Hovedinngangsdør til leilighet

Hovedinngangsdør fra anerkjent leverandør med FG-godkjent lås og kikkhull. Dører leveres med hvitmalte foringer og lister med synlige spikerhoder.

2.8. Vegger

På bad leveres lysgrå (evt hvite) keramiske matte fliser 600x300 mm. På ekstra WC leveres det sparklede/malte vegger (NCS S0502-Y).

Innvendig bod leveres med tett bodveggsystem, i kombinasjon med malte overflater i betong eller gips/ osb. Øvrige vegger i leiligheten leveres som sparklet/ malt gipsplate/betongvegg malt i brukket, hvit farge.

2.9. Gulv

På bad og eventuelt WC skal det leveres grå keramiske fliser 100X100 mm. Øvrige gulv i leiligheten leveres med hvitlasert 1- stavs eikeparkett.

2.10. Lister/ gerikter/ foringer/ karmen

I rom med eikeparkett leveres det hvitlaserte eik gulvlister med synlige spikerhull. For øvrig leveres lister, gerikter, foringer og karmen hvitmalte med synlige spikerhull.

2.11. Himling

Alle rom leveres med himling i betong eller gips, malt i brukken hvit farge. Det leveres ikke taklister.

2.12. Balkonger / terrasser

Alle leiligheter leveres med balkong eller terrasse som vist på plantegning. Balkongene leveres med dekke i betong/ tre. Terrasser i 1. etasje leveres med dekke i betongheller/ treverk. Takterasse leveres med dekke i betongheller/treverk.

2.13. Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eget aggregat til hver leilighet.

2.14. El-anlegg

El-anlegg i leilighetene leveres fortrinnsvis skjult, bortsett fra på betong- og lydvegger. Alle leiligheter har automatsikringer i eget sikringsskap, hovedsikring og strømmåler med automatisk avlesning

plasseres i felles målerskap i oppgangene. Garasjeanlegg, bodanlegg, fellesrom, heis/trappesrom og utomhusanlegg har felles el-anlegg.

2.15. Varme

Leilighetene får oppvarming med vannbåren gulvvarme. Badene leveres med varmekabler.

2.16. Brannslukking

Leilighetene utstyres med røykvarsler og forskriftsmessig slokningsutstyr.

2.17. TV/Bredbånd

Det installeres anlegg for kabel-tv og bredbånd. Det leveres en grunnpakke for TV og bredbånd fra Canal Digital/GET eller tilsvarende. Utbygger vil på vegne av borettslaget tegne en 3-5 års kontrakt for signalleveranse og kollektiv grunnpakke avtale for TV og bredbånd til alle leilighetene. Tomme trekkerør for PC/mm til stue og alle soverom vil bli ført fram.

2.18. Renovasjon

Det anlegges felles nedgravde avfallsbrønner tilrettelagt for kildesortering, i henhold til Roaf sine krav.

2.19. Energimerking

Boligene bygges etter TEK 17. Entreprenør skal sørge for at bygningen har en energiattest med energimerke og vil utstede dette senest ved overlevering av boligen.

2.20. Tilvalg

Ved kjøp av leilighet før produksjonen starter, gis det mulighet for en del tilvalg som vil fremkomme i egen katalog. Det gis tilvalgsmuligheter på bl.a. kjøkken, garderobe, bad, fliser og parkett. Tilvalgene er uansett begrenset inntil 15% av boligens verdi jf Bustadoppføringslova, § 15. Det vil utarbeides egen tilvalgsliste med priser. Det er entreprenør som har ansvar for tilvalgsprosessen og kontrakt for tilvalg inngås med entreprenør på vegne av byggherren.

2.21. Boder og fellesrom

Selger forbeholder seg retten til å bestemme plassering av boder i garasjekjeller og i etasjeplan 0.

Bod leveres med støvbundet gulv i betong, malte vegger i betong/gips og malt tak. Boder plassert i egne avgrensede rom leveres med tette bodveggsystemer, med nettingkledd luftespalte mot himling.

2.22. Fasader

Fasader utføres med pussede flater eller tegl og med felter av treverk.

2.23. Inngangsforhold

Innvendig trapp og planfri adkomst via heis.

2.24. Heis

Fra garasjeanlegg monteres heis til alle atkomstnivåer.

2.25. Parkering/ garasje

Under bakkenivå oppføres et garasjeanlegg. Parkeringsrettighet i garasjeanlegg/uteparkering medfølger alle leilighetene, unntatt to. Se prislisen.

Det legges til rette for lading av elbil på 50% av parkeringsplassene. Ladetilgang kan kjøpes som tilvalg.

2.26. Uteområder

Området vil få en variert og mangfoldig utforming, med felles lekeplass og god beplantning. Uteom-

rådet får en blanding av harde og myke dekker, beplantet med gress, busker og trær.

3. BORI BBL

3.1 BORI BBL

BORI BBL er morselskapet i BORI konsernet og et boligbyggelag som driver boligforvaltning med tilknyttede tjenester til sine medlemmer og forvaltede boligselskap. BORIs ambisjoner er å skaffe sine medlemmer et best mulig tilbud av boliger, boligrelaterte tjenester og produkter. BORI kombinerer profesjonell byggevirksomhet, forvaltning, drift og vedlikehold.

www.bori.no



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Romskjema standardleveranse

Rom	Gulv	Vegger	Tak		Elektro	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Utvendig inngangssoner	Betong/betongheller, tre eller asfalt.	Tre, sementfiberplater, puss, tegl eller betong.	Tak over noen inngangssoner.		Utvendig belysning.	Utekran ved inngangspartier.		
Atkomst og trapper	Gangveier/trapperom med dekke av tre, betong, asfalt, stål, eller fliser.	Sparklet og malt gipsplater/betong.	Sparklet og malt gipsplater/betong, eller systemhimling.		Iht. Nek 400.		Iht. teknisk forskrift.	Tre, betong eller ståltrapper med tilpasset rekkverk.
Heis	Gjengs standard bæreheis	Gjengs standard bæreheis	Gjengs standard bæreheis		Belysning			
Stuer	Enstavsparkett hvitlasert eik. Gulvlister i hvitlasert eik.	Sparklet og malt gipsplater/betong. Ferdig overflatebehandlede dører og vinduer med tilpasset listløsning.	Sparklet og malt gipsplater/betong.		Iht. NEK 400 Takupunkt med bryter.	Vannbåren gulvarme.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Det kan bli synlige kanalkasser i himlinger ifbm ventilasjonen og andre tekniske føringer.
Kjøkken	Som stuer.	Som stuer.	Som stuer.		Iht. NEK 400 Komfyrvakt Takupunkt med bryter. Lysarmatur under overskap.	Nedfelt oppvaskkum m/ettgrepsarmatur. Stengeventil for oppvaskmaskin. Opplegg for oppvaskmaskin. Vannbåren gulvarme.	Kjøkkenventilator med utkast til det fri/kullfilter.	Kjøkkeninnredning med hvite fronter m/børstet stålbøyle-grep. Dempere på skuffer og skap. Laminat benkeplate. Det leveres integrerte hvitevarer bestående av keramisk komfyrtopp med induksjon, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Entre	Som stuer.	Som stuer.	Som stuer.		Iht. NEK 400: Downlights, sikringsskap og lavspentskap. Dørtelefon/ ringeklokke.	Vannbåren gulvarme.	Som stuer.	Garderobeskap i entré inngår ikke, kan leveres som tilvalg.
Bod innvendig	Som stuer.	Som stuer.	Som stuer.		Iht. NEK 400. Taklampe. Sikringsskap.		Som stuer.	
Soverom	Som stuer.	Som stuer.	Som stuer.		Iht. NEK 400. Takpunkt m/bryter. Røropplegg for bredbånd.	Vannbåren gulvarme.	Som stuer.	Det leveres ikke garderobeskap. Kan leveres som tilvalg.
Bad/WC	Sklisikre keramiske fliser i farge grå, dimensjon 100 x100mm.	Matte keramiske fliser i farge lys grå, dimensjon 600 x 300mm. Ferdig overflatebehandlede dører.	Nedsenket malt gipshimling.		Iht. NEK 400 Dobbelt uttak for vaskemaskin og tørketrommel (gjelder kun bad der vaskemaskin er inntegnet). Downlights med bryter. Lysarmatur over speilskap m/ dobbel stikk. Varmekabler.	Servant. Ettgreps servantbatteri. Termostatbatteri til dusj/bad. Dusj på stang. Såpeholder. Dusjvegger i glass. Vegghengt WC, innebygd sisterne og totrinns spyling. Kran/avløp til vaskemaskin i bad hvor dette er vist på tegning. Utstyr leveres forkrommet.	Som stuer.	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med skuffer med hvite fronter og børstet stålbøyle-grep, heldekkende servant og speilskap.
Balkonger/terrasser	Betong eller tre.	Stålpiler eller glassrekkverk.			Iht. NEK 400 Utelys/lamper.			
Garasjekjeller	Asfalt eller klarimpregnert betong.	Støvbundet med hvit farge. Søyler skal merkes med en klar farge.	Støvbundet med hvit farge.		Iht. NEK 400 God allmennbelysning. Sentral bryterfunksjon, styrt av bevegelsessensorer. Tilrettelagt for ladepunkt for el-bil for 50% av plassene.	Brannskap med slange.	Ventilasjonsanlegg dimensjonert etter teknisk forskrift.	Oppmerkede oppstillingsplasser.
Sportsboder	Malt betong.	Vegger i betong, eller tre/malt gips. Tette skillevegger med netting mot tak. Dør med hengelås, eller tilsvarende.	Betong støvbundet hvit.		Iht. NEK 400		I henhold til krav i teknisk forskrift.	Merkes med skilt med bodnummer.

Informasjon fra megler

HOVEDOPPDRAKSNUMMER
24-20-9015

SELGER/UTBYGGER
Romerike Boligutvikling AS
Org.nr. 867826572

MEGLER
NERO Eiendomsmegling AS
Org.nr. 985 403 368
PrivatMegleren Nyeboliger Romerike
Jernbanegata 8, 2004 Lillestrøm

Ansvarlig megler
Ingebjørg Katrin Halle
ikh@privatmegleren.no

Megler
Tom-Richard Seim
trs@privatmegleren.no

BEBYGGELSEN
Det er planlagt totalt 39 leiligheter fordelt på ett bygg, samt et garasjeanlegg i underetasjen. Prosjektet BARK vil bli organisert som et borettslag.

AREALER
Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940). NTA er arealet mellom innside vegger for omsluttende bygningsdel (Takstbransjens retningslinjer).

P-rom areal er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940). Vi har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom, på samme måte som i BRA.
Definisjoner og beregninger er basert på:
- NS3940: 2012
- Veileder til NS3940; "bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig" fra 2012

TOMT/MATRIKKELNUMMER
Nåværende tomtebetegnelse på hele området er Gnr. 103 Bnr. 415, og deler av Bnr. 10 i Rælingen kommune. Bnr. 10 tilhører Rælingen kommune. Deler av Bnr 10 skal overdras til Romerike Boligutvikling AS iht. vedtatt Utbyggingsavtale. Tomtene skal sammenføres til ett bruksnummer. Eiendommen vil få eiet tomt. Tomtens areal er 4 348 m². Adresse ikke fastsatt.

VEI/VANN/AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

REGULERINGSFORHOLD
Eiendommen er regulert til bolig. Området er omfattet av detaljregulering for Elgråkket i Blystadlia. Gnr.103 bnr.415, m.fl., med bestemmelse, vedtatt 12.12.2018. Mindre endringer vedtatt av planutvalget i sak PS 12/2019, den 12.03.2019.

RAMMETILLATELSE
Det er godkjent rammesøknad datert 16.10.2020.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER
Hjemmelshaver til gnr. 103 bnr. 415 er Romerike Boligutvikling AS.

Andelene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Andelene overdras fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett (legalpant) til borettslaget som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte andelshavers fellesforpliktelser. Legalpant har førsteprioritet i andelene og tinglyses ikke. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann. Kopi av grunnbokutskrift og servitutter tinglyst på eiendommen kan fremlegges av megler.

GRUNNDATA
1986/102158-1/8 Registrering av grunn
Tinglyst 19.03.1986
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:3027
Gnr:103 Bnr:303

ENERGIMERKING
Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking utføres av selger. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

VERDI VED SKATTEFASTSETTING
Verdien ved skattefastsetting er p.t. ikke fastsatt. Verdien ved skattefastsetting fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Skatteverdien for primærboliger vil i 2020 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil skatteverdien i 2020 utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER
Disse er ikke fastsatt da boligene ikke er bygget. Rælingen kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette. Kommunale avgifter

vil ligge i felleskostnadene/evt. faktureres direkte hver enkelt eier.

ORGANISERING

BORETTSLAG
Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for borettslaget. Disse er bindende for kjøper, men selger kan grunnet forestående reguleringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsprospektet og det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

Det utarbeides også utkast til budsjett for første driftsår. Disse vil senest foreligge ved kontrakt. For øvrig gjelder Borettslagsloven og driften av dette.

Leilighetene selges med 40 % fellesgjeld. Andel fellesgjeld overtas av kjøper.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD (IN-ORDNING)
Det vil bli gitt anledning til å nedbetale hele eller deler av fellesgjelden etter at borettslaget er stiftet, for de som ønsker dette (IN-ordning). IN-ordningen gir deg som andelseier mulighet til å betale ned deler av eller hele din andel av borettslagets fellesgjeld. Det gis mulighet til nedbetaling av fellesgjeld hvert halvår, første gang 1 år etter overtagelse.

FORKJØPSRETT
Leilighetene selges med forkjøpsrett. Ved salgsstart på BARK tildeles boligene etter følgende kriterier

1. Beboere i Elgråkket brl. etter botid.
2. Medlemmer av BORI etter ansiennitet.
3. Fritt salg.

Ved videresalg av boliger vil andeler tildeles etter ansiennitet i BORI iht. borettslagets vedtekter.

PARKERING / GARASJE
Det vil bli etablert felles garasjeanlegg på bakkenivå. Det er avsatt 34 plasser i garasjekjeller. Alle leiligheter unntatt to vil få utdelt bruksrett på en garasjeplass/parkeringsplass ute. Parkeringsplassene vil bli organisert som fellesarealer. På parkeringsrettene vil det bli lagt inn en fastpris for inndekning av felleskostnader. Ladeplasser for elbiler vil følge parkeringsbestemmelsene i Rælingen kommune. Det blir mulig å kjøpe ladepunkt for elbil som tilvalg i tilvalgsprosessen.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme organisering av sykkelparkering. Det vil bli sykkelparkering under tak i henhold til parkerings-

bestemmelsene i Rælingen kommune.

Selger forbeholder seg retten til å eie og fritt disponere over alle usolgte parkeringsplasser, samt retten til utforming, plassering og fordeling av parkeringsplassene.

Ansvar for kostnader ved fellesarealet, herunder kostnadene til drift og vedlikehold, fordeles forholdsmessig på de bruksberettigede.

BODER
Det medfølger én sportsbod pr. leilighet. Størrelse er 2,5 m² for de mindre leilighetene og 5 m² for leiligheter større enn 50 m². Bodene ligger i garasjeanlegget og i etasjeplan 0. For leilighet B-08 vil det bli etablert sportsbod inne i leiligheten.

FELLES UTOMHUSAREAL
Alt utenomhusareal er fellesareal for borettslaget og driftes av borettslaget.

FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD

FORRETNINGSFØRSEL
Borettslaget vil bli tilknyttet BORI BBL. BORI vil utarbeide utkast til driftsbudsjett for første driftsår basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet følger som vedlegg til kjøpekontrakt.

ESTIMERTE FELLESKOSTNADER
Felleskostnader dekker bl.a. vaktmester/renhold, kabel-TV/internett, oppvarming, honorar til styret, forretningsførsel, bygningsforsikring (ikke innbo), fellesstrøm, vedlikeholdsfond og lignende, basert på foreløpig budsjett utarbeidet av forretningsfører. Det tas forbehold om at endelige kostnader kan avvike fra de stipulerte kostnadene i det foreløpige budsjettet.

I tillegg til felleskostnader vil det påløpe andre løpende kostnader som for eksempel strømforbruk i den enkelte leilighet, innboforsikring, osv.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i borettslaget.

LEVERANDØRAVTALER:

Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende avtaler med inntil fem års varighet vedrørende avtaler med bl.a. følgende leverandører:

- Forretningsfører (BORI BBL) 10 år
- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter.
- Leverandør av TV og internett
- Serviceavtale garasjeport, ventilasjons-anlegg, avfall og drift av fellesarealer.

PRISLISTE

Det er utarbeidet en separat prisliste som viser bruksareal (BRA)/P-rom i hver leilighet. I tillegg viser prislisten stipulerte omkostninger og felleskostnader.

BETALINGSBETINGELSER

Depositum tilsvarende kr. 100 000,- betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12. Garantien vil bli stilt straks forbeholdene om realisering faller bort.

Beløpet skal tjene som kjøpers sikkerhet etter bustadoppføringsloven § 46 annet ledd, og kjøper vil ikke ha råderett over beløpet. Rentene på innbetalingen vil tilfalle kjøperen. Beløpet avregnes mot restkjøpesummen i forbindelse med overtagelse og innbetaling av kjøpers sluttoppgjør.

Dersom selger skal disponere innbetalt beløp før overtagelse må selger stille § 47 garanti. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har stilt § 47 garanti.

Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt depositum innen 30 dager etter aksept av bud/mottatt bekreftelse på at § 12 garantien er stilt og krav om innbetaling, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Innbetaling av kr. 100 000,- skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Boligene selges til fast pris og selger tar alt ansvar for eventuelle overskridelser i byggekostnader.

OMKOSTNINGER

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

- Andelskapital i borettslaget kr 10 000,-.
- Dokumentavgift med 2,5 % av andel tomteverdi inkl. offentlig infrastruktur, ca. kr. 133,- pr. BRA pr. leil.
- Tinglysingsgebyr for skjøte kr 480,-.
- Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument kr 480,-.
- Medlemskap i Boligbyggelaget Romerike kr 350,- og årlig kontingent 300,-.
- Forkjøpsgebyr kr 7 494,-.
- Tilknytnings/oppstartskostnader for å etablere borettslaget kr 4 300,-.

Medlemskap i Boligbyggelaget Romerike (BORI BBL) forfaller til betaling ved kontraktsinngåelse og vil bli fakturert direkte fra BORI. Forkjøpsgebyret vil også faktureres direkte fra BORI.

De øvrige omkostningene forfaller til betaling ved overtakelse. Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyr.

Pris for administrasjonsgebyr for TV/bredbånd avhenger av valgt leverandør og vil komme i tillegg til ovennevnte omkostninger.

SLUTTOPPGJØR

Sluttoppgjør (rest kjøpesum, tilvalg og omkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest 7 virkedager før overtagelse.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst andel eller mot garanti for tilsvarende beløp, jfr. bustadoppføringslova § 47.

BETALING FOR ENDRINGER OG TILVALG

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom kjøper og selger, skjer i forbindelse med sluttoppgjøret

KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtagelse har funnet sted, jf. buofl.§§ 52-54. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt vil medføre et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Ved avbestilling etter at bygging er igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

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

TRANSPORT AV KONTRAKT / OVERDRAGELSE FØR OVERTAGELSE

Transport av kontrakt/overdragelse før overtagelse krever selgers samtykke før salgsprosessen igangsettes. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et administrasjonsgebyr på kr 20 000,- inkl. mva. og et transportgebyr til selger på kr 50 000,- inkl. mva.

KREDITTVURDERING/HVITVASKINGSLOVEN

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven. Dette innebærer blant annet at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

OVERTAGELSE

Leilighetene planlegges ferdigstilt i 2. kvartal 2023. Dette forutsetter vedtatt igangsetting av bygget innen 30.09.2021. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha leiligheten klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Dersom igangsettingstillatelse gis på et senere tidspunkt enn forutsatt vil det kunne føre til en tilsvarende utsettelse av overtagelsestidspunktet.

Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca. to måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil innkalle til en forhåndsbefaring to-fire uker før overtakelse der det vil føres protokoll over eventuelle gjenstående punkter. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV- dokumentasjon.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsetidspunktet.

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

FORBEHOLD OM REALISERING

Selger tar følgende forbehold før bygging kan startes:

- Solgt leiligheter tilsvarende 60 % av total verdien i prosjektet.
- Offentlig godkjenning av prosjektet inklusive igangsettingstillatelse.

- Godkjenning i utbyggingselskapets styrende organer.
- Selger innvilges byggelånsfinansiering.

Forbeholdene skal være avklart eller slettet innen 01.05.2022. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen forannevnte frist kan selger velge og ikke realisere prosjektet. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt/innflytningstidspunkt tilsvarende. Kjøper kan innen en-1-uke etter forbeholdsfristen skriftlig trekke seg fra avtalen dersom ikke selger har avklart/slettet sine forbehold.

FELLESAREALER/UTOMHUSAREALER:

Overtakelse av felles- og uteareal skjer samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det vil gjennomføres en ferdigbefaring av felles- og utomhusarealer med representant fra styret i borettslaget.

Overtakelse av leiligheten med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Ferdigstillelse av utomhusareal er avhengig av sesong og kan derfor bli ferdigstilt etter overtagelse av boligene. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto. Partene gir borettslagets styre fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av taksmann. Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen er ferdig. Inntil hele prosjektet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

ØVRIGE FORBEHOLD

Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte leiligheter og parkeringsplasser/boder samt retten til å leie ut usolgte leiligheter.

Det forutsettes at andelen tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap /navneendring fra kjøpers side etter at bindende avtale er inngått, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 20 000,- inkl. mva. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Alle opplysninger i dette prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige.

DIVERSE

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring av borettslaget. Kjøper må selv tegne innbo- og løseforsikring.

FERDIGATTEST

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en god stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtakelsen mot midlertidig brukstillatelse.

MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag pr. solgte enhet utgjør kr. 41 875,- inkl. mva. Oppgjørskostnad pr. solgte enhet utgjør kr. 4 375,- inkl. mva. Meglerprovisjon og oppgjørskostnad, samt alle utlegg betales av Utbygger.

LOVVERK

Avtale om kjøp av bolig under oppføring mellom utbygger/selger og forbruker, reguleres av Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

GARANTIER

Selger er etter Bustadoppføringslova § 12 pliktig til å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering. Garantien vil bli stilt straks forbeholdene om realisering faller bort. Til det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse i.h.t. Bustadoppføringslova § 47.

KJØPEKONTRAKTER

Avtale om kjøp av leilighet forutsettes inngått iht. kjøpstilbud og kjøpekontraktsformular, som følger vedlagt prospektet. Kjøpekontrakt kan også fås ved henvendelse til PrivatMegleren Nyeboliger Romerike. Kontrakten skal signeres innen rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud.

BUDREGLER

Boligene selges til fast pris. Signert kjøpstilbud leveres til megler sammen med rett kopi av legitimasjon, eller elektronisk gjennom «gi bud» knappen på meglers annonser. Kravet til legitimasjon er oppfylt for budgivere som benytter elektronisk bud med e-signatur, eksempelvis BankID.

Regelen om minste akseptfrist for bud i eendomsmeulingsforskriften kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud..

FINANSIERING

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

KORONA

Det tas særskilt forbehold om eventuelle fremdriftshindre som følge av koronaviruset eller tilsvarende epidemier. Viruset har medført midlertidig vanskeligheter i kontraktskjedene og det vil oppstå situasjoner hvor entreprisprosjekter blir berørt. Man har ingen fullstendig oversikt over omfanget og

konsekvensene, men karantenetiltakene vil medføre forsinkelser. Det tas forbehold om forsinkelser ved gjennomføringen av kontraktene. Dette innebærer forsinkelser som følge av forsinket leveranse av byggemateriell fra utlandet, stans/opphold, sykefravær, karantene, smittereduserende tiltak fra offentlige myndigheter og andre tiltak for å begrense smittespredning. Kjøper må være innforstått med den usikkerhet som foreligger med hensyn til fremdrift og overtagelse, og kan ikke påberope seg overskridelser av det antatte overtakelsestidspunkt som avtalt frist for ferdigstilling/overtagelse. En forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

Lillestrøm, 31.03.2021

Leilighet B-26, 2-roms leilighet på 52 m2 BRA, her vist med snitt-illustrasjon. Avvik kan forekomme.





Fordeler ved å kjøpe ny bolig

Det er mange faktorer som taler for å kjøpe helt ny bolig, noen er selvsagte, mens andre er det ikke så mange som vet om. Vi har listet de opp for deg slik at det skal bli lettere for deg å ta et godt valg.

HELT NYTT

Tenk deg at du står med nøklene i hånden, og skal åpne inngangsdøren til din nye bolig for aller første gang. Den følelsen er unik. Ingen slitasje og ingen spikerhull i veggene. Bare helt nytt.

INGEN OPPUSSING

Når du flytter inn i en splitter ny bolig er det ikke behov for oppussing på mange år. Alt er up-to-date, og du kan bruke fritiden din på andre ting. Velkommen hjem!

FORKJØPSRETT I BARK

Leilighetene selges med forkjøpsrett. Ved salgsstart på BARK tildeles boligene etter følgende kriterier:

1. Beboere i Elgtråkket brl. etter botid.
2. Medlemmer av BORI etter ansiennitet.
3. Fritt salg.

Ved videresalg av boliger vil andeler tildeles etter ansiennitet i BORI iht. borettslagets vedtekte

BYGD ETTER SISTE TEKNISKE KRAV

TEK 17 er myndighetenes tekniske krav til alle nye boliger i dag. TEK 17 sørger blant annet for at du får balansert ventilasjon og tettere bygg. Det er med andre ord høy standard på den nye boligen din.

LAV DOKUMENTAVGIFT I BORETTSLAG

Ved kjøp av brukt bolig må du vanligvis betale 2,5%

av eiendommens verdi i dokumentavgift til staten. Ved kjøp av ny bolig betaler du kun 2,5% av din andel av tomteverdien – hvilket kan spare deg for flere titusener.

KOSTNADSEFFEKTIVT – LAVERE DRIFTSKOSTNADER

Når beslutningen skal tas er det fort gjort å glemme innsparingen du vil ha ved å drifte en ny bolig kontra en brukt bolig. En av disse er blant annet besparelsen du gjør ved oppvarming av boligen.

MULIGHET FOR Å SETTE DITT EGET PREG PÅ BOLIGEN

Er du tidlig ute i prosjektet har du mulighet til å foreta noen tilvalg på leiligheten din. Det betyr at du har mulighet til å sette ditt eget preg på boligen din. Kanskje ønsker du et annet gulv, en annen benkeplate eller andre fliser på badet? Noen tilvalg er kostnadsfrie.

INGEN BUDRUNDE

Ved kjøp av ny bolig er det sjelden budrunder. Prisen er satt og du slipper å forhandle.

TRYGG LEVERANDØR

BORI Utbygging er et datterselskap av BORI BBL. Det gir ekstra trygghet for våre kunder at vi har en tung aktør i ryggen. BORI Utbygging har lange og solide tradisjoner innen boligbygging. Siden oppstarten i 1946 har boligbyggelaget bygget nær 14.000 boliger.

5 ÅRS REKLAMASJONSRETT

Ved kjøp av ny bolig har du 5 års lovpålagt reklamasjonsrett.

Enklere liv i leilighet

Alle som har bodd i et hus vet godt hvor mye arbeid som konstant må gjøres. I BARK Borettslag slipper du å måke snø, klippe gress, trimme hekken, male, beise og mye annet forefallende arbeid og nødvendige oppgraderinger. Mindre vedlikehold, mer fritid!

Risikoen for store og plutselige utgifter er også betydelig mindre. Når du skal flytte har du også en god grunn til å endelig kvitte deg med alle disse tingene du egentlig ikke trenger lenger, som er spart opp over flere år på loft, kjeller og boder.

BORI-medlem

For de fleste BORI-medlemmer er det forkjøpsretten som oppleves som den største fordel, og hos oss har du forkjøpsrett på en rekke nye og brukte boliger over hele Norge. Det skal lønne seg å være BORI-medlem, også i perioder hvor du har dekket ditt boligbehov.

BORI-medlemskapet ditt gir deg tilgang til gode rabattavtaler innen blant annet forsikring, bolig, interiør, kultur, ferie og fritid.



Vi hjelper deg gjennom kjøpsprosessen

Å kjøpe bolig er en stor investering. Vi guider deg gjennom kjøpet og tilbyr løsninger tilpasset ditt behov.

VISNING/SALGSSTART

Etter lansering vil det holdes visninger i visnings-senteret på tomten.

GI BUD

Har du bestemt deg for at du vil kjøpe en av boligene, må du levere inn et budskjema/kjøpstilbud. Budskjema finnes i prospektet, du kan få det av megler, eller laste det ned fra på **bark-borettslag.no**.

KONTRAKT

Avtale om kjøp av leilighet forutsettes inngått iht. kjøpetilbud og kjøpekontrakt som følger i prospektet, eller kan fås ved å henvende seg til Privatmegleren. Kontraktsmøte avholdes innen rimelig tid etter aksept på kjøpetilbud.

TILVALG

Hvis du kjøper tidlig i prosjektet, og før byggestart, vil du ha mulighet til å gjøre tilvalg på leiligheten din. De ulike tilvalgsmulighetene blir presentert og du blir kalt inn til et tilvalgsmøte med en representant fra BORI Utbygging. Megler vil ha informasjon om når perioden for tilvalg ikke lenger er tilgjengelig.

FORHÅNDSBEFARING

Ca. 14 dager før boligen din skal være ferdigstilt vil det bli avholdt forhåndsbefaring. På forhåndsbefaring går du sammen med en representant fra BORI Utbygging og melder fra om eventuelle avvik.

Det føres protokoll fra forhåndsbefaringen, og begge parter signerer denne.

OVERTAGELSESBEFARING

Overtagelsesbefaring holdes ved overtagelsen. Ved overtagelsesbefaring vil vi gå igjennom protokoll fra forhåndsbefaringen og sjekke at eventuelle avvik er utbedret.

SISTE INNBETALING OG BORI-MEDLEMSKAP

Før du kan overta din nye bolig må siste innbetaling gjøres til meglers oppgjørskonto. Detaljer rundt denne innbetalingen finner du i kontrakten din. Medlemskap i BORI må også være tegnet og betalt.

OVERTAGELSE

Gratulerer med ny bolig! Om siste innbetaling er gjort, og du har betalt ditt medlemskap i BORI, vil du få overlevert nøklene til din splitter nye bolig, og andelen tinglyses.

VI VIL BLI BEDRE!

Vi har inngått et samarbeid med Prognosesenteret som skal kartlegge hva du synes om den nye boligen din, kjøpsprosessen og servicen du har blitt møtt med fra oss. I etterkant av innflyttingen vil Prognosesenteret derfor ta kontakt med deg, fortrinnsvis via mail/post. Vi håper du vil ta deg tid til å svare på denne undersøkelsen.

ETTÅRSBEFARING

Ett år etter at du har overtatt boligen din vil en representant fra oss komme og se over leiligheten sammen med deg. Alle bemerkninger loggføres. Hvis det finnes forhold som dekkes av garantien vil vi utbedre dette.



BORI BBL



BORI STÅR BAK UTBYGGINGEN AV BARK BORETTSLAG.

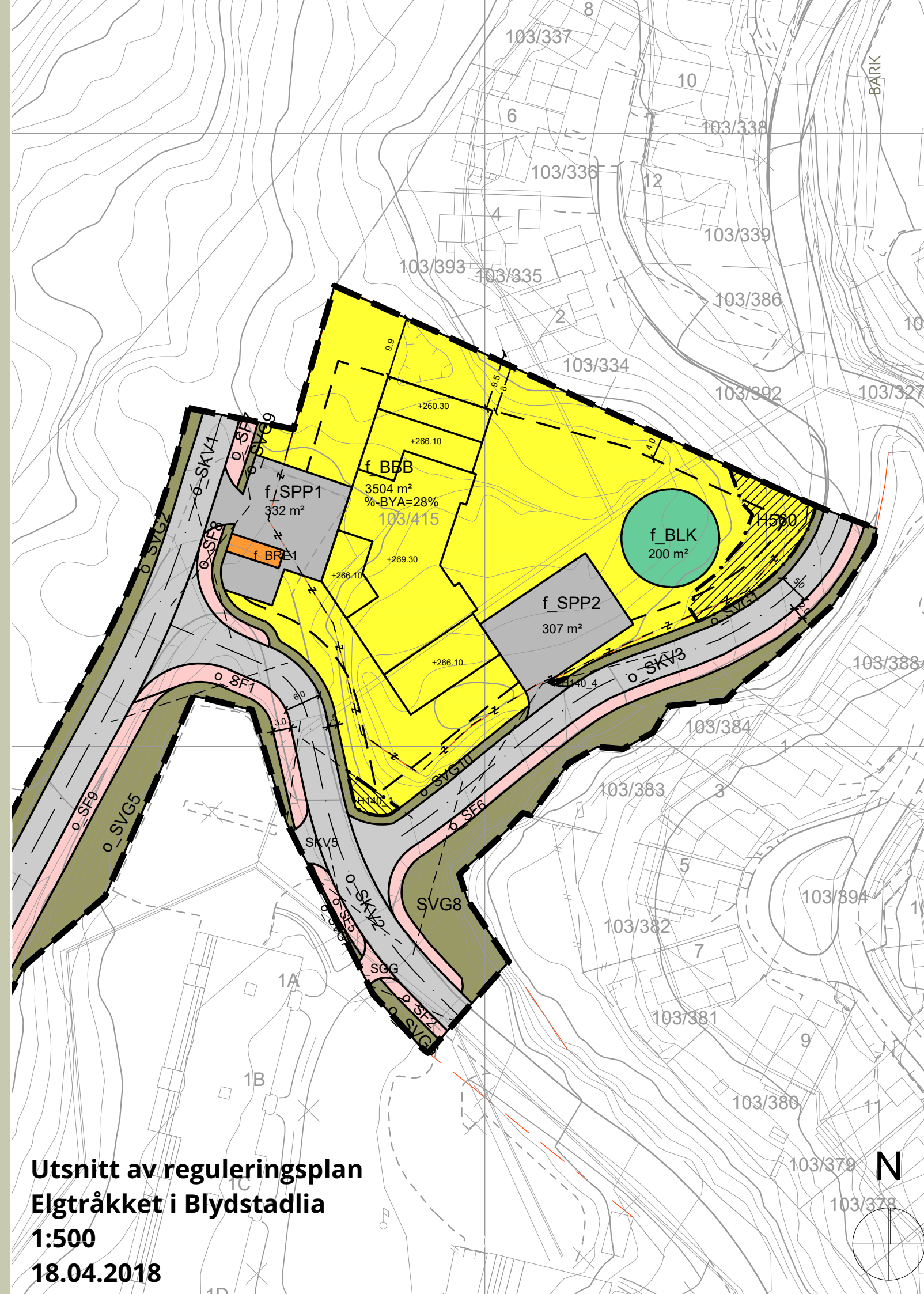
BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag i antall boliger til forvaltning. Som eneste boligbyggelag i Norge er vi en ISO 9001:2015 sertifisert kompetansevirksomhet og totalleverandør av boligrelaterte tjenester til forvaltede borettslag og sameier, og våre medlemmer.

BORI skal skape verdier for medlemmer, kunder og lokalsamfunn gjennom boligutvikling og boligrelaterte tjenester. Vi er en medlemsorganisasjon som, gjennom egen byggevirksomhet, utstrakt samarbeid med andre boligbyggelag og boligutviklere, tilbyr boliger på forkjøpsrett for våre medlemmer nasjonalt. BORI har utviklet seg fra å være et lokalt boligbyggelag og boligutvikler på Romerike, til et konsern med nasjonale leveranser.

Vedlegg

- Reguleringsplan med bestemmelser
- Utkast til vedtekter for BARK Borettslag
- Kjøpekontrakt
- Budskjema

**Utsnitt av reguleringsplan
Elgtråkket i Blydstadlia
1:500
18.04.2018**



REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering for Elgråkket i Blystadlia, gnr.103 bnr.415, m.fl.

Vedtatt av kommunestyret den 12.12.2018

Mindre endring vedtatt av planutvalget i sak PS 12/2019, den 12.03.2019

§ 1 Det regulerte området er vist på kartet med reguleringsgrense.

§ 2 Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

- | | |
|--|-----------|
| - Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (f_BBB) | Sosi 1113 |
| - Lekeplass (f_BLK) | Sosi 1610 |
| - Renovasjonsanlegg (f_BRE) | Sosi 1550 |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr 2)

- | | |
|---------------------------------------|-----------|
| - Kjøreveg (SKV) | Sosi 2011 |
| - Fortau (o_SF) | Sosi 2012 |
| - Gang- og sykkelvei (o_SGS) | Sosi 2015 |
| - Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG) | Sosi 2019 |
| - Parkeringsplasser (f_SPP) | Sosi 2082 |

§ 3 FELLES BESTEMMELSER SOM GJELDER HELE PLANOMRÅDET

§ 3.1 Generelle krav

- Bebyggelsen skal gis et moderne arkitektonisk uttrykk, og skal utformes slik at bygningsmassen fremstår som helhetlig med felles trekk i volum og eksteriør. Bebyggelsen skal utformes variert gjennom brudd i materiale og fasadelinjer.
- Bygninger skal tilpasses terrenget. Bebyggelse med underetasje skal dokumenteres med terrengsnitt.
- De anførte bygningshøyder er maksimale høyder (mønehøyde=gesimshøyde) angitt som kotehøyde. Bebyggelsen skal ha flate tak eller pulttak.
- Bebyggelsens utvendige farger og materialbruk skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og miljø. Det skal i hovedsak brukes tremateriale i minimum 50% av byggets fasade. På deler av tak, som ikke benyttes til terrasse, skal det benyttes sedumdekke.
- Det skal brukes fasadematerialer med langt vedlikeholdsintervall.
- Ved flytting av løsmasser eller andre masser hvor fremmede arter er registrert, skal det ved masseforflytning treffes egnede tiltak for å unngå spredning.

- Det stilles krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

§ 3.2 Krav til dokumentasjon av tiltak

- Sammen med rammesøknad skal det leveres en situasjonsplan som viser:
 - Bebyggelsens plassering.
 - Adkomst til tomt og bolig, plasser for biloppstilling med manøvreringsareal, sykkelparkering og plass for avfallshåndtering
 - høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje
 - uteoppholdsareal og lekeareal for småbarn
 - terrengforhold som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planert terreng, forstøtningsmurer, støyskjermer, voller el.
 - plan for overvannsløsning
- Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres en utomhusplan som viser:
 - reguleringsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser.
 - terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng vist med koter, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur.
 - Bygningers plassering, kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje, samt utgangsdører og kjøreporter.
 - trafikkforhold, herunder arealer for gående og kjørende, framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting med mer, biloppstillings- og garasjeplasser, sykkelparkering
 - Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser, utvendig bod og eventuell innbygging/ skjerming av disse.
 - vegetasjon og materialbruk i markdekker, stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal. Eksisterende og fremtidig vegetasjon vises.
 - Utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold.
 - tekniske forhold (avrenning av overflatevann, plassering av sluk, brannhydranter, belysning, gjerder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, støyskjermer/-voller og rekkverk)
 - Det skal foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

§ 3.3 Funksjons- og kvalitetskrav for arealer til uteopphold og lek

Arealer for uteopphold og lek skal ha en solrik beliggenhet og ha sol på minst 50% av arealet ved jevn døgnet (21.mars og 23. sept.) kl. 15.00. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 meter skal ikke regnes inn som en del av arealet. Områdene skal ikke være utsatt for støy over Lden 55 dB.

§ 3.4 Grenseverdier for støy

- a) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2012, tabell 3, gjelder for planen.

§ 3.5 Grunnforhold

- a) Ved sprengning skal grunnforholdene vurderes. Sammen med IG-søknad skal det foreligge en geoteknisk vurdering av grunnforholdene. Nødvendige rystelsesmålere må settes opp og nødvendig bergsikring foretas før sprengning.

§ 3.6 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Fylkeskonservatoren skal varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

§ 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL §12-6)

§ 4.1 Sikringssone – frisikt

Innenfor områdene tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibaner. Enkelte oppstammede trær uten grener eller løvvverk i høyde opp til 3 meter over tilstøtende veibaner kan tillates.

§ 4.2 Hensynssone – bevaring naturmiljø

Innenfor hensynssonen skal vegetasjon og terreng bevares.

§ 5 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL §12-7)

§ 5.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (f_BBB)

- Innenfor felt f_BBB tillates oppført blokkbebyggelse.
- Bygg skal plasseres iht byggelinjer som vist på plankart. Det tillates at bebyggelsen kan avvike med inntil 1 meter +/- i forhold til angitte byggelinjer i den grad det ikke kommer i konflikt med regulerte byggegrenser eller annet lovverk. Parkeringskjeller under terreng, kan etableres inntil 5,5 meter utenfor byggelinjer og inntil 5 meter utenfor byggegrense mot nord.
- F_BBB: Prosent bebygd areal må ikke overstige % BYA= 28%.
- Minste tillatte leilighetsstørrelse er 45 m².
- Parkeringskjeller under bakken skal ikke medregnes ved beregning av grad av utnytting.
- Bebyggelsens totale møne = gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Bygningene skal ha flate tak/pulttak, og skal trappes ned mot eksisterende boligbebyggelse.

- Minste uteoppholdsareal på terreng inklusive lekeareal pr bolig MUA = 62 m². Både private og felles arealer på terreng, samt private arealer på takterrasse/balkong uten tak, inngår i MUA.
- Takterrasser i 5. etasje skal trekkes minimum 4 meter inn fra byggets østlige fasade og 2 meter inn fra byggets nordlige fasade.
- Krav til parkeringsdekning: 1,2 plasser pr boenhet inkl. gjesteparkering.
- Parkering løses i parkeringskjeller og innenfor formålet f_SPP1 og f_SPP2. Minimum 10% av det totale antall parkeringsplasser skal utformes som HC-parkeringsplasser. 50% av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for lading av el-bil med tilstrekkelig strømtilførsel og slokkevannskapasitet.
- Krav til sykkelparkering: 1,5 plasser pr leilighet. Sykkelparkeringsplassene skal plasseres under tak.
- Det skal etableres energiløsning med bruk av fornybare energikilder.
- Fasader som har under 8 meter avstand til nabobebyggelse, inkludert terrasser, skal brannsikres.

§ 5.2 Felles lekeplass (f_BLK) og uteoppholdsarealer

- Felles lekeplass, f_BLK skal være felles for boliger innenfor f_BBB.
- Lekeplassen skal være opparbeidet med minimum 70m2 sikkerhetsunderlag med tilhørende lekeapparat. Lekeplassene skal inkludere et tilbud tilpasset småbarn. En del av lekeplassutstyret skal være universelt tilgjengelig.
- Lekeplassene og uteoppholdsarealene skal beplantes og opparbeides iht utomhusplan.
- Overvann skal ikke tilføres terreng raskere enn før tiltak startes. Overvann fra tak og overflater skal infiltreres og fordrøyes lokalt innenfor planområdet. Eksisterende bekkesig og ny dam i anlegget benyttes til dette. Flomvei for vannet skjer via fordrøyningsmagasin under bakken.

§ 5.3 Felles renovasjon

- Felles renovasjon f_BRE skal være felles for boligene i f_BBB. Det skal være nedgravd løsning for renovasjon.

§ 5.4 Felles parkering

- Felles parkering f_SPP1, f_SPP2 skal være felles for boligene i f_BBB. F_SPP1 er beboerparkering, f_SPP2 er gjesteparkering.

§ 5.5 Felles kjørevei

- Kjørevei f_SKV5 skal være felles for Elgråkket borettslag, gnr.103 bnr.303.

§ 5.6 Felles gang-/sykkelvei

- Gang-/sykkelvei f_SGG skal være felles for 103/415 og Elgråkket borettslag 103/303.

§ 6 KRAV OM REKKEFØLGE FOR GJENNOMFØRING (PBL §12-7 NR.10)

- a) Deling og/eller utbygging innenfor regulerte byggeområder tillates ikke før offentlig vei, vann- og avløpsanlegg er opparbeidet og godkjent fram til og langs den side av tomte hvor tomte har sin adkomst. Eksisterende offentlig VA-ledning gjennom området skal flyttes før utbygging. Ny ledningstrasè skal ligge minst 4 meter fra bebyggelse.
- b) Før igangsettingstillatelse for bolig innenfor planområdet kan innvilges skal:
 - Krysset mellom Elgråkket (o_SKV2) og Blystadringen (o_SKV1), samt forlengelsen av Blystadringen (o_SKV1) være ferdig opparbeidet.
- c) Før ferdigattest eller brukstillatelse for bolig innenfor planområdet kan innvilges skal:
 - Lekeplass (f_BLK), renovasjon (f_BRE), parkeringsplassene f_SPP1 og f_SPP2 og fortauene o_SF1, o_SF8, o_SF9 og deler av o_SF6 være ferdig opparbeidet. Dersom ferdigattest/brukstillatelse til første bolig gis i perioden november-april, kan grøntarealer og lekeplass ferdigstilles innen 6 mnd.
 - Utomhusarealene må være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplanen.
 - Tilrettelegging for brannvesen må være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Utkast til vedtekter for BARK Borettslag

Utkast til vedtekter for BARK Borettslag

(04.8.2020) Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Bark 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 Rælingen kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

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

(3) BORI BBL har en rett til å beholde montert skilt på sydfasaden til BARK borettslag. Skiltet er godkjent av Rælingen kommune. BARK borettslag har plikt til å vedlikeholde omtalte skilt. For øvrig er disse rettighetene og pliktene tinglyst i Statens kartverk.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 39 andeler, pålydende kroner 10 000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 borettslagsslovens § 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, dog gjelder følgende bestemmelse ved første gangs omsetning av boliger i Bark Borettslag; Andelseiere i Elgråkket Borettslag org.nr 953 417 766 har forkjøpsrett foran øvrige medlemmer av BORI BBL, jf. §12 i avtalen mellom BORI Utbygging AS og Elgråkket Borettslag datert 10.02.2016.

(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. borettslagsslovens § 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. BORETT, BRUKSOVERLATING OG BRUKSRETT

4-1 Boretten

(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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 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 husstands fellesskapslovens § 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, boder, garasjeplass og/eller parkeringsplass.

4-3 Bruksrett til boder, garasjeplass eller parkeringsplass

Det vil være til sammen 47 parkeringsplasser på borettslagets tomt, hvorav 34 er i garasjeanlegg og 13 er ute på grunn. 4 stk er avsatt til gjesteparkering. Alle leiligheter unntatt to vil få utdelt en bruksrett på garasjeplass / parkeringsplass ute (se egen prisliste). Utover dette vil det bli åpnet for salg av ledige bruksretter til garasjeplasser. Alle leiligheter utenom B-08 vil få bruksrett til sportsbod utenfor egen bolig. For leilighet B-08 vil det bli etablert sportsbod inne i leiligheten. Andelen som får bod i bakkant av garasjeplassen kan ikke bytte garasjeplass uten også å bytte bod. Bruksretten følger andelen ved salg.

Det er forretningsførers register over hvilke andeler som til enhver tid har bruksrett til hvilke garasjeplasser og uteplasser, som er hjemmelsregisteret. Andelseier

som har kjøpt bruksrett til en garasjeplass/uteplass, plikter å informere forretningsfører ved salg eller bytte av parkeringsplassen. Bruksretten til parkeringsplassen kan ikke selges til andre enn andelseiere i borettslaget. Det samme gjelder ved utleie av parkeringsplassen.

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, varmtvannsbereder 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 isoler- glass, 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 tvangsfullbyrdseslovens kapittel 13.

7. FELLESKOSTNADER OG PANTE-SIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, kostnad til forretningsfører, skatter, offentlige avgifter,

varmtvann, oppvarming via vannbåren gulvarme (unntatt varmekabler på bad), med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, dvs. husleiebrøk (areal). Andelsbeløpet til felleskostnader fastsettes av styret, med unntak av kostnad til kabel-tv. Kabel-tv fordeles likt på hver enkelt leilighet uavhengig av fordelingsnøkkelen som nevnt over.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier forskuddsvis med forfall 20. hver mnd. betale et a kontobeløp fastsatt av styret til konto avtalt med forretningsfører. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Kostnadene for drift og vedlikehold av garasjeplasser og uteplasser, fordeles andelseierne etter antall parkeringsplasser som disponeres. De som har garasjeplass og uteplass, vil bli belastet et tillegg på felleskostnadene for drift og vedlikehold. Størrelsen på beløpet/leien fastsettes av styret, og styret har myndighet til enhver tid i rimelig utstrekning å endre beløpet/leien ved behov. Uteplassene skal til enhver tid betale 50% av beløpet/leien som garasjeplassene betaler.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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 to til fire andre medlemmer med en til to 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. Gen-

eralforsamlingen 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte 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:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 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,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 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 årsberetning 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 generalforsam-

lingen 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 besluttet 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.

Kjøpekontrakt

Megler: NERO Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 985403368MVA

Type oppdrag: 04. Salg eiendom-prosjektert (buoppflov)

Eierform: Borettslag / Eiet tomt

Oppdragsnr:

Omsetningsnr:

Kjøpekontrakt BARK

Kjøp av borettslagsleilighet/-andel under oppføring

Partene

Kjøper 1 fnr.

Kjøper 2 fnr.

Adresse

Mob:

E-post:

(Heretter kalt **Kjøper**)

Romerike Boligutvikling AS c/o BORI Utbygging AS Org.nr: 867 826 572
Pb 323, 2001 Lillestrøm Tlf. 63 89 02 00

(Heretter kalt **Selger**)

er det inngått følgende kjøpekontrakt:

1. BOLIGEN

Kontrakten gjelder kjøp av andel <nr.>* andelsnummer ikke fastsatt p.t. (heretter kalt Andelen) i BARK Borettslag. Andelen gir borett til prosjektert leilighet nr _____ i eiendommen BARK Borettslag, Gnr. 103, Bnr. 415 og del av Bnr. 10 i Rælingen kommune.

Andelens pålydende skal være kr 10 000,-. Pantetikret innskudd skal utgjøre _____, mens andel fellesgjeld skal utgjøre kr _____.

Andelen gir borett til boenheten med tilhørende bod og eventuelle andre rettigheter (heretter kalt Boligen). Boligen er nærmere beskrevet i vedlegg. Selger tar forbehold om mindre endringer i utførelse, konstruksjon og materialvalg mv. på Boligen og bygningsmassen, dog slik at nivå på kvalitet og utførelse skal være tilsvarende eksisterende beskrivelse i vedleggene som er del av denne Kjøpekontrakten. Det tas dessuten forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

Endringer av denne karakter gir ikke Kjøper rett til prisavslag eller annet vederlag.

2. BORETTSLAGET

Borettslaget vil bli stiftet med 39 andeler som tilsvare antall boliger i Borettslaget. Alle leiligheter unntatt to vil få utdelt bruksrett til en garasjeplass/parkeringsplass ute (se egen prisliste). Utover dette vil det bli åpnet for salg av ledige bruksretter til garasjeplasser. Alle leiligheter utenom B-08 vil få bruksrett til sportsbod utenfor egen bolig. For leilighet B-08 vil det bli etablert sportsbod inne i leiligheten.

Borettslagets underetasje med boder, tekniske rom og parkeringsretter vil bli organisert som fellesareal. Selger forbeholder seg retten til en hensiktsmessig organisering/ tildeling av parkeringsretter, boder, øvrige fellesfunksjoner o.l.

Selger forbeholder seg retten til å utforme endelige vedtekter for Borettslaget frem til ferdigstillelse for å ta høyde for eventuelle endringer i prosjektet, herunder endre antall enheter/andeler og antall garasjeplasser i Borettslaget.

Felleskostnader betales i henhold til fordelingsnøkelen i Borettslaget dersom ikke annet fremkommer av vedtektene eller denne kontrakt. Kjøper er innforstått med og aksepterer at fordelingsnøkkelen kan bli gjenstand for endringer som følge av eventuelle endringer i Selgers planer for utbygging og utnyttelse av området rundt eiendommen.

Parkeringsplassene anlegges i felles garasjekjeller og parkering ute.

3. KJØPESUM

Avtalt kjøpesum er kr _____ inkl. en parkeringsrett (unntatt to leiligheter - se prisliste), heretter kalt "Kjøpesummen".

I tillegg til Kjøpesummen overtar Kjøperen en andel fellesgjeld. På Overtakelsestidspunktet utgjør andel fellesgjeld kr _____ slik at summen av Kjøpesummen og andel fellesgjeld er kr. _____. Fellesgjelden betjenes gjennom Kjøpers betaling av Andelens felleskostnader.

Fellesgjelden er finansiert ved lån og det tas forbehold om valg av långiver frem mot overtagelse.

Lånet løper over 30 år, med morderingsprofil på 40 år. Det tas forbehold om endring av rentevilkår og nedbetalingsplan for fellesgjelden og Selger gjør oppmerksom på at endringer i rentenivået over tid kan gi utslag i endrede felleskostnader.

Dersom Overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på Kjøpers side, er Kjøper kjent med at andel fellesgjeld vil kunne ha økt som følge av renter

som er pådratt i tiden etter det opprinnelige Overtakelsestidspunktet.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:
Depositum («forskudd») kr _____
(kr. 100 000,- ved stilt §12 garanti)
Innen Overtakelsestidspunktet kr _____
Til sammen kr _____

Selger stiller garanti i medhold av bustadoppføringslova § 12 straks etter at forbeholden i Kjøpekontrakten pkt 13 a) til d) er løftet.

Restinnbetaling for endrings- og tilleggsarbeider jfr. kjøpekontrakten pkt. 8, forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret for leiligheten, dvs. senest 7 dager forut for overtakelse.

Dersom deloppgjør/ sluttoppgjør/ endrings- og tilleggsarbeider betales senere enn avtalt, påløper forsinkelsesrente iht. lov om forsinkelsesrente av det til enhver tid skyldige og forfalte beløp. Ved forsinket betaling vil Selgeren også kunne stanse arbeidet og / eller heve kontrakten.

4. OMKOSTNINGER

Kjøperen skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

Andelskapital i Borettslaget kr 10 000,-

Registrering av eierskifte i grunnboken kr 480,-

Registrering pr panteheftelse i grunnboken kr 480,-

Dokumentavgift med 2,5 % av andel tomteverdi inkl. offentlig infrastruktur, ca. kr. 133,- pr. BRA pr. leil. kr ,,-

Tilknytnings/oppstartskostnader for å etablere borettslaget kr 4 300,-

Omkostningene forfaller til betaling sammen med sluttoppgjøret jfr. kontrakten pkt. 3. Det tas forbehold om endringer i størrelsen på offentlige gebyrer. Kjøper som ikke er medlem i BORI BBL må melde seg inn og betale årskontingent.

5. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av eiendoms-

megler og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

NERO Eiendomsmegling AS
Pb. 1023 Lillestrøm Syd
2012 Lillestrøm.
Tlf: 64 84 52 80 Fax: 64 84 52 99
Epost: oppgjor@privatmegleren.no

Alle innbetalinger etter denne kontrakt innbetales til meglerens **klientkonto 62010554085**, og merkes med: **KID-kode** _____.

Renter tilfaller den som pengene til enhver tid tilhører. Kjøpesummen regnes ikke som betalt før den er innkommet på klientkonto.

Ved forsinket betaling påløper det forsinkelsesrente i henhold til Lov av 17. desember 1976 nr 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Denne bestemmelsen gir ikke Kjøper rett til å betale noen del av Kjøpesummen senere enn det som er avtalt i punkt 8.

Selger har rett til å nekte overlevering inntil fullt oppgjør har funnet sted. Selger har videre rett til å heve kontrakten dersom forsinkelsen er vesentlig. Som vesentlig forsinkelse regnes alltid en forsinkelse utover 10 dager fra da betaling av kjøpesum eller deler av kjøpesum skulle vært betalt. Selger kan også heve dersom Kjøper ikke betaler innen en rimelig tilleggsfrist som Selger har satt for betalingen. Før denne tilleggsfrist er ute, kan Selger ikke heve, med mindre Kjøper har erklært at oppfyllelse innen fristen ikke vil finne sted.

Ved heving har Selger rett til erstatning for alle sine direkte og indirekte merkostnader jfr bustadoppføringslova §58. Selger har rett til å motregne alle sine i krav i de innbetalinger Kjøper har gjort.

Ved forsinket betaling vil Selger kunne stanse arbeidet med Kjøpers leilighet selv om Selger ikke hever kontrakten. Selger tar forbehold om heving ved forsinket betaling selv om Kjøper har overtatt leiligheten og/eller hjemmelen til leiligheten.

Kjøpers innbetaling(er) før Overtakelsestidspunktet skal settes på klientkonto i meglers bank. Dersom Selger ønsker å disponere beløpet før Andelen blir overført, må Selger stille sikkerhet overfor Kjøper i samsvar med bustadoppføringslovas § 47.

6. GARANTI

Selger stiller garanti i medhold av bustadoppføringslova § 12 straks etter at forbeholdene i Kjøpekontraktens pkt. 13 a) til d) er løftet.

Garantien skal tilsvare 3 % av summen av Kjøpesummen og andel fellesgjeld. Fra Overtakelsestidspunktet

skal garantien økes til 5 % og gjelde i fem år etter overtakelsen.

Garantien kan, etter Selgers valg, stilles som en eller flere garantier og/eller som samlegaranti til Borettslaget eller til Kjøperne. Originalen/e overleveres megler og kopi sendes Kjøper. Kjøper har andel i samlegarantien i forhold til kontraktssummen.

Dersom Selger ønsker å disponere innbetalt depositum (forskudd) før overtakelse av Boligen skal det stilles forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

7. HEFTELSER

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for Borettslagets eiendom datert _____ og har gjort seg kjent med denne.

Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og Borettslagets felleslån, skal tinglyses som heftelser på Borettslagets eiendom innen Overtakelsestidspunktet.

Selgerne garanterer at Andelen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av Borettslagets legalpanterett etter borettslagslovens § 5-20.

Kjøperen plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for Borettslaget. Vedtektene kan blant annet inneholde bestemmelser om forkjøpsrett og godkjenning.

8. TILLEGG/ENDRINGER

Kjøper kan kreve tillegg eller endringer med de begrensninger som følger av bustadoppføringslovens § 9, likevel slik at det ikke kan kreves tillegg eller endringer som vil føre til endringer i summen av Kjøpesummen og andel fellesgjeld tilsvarende 15% eller mer. Av hensyn til at prosjektet er basert på en rasjonell og typisk serieproduksjon er Kjøper innforstått med at bestilling av endringer og tilleggsarbeider utover de valg som vil fremgå av tilvalgslisten, ikke kan påregnes.

Dersom Kjøper ønsker tillegg eller endringer skal krav om dette fremsettes skriftlig overfor Selger. Selger skal deretter gi Kjøper en skriftlig avklaring av de tids- og kostnadmessige konsekvensene Kjøpers krav medfører. Selger kan kreve forskuddsbetaling for tillegg- eller endringer. Selger har rett til tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som skyldes forhold på Kjøperens side, jfr. bustadoppføringslova § 43. Nye offentligrettslige krav som gjelder Selgers ytelse regnes som Kjøperens forhold dersom Selgeren ikke burde ha regnet med de nye kravene ved kontraktsinngåelsen. Selger har rett til tilleggsvederlag for utarbeidelse av tegninger, pristilbud m v jfr. bustadoppføringslova § 44.

Dersom Kjøpers endringer og tilleggsarbeider medfører et forsinket oppgjør, kan Selger kreve at kjøper dekker Selgers finansielle kostnader ved forsinkelsen. Endringer og tilvalg som påvirker prosjektets fremdrift eller ferdigstillelse av andre seksjoner eller andelsleiligheter tillates ikke.

Ved for sen betaling påløper forsinkelsesrente iht forsinkelsesrenteloven. Selger kan kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes. Dersom fakturaer for endrings-/tilleggsarbeider ikke er betalt av Kjøper innen overtakelse, har ikke Kjøper rett til å flytte inn i Boligen før fakturaene, med eventuelt tillegg av renter, er betalt og mottatt av Selger. Selger kan kreve forskuddsbetaling for tillegg eller endringer.

Selger har rett til å foreta endringer i konstruksjon og materialvalg (som er beskrevet i salgsprospekt og tilvalgsliste) som ikke reduserer Boligens standard, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slik endring.

9. OVERTAKELSESTIDSPUNKT

Boligen antas å være klar til overtakelse i løpet av 2. kvartal 2023, forutsatt at igangsettingstillatelse er gitt innen 30.9.2021. Dersom igangsettingstillatelse gis på et senere tidspunkt vil dette kunne føre til en tilsvarende utsettelse av Overtakelsestidspunktet. Kjøper vil bli varslet om overtakelsesmåned ca. 2 måneder før Overtakelsestidspunktet. Endelig Overtakelsestidspunkt vil først bli gitt med 4 ukers skriftlig varsel fra Selger.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i bustadoppføringslovas § 11 er oppfylt, og i denne forbindelsen tas det særskilt forbehold om eventuelle fremdriftshindre som følge av koronaviruset eller tilsvarende epidemier. Viruset har medført midlertidig vanskeligheter i kontraktskjedene og det vil oppstå situasjoner hvor entrepriseprosjekter blir berørt. Man har ingen fullstendig oversikt over omfanget og konsekvensene, men karantenetiltakene vil medføre forsinkelser. Det tas forbehold om forsinkelser ved gjennomføringen av kontraktene. Dette innebærer forsinkelser som følge av forsinket leveranse av byggemateriell fra utlandet, stans/opphold, sykefravær, karantene, smittereduserende tiltak fra offentlige myndigheter og andre tiltak for å begrense smittespredning. Kjøper må være innforstått med den usikkerhet som foreligger med hensyn til fremdrift og overtakelse, og kan ikke påberope seg overskridelser av det antatte overtakelsestidspunkt som avtalt frist for ferdigstillelse/overtakelse. En forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

Kjøper har ikke rett til å overta Boligen før Kjøpesummen, inklusive omkostninger og vederlag for eventuelle tilleggs- eller endringsarbeider, er innbetalt og registrert på klientkonto.

10. BEFARING OG OVERTAKELSESFORRETNING

Senest 4 uker før Overtakelsestidspunktet skal Selger innkalle Kjøper til forhåndsbefaring av Boligen. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres av begge parter. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelsesforretningen.

Boligen overtas ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning med minst 14 dagers varsel når Boligen er ferdigstilt og det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Hvis Kjøper unnlater å møte uten gyldig grunn til tross for varslings i samsvar med bustadoppføringslovas § 15 anses Boligen som overtatt og godkjent på dato for overtakelsesforretning.

Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen som signeres av begge partene. Kjøper må sørge for at eventuelle mangler han vil påberope seg blir protokollført. Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende mangler som var eller burde ha vært oppdaget på overtakelsesforretningen, må dette gjøres så snart råd er etter overtakelsesforretningen. Såfremt Kjøpesummen inklusive omkostninger og vederlag for eventuelle tilleggs- og endringsarbeider er innbetalt og registrert på klientkonto skal nøkler til Boligen overleveres til Kjøper på overtakelsesforretningen.

Kjøper er innforstått med at Boligen skal overtas selv om utvendige fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt på et senere tidspunkt som følge av årstidssavhengige forhold. Videre er Kjøper kjent med at ferdigattest normalt først vil foreligge lang tid etter Overtakelsestidspunktet. Boligen skal ha midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper. Selger skal innkalle til ettårsbefaring ca. ett år etter overtakelsestidspunktet. Det skal føres protokoll som signeres av begge partene.

Samtlige fellesarealer overtas av Borettslagets styre. Kjøper gir ved sin undertegning av denne Kjøpekontrakten Borettslagets styre fullmakt til å overta fellesarealer. Dersom Borettslagets styre på overtagelsestidspunktet kun består av medlemmer utpekt av Selger, kan Selger før overtagelsen innkalle de fremtidige andelseierne slik at de velger minst 2 personer til å representere de fremtidige andelseierne ved overtagelsen, enten ved at disse personene innvelges i Borettslagets styre, eller på

annen måte. 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.

Dersom innvendige og utvendige fellesarealer ikke kan ferdigstilles samtidig med Kjøpers overtakelse, kan Selger kreve kjøpesummen utbetalt med fradrag av verdien av gjenstående arbeider. Avtalt verdi på gjenstående arbeider skal deponeres på meglers konto og frigis automatisk når arbeidene er godkjent av de som er bemyndiget i henhold til ovennevnte punkt. Dersom Selger stiller fullføringsgaranti, kan kjøpesummen utbetales i sin helhet. Ferdigstillelse av utomhusarealer kan ikke påregnes før årstiden tillater det.

11. SELGERENS YTELSE

Selgeren skal levere arbeidet med normal håndverksmessig kvalitet. Det gjøres oppmerksom på at tegninger og illustrasjoner er av informativ art og at mindre avvik fra disse kan forekomme.

Selgeren har rett til å foreta hensiktsmessige eller nødvendige endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer Boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av Kjøpesummen. Kjøper er forpliktet til å godta de endringer som måtte følge av eventuelle krav satt av offentlige myndigheter.

Det tas også forbehold om endringer i plantegninger ved at det kan leveres nedsenket himling i enkelte rom/områder, eller i forbindelse med fremføring av sjakter til ventilasjon, elektriske føringer, vann- og avløpsrør o.a. Dette vil kunne endre leilighetens areal (BRA og P-ROM) uten at dette utløser erstatningskrav ovenfor selger eller påvirker salgsprisen.

Selgeren er ikke ansvarlig for mangler som har sin årsak i normal krymping av betong, treverk eller plater og derav følgende sprekkdannelser i tapet, maling eller lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer. Selger er heller ikke ansvarlig for mangler som skyldes Kjøpers bruk av Boligen.

Det foreligger rammetillatelse for prosjektet. Av hensyn til detaljutformingen i prosjektet kan det bli nødvendig med innsending av endringsmeldinger. I denne forbindelse tar Selger også forbehold om at justeringer i forhold til salgsprospektet kan bli nødvendig i henhold til eventuelle pålagte krav fra offentlige myndigheter eller som følge av privatrettslige krav.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra

landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det presiseres særskilt at mindre endringer i tomtearealet kan forekomme uten at Kjøper kan fremme krav som følge av dette. Selger står fritt til å engasjere forretningsfører for Borettslaget. Evt. avtale inngått med forretningsfører kan ikke sies opp før etter 10 år fra og med overtagelse.

12. FORSIKRING

I byggeperioden er eiendommen forsikret av entreprenøren. På Overtakelsestidspunktet vil eiendommen være forsikret av Borettslaget. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

13. SELGERS FORBEHOLD

Selgeren tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten

- a) Det tas forbehold om offentlig godkjenning av prosjektet, inklusiv igangsettingstillatelse
- b) Det tas forbehold om at Selger innvilges byggelånsfinansiering.
- c) Det tas forbehold om at det er solgt boliger tilsvarende 60% av totalverdien i prosjektet.
- d) Det tas forbehold om godkjenning i utbyggingselskapets styrende organer.

Partene er ubundet av kontrakten dersom forbeholdene angitt i pkt. a)-d) ikke er avklart innen 01.05.2022. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen forannevnte frist kan Selger velge å ikke realisere prosjektet. Kjøper kan innen en-1-uke etter 01.05.2022 skriftlig trekke seg fra avtalen dersom ikke Selger har avklart/slettet sine forbehold. Selger skal i så tilfelle tilbakebetale eventuelle innbetalte forskudd inklusive eventuelle opptjente renter. Utover dette har ikke partene noe ansvar overfor hverandre.

14. ANDRE FORBEHOLD

Selger forbeholder seg retten til å endre Borettslagets størrelse, samt forutsetninger hva angår usolgte andeler. Herunder forbeholder Selger seg retten til å endre prisene på usolgte andeler uten at dette får prismessige konsekvenser for solgte andeler.

Dersom Selger ikke har solgt alle andelene innen overtakelsen, forbeholder Selgerretten til å leie ut usolgte andeler. Tilsvarende gjelder for usolgte parkeringsretter.

Det vises også til Selgers forbehold slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, som Kjøper bekrefter å ha lest og akseptert.

15. OVERDRAGELSE AV KJØPE-KONTRAKT

Transport av kontrakt/overdragelse før overtagelse krever Selgers samtykke før salgsprosessen igangsettes. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og Selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et administrasjonsgebyr på kr. 20 000,- inkl. mva. og et transportgebyr til Selger (utbygger) på kr. 50 000,- inkl. mva. Dersom overdragelse av rettigheter og plikter etter denne kontrakten finner sted før Andelen er overtatt gjelder forkjøpsrett for medlemmer i BORI BBL. Dette gjelder selv om Borettslaget ikke er stiftet på overdragelsestidspunktet. Reglene i borettslagslovens Kapittel 4 V legges til grunn.

16. TOLKINGSREGLER

Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for Kjøperen enn det som følger av bustadoppføringslovens bestemmelser, jf lovens §3

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser. Ved motstrid mellom leveransebeskrivelse og tegninger gjelder leveransebeskrivelsen.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for Boligens detaljutforming som farger, materialer, nedforinger i tak, romløsninger, areal mv. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Salgsprospekt viser også tegninger, animasjoner og andre illustrasjoner med utstyr som ikke medfølger Boligen og som således kun er av illustrerende karakter.

Partene er enige om at e-post kommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf. Bustadoppføringslova § 6 a.

Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt bilag og medfølgende dokumenter, jfr. § 16, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.

Avtalen kan kun endres skriftlig og ved undertegning av begge parter.

17. VEDLEGG

Følgende vedlegg er en del av denne kontrakt:

- a) Prospekt av _____
Dette inneholder ;
Beskrivelse fra megler
Leveransebeskrivelse
Romskjema
Utkast vedtekter BARK borettslag
- b) Stipulerte felleskostnader / budsjett
- c) Grunnboksutskrift, datert _____

Denne kjøpekontrakt er utferdiget i tre likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos PrivatMegleren Nyeboliger Romerike.

Underskrift

Sted_____

Dato_____

Kjøper:

Kjøper 1: _____

Kjøper 2: _____

Selger:

Romerike Boligutvikling AS
c/o BORI Utbygging AS

Budskjema

KJØPSTILBUD TIL FAST PRIS – PROSJEKTET BARK BORETTSLAG:

Oppdragsnr:24-20-9015 - Prosjekt: BARK - Oppdragsgiver/selger: Romerike Boligutvikling AS		
Oppdragsansvarlig: Ingebjørg Katrin Halle	Mobil: 40170580	E-post: ikh@privatmegleren.no

Kjøper 1:		Personnummer:
Kjøper 2:		Personnummer:
Adresse:	Postnr./sted:	
E-mail kjøper 1:	E-mail kjøper 2:	
Mobil:	Mobil:	

Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Leilighet nr. _____

Fast kjøpesum i henhold til prisliste kr _____ + omkostninger.

Kjøpesummen gjelder prosjektert bolig som ferdigstilles iht. leveransebeskrivelsen. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste tilbudet. Likeledes er jeg klar over at budet er bindende når det er kommet til selgers kunnskap. Jeg er kjent med og godtar alle salgsvilkår og forbehold som gjelder for salget og som fremkommer av salgsoppgave med vedlegg. Bud akseptert av selger gjelder, sammen med salgsoppgave og vedlegg til denne, som foreløpig kontrakt. Kjøper aksepterer at e-post benyttes som kommunikasjonsmiddel.

Finansieringsplan:

NOK 100 000 ved garantistillelse iht. buofl. §12.	Kr
Budgiver aksepterer at selger kan innhente kredittopplysninger om kjøper.	

Långiver:

Referanseperson og tlf. nr.:

		Kr
		Kr
Egenkapital		Kr

Kryss av her, dersom du ønsker;

☐ et uforbindtlig tilbud på lån og finansieringsbevis i Nordea og tillater at kopi av dette bud oversendes banken.

☐ en uforbindtlig prisvurdering av nåværende bolig.

Det bekreftes av undertegnede ved signatur på dette dokument at siste utgave av salgsoppgave, plantegninger og prisliste er gjennomgått og akseptert.

KJØPSTILBUDET ER BINDENDE TIL OG MED DEN _____ KL. _____ Eventuelle forbehold/forutsetninger:
--

Legg ved kopi av legitimasjon for alle budgivere

Sted/dato Budgiverens underskrift Budgiverens underskrift

Leveres/sendes PrivatMegleren Nyeboliger Romerike sammen med kopi av legitimasjon på epost: ikh@privatmegleren.no, eller via BankID fra hjemmesiden.

Illustrasjoner

Tegninger og utomhusplan: Arkitekt Østre Linje

3D illustrasjoner: Rift

Dronefoto: Aerial Visuals

Miljøbilder: Unsplashed, Getty Images og egne fotos. Involve.

3D-illustrasjoner og enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold, som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, gulvflater og andre overflater, innredninger, fargevalg, dør og vindusform, antall vinduer på gavlvegg, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer i uteområdet, materialvalg i fasade, beplantning, etc. Dette er vist for å gi interessenter en idé om hvordan boligene og uteområdene vil bli. Det kan bli endringer i utomhusplan,

materialvalg, farger og løsninger. I salgsmaterialet er det vist illustrasjoner som viser møblering og utstyr, som ikke inngår i leveransen. Illustrasjoner av interiøret kan vise mulige tilvalgsalternativer.

Man har søkt å vise en riktig utsikt og volumer til ny omliggende bebyggelse på illustrasjoner, men det tas forbehold om at dette ikke vises nøyaktig.

Vi tar forbehold om trykkfeil.

Ta kontakt med våre meglere:



Eiendomsmegler MNEF
PrivatMegleren Lillestrøm
Ingebjørg Katrin Halle, tlf: +47 401 70 580
E-post: Ingebjorg.Katrin.Halle@privatmegleren.no



Eiendomsmegler / Partner
PrivatMegleren Lillestrøm
Tom-Richard Seim, tlf: +47 982 04 222
E-post: tom-richard.seim@privatmegleren.no



www.bark-borettslag.no