



Lindøkki

Vedlegg ST1

Lindøkki

Leveransebeskrivelse

Eiendommen A-Å

Borettslag - Ringbo BBL

Borettslag - Oversikt andel felleskostnader

Borettslag - Vedtekter Lindøkki

Borettslag - Driftsbudsjett

Etajseplan og fasader

Situasjonsplan

Reguleringskart

Regularingsbestemmelser

Grunnbokutskrift

Kjøpsbekreftelse

Kjøpekontrakt

Leveransebeskrivelse

Byggtekniske opplysninger

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegningene. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav. Boligprosjektet bygges etter teknisk forskrift TEK 17.

Bæresystemer

Byggets hovedbæresystem vil utføres i prefabrikkert elementer.

Dekker

Dekker utføres som prefabrikkerte elementdekker.

Yttervegger

Yttervegger utføres som isolerte klimavegger iht. siste energikrav og kledd med utvendig trepanel grunnet og behandlet 1 strøk.

Vinduer og balkongdører leveres generelt som ferdig behandlede trevinduer/tredører i henhold til siste energiforskrift.

Vinduer på soverom leveres som åpningsvinduer, (med luftkarm som tilvalg) øvrige vinduer er med fastkarm.

Vinduer og dører leveres behandlet fra fabrikk med samme standardfarge utvendig som innvendig.

Balkonger/svalganger og trapper

Svalganger og trapper leveres som prefabrikkerte overflate
Det leveres stål eller tre rekkverk i svalganger
Utvendige trapper leveres i stål/tre
Balkonger leveres som tre bjelkelag med terrassebord
Rekkverk på balkonger utføres i stål, tre eller tilsvarende.

Yttertak

Yttertak utføres med ca. 7 grader fall fullisolert tekket med duk eller tilsvarende.

Innervegger

Vegger mellom leiligheter bygges som doble lydisolerte bindingsverksvegger og oppfyller krav til brann, lyd og bæring. Disse kles med gips iht. dagens standard. Utenpå platekles med MDF panel.

Innvendig overflater på yttervegger i leiligheter vil være MDF panel i standard farge.

Innvendige vegger i leilighetene utføres som bindingsverksvegger, isoleres, og kles MDF panel i standard farge.

Alle innvendige overflater leveres i standard MDF farger, men det vil være mulighet for egen fargesetting som tilvalg i tilvalgsperioden.

Baderom kles med baderomsplater på vegger og fliser på gulv inkl. sokkel. Det kan velges mellom 3 ulike platetyper.

Veggflate mellom kjøkkenbenk og overskap leveres i malt utførelse samme som vegg.

Oppbyggingen/ utførelsen av de ulike vegger vil bli tilpasset brann- og lydkrav. Herunder forskriftsmessige tiltak for å ivareta lyd- og brannkrav i skillevegger mellom leiligheter og mot korridorer/ rømningsvei.

Dører

Dører til leilighetene (entredører) leveres som standard Swedoor svalgangdører i laminat eller tilsvarende med nødvendig brann og lydkrav. Standard vrider/beslag

og låskasse for sylindrlås m/sylinder og to nøkler.

Innvendige dører i leiligheter leveres som formpressede dører i glatt utførelse med ferdig behandlet karm, flat terskel og standard vrider/beslag.

Dører og vinduer listes med behandlede lister med glattkant 15x58 mm og med synlig stifting.

Gulv

På gulv i leilighetene legges Laminat i Opus XL serien eller tilsvarende. På deler av gulv i gang leveres fliser 30x30 i god kvalitet. Gulvlister leveres i farge S-0502Y (bomull). På gulv/sokkel og bad legges fliser 30x30.

Det er muligheter for andre farger, typer laminat, parkett, fliser, belegg etc. som tilvalg i tilvalgsperioden.

Himlinger

I leilighetene vil det være nedsenkede himlinger med mdf panel. Taklister leveres i farge S-0502Y (bomull)

Det kan bli noe nedkassinger i stue for tekniske føringer.

I rom med nedsenkede himlinger vil netto høyde være minimum ca. 2,20 m. Etasjehøyder for øvrig vil bli ca. 2,40-2,60 meter.

UTSTYR OG INNREDNING

Kjøkken

Det leveres kjøkkeninnredning type Aubo Unik, farge eik eller grå struktur, eller tilsvarende kvalitet. Kjøkkenene leveres uten hvitevarer. Kjøkken leveres tilrettelagt for tilkobling av oppvaskmaskin og lekkasjeføler. Generelt henvises også til egne kjøkkentegninger for de enkelte leiligheter. Det tas forbehold om mindre nødvendige justeringer i forhold til endelig målsetting av vegger.

Baderomsinnredninger og sanitær

Det leveres 80 cm baderomsmøbler inkl. speilskap, hvit veggmontert klosett med sete og lokk i standard utførelse. 1-greps dusjbatteri med termostat, dusjgarnityr og 60 cm skyve-stang. Innadslående dusjdører.

Vann og avløp

Varmtvannsbereder plassert på kjøkken eller bad. Generelt vil alle vann og avløpsrør i leilighetene bli utført som skjult anlegg. Det er lekkasjefølere i alle rom med vanninnlegg der det ikke er sluk. Det installeres vann og avløp til vaskemaskin i bad. Sluk i badegulv. Kjøkken leveres tilrettelagt for tilkobling av oppvaskmaskin.

El-anlegg

Hver leilighet får eget sikringsskap og egen strømmåler.

I tillegg til kursopplegg og stikkontakter for stekeovn, platetopp, kjøkkenvifte, oppvaskmaskin, vaskemaskin, vil det være normalt omfang av stikkontakter og lyspunkt/brytere. Detaljer vedrørende omfang og plassering vil fremgå av spesifikasjon for den enkelte leilighet.

Det legges generelt skjult el-anlegg, men på brannvegger vil el-anlegg legges som åpent anlegg på grunn av krav til brann og lyd.

Oppvarming

Generell oppvarming med elektrisk panelovner og varmekabel i gang og bad.

Ventilasjonsanlegg

Det leveres balansert ventilasjon i leilighetene med aggregat plassert i tak i bad eller vegg/garderobe. Ventilatoren tilkobles ventilasjonsanlegget.

Leiligheter på 40 m2 er aggregatet plassert i kjøkkenviften.

Eiendommen A-Å

Prosjekterte andelsleiligheter – informasjon til kjøper

Brannvarsling

Det leveres brannvarslingsanlegg iht. gjeldende regelverk.

Fiber/Bredbånd

Det legges trekkerør for fiberkabel frem til leilighet.

Tilkobling av abonnement skjer via Lindøkki AS.

Tilkoblingsgebyr betales av den enkelte leilighetskjøper.

Garderobes

Garderobeskap er ikke inkludert. Eventuell garderobeløsning leveres som tilvalg i gang.

Ei-fellesanlegg

Strømforsyning av fellesanlegg via egen fordeling som måles separat.

Utelys på fasade.

Utomhus

Utomhusanlegg med gruset vegger/plasser, og tilsådd gressplen, carport med boder.

Carport og boder

Uisolert carport/bod.

Yttervegger utvendig kledd med panel som på bygget.

Gipsplate eller tilsvarende i himling.

Betonggulv.

Boder leveres med ubehandlet boddør og OSB-plater på vegger.

Avfallshåndtering

Det brukes avfallsdunker fram til byggetrinn 2 er realisert.

Da etableres det delvis nedgravd felles avfall system felles for byggetrinn 1 og 2.

Endringer og tilvalg

Alle innvendige overflater leveres i standard MDF farger, men det vil være mulighet for egen fargesetting som tilvalg.

Dette gjelder også andre typer laminat, parkett, fliser, belegget etc.

Ved oppstart av byggarbeider vil det bli utarbeidet tilvalgslister. Her vil det bli laget oversikt over

kontaktpersoner/firma/produkter og rutiner for tilvalgsmuligheter og -bestillinger.

Herunder også elektriske punkttegninger, skjemaer for fargevalg, kjøkkeninnredning med videre.

Det vil bli gitt frister for tilvalg og endringer.

Generelle forbehold

Illustrasjoner og tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, tepper, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, belysning, beplantning, farger, solavskjerming/markiser, lekeutstyr etc. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres iht. egen kjøkkentegning. Stiplet innredning og garderobeskap medfølger ikke i standardleveranse.

Sjakter og VVS-føringer er ikke endelig dimensjonert. Under detaljprosjektering må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer kjøkkeninnredning, vinduer, dører og bodplasseringer.

Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav og branntekniske krav.

22.10.2025

Generelt om prosjektet

I denne salgsoppgaven presenteres første byggetrinn i prosjektet Lindøkki på Ulsåk i Hemsedal. Første byggetrinn vil bestå av bygg 1 med totalt 14 borettslagsleiligheter fra 40 til 65 kvm BRA-i, parkering for 1 bil i carport og sporstbod i tilknytning til carport. I tillegg opparbeides felles parkeringsmulighet ved innkjøring og felles utearealer. Det tilrettelegges for enkel adkomst for 1 og 2 etasje med bil for av og på stigning eller varelevering. Prosjektet er planlagt i 2 byggetrinn med totalt ca. 30 borettslagsleiligheter. Denne salgsoppgaven med vedlegg gjelder 1. byggetrinn.

Estimerte byggestart / byggeperiode / overtakelse

Rammesøknad for Lindøkki ble sendt til kommunen juli 2025. Byggestart forventes 4. kvartal 2025. Byggarbeidene er forventet å ta ca. 12-14 måneder med forventet ferdigstilling fra 4. kvartal 2026. Dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

EIENDOMSMEGLER

Ansvarlig megler

Gjermund S. Rosendal

Tlf: 90 99 22 90

E-post: gjermund@em1fjellmegleren.no

Medhjelpere

Hilde Hagen, Prosjektkoordinator,

hilde@em1fjellmegleren.no

Irene Wachek, Salgskordinator,

irene@em1fjellmegleren.no

Eiendomsmegler 1 Fjellmegleren AS
PB 53/Høvlerivegen 4, 3560 Hemsedal
Org.nr: 982 082 161

Hovedopppdragsnummer

1532245038

Oppgjør

Oppgjørstjenester vil bli utført av Eiendomsmegler 1 Ringerike Hadeland AS v/ Oppgjørsavdeling.

Org.nr: 953 376 040

Adresse: Postboks 317, 3502 Hønefoss

OM EIENDOMMEN

Selger / tiltakshaver

Lindøkki AS, org.nr. 932160498

Enden 1, 3550 Gol

Hjemmelshaver

Ulsåk Invest AS, org. nr. 927431394

Lykkjavegen 5, 3560 Hemsedal

Arkitekt

Baus Arkitektur AS

Hovedentreprenør

Entreprenør er ikke bestemt, men vil primært være lokalt baserte leverandører.

Eiendommen

Lindøkki bygges på gnr. 65, bnr. 65, beliggende på reguleringsfelt F i områderegulering for Ulsåk sentrum i Hemsedal kommune. Tomteareal er på ca 4 500 m².

Eiendommen vil etter ferdigstilling bli overdratt til Borettslaget som blir hjemmelshaver for bygning, fellesareal, utenomhusarealer, carporter og boder.

Det tas forbehold om at deleforretningene blir godkjent, samt endelig størrelse på Fellesarealet og Eiendommene etter fradeling.

Adresse er ikke fastsatt per tid, men vil bli gitt av Hemsedal kommune innen overtagelse.

Lovverk

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (Bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. Bustadoppføringslova § 12 og at kjøper i §3 sikres rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor/ gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, eller når leiligheten er ferdigstilt på salgstidspunktet. I slike tilfeller vil handelen normalt bli gjennomført etter avhendingslovens bestemmelser, lov av 3. juli 1992 nr. 93.

EIERFORHOLD OG ORGANISERING

Eierforhold

Borettslag – Andelsleiligheter.

Eiendommen skal fradeles med egen gards og bruksnummer. Boligkjøperne vil bli de 14 andelseierne i borettslaget som eier bygningene og tomten sammen, og den enkelte andelseier har bruksrett til sin bolig, carport og bod, i tillegg til rett til å bruke fellesareal. Borettslaget stiftes som et borettslag tilknyttet Ringerike Boligbyggelag – Ringbo BBL.

Organisering som borettslag / eierform

Boligkjøper blir andelseier i borettslaget og har rettigheter og plikter iht. borettslagets vedtekter, samt Lov om borettslag.

Et borettslag er et boligselskap som eies av andelseierne og som organiseres og driftes av andelseierne i fellesskap. Borettslaget eier eiendommen. Til hver andel er det knyttet en bruksrett med tilhørende borettsrett til en leilighet og borettslagets fellesarealer. Denne andelen er fritt omsettelig til markedspris. Utgangspunktet er at kun fysiske personer kan eie en andel i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie.

Borettslag plikter å avholde årlig generalforsamling. Generalforsamlingen velger styre og behandler regnskap og budsjett, og tar beslutninger om større utbedringer og påkostninger. Hver andel

har en stemme i generalforsamlingen. Ringbo vil etter innflytting innkalle kjøperne til en ekstraordinær generalforsamling der det velges nytt styre for borettslaget.

Forretningsførsel / Ringbo BBL

Selger har engasjert Ringbo BBL som forretningsfører for borettslaget. Kostnader for dette er inntatt i budsjett for felleskostnader.

Borettslaget blir tilknyttet Ringbo og kjøperne må være medlem av boligbyggelaget. Ringbo kan tilby borettslaget en rekke fordeler, herunder blant annet fleksibel og gunstig finansiering, gunstig og trygg forsikring, rimelig revisjon, samt rådgivning og tilrettelegging for styrets arbeid. Som medlem av Ringbo vil eierne i tillegg kunne benytte Ringbos fordelsprogram for medlemmer.

Vedtekter

Det er utarbeidet vedtekter for borettslaget, og disse er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper aksepterer at selger kan endre vedtektene i perioden frem til overtakelse av borettslagsandelen, for eksempel på grunn av beslutninger knyttet til organisering av boder, parkering, og etablering av bruksretter til fellesarealer.

Utleie

Det vises til borettslagslovens § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven § 5-4 til § 5-6. Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet i opptil 30 døgn i løpet av året.

Forkjøpsrett

Medlemmer av Ringbo BBL har forkjøpsrett til boligene. Forkjøpsretten vil bli avklart av boligbyggelaget gjennom utlysning og vil skje i forkant av den ordinære salgsstarten. Boligene tildeles etter ansiennitet i Boligbyggelaget og interessenter oppfordres til å melde seg inn dersom man ikke allerede er medlem. Dersom boligen skal eies av flere, må alle

være medlem. De som kjøper må tegne medlemskap i Ringbo BBL dersom de ikke er medlem fra tidligere. Ved senere salg av boligene må ny utlysning finne sted etter boligbyggelagets regler.

PRISER OG KOSTNADER

Priser

Totalpris for andelsbolig omfatter innskudd, andel fellesgjeld og omkostninger. Priser og omkostninger fremgår av prislisen. En til enhver tid oppdatert prisliste finner du bl.a. på www.lindøkki.no.

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

Kjøpsomkostninger

Ved kjøp av bolig i borettslag, betales følgende omkostninger ved kjøpet.

Tinglysning andelsbevis kr. 545,-
Tinglysningkostnad pr pant kr. 545,-
Panteattest kr. 230,-

I tillegg påløper det kr. 9 000,- knyttet til etablering av borettslaget og ekstern bistand ved overtagelse av boligen og borettslagets fellesområder.

Andelskapitalen kr. 5 000,- som hver kjøper skal betale vil danne oppstartkapital for borettslaget og vil bli krevd inn sammen med omkostninger ved overtakelsen.

Den enkelte kjøper plikter medlemskap i Ringerike Boligbyggelag med en innmeldingsavgift på kr. 300,-, samt årskontingent på kr. 300,-

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Innskudd

Innskuddet er den del av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår som del av borettslagets finansieringsplan sammen med felleslån. Dersom Selger endrer prisene på usolgte enheter etter at borettslagets finansieringsplan er vedtatt,

vil økningen ikke inngå som del av innskuddet, men omtales som kontantdel. Denne verdien vil ikke være sikret med pant i borettslagets eiendom.

Fellesgjeld

Borettslaget finansieres med 50% fellesgjeld og 50% innskudd. Fellesgjelden er planlagt etablert som et annuitetslån med 50 års løpetid hvorav de første 20 årene er avdragsfrie. Fra år 21 vil avdrag starte å løpe på fellesgjelden. Se vedlagt oppsett i salgsoppgaven som viser avdragene etter år 21. Avdragsbeløpet per måned forutsetter at man ikke har valgt å foreta hel eller delvis nedbetaling av andel fellesgjeld gjennom IN-ordning. Er det foretatt delvis nedbetaling av andel fellesgjeld vil månedlig avdragsbeløp bli tilsvarende lavere.

Nominell rente per tidspunkt for utarbeidelse av salgsoppgave er lagt til grunn i de stipulerte felleskostnadene. Dersom renten endres før overtagelsen eller i løpet av lånets løpetid, vil dette påvirke felleskostnadene. Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislisen. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende.

Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22% etter gjeldende regler, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt.

Borettslaget eier eiendommen og står ansvarlig for å betjene felleslånet. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-avtale)

Borettslaget vil etablere en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld, såkalt IN-ordning. Dette innebærer at andelseiere kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Dette får innvirkning på de månedlige felleskostnadene som vil bli redusert

tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridd del av andel fellesgjeld. Med helt innfridd fellesgjeld vil du kun ha din andel av borettslagets månedlige felles drift- og vedlikeholdskostnader som din månedlige felleskostnad.

Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres ved terminforfall som vil være 2 ganger i året, med minimum kr 100 000 per innbetaling. Skriftlig avtale om nedbetaling må gjøres god tid i forkant. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente og at det er etablert Sikringsordning for felleskostnader. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det tas forbehold om at det vil påløpe gebyr for hver innbetaling etter IN-ordningen.

Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med forretningsfører.

Sikringsordning

Som eier i tilknyttet borettslag til Ringbo BBL er du forsikret i Borettslagenes Sikringsordning AS (SBS) mot ekstra kostnader dersom noen av de andre eierne ikke betaler sine felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene, må boligen selges. SBS dekker de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser fastsatt av forsikringsselskapet. Sikringsordningen gjelder fra tidspunktet utbygger har solgt og overført alle andeler i borettslaget til kjøpere.

Nærmere vilkår for hva forsikringen dekker kan fås ved henvendelse til Ringbo.

EIENDOMMENS FASTE, LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader

Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslaget og kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld. Felleskostnader vil avhenge av rente- og avdragsvilkår på felleslånet samt hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i

felles regi. Kostnadene fordeles i henhold til bestemmelser i vedtektene. Månedlige felleskostnader inkl. renter er stipulert for første driftsår og fremgår av prislisen. Felleskostnader etter avdragsfri periode inkluderer også avdrag.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i borettslagets vedtekter.

Andre utgifter

- Forsikring av innbo og løsøre.
- Strøm til eget forbruk.
- Internett og TV.

OFFENTLIGE FORHOLD

Kommunal eiendomsskatt

Hemsedal kommune har eiendomsskatt på alle eiendommer i hele kommunen. Kommunestyret vedtar årlig hvilke satser og regler som skal benyttes for det kommende skatteåret. For 2025 er det vedtatt en promillesats på 3,5 og ett bunnfradrag på kr 1 million.

Skattesatsen kan årlig endres med 1 % og kan ikke overstige 4 %. Kommunestyret skal hvert år i forbindelse med budsjettbehandlingen for kommende skatteår ta stilling til etter hvilke satser og regler som eventuell eiendomsskatt skal utskrives.

Kommunen fakturerer borettslaget samlet for alle leiligheter, kostnaden dekkes inn av den enkelte eier gjennom betaling av månedlige fellesutgifter.

Formuesverdi

Eiendommenes formuesverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør, og fastsettes ligningsverdien normalt til 25 prosent av kostpris, eller markedsverdien. For oppdatert informasjon, se www.skatteetaten.no.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Ulsåk med PlanID 2012004 vedtatt

05.03.2015 og er regulert til boliger - leiligheter.

Kopi av situasjons- og reguleringskart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse for området ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse, og gjør samtidig oppmerksom på at nærområdet kan bli utviklet med mer bebyggelse og aktivitetstilbud i årene som kommer.

Konsesjon/ konsesjonsfrihet

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

Tinglyste heftelser / forpliktelser og rettigheter

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

SALGSVILKÅR

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

- 1) Prislise
- 2) Plantegninger
- 3) Fasadetegninger
- 4) Selgers prospekt
- 5) Kjøpekontrakt
- 6) Vedtekter

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt, reguleringsplan, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt

med megler før avtale om kjøp av eiendom inngås.

Salgsinformasjon

Salgsoppgave og annen salgsinformasjon er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger, forretningsfører og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av bud/kjøpsbekreftelse:

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

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

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

Normalt vil ikke bud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert bud. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Ved forsinket innbetaling

Ved eventuelt forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter a 17.12.1976 nr. 100. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta deknings salg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Avbestilling

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

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

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

Overdragelse/ resalg:

Transport eller overdragelse av kontrakten krever selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag og selger kan også stille betingelser for eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr. 40 000,- som betales av opprinnelig kjøper. Utgifter til bruk av megler kommer i tillegg. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/ transport bekostes ikke av selger/ utbygger.

BETALINGSPLAN

Innbetaling forskudd og sluttoppgjør

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

- Ved kontraktsignering, løft av forbehold og garantistillelse: 10% av innskuddet.
- 5 virkedager før overtagelse: 90% av innskuddet + omkostninger og eventuelle tilvalg.

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

Det gjøres oppmerksom på at kjøper ikke innbetaler noen del av kjøpesum før oppstart er avklart og selger har stilt garanti iht. bustadoppføringslova §12.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti, tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen.

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

Garantier

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper (gjelder kun kjøpere som er forbrukere).

Kjøper skal ikke betale inn noen del av kjøpesummen før §12 garanti er stillet.

Overføring av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

BYGGEPROSESS OG OVERTAKELSE

Estimert byggestart og stipulert overtakelse

Rammesøknad for Lindøkki ble sendt til kommunen juli 2025. Byggestart forventes 4. kvartal 2025. Byggearbeidene er forventet å ta ca. 12-14 måneder med forventet ferdigstillelse fra 4. kvartal 2026. Dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulk.

En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Ferdigstillelse av utomhusområder tilknyttet byggene, og felles utomhus arealer for øvrig, vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Kjøper og selger kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom ikke byggearbeidene er igangsatt per 20.06.2026

Selger vil ved ca. 2 måneders forhåndsvarsel angi et tidsintervall på maksimum 30 dager, der overtagelse må påregnes å finne sted innenfor det angitte tidsintervallet.

Med minimum 4 ukers forhåndsvarsel skal periode for overtakelse innenfor et 14 dagers tidsintervall angis. Tidspunktene angitt i dette avsnittet gjelder ikke som bindende og dagmulktsbelagte frister for å ha eiendommen klar til overtagelse.

Endelig tidspunkt for overtakelse vil bli gitt med minimum 7 dagers skriftlig forhåndsvarsel. Dette tidspunktet vil være en dagmulktsbelagt frist i henhold til bustadoppføringslova.

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

Tilvalg og endringer

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

Muligheter for endringer vil variere etter hvor langt byggeprosjektet er kommet. All dialog vedr. tilvalg og endringer skjer direkte mellom kjøper og utbygger/ underleverandører. Alle tilvalg/ endringer avtales mellom kjøper, utbygger og underleverandører i egen skriftlig avtale.

Alle tilvalg/ endringer på bygning faktureres av utbygger og innbetales til meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjør.

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

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

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt til eiendomsmeglers klientkonto før overtagelse.

Overtakelsesforretning

Det vil før overtagelse bli invitert til forbefaring.

På overtagelse vil det bli gjennomført ferdigbefaring der leiligheten vil bli gjennomgått/ befart samtidig som leilighetens driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått og opplæring gitt.

Dersom det ved ferdigbefaringen påpekes mindre mangler ved boligen, eller gjenstår utvendige arbeider som ikke kan utføres grunnet årstid m.m. gir dette ikke grunn for kjøper til å nekte overtakelse.

Påpekte og aksepterte/omforente mangler skal utbedres av selger innen rimelig tid.

Feil eller mangler som ikke blir påpekt, og som kjøper med vanlig aktsom besiktigelse burde ha sett, kan ikke senere påberopes som mangel.

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

Det vil ved overtagelse bli utlevert 2 stk. nøkler.

Ved overtagelse skal alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, være innbetalt til megler klientkonto før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted.

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav i Norsk Standard NS 3420 siste utgave iht. «normale toleranseklasser». Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte kan foreligge lang tid etter overtagelse og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstillelse av felles infrastruktur.

Midlertidig brukstillatelse gir kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen. Boligene kan bli overlevert i etapper.

Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke per tid. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende

entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får i en håndbok ved overtagelsen (FDV-dokumentasjon).

Forsikring

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtakelse. Borettslaget tegner boligforsikring fra overtagelse. Kjøper besørger selv å tegne egen innboforsikring. Selger er ansvarlig for å forsikre bygget frem til nye kjøpere overtar.

Byggemåte/Standard/Utstyr

Se leveransebeskrivelsen som utgjør en del av denne salgsoppgaven.

Arealangivelser

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i innvendig bruksareal (BRA-i) som er boligens mål innvendig, inkludert sjakter, innvendige boder, innervegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses totale bruksareal BRA i prislisten – dette er boligens bruksareal inkludert utvendig bod. BRA-e er boligens eksterne bruksareal som her er areal for utvendig sporsbod i forbindelse med carport.

Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste kvadratmeter. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering.

FORBEHOLD

Byggestart forutsetter:

- Et tilfredsstillende forhåndssalg (minimum 70% av leilighetene solgt)
- At rammetillatelseter og igangsettelsestillatelseter, i samsvar med selgers foreliggende planer for eiendommen, blir gitt
- At detaljprosjekteringen ikke avdekker forhold som vesentlig fordyrer eller umuliggjør planlagt utvikling av eiendommen
- At det inngås en for selger tilfredsstillende entreprisetavtale

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

Ved forsinket levering kan selger ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper, etter reglene i Bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l. gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Detaljprosjektering

På salgstidspunktet er prosjektet ikke detaljprosjektert. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer kjøkken-innredning, vinduer, dører, bodplasseringer. Det må videre påregnes innkassinger ved tak i leilighetene (som ikke vises på plantegningene) for å skjule tekniske føringer/anlegg. Slike justeringer berettiger ikke endring av kjøpesum så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker leiligheten negativt mtp. rom, funksjoner og kvaliteter.

Slike justeringer kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal. Tilsvarende som over berettiger slike justeringer ikke endring (+/-) av kjøpesum dersom leiligheten og prosjektets ytre mål opprettholdes tilsvarende som på salgstidspunktet.

Forbehold leveransebeskrivelser, tegninger og illustrasjoner

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. hvitevarer, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det gjøres videre oppmerksom på at omfanget av murer og fyllinger, samt bebyggelse på nabotomter, ikke fremkommer korrekt av 3D-perspektiver.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende.

Utomhusplanen i prospektet 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 og senere byggetrinn. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell mindre endring av antall boliger.

Selger presiserer særskilt at utforming og omfang av gjerder, murer og støttemurer kan avvike fra illustrasjonene samt fasadetegninger (herunder

kontraktstegning). Se også beskrivelse om utomhus i leveransebeskrivelsen.

Forbehold bud / kontrakt / kjøpsavtale

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

Det forutsettes at kjøpet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i kjøpsbekreftelsen. Ved eventuell endring i eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter inngått kjøpsavtale vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 50 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. Ervervet vil etter eventuelt samtykke kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Øvrige forbehold

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Selger står fritt til å fordele parkeringsplasser og boder i forbindelse med overtakelsen.

Selger og eiendomsmegler tar forbehold om trykkfeil i salgsinformasjonen.

Meglerns vederlag

Megler har et vederlag på 1,2 % av salgssum og minimum kr. 49.000,- + mva. Oppgjørsgebyr på 4 500,- + mva pr. enhet tilkommer. Vederlag og utlegg betales i sin helhet av selger.

Meglerns rett til å stanse

gjennomføringen av en transaksjon

I henhold til Lov av 15.10.2018 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver.

Antihvitvasking

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Hemsedal, 22.10.2025



September 2025

Informasjon fra vår samarbeidspartner - Ringbo BBL

Når du kjøper en bolig i ett borettslag, blir du sammen med de øvrige kjøperne eier av et selskap (boligselskap). Vi sier at du er andelseier. Det betyr at du eier en andel av borettslaget som gir deg enerett til din egen bolig, samtidig som du har rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre eierne.

Ringbo-tilknyttet borettslag

Når du eier en bolig i et borettslag som er forvaltet av Ringerike Boligbyggelag (Ringbo), er du en del av et godt organisert fellesskap, som gir deg en enklere og tryggere hverdag både når det gjelder vedlikehold og økonomi.

Som andelseier og medlem av Ringbo har du en rekke medlemsfordeler som du kan lese mer om på Ringbos hjemmesider. Hvis du ikke er Ringbomedlem fra før må du melde deg inn når du kjøper boligen, innmelding sørger Ringbo for.

Hvem bestemmer i borettslaget?

En gang i året, innen utgangen av juni, er det generalforsamling.

Generalforsamlingen er den øverste bestemende myndigheten i borettslaget. Alle eiere har rett til å delta på møtet, til å komme med forslag og til å stemme over saker som gjelder borettslaget. På generalforsamlingen velger dere et styre som har ansvaret for driften og forvaltningen av eiendommen. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge borettslagsloven, vedtektene og andre beslutninger som generalforsamlingen har fattet.

Borettslaget har en egen forvaltningsrådgiver i Ringbo som støtter og hjelper styret, blant annet med å kreve inn de månedlige felleskostnadene som styret har bestemt, betaling av regninger og regnskapsførsel. Forvaltningsrådgiverne bistår styret i rådgivning på en rekke områder, og styret har tilgang til egen forvaltningsportal som gir god oversikt og forenkler styrets arbeid. Mange styremedlemmer velger også å lære mer om styre og drift av borettslag via sin rådgiver eller på kurs som Ringbo tilbyr.

Vedlikeholdsansvar (dette punktet kan tilpasses det enkelte borettslag)

Normalt har du som eier ansvar for å vedlikeholde og holde orden på sin bolig (bruksenhet), slik at det ikke oppstår noen skader eller ulemper for de andre eierne. Det samme ansvar har borettslaget for fasader, tak, inngangspartier, fellesarealer både inne og ute, etc.

Ansvaret kan imidlertid endres f.eks. ved å tillegge den som er eier også deler av ansvaret for utvendig vedlikehold. Slike tilpasninger gjøres eventuelt i vedtektene.

Salg og utleie

I utgangspunktet kan du fritt selge eller leie ut boligen din, men det finnes noen unntak i borettslagsloven:

- Hovedregelen er at det bare er fysiske personer som kan eie en bolig i ett borettslag, og ingen kan eie mer enn én bolig. Din bolig kan kjøpes på forkjøpsrett av andre beboere i borettslaget og av Ringbos øvrige medlemmer.
- Hovedregelen for utleie er at du må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, og du kan da ikke leie ut lenger enn i tre år. **Det normale er dermed at det er de som eier boligen som også bor i den.** Dette bidrar normalt til et godt bomiljø.

Fellesgjeld

Når du kjøper bolig i et nytt borettslag, kan en del av kjøpesummen være del av et felleslån. Det er et gunstig lån som Ringbo har forhandlet fram for alle boligene samlet. Fellesgjelden er din del av dette lånet. Renter og avdrag på fellesgjelden betaler du gjennom de månedlige felleskostnadene.

Du kan selv bestemme hvilket innskudd, mellom 0 og 50 % av kjøpesummen, som passer for deg. Prosjektet har også IN-ordning (Individuell Nedbetaling), hvilket betyr at man kan innfri fellesgjeld også etter innflytting om du ønsker å gjøre det. En eventuell nedbetaling kan gjøres delvis eller helt og du velger selg om og når du vil gjøre dette.

Felleskostnader

Du betaler felleskostnader én gang i måneden. Felleskostnadene går til dekning av renter og avdrag på eventuell fellesgjeld, og til øvrige driftskostnader som borettslaget har, for eksempel kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, forsikring av bygningene, felles energibruk, forretningsførsel og vedlikehold av uteområder, fasader, inngangspartier og tak med mer. Når du bor i borettslag vil du ha langt færre «private» fakturaer enn om du bor i enebolig eller boligsameie.

Hva med felleskostnader hvis boliger ikke blir solgt?

I nye utbyggingsprosjekter hender det at ikke alle boligene blir solgt før innflyttingen starter. Da er det utbyggers ansvar å betale felleskostnadene for disse boligene – det påvirker altså ikke deg i det hele tatt.

Skattefradrag

Per 2025 får du fradrag for 22 % av rentene på din andel av fellesgjelden, dersom du har inntekt du betaler skatt av. I tillegg får du formuefradrag for din andel av fellesgjelden. Hvert år gir Ringbo deg oversikt over postene som hører til boligen, og som vi i vår rapportering til skattemyndighetene sørger for at automatisk kommer inn i din forhåndsutfylte selvangivelse.

Forsikring

Det er borettslaget som forsikrer bygningene og Ringbo tilbyr styret bistand for å sikre en god forsikring til en god pris.

Som andelseier må du selv sørge for innboforsikring. Ringbo hjelper deg gjerne med det!

OVERSIKT OVER ANDELER, BRØK OG FELLESKOSTNADER

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

DET ER BUDSJETTERT MED RENTE BETINGELSER GJELDENDE PÅ TIDSPUNKT FOR UTARBEIDELSE AV DOKUMENTENE

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

Forutsetninger lån	4,84 %
Rente	4,84 %
Lånets løpetid i år	50
Avdragsfrihet i år	20
Nedbetalingstid i år	30
Type lån	Annuitet
Avdrag år 21 i NOK	397 000

Leilighetsnr	Andel	Etlasje	Areal BRA-I	Totalpris	FELLESGJELD PER MND				RENTER FELLESGJELD PER MND					Avdrag år 21
					NETTO	TILLEGGSYTELSE	MÅLER	TOTAL	50% fellesgjeld	40% fellesgjeld	30% fellesgjeld	20% fellesgjeld	10% fellesgjeld	
Leilighet 11	11	1	63	4 150 000	2 753	99	346	3 589	8 369	6 695	5 022	3 348	1 674	2 643
Leilighet 12	12	1	40	2 750 000	2 016	99	346	2 709	5 546	4 437	3 328	2 218	1 109	1 751
Leilighet 13	13	1	40	2 750 000	2 016	99	346	2 709	5 546	4 437	3 328	2 218	1 109	1 751
Leilighet 14	14	1	40	2 750 000	2 016	99	346	2 709	5 546	4 437	3 328	2 218	1 109	1 751
Leilighet 15	15	1	65	4 200 000	2 817	99	346	3 665	8 470	6 776	5 082	3 388	1 694	2 675
Leilighet 21	21	2	63	4 400 000	2 753	99	346	3 589	8 873	7 099	5 324	3 549	1 775	2 802
Leilighet 22	22	2	62	4 250 000	2 721	99	346	3 551	8 571	6 857	5 143	3 428	1 714	2 707
Leilighet 23	23	2	62	4 200 000	2 721	99	346	3 551	8 470	6 776	5 082	3 388	1 694	2 675
Leilighet 24	24	2	65	4 400 000	2 817	99	346	3 665	8 873	7 099	5 324	3 549	1 775	2 802
Leilighet 31	31	3	63	4 600 000	2 753	99	346	3 589	9 277	7 421	5 566	3 711	1 855	2 929
Leilighet 32	32	3	40	3 000 000	2 016	99	346	2 709	6 050	4 840	3 630	2 420	1 210	1 910
Leilighet 33	33	3	40	2 950 000	2 016	99	346	2 709	5 949	4 759	3 570	2 380	1 190	1 879
Leilighet 34	34	3	40	2 950 000	2 016	99	346	2 709	5 949	4 759	3 570	2 380	1 190	1 879
Leilighet 35	35	3	65	4 600 000	2 817	99	346	3 665	9 277	7 421	5 566	3 711	1 855	2 929

LINDØKKI BORETTSLAG

OVERSIKT OVER FELLESKOSTNADER OG KOSTNADER TIL LÅN

Felleskostnadene er ett estimat, og vil kunne endres om selskapets driftsbudsjett endres
Det er budsjettert med rentebetingelser gjeldende på tidspunkt for utarbeidelse av dokumentene

Forutsetninger lån	
Rente:	4,84 %
Lånets løpetid i år	50
Avdragsfrihet i år	20
Nedbetalingstid i år	30
Type lån	Annuitet
Avdrag år 21 i NOK	397 000

ANDELSLEILIGHET NR 1

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 075 000	2 075 000	8 369	3 589	11 958
60 %	2 490 000	1 660 000	6 695	3 589	10 284
70 %	2 905 000	1 245 000	5 022	3 589	8 610
80 %	3 320 000	830 000	3 348	3 589	6 936
90 %	3 735 000	415 000	1 674	3 589	5 263
100 %	4 150 000	0	0	3 589	3 589

ANDELSLEILIGHET NR 2

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	1 375 000	1 375 000	5 546	2 709	8 255
60 %	1 650 000	1 100 000	4 437	2 709	7 146
70 %	1 925 000	825 000	3 328	2 709	6 037
80 %	2 200 000	550 000	2 218	2 709	4 927
90 %	2 475 000	275 000	1 109	2 709	3 818
100 %	2 750 000	0	0	2 709	2 709

ANDELSLEILIGHET NR 3

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	1 375 000	1 375 000	5 546	2 709	8 255
60 %	1 650 000	1 100 000	4 437	2 709	7 146
70 %	1 925 000	825 000	3 328	2 709	6 037
80 %	2 200 000	550 000	2 218	2 709	4 927
90 %	2 475 000	275 000	1 109	2 709	3 818
100 %	2 750 000	0	0	2 709	2 709

ANDELSLEILIGHET NR 4

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	1 375 000	1 375 000	5 546	2 709	8 255
60 %	1 650 000	1 100 000	4 437	2 709	7 146
70 %	1 925 000	825 000	3 328	2 709	6 037
80 %	2 200 000	550 000	2 218	2 709	4 927
90 %	2 475 000	275 000	1 109	2 709	3 818
100 %	2 750 000	0	0	2 709	2 709

ANDELSLEILIGHET NR 5

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 100 000	2 100 000	8 470	3 665	12 135
60 %	2 520 000	1 680 000	6 776	3 665	10 441
70 %	2 940 000	1 260 000	5 082	3 665	8 747
80 %	3 360 000	840 000	3 388	3 665	7 053
90 %	3 780 000	420 000	1 694	3 665	5 359
100 %	4 200 000	0	0	3 665	3 665

ANDELSLEILIGHET NR 6

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 200 000	2 200 000	8 873	3 589	12 462
60 %	2 640 000	1 760 000	7 099	3 589	10 687
70 %	3 080 000	1 320 000	5 324	3 589	8 913
80 %	3 520 000	880 000	3 549	3 589	7 138
90 %	3 960 000	440 000	1 775	3 589	5 363
100 %	4 400 000	0	0	3 589	3 589

ANDELSLEILIGHET NR 7

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 125 000	2 125 000	8 571	3 551	12 121
60 %	2 550 000	1 700 000	6 857	3 551	10 407
70 %	2 975 000	1 275 000	5 143	3 551	8 693
80 %	3 400 000	850 000	3 428	3 551	6 979
90 %	3 825 000	425 000	1 714	3 551	5 265
100 %	4 250 000	0	0	3 551	3 551

ANDELSLEILIGHET NR 8

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 100 000	2 100 000	8 470	3 551	12 021
60 %	2 520 000	1 680 000	6 776	3 551	10 327
70 %	2 940 000	1 260 000	5 082	3 551	8 633
80 %	3 360 000	840 000	3 388	3 551	6 939
90 %	3 780 000	420 000	1 694	3 551	5 245
100 %	4 200 000	0	0	3 551	3 551

ANDELSLEILIGHET NR 9

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 200 000	2 200 000	8 873	3 665	12 539
60 %	2 640 000	1 760 000	7 099	3 665	10 764
70 %	3 080 000	1 320 000	5 324	3 665	8 989
80 %	3 520 000	880 000	3 549	3 665	7 215
90 %	3 960 000	440 000	1 775	3 665	5 440
100 %	4 400 000	0	0	3 665	3 665

ANDELSLEILIGHET NR 10

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 300 000	2 300 000	9 277	3 589	12 865
60 %	2 760 000	1 840 000	7 421	3 589	11 010
70 %	3 220 000	1 380 000	5 566	3 589	9 155
80 %	3 680 000	920 000	3 711	3 589	7 299
90 %	4 140 000	460 000	1 855	3 589	5 444
100 %	4 600 000	0	0	3 589	3 589

ANDELSLEILIGHET NR 11

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	1 500 000	1 500 000	6 050	2 709	8 759
60 %	1 800 000	1 200 000	4 840	2 709	7 549
70 %	2 100 000	900 000	3 630	2 709	6 339
80 %	2 400 000	600 000	2 420	2 709	5 129
90 %	2 700 000	300 000	1 210	2 709	3 919
100 %	3 000 000	0	0	2 709	2 709

ANDELSLEILIGHET NR 12

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	1 475 000	1 475 000	5 949	2 709	8 658
60 %	1 770 000	1 180 000	4 759	2 709	7 468
70 %	2 065 000	885 000	3 570	2 709	6 279
80 %	2 360 000	590 000	2 380	2 709	5 089
90 %	2 655 000	295 000	1 190	2 709	3 899
100 %	2 950 000	0	0	2 709	2 709

ANDELSLEILIGHET NR 13

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	1 475 000	1 475 000	5 949	2 709	8 658
60 %	1 770 000	1 180 000	4 759	2 709	7 468
70 %	2 065 000	885 000	3 570	2 709	6 279
80 %	2 360 000	590 000	2 380	2 709	5 089
90 %	2 655 000	295 000	1 190	2 709	3 899
100 %	2 950 000	0	0	2 709	2 709

ANDELSLEILIGHET NR 14

	Innbetaling	Fellesgjeld	Renter per mnd	Felleskostnader per mnd	Totalt
50 %	2 300 000	2 300 000	9 277	3 665	12 942
60 %	2 760 000	1 840 000	7 421	3 665	11 087
70 %	3 220 000	1 380 000	5 566	3 665	9 231
80 %	3 680 000	920 000	3 711	3 665	7 376
90 %	4 140 000	460 000	1 855	3 665	5 521
100 %	4 600 000	0	0	3 665	3 665

VEDTEKTER FOR LINDØKKI BORETTSLAG

Vedtatt ved stiftelsen

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lindøkki 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 Hemsedal kommune og har forretningskontor i Ringerike kommune.

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

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller trivselsreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekte 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.

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i

boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel 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.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(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. Boret og bruksoverlating

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. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer/utearealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av

bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige trivselsregler for eiendommen.

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

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert, ref pkt (5) over, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år 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.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli 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.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

4-3 Parkering

Parkering i carport er underlagt den enkelte andelseiers enerett. Parkeringsplasser underlagt andelseiers enerett er tilknyttet andelen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan parkeringsplasser leies ut og fremleies, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmen, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(5) 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) 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 trivselsregler.

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader i borettslaget skal som hovedregel fordeles mellom andelseierne etter borettslagets fordelingsnøkkel. Denne brøken er bygget opp slik at 70 prosent av felleskostnadene fordeles etter areal og 30 prosent av felleskostnadene fordeles likt.

Følgende felleskostnader skal likevel fordeles likt mellom alle andelseierne: Kollektiv avtale om tv/bredbånd.

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Individuell nedbetaling av fellesgjeld / individuell avregning av renter og avdrag

(1) Andelseiere har gjennom forretningsføreravtalen med Ringbo anledning til å nedbetale deler av eller hele sin andel av borettslagets fellesgjeld knyttet til lagets oppføring. Dette gjøres ved terminforfall i henhold til vilkår som følger av avtalen med Ringbo og långiver.

(2) Andelseiers innbetaling vil få sikkerhet ved inntrederett i den pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

(3) Renter og avdrag på borettslagets oppføringslån avregnes individuelt på de enkelte andelseierne og ved innbetalinger vil kapitalkostnadene til den enkelte andel reduseres i henhold til gjenstående andel av borettslagets gjeld.

7-3 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 besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

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.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved

valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

DRIFTSBUDSJETT LINDØKKI BORETTSLAG

24.09.2025

Areal borettslag	748
Antall boliger	14

Beskrivelse	Budsjett
INNETEKTER	
Felleskostnader	Betjene driftskostnader 411 000
TV og internett	Tilleggsytelse - Fordeles per bolig 16 632
Vann og avløp	Tilleggsytelse - Akonto 113 783
SUM INNETEKTER	541 415

Beskrivelse / Eksempler / ikke uttømmende	Budsjett
KOSTNADER	
Revisjonshonorar	5 000
Forretningsførerhonorar	52 500
Kontingent boligbyggelaget	Kr. 300 per andel 4 200
Vaktmestertjenester	Brøyting, strøing, feiing, gressklipp, felles parkanlegg, renhold 50 000
Admin. IN-lån	Administrasjon av IN-ordning 6 300
Løpende vedlikehold	Kr. 2 000,- per andel per år 28 000
Avsetning vedlikehold	Kr. 2 000,- per andel per år 28 000
HMS	HMS for boligselskap 11 000
TV og internett kollektivt	Tilleggsytelse - Fordeles per bolig 16 632
Forsikringer	Bygningsforsikring etc. 42 000
Vann og avløp	Tilleggsytelse - Akonto 113 783
Eiendomsskatt	78 000
Renovasjon	80 000
Brannalarm	15 000
Lys og varme	Fellessanlegg 5 000
Diverse adm. kostnader (styre)	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker, etc. 3 000
Andre driftsutgifter	Inventar, utstyr, kurs, genfors, bankgebyrer etc. 3 000
SUM KOSTNADER	541 415

DRIFTSRESULTAT 0

FINANSINNT. OG KOSTNADER

Renteinntekter	0
Rentekostnader	0

NETTO FINANSPOSTER 0

ÅRETS RESULTAT 0

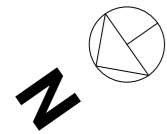
DISPONERING

Overført til/fra annen egenkapital	0
SUM DISPONERINGER	0

DISPONIBLE MIDLER

Disponible midler pr 01.01	0
Årets resultat	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	0
Årets endring disponible midler	0
Disponible midler pr 31.12	0





4-roms H 0204

BRA-I 65m²
BRA-e 5m²
soverom 2
bad 15m²
balkong

3-roms H 0203

BRA-I 62m²
BRA-e 5m²
soverom 2
bad 15m²
balkong

3-roms H 0202

BRA-I 62m²
BRA-e 5m²
soverom 2
bad 23m²
balkong

4-roms H 0201

BRA-I 63m²
BRA-e 5m²
soverom 3
bad 15m²
balkong

LINDOKKEN - ULSÅK_ Bygg 1

Plan 2. etasje

Byggherre:

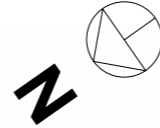
Lindøkki AS

Saks.nr: 123.009
Dato: 28.04.2025
Målestokk: 1 : 100

Rev.

Dato:

Baus
ARKITEKTUR



4-roms H 0305

BRA-I 65m²
BRA-e 5m²
soverom 3
bad 15m²
balkong

2-roms H 0304

BRA-I 40m²
BRA-e 5m²
soverom 1
bad 9m²
balkong

2-roms H 0303

BRA-I 40m²
BRA-e 5m²
soverom 1
bad 9m²
balkong

2-roms H 0302

BRA-I 40m²
BRA-e 5m²
soverom 1
bad 19m²
balkong

4-roms H 0301

BRA-I 63m²
BRA-e 5m²
soverom 3
bad 15m²
balkong

LINDOKKEN - ULSÅK_ Bygg 1

Plan 3. etasje

Byggherre:

Lindøkki AS

Saks.nr: 123.009
Dato: 28.04.2025
Målestokk: 1 : 100

Rev.

Dato:

Baus
ARKITEKTUR



AREALER - BYA:

Totaleareal: **4500 m²**
 Byggetrimm 1: 374,5 m²
 - balkonger: 68,5 m²
 - carporter/boder: 290,2 m²
 13 p-plasser (18m²): 234,0 m²
 Totalt BYA: **967,2 m²**
 U-grad 967,2/4500 = 21,5%
 Parkeringskrav:
 14 boliger x 1,5 = 21 plasser
 Det er her 13 utvendige p-plasser og 14 carporter

AREALER - BRA:

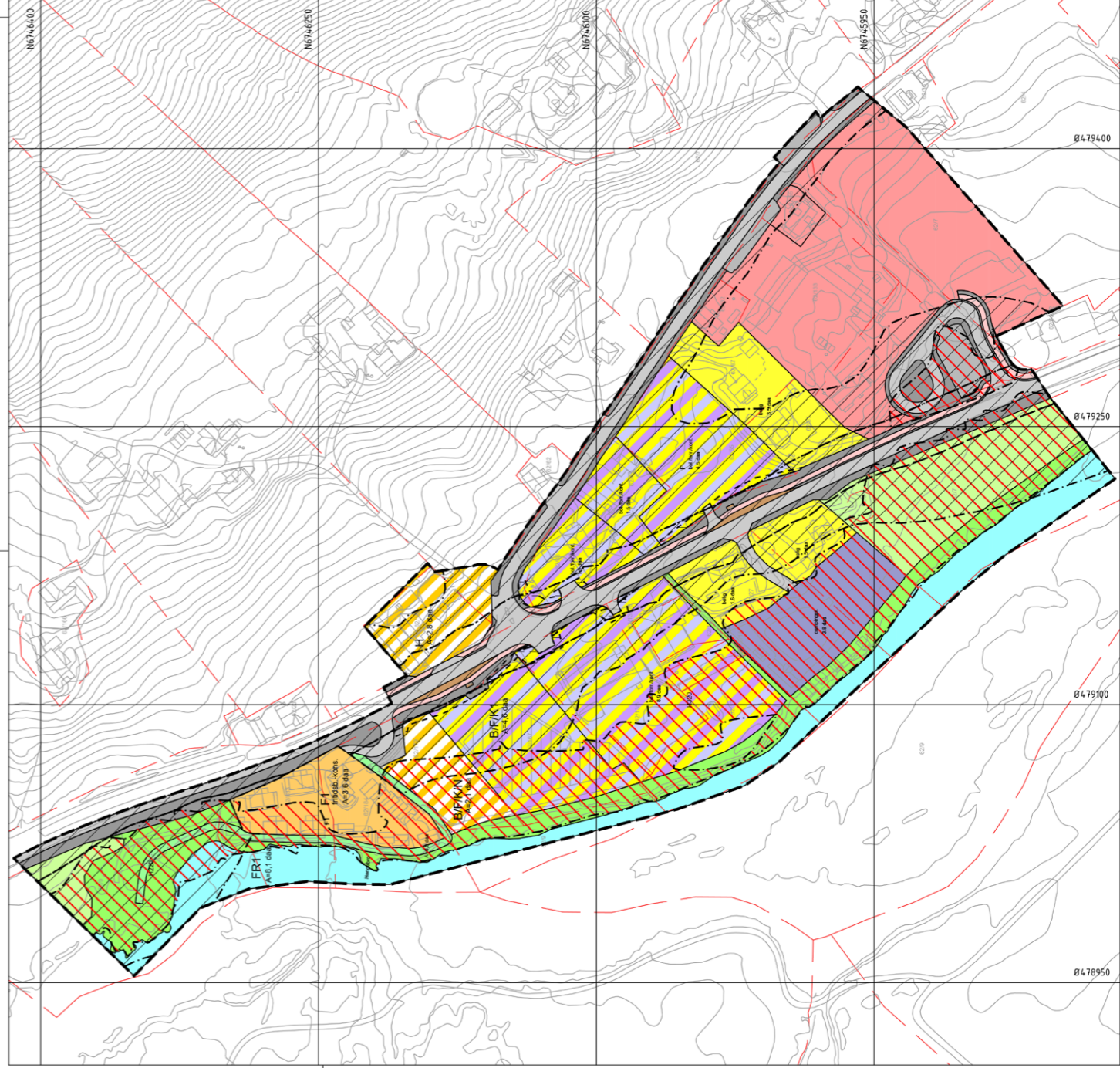
Byggetrimm 1: 777,3 m²
 - balkonger: 171,1 m²
 - svalgang/trapp: 206,4 m²
 - carporter/boder: 274,5 m²
 13 p-plasser (18m²): 234,0 m²
 Totalt BRA: **1663,3 m²**

LINDØKKI - ULSÅK
 Situasjonsplan

Byggherre:
 Lindøkki AS

Saks.nr.: 123.009
 Dato: 27.05.2025
 Målestokk: 1 : 500

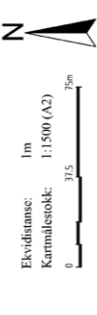
Rev.
 Dato:
Baus
 ARKITEKTUR



Tegnforklaring

- Reguleringsplan PBL 2008**
- §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**
 - Boligbebyggelse (F1)
 - Fritidsbebyggelse-konsentrert (F1)
 - Undervisning
 - Forsamlingslokale for religionsutøvelse
 - Campingplass
 - Kombinert bebyggelse og anleggssymbol (B/F/K/L)
 - Boligforretning/kontor (B/F/K/L)
 - §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - Veg (V)
 - Kjøreveg (KS)
 - Gang-sykkelveg (GS)
 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT)
 - Holdeplass/plattform (HP)
 - Leskur/plattformtak (LP)
 - Parkering (P)
 - §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur**
 - Turveg (T)
 - §12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og fritidsformål samt reindrift**
 - Karopplysninger
 - Kilde for basiskart: Hemsedal kommune
 - Dato for basiskart: 29.04.2024
 - Koordinatsystem: ETRS89 UTM-32N
 - Høydegrunnlag: NN2000

- LNMR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Fritidsformål (F1)
- §12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**
- §12-6 - Hensynssoner**
 - Fritidsformål
 - Fritidsformål
 - Friidrett
 - Rad sone iht. T-1442
 - Gul sone iht. T-1442
 - Flomfare
 - §12-7 - Bestemmelsesområder**
 - Anlegg- og riggområde
 - Plan grense
 - Formålsgrense
 - Bestemmelsegrense
 - Grense for skråningsone
 - Grense for støysone
 - Grense for faresone
 - Linjesymbol



Områderegulering
Ulsåk sentrum

Hemsedal kommune

Arvplan-ID: 3326_2012004
 Forslagsutl.: Vitros AS □ (oppr. plan: Asplan Vitak)

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS-NR	DATE	SIGN
22.02.2024	22.02.2024	
06.02.2015	06.02.2015	
06.02.2014	06.02.2014	
19.12.2013	19.12.2013	
24.05.2012	24.05.2012	
24.04.2012	24.04.2012	
30.04.24	30.04.24	

PLANEN ER UTFARBEJDET AV: PLANKONSULENT: PLANSYSTEM: SWIS

Det behandles et planer et i samsvar med kommunestyrets vedtak av: [Blank]



Reguleringsbestemmelser Områderegulering for Ulså sentrum

Hemsedal kommune – PlanID: 2012004

10.3.2014

Sist rev. 22.02.24 Hovedutval for Plan og ressurs sak PS 7/24

Reguleringsbestemmelser

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

2. Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Boligbebyggelse
 - Fritidsbebyggelse – konsentrert (F1)
 - Undervisning/skole
 - Kirke/annen religionsutøvelse
 - Campingplass (C)
 - Kombinert bebyggelse og anlegg (H og B/F/K/N)
 - Bolig/forretning/kontor (B/F/K1-5)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Veg
 - Gang- sykkelveg
 - Annet vegareal
 - Holdeplass
 - Leskur/plattformtak
 - Parkering
3. Grønnstruktur (12-5 nr. 3)
 - Turveg
 - Vegetasjonsskjerm
4. Landbruks-, natur- og friluftformål (§ 12-5 nr. 5)
 - LNF
 - Friluftformål
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)
 - Friluftformål

Planområdet består av følgende hensynssoner:

- 4.6. Sikringssone (§ 11-8 a.1)
 - Frisikt
- 5.6. Støysone (§11-8 a.2) - Rød støysone
 - Gul støysone
- 6.6. Faresone (§11-8 a.3)
 - Flomfare



Reguleringsbestemmelser Områderegulering for Ulså sentrum

Hemsedal kommune – PlanID: 2012004

10.3.2014

Sist rev. 22.02.24 Hovedutval for Plan og ressurs sak PS 7/24

3. Felles bestemmelser (§ 12-7 nr. 4 og 6)

3.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

3.2 Krav til utendørsplan

Før behandling av byggesøknad for enkelt områder skal det utarbeides en utendørsplan i målestokk 1:200 for den enkelte tomt. Utendørsplanen skal vise hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes. Planen skal i tillegg til bygningsplassering angi planlagt terrengbehandling på tomten, atkomst, parkering, ledningsgrøfter, tilplanting/etterbehandling, støttemurer, gjerde, material- og fargebruk samt evt. sandlekeplass. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

3.3 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og utearealer. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesøknad.

3.4 Parkering

Følgende nøkler for utregning av parkeringsbehov skal benyttes:

- 2 parkeringsplasser for eneboliger/frittstående fritidsboliger
- 1,5 parkeringsplass for øvrige bolig- og fritidsenheter
- 0,3 parkeringsplass pr. seng for utleieenheter
- 1 parkeringsplass pr. 50 m² forretningsareal
- 1 parkeringsplass pr. 300 m² tilleggsdel i bygg (teknisk rom, lager og lignende)
- 0,5 parkeringsplass pr. ansatt for bringe/henting på skolen ➢ 0,8 parkeringsplass pr. ansatt for bringe/henting i barnehagen ➢ 1 plass pr tilsatt for de ansatte.

Parkeringsbehovet og parkeringsløsning skal vises i søknad om tiltak. Parkeringsareal skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til nye bygg blir gitt.

3.5 Strøm/vann /avløp

Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløpsanlegg. Kabler for all type strømføring skal legges i bakken.

3.6 Rekkefølge

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor de enkelte områdene skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsning. Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet og renovasjon.

3.7 Lekeareal

Sammen med bygging av boliger i områdene avsatt til kombinert formål bolig/forretning/kontor skal det innen gangavstand på 50 m etableres en sandlekeplass på minimum 50 m². For større barn fungerer lekeplassen ved barnehagen og i skolegården som lekeplass.

3.8 Klima og energi

Sammen med søknad om byggetillatelse for bebyggelse over 300 m² BRA skal det foreligge en utredning av energireducerende løsninger, alternative energikilder og vannbåren varme.



Reguleringsbestemmelser Områderegulering for Ulså sentrum

Hemsedal kommune – PlanID: 2012004

10.3.2014

Sist rev. 22.02.24 Hovedutval for Plan og ressurs sak PS 7/24

4. Bebyggelse og anlegg (§12-7 nr. 1, 2, 4, 7,10 og 11)

4.1 Boligbebyggelse

På hver boligtomt kan det oppføres frittliggende bolighus i form av enebolig samt tilhørende garasje/uthus. Grunnflaten av alle bygninger inklusiv areal til parkering skal ikke overstige 25 % BYA.

Alle boligene i området skal være faste boliger – ikke fritidsboliger. På hver av eneboligtomtene kan det godkjennes en tilleggsboenhet i underetasjen på inntil 80 m² BRA. Tilleggsenheten skal bare brukes til fast bosetting – ikke som fritidsbolig.

Eneboligene kan bygges med en mønehøyde på inntil 8 m. Garasje/Uthus kan bygges med en høyde på inntil 5,5 m.

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader.

4.2 Undervisning/skole

Området avsatt til Ulså oppvekstsenter skal benyttes til skole, barnehage og forsamlingshus med tilhørende anlegg. Området kan bebygges med en utnyttelsesgrad på 30 % BYA.

Bygningene kan bygges med en mønehøyde på inntil 10 m.

Tak skal utføres som saltak eller tak med skrå flater med takvinkel mellom 20 og 35 grader.

4.3 Kirke/annen religionsutøvelse

For tomten til menighetshuset gjelder tilsvarende regler som for arealet avsatt til undervisning /skole.

4.4 Campingplass

Området kan benyttes til campingplass med tilhørende utleiehytter, caravan- og teltplasser, sanitærbygg og servicebygg.

Boligbebyggelse for betjening er tillatt.

Området kan bebygges med en utnyttelsesgrad på 20 % BYA.

Bygninger på område C skal maksimal ha en mønehøyde på 8 m.

Tak skal utføres som saltak eller tak med skrå flater med takvinkel mellom 20 og 35 grader.

4.5 Konsentret fritidsbebyggelse

Bygningene på området avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse (F1) kan bygges med en mønehøyde på inntil 8 m.

Området kan bebygges med en utnyttelsesgrad på inntil 40 % BYA.

Tak skal utføres som saltak eller tak med skrå flater med takvinkel mellom 20 og 35 grader.

I gjennom område F1 (Fossheim Camping) er det viktig at fri ferdsel vert ivareteke. I tilfelle fri ferdsel langs elvestrengen er vanskeleg må fri ferdsel sikrast på anna måte



Reguleringsbestemmelser Områderegulering for Ulså sentrum

Hemsedal kommune – PlanID: 2012004

10.3.2014

Sist rev. 22.02.24 Hovedutval for Plan og ressurs sak PS 7/24

gjennom området. Ved ny bygningsmasse langs elva, skal det takast omsyn til fri ferdsel langs strandsona for området.

4.6. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Nåverande Fossheim Hotell)

Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (H) er kombinasjon privat tenesteyting/bevertning/servering og fritidsbebyggelse.

Bygg A (Nåverande hotell) kan nyttast til formål privat tenesteyting/bevertning/servering i 1. etg og fritidsformål - konsentrert /leiligheter i 2. og 3. etg.

Bygg B (sidebygning annekset) kan nyttast som fritidsbebyggelse - konsentrert.

Bygningene kan bygges med en mønehøyde på inntil 10 m.

Området kan bebygges med en utnyttelsesgrad på inntil 60 % BYA.

Tak skal utføres som saltak eller tak med skrå flater med takvinkel mellom 20 og 35 grader.

4.7 Bolig/forretning/kontor/(næring)

Områdene B/F/K 1 til B/F/K 5 og B/F/K/N kan benyttes til blandet formål, herunder forretning, kontor, bevertning, service og boliger. Innenfor felt B/F/K/N tillates i tillegg næring. Det tillates ikke med industri og rene lagerbygninger.

Innenfor formål næring tillates underformål vegserviceanlegg, og det er innenfor dette kun tillatt med opparbeiding av 1 stk. vaskehall for personbil. Det tillates også ladepunkt for elbil. Det er ikke tillatt med andre typer vegserviceanlegg. Det skal opparbeides skjerming mot fritidsbebyggelse i form av beplantning, og fritidsbebyggelse skal skjermes mot støy i tråd med støyretningslinje T-1442. Vaskehall må være stengt i tidsrommet 23.00-07.00.

Publikumsrettede funksjoner skal plasseres på gateplan for bygninger som vender ut imot RV 52.

Bygninger på område B/F/K 1 til 5 kan bygges med en mønehøyde på inntil 10 m.

Tak skal utføres som saltak eller tak med skrå flater med takvinkel mellom 20 og 35 grader.

B/F/K 1, B/F/K 2 og B/F/K 3 kan bebygges med en utnyttelsesgrad på inntil 60 % BYA. B/F/K 4 og BFK 5 kan bebygges med inntil 40 % BYA.

Adkomst til område B/F/K 1 skal foregå via eksisterende adkomst til B/F/K 2.

B/F/K områdene ligger eksponert fra RV 52 og er noen av de første byggeområder som tilreisende fra sør møter i Hemsedal. Med bakgrunn i eksponeringen og det omliggende kulturmiljø skal kvalitet i materialbruk og utførelse vektlegges i utbyggingen.

Spesifikk for område B/F/K1 og B/F/K2: Bygninger i B/F/K1 og B/F/K2 skal lokaliseres fortrinnsvis utenfor 200-års flomsone. Parkering kan/skal lokaliseres innenfor 200-års flomsonen, men innenfor byggegrensen. Parkeringsareal skal ha parkmessig preg med beplantning og oppdeling med grøntsoner.



Reguleringsbestemmelser Områderegulering for Ulsåk sentrum

Hemsedal kommune – PlanID: 2012004

10.3.2014

Sist rev. 22.02.24 Hovedutval for Plan og ressurs sak PS 7/24

ambita

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr.1, 10 og 14)

5.1 Privat/offentlig

- Veger markert med V og et tall er offentlige veger. Øvrige veger i planområdet er private.

5.2 Rekkefølge

- Før utbygging av Ulsåk oppvekstsenter i sørøstlig retning på gnr. 62 bnr. 7 skal fylkesveg 231 være omlagt i henhold til reguleringsplanen. (Gjelder bare reguleringsplanen alternativ A)

5.3 Annet trafikkareal

Der det ikke er til hinder for funksjonaliteten og vedlikeholdet, skal areal avsatt til annet trafikkareal få en grønn utforming.

6. Landbruks-, natur og friluftsområder (§12-5 nr.1, 10 og 14)

Sonen som er regulert til friluftsmål langs med Hemsil skal sikre allmennheten tilgang til elven. Det tillates å opparbeide en sammenhengende sti langs med elven.

Eksisterende bygninger innen denne sonen kan videreføres og restaureres men det tillates ikke med nye privatiseringstiltak innen denne sonen.

Ny bebyggelse skal plasseres utenfor den regulerte byggegrense langs Hemsil.

7. Hensynssoner (§11-8 og 12-6)

7.1 Flom

Innen faresone for 200 års flom er det ikke tillatt med tiltak etter pbl. § 20-1 a, d, k, 1 og m med mindre det blir utført tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Vurderingene og dokumentasjonen skal utføres i tråd med NVE sine retningslinjer.

7.2 Frisiktsoner

I de regulerte frisiktsoner tillates det ikke med terreng ellet vegetasjon høyere enn 0,5 m over vegbanen.

7.3 Støy

Innen rød støysone tillates det ikke med ny bebyggelse til boligformål.

Innen gul støysone skal støy være et utredningstema i byggesøknadene. Det må gjennom plassering og utforming av bygninger sikres tilfredsstillende støyforhold i tråd med Støyretningslinje T-1442.

Spesifikk for område H (Nåverande Fossheim Hotell): Ved ombygging av eksisterende bygningsmasse eller ved etablering av nye bygninger med støyfølsamt bruksformål som ligg innan gul støysone vert det kravd støyfagleg utgreiing som synleggjer støynivåa ved ulike fasadar på dei aktuelle bygningane og på uteoppfallsareal. Utgreiinga skal føreligge samtidig med planframlegg i plansaker eller ved søknad om rammeløyve i byggesaker.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 62, Bruksnummer 65 i 3326 HEMSEDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 01.08.2025 kl. 08.27

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 01.08.2025 kl. 08.26

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/386615-1/200 07.04.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 4 700 000
Omsetningstype: Fritt salg
ULSÅK INVEST AS
ORG.NR: 927 431 394

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1963/2212-1/22 08.10.1963

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3326 GNR: 62
BNR: 16

2020/1510799-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0618 GNR: 62 BNR: 65

2024/321673-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 3042 GNR: 62 BNR: 65

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kjøpsbekreftelse

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Adresse Lindokken, 3560 Hemsedal

Matrikkel gnr. 62, bnr. 65 i Hemsedal kommune

Oppdragsnr 1532245038 / Gjermund Svendsen-Rosendal, 909 92 290

Kjøpesum ihht prisliste kr

Skriver kroner 00/100

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

Eventuelle forbehold

FINANSIERINGSPLAN (oppgi bank/finansieringsinstitusjon og kontaktperson)

Lån i v/ tlf kr

Lån i v/ tlf kr

Egenkapital i v/ tlf kr

Hvor kommer egenkapitalen fra? (Salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler, arv, mv)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank1 ja nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler1 ja nei

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom og bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Undertegnede samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/Inngivelse av kjøpsbekreftelse og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av "Gi Bud" funksjonen som er tilgjengelig på EiendomsMegler1.no og Finn.no. Alternativt kan bindende kjøpsbekreftelse skrives ut, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at kjøpsbekreftelsen sendes kryptert hvis den sendes pr e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at kjøpsbekreftelsen er mottatt.

UNDERTEGNEDE 1

UNDERTEGNEDE 2

Navn Navn

Fødselsnr. 11 siffer Fødselsnr. 11 siffer

Tlf. Mobil. Tlf. Mobil.

E-post E-post

Adresse Adresse

Postadr. Postadr.

Sted Dato Sted Dato

Underskrift Underskrift

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

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

LINDOKKEN BORETTSLAG - Kjøpekontrakt

om rett til andel i borettslag med boretts til bolig hvor boligen er under oppføring



Oppdragsnr: 1532245038

Omsetningsnr:

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

1. Partene

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Lindøkki AS	c/o T.I.B. Holding AS, Enden 1, 3550 Gol Tlf: 977 69 497 / E-post: post@kinneberg.as	932 160 498

heretter kalt selger, og

Fornavn Etternavn

heretter kalt kjøper

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

2. Salgsobjekttilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av andelsbolig/andelsleilighet i borettslag og hvor borettslagets tomt ligger på gnr. 65, bnr. 65 i Hemsedal kommune, på Ulsåk, som er eiet tomt.

Adresse: Lindokken, 3560 Hemsedal.

Kontraksobjektet omfatter bolig nr..... og benevnes i fortsettelsen som "boligen".

Hjemmelshaver til eiendommen er selger, Lindøkki AS.

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

Til boligen medfølger:

- Parkering i carport, antall: 1 (plassering tildeles v/overtagelse).
- Bruksrett til del av fellesarealer.
- Bod i forbindelse med carport, antall: 1 (plassering tildeles v/overtagelse).

Prosjektet er planlagt med 14 enheter i første byggetrinn.

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

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

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

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

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

3. Kjøpesum og omkostninger

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

Egenkapital/innskudd: 50% av kjøpesum	kr
Andel fellesgjeld: 50% av kjøpesum	kr
Totalpris/kjøpesum:	kr

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

Ved signering av kontrakt betales forskudd 10% av kjøpesummen, forskuddet utgjør kr.,- .

Av kjøpesummen utgjør pantesikret innskudd kr **beløp,-**, jf. brl. §§ 2-10 og 2-11.

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale følgende omkostninger senest 5 virkedager før overtakelse:

Til sammen:	kr
Kjøpesum og omkostninger, i alt:	kr

Andelskapitalen kr. 5 000,- som hver kjøper betaler inngår som en del av finansieringen av boligen, jfr. prisliste. Den enkelte kjøper plikter å bli medlem av Ringerike boligbyggelag med en innmeldingsavgift på kr. 300,- samt en årskontingent på kr 300,-. Ved 2 eiere må det betales dobbelt medlemskap. I tillegg påløper kr 9 000,- knyttet til etablering av borettslaget og ekstern bistand ved overtagelse av boligen og borettslagets fellesområder.

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

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

4. Selgers plikt til å stille garantier

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

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

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

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

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

5. Oppgjør

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

EiendomsMegler 1 Ringerike Hadeland AS v/ oppgjørsavdelingen, pb 317, 3502 Hønefoss. E-post: **oppgjor@em1ringerike.no**.

Alle innbetalinger er å anse som skjedd når de er registrert på meglers klientkonto **2324 05 28800, KID: 153224503828**, alternativt merket Lindokken/1532245038.

Rentene av innstående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper.

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

6. Heftelser

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

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

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

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

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

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

7. Tinglysning/sikkerhet

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

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

Megler gis fullmakt til å påføre leilighetens andelsnummer i hjemmelsdokumentet samt egenerklæring om konsesjonsfrihet og evt andre nødvendige dokumenter, når dette er avklart.

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

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

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

8. Selgers mangelsansvar og kjøpers reklamasjonsplikt

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

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

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

9. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

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

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

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

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

10. Medlemskap i borettslaget

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

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

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

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

11. Overtakelse

Forventet ferdigstillelse er 4. kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulk.

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

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

Selgeren skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til det avtalte overtakelsestidspunkt. Ved forsinket overtagelse har kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen for maksimalt 100 dager, jf. Bustadoppføringslova § 18. Kjøper kan kreve erstatning for tap som overstiger dagmulkt jf. Bustadoppføringslova § 19 og 22. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Av praktiske grunner vil selger gjøre ferdig fellesarealene for utbyggingen i naturlige avsnitt. Selger kan velge å dele opp de enkelte avsnitt hvis årstid eller andre forhold tilsier at dette er hensiktsmessig. Det skal føres protokoll og evt. mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstilling av disse arbeider skal også protokolleres.

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

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

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

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

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

12. Mangler - reklamasjon

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

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

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

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

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

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

13. Ettårsbeifaring

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

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

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

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

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

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

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

14. Selgers kontraktsbrudd

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

15. Kjøpers kontraktsbrudd

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

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

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

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

16. Forsikring

Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret.

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

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

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

17. Selgers forbehold - denne må oppdateres!

Byggestart forutsetter:

- Et tilfredsstillende forhåndssalg (minimum 70% av leilighetene solgt)
- At rammetillatelse og igangsettelsestillatelse, i samsvar med selgers foreliggende planer for eiendommen, blir gitt
- At detaljprosjekteringen ikke avdekker forhold som vesentlig fordyrer eller umuliggjør planlagt utvikling av eiendommen
- At det inngås en for selger tilfredsstillende entreprisavtale

Dersom overnevnte forutsetninger ikke er oppfylt innen 20.05.2026 skal selger kunne kansellere inngått kjøpekontrakt.

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakt i hht salgsoppgave:

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

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

- Ved forsinket levering kan selger ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper, etter reglene i Bustadoppføringslova.

- Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l. gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

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

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

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

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

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

18. Særskilte bestemmelser

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

Transport av kjøpekontrakt er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 -en- måned før overtakelse.

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

EiendomsMegler 1 Fjellmegleren AS kan forestå videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Ved overdragelse av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale kr 40 000,- til selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av kjøpers eventuelle innbetalinger.

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

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

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

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

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av Straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Det godtas kun inn/utbetalinger fra/til norsk bankkonto.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om partene og salgsobjektet bli lagret av megler i minimum 10 år. Se eiendomsmegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

19. Bilag

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

1. Salgsoppgave med prisliste, om eiendommen, byggbeskrivelse, info om prosjektet, utkast vedtekter Lindøkki borettslag, budsjett, tegninger, reguleringsbestemmelser og kart, og utkast kjøpekontrakt.
2. Grunnboksutskrift
3. Lov om burettslag
4. Salgstegninger

Dato/signatur

Denne kontrakt e-signeres, alternativt signeres manuelt i 3 - tre - likelydende eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til megler.

Sted, dato

Sted, dato

Selger

Kjøper

Lindøkki AS v/ Torleif Kinneberg iht. firmaattest



Lindøkki

lindokki.no