



Velkommen til

Røyseveien 30  
3530 Røyse

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
**Røyseveien 30**  
**3530 Røyse**

# Garveriet Borettslag | Lekre leiligheter

## Bergvarme, solcelleanlegg, garasje

### Nøkkelinformasjon

|   |    |  |
|---|----|--|
| Prisantydning                             | kr | 1 850 000 -<br>3 400 000                 |
| Andel fellesgjeld                         | kr | 1 850 000 -<br>3 300 000                 |
| Omkostninger*                             | kr | 15 190                                   |
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk. | kr | 3 715 190 -<br>6 715 190                 |
| Felleskostnader pr. mnd.**                | kr | 10 320 -<br>17 492                       |
| Bra/P-rom                                 |    | 58,8 - 100<br>/55,9 - 100 m <sup>2</sup> |
| Ant. sov.                                 |    | 1 - 2                                    |
| Eiendomstype                              |    | Leilighetsbygg                           |
| Eierform                                  |    | Andel                                    |
| Byggeår                                   |    | 2022 - 2023                              |
| Etasje                                    |    | 6  |

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §15.

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

**Lars Balstad Karlsen**  
Eiendomsmegler MNEF  
478 96 777  
lars@em1ringerike.no



**Trine Engnestangen**  
Eiendomsmegler MNEF  
479 06 030  
trine@em1ringerike.no



Prislisten er sist oppdatert 20.09.2023

## Prislister

### Garveriet Borettslag

| Eiendom | Andelsnr | BRA m <sup>2</sup> | P-rom m <sup>2</sup> | Antall soverom | Salgspris | Andel fellesgjeld | Totalpris | Andel Drift pr. mnd | Renter pr. mnd (basert på 4,29%) | Felles utgifter pr. mnd frem til år 2043 | Månedlig utgifter for avdrag på lån fra år 2043 | Total fellesutgifter pr. mnd fra år 2043 | Status |
|---------|----------|--------------------|----------------------|----------------|-----------|-------------------|-----------|---------------------|----------------------------------|--|---|--|--------|
| Leil.1  | 1        | 100                | 100                  | 2              | 3 300 000 | 3 200 000         | 6 515 190 | 3 632               | 13 440                           | 17 072                                   | 3 943   | 21 015                                   |        |
| Leil.2  | 2        | 58.8               | 55.9                 | 1              | 1 850 000 | 1 850 000         | 3 715 190 | 2 550               | 7 770                            | 10 320                                   | 2 279   | 12 599                                   |        |
| Leil.3  | 3        | 52                 | 49                   | 1              | SOLGT     | SOLGT             | SOLGT     |                     |                                  |  |   |  | SOLGT  |
| Leil.4  | 4        | 63.1               | 58.8                 | 1              | SOLGT     | SOLGT             | SOLGT     |                     |                                  |  |   |  | SOLGT  |
| Leil.5  | 5        | 93.4               | 93.4                 | 2              | 3 000 000 | 3 000 000         | 6 015 190 | 3 466               | 12 600                           | 16 066                                   | 3 696   | 17 762                                   |        |
| Leil.6  | 6        | 100                | 100                  | 2              | 3 400 000 | 3 300 000         | 6 715 190 | 3 632               | 13 860                           | 17 492                                   | 4 066   | 21 558                                   |        |
| Leil.7  | 7        | 58.8               | 55.9                 | 1              | SOLGT     | SOLGT             | SOLGT     |                     |                                  |  |   |  | SOLGT  |
| Leil.8  | 8        | 52                 | 49                   | 1              | SOLGT     | SOLGT             | SOLGT     |                     |                                  |  |   |  | SOLGT  |
| Leil.9  | 9        | 63.1               | 58.8                 | 1              | SOLGT     | SOLGT             | SOLGT     |                     |                                  |  |   |  | SOLGT  |
| Leil.10 | 10       | 93.4               | 93.4                 | 2              | 3 150 000 | 3 100 000         | 6 265 190 | 3 466               | 13 020                           | 16 486                                   | 3 820   | 20 306                                   |        |
| Leil.11 | 11       | 100                | 100                  | 2              | SOLGT     | SOLGT             | SOLGT     |                     |                                  |  |   |  | SOLGT  |
| Leil.12 | 12       | 88                 | 88                   | 2              | 3 100 000 | 3 000 000         | 6 115 190 | 3 331               | 12 600                           | 15 931                                   | 3 696   | 19 627                                   |        |
| Leil.13 | 13       | 88                 | 88                   | 2              | SOLGT     | SOLGT             | SOLGT     |                     |                                  |  |   |  | SOLGT  |
| Leil.14 | 14       | 93.4               | 93.4                 | 2              | 3 150 000 | 3 100 000         | 6 265 190 | 3 466               | 13 020                           | 16 486                                   | 3 820   | 20 306                                   |        |
| Leil.15 | 15       | 100                | 100                  | 2              | SOLGT     | SOLGT             | SOLGT     |                     |                                  |  |   |  | SOLGT  |
| Leil.16 | 16       | 88                 | 88                   | 2              | 3 150 000 | 3 050 000         | 6 215 190 | 3 331               | 12 810                           | 16 141                                   | 3 758   | 19 899                                   |        |
| Leil.17 | 17       | 88                 | 88                   | 2              | SOLGT     | SOLGT             | SOLGT     |                     |                                  |  |   |  | SOLGT  |

Prislisten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører.

All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykktfeil i prislisten.

# Vedlegg: Garveriet prislste 20.09.23

Prislisten er sist oppdatert 20.09.2023

| Eiendom  | Andelsnr | BRA m <sup>2</sup> | P-rom m <sup>2</sup> | Antall soverom | Salgspris | Andel fellesgjeld | Kontantsum | Andel Drift pr. mnd | Renter pr. mnd (basert på 4,29%) | Felles utgifter pr. mnd frem til år 2043 | Månedlig utgifter for avdrag på lån fra år 2043 | Total fellesutgifter pr. mnd fra år 2043 | Status |
|----------|----------|--------------------|----------------------|----------------|-----------|-------------------|------------|---------------------|----------------------------------|--|---|--|--------|
| Leil. 18 | 18       | 93.4               | 93.4                 | 2              | SOLGT     | SOLGT             | SOLGT      |                     |                                  |  |   |  | SOLGT  |
| Leil. 19 | 19       | 132.2              | 132.2                | 3              | SOLGT     | SOLGT             | SOLGT      |                     |                                  |  |   |  | SOLGT  |
| Leil. 20 | 20       | 121.3              | 121.3                | 3              | SOLGT     | SOLGT             | SOLGT      |                     |                                  |  |   |  | SOLGT  |

Prislisten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører.

All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykktfeil i prislisten.









# Informasjon om eiendommen

## Selger

Navn: Røyseveien Utvikling Holding AS  
Adresse: c/o Cura Eiendom AS, Fornebuveien 84, 1366 Lysaker  
Org.nr: 929 933 826

## Om prosjektet

Sentralt på Vik er det nå bygget 20 lekre leiligheter vis-a-vis Vik Torg. Vi har fortsatt noen virkelig flotte leiligheter klare for innflytting og som bør sees.

Leilighetene i prosjektet er fra 52 til 132 kvm BRA og inneholder 1 til 3 soverom fordelt på 6 etasjer, der 2. - 6. etasje er leilighetsetasjer og 1. etasje er garasje.

Prosjektet er tilknyttet bergvarme, noe som gir lave kostnader til oppvarming. Det blir også bli solcelleanlegg på taket som vil bidra til lave strømkostnader for borettslaget.

Fra prosjektet er det et steinkast til matbutikker, apotek, vinmonopol, lege mm. på Vik Torg. Innvendig har leilighetene god standard og gode arealeffektive løsninger. Det er satt høy fokus på kvalitet av materialer og detaljering for å skape et varmt og hyggelig miljø å bo i.

## Prosjektets hjemmeside

<https://garveriveien.no/>

## Pris

Fra kr 1 850 000,- til kr 3 400 000,-

Se vedlagte prislister for fullstendige tall for alle leilighetene.

Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig.

## Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Tinglysingsgebyr hjemmeloverføring pt. kr 480
- Tinglysingsgebyr panterett pt. kr 480
- Attestgebyr ca kr 230
- Etablering av borettslaget og bistand fra Ringbo ved overtakelse av bolig og fellesarealene kr 9 000
- Andelskapital kr 5 000

Sum omkostninger kr 15 190

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer.

## \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Se vedlagte prislister for fullstendige tall for alle leilighetene.

Med dagens betingelser lagt til grunn:

Hvis man innbetaler hele fellesgjelden vil de totale felleskostnadene bli fra kun kr 2 550,- til 3 632,- avhengig av hvilken leilighet man kjøper.

Hvis man ønsker å beholde hele fellesgjelden, betaler man i tillegg renter på denne som pr. måned utgjør fra kr 7 770,- til kr 13 860,-.

De totale fellesutgiftene inklusive renter beløper seg fra kr 10 320,- til kr 17 492,-.

Fra år 2043 vil avdrag på fellesgjelden bli fra kr 2 095,- til kr 6 099,-.

De totale felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Renter på andel fellesgjeld
- Oppvarming av leiligheten
- Oppvarming av tappevann

- Vann og avløp
- Renovasjon
- Renhold av fellesarealer
- Felles inntaksløsning/fiberaksess for TV og internett
- Vaktmestertjenester, brøyting, strøing, feiing, gressklipp, felles parkanlegg
- Utvendig/bygningsforsikring
- Medlemskap i boligbyggelaget
- Løpende vedlikehold
- Avsetning til fremtidig vedlikehold
- Serviceavtaler
- Lys og varme for fellesanlegg
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Administrasjon av Individuell nedbetalingsordning
- Kostnader for styret i borettslaget
- Andre driftsutgifter

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Kostnader til drift og vedlikehold av borettslagets fellesarealer påhviler andelseierne i fellesskap. Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader på usolgte boliger.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Innboforsikring for den enkelte andelseier
- Kostnader til abonnement TV/Internett
- Strøm

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall.

### **Info om kjøps- og lånevilkår**

Se vedlagte prislister for tall for de enkelte leilighetene.

**Totalprisen:**

Består av innskudd (egenkapital/lån) og andel fellesgjeld.

I tillegg kommer omkostninger.

**Innskuddet:**

Utgjør 50% av totalprisen, det må finansieres med egenkapital eller lån, og skal innbetales med tillegg av omkostninger.

**Fellesgjelden/felleslån:**

Utgjør 50% av boligens totalpris og finansieres gjennom Sparebank 1 Ringerike Hadeland.

Rente på fellesgjelden er pt på 5,04 %.

Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt vedta å binde renten.

Nedbetalingstiden for felleslånet er 50 år hvorav de 20 første årene er avdragsfrie. Deretter nedbetales felleslånet etter annuitetsprinsippet. Renter på felleslånet betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

**IN-ordning:**

Borettslaget har etablert IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjelden) slik at hver enkelt andelseier kan nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld etter eget ønske, dog til bestemte tider. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. For de som velger og ikke ha fellesgjeld, gjør vi oppmerksom på at den fellesgjeld borettslaget tar opp, vil

ha sikkerhet i hele eiendommen. Det er legalpant, lovfestet pant for utestående husleie/fellesutgifter i inntil 2 G. Det kan ta opptil 3 mnd. etter innflytting å få opprettet og tinglyst rettsvern for borettslagets fellesgjeld.

#### Sikringsordning fellesgjeld:

Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette. 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. Vilkår for hva forsikringen dekker kan fåes ved henvendelse til megler. For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

#### Oppstartskapital til borettslaget

Som oppstartskapital/andelskapital til borettslaget innbetales kr 5 000 sammen med kjøpesum. Andelskapital forskutteres av utbygger til borettslaget og vil bli refundert ved overtagelse.

#### Forretningsfører

Ringbo BBL

Borettslaget er tilknyttet Ringbo og kjøperne må være medlem av boligbyggelaget. Hvis du ikke er medlem fra før, melder du deg inn ved kjøp av bolig.

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

#### Areal

BRA/P-rom: 58,8 - 100/55,9 - 100 m<sup>2</sup>

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innvendig målt ved boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, bodere, rørføringer og sjakter. P-ROM er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. S-rom er inkludert vegger mot tiliggende rom. Arealer for boliger, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 01.07.2022. Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.

#### Antall soverom

1 - 2

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

#### Etasje

Leilighetene fordeler seg over 5 etasjer. I tillegg er det kjeller med parkeringsplasser og bodere.

#### Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I burettslag eier andelseierne andeler i burettslaget og disse gir andelseierne borettslag til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for burettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke burettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre

andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

### **Boligtype**

Nybygget borettslag. Borettslaget består av 20 leiligheter (andeler).

### **Parkering**

Parkering skjer i byggets 1. etasje samt at det er noen biloppstillingsplasser under carport/ pergolaløsning på Nordre del av tomten mot Røyseveien. Leilighet 2, 3, 4, 7, 8 og 9 får parkering i utvendig carport/ pergolaløsning.

Øvrige leiligheter har en medfølgende plass i felles garasje. Adkomst for biler skal skje fra Røyseveien på nordsiden av bygget.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget og bodene vil bli. Dette er fellesareal med vedtektsfestet bruksrett. Borettslaget forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene.

Lading av El-bil/Hybrid:

Det er levert infrastruktur for EL-bil lading, som forutsetter bruk av smarte ladere Easee el. tilsvarende. Disse skal være sekundært i forhold til totalbelastningen i borettslaget.

### **Borettslagets eiendom og adresse**

Gnr. 193, Bnr. 32 (Ideel andel 1/1) i Hole kommune.

Tomteareal er 1 756 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Garveriet Borettslag, Røyseveien 30, 3530 RØYSE

### **Tomtebeskrivelse**

Borettslagets tomt er eiet og disponeres av borettslaget som et fellesareal. Fellesarealene er pent opparbeidet med beplantning, asfaltert innkjøring og gangveier med belysning.

### **Vedtekter/husordensregler/budsjett**

Kjøper er kjent med og aksepterer foreløpige vedtekter og budsjett for borettslaget. Det tas forbehold om å endre disse i forbindelse med etableringsprosessen. Det er lagt opp til at borettslaget ikke kan gjøre endringer i vedtektene før alle andelene er solgt og overlevert, eller at endringen eventuelt godkjennes av utbygger.

### **Borettslagets forsikringsselskap**

Eiendommen er forsikret gjennom borettslaget, men hver enkelt andelseier må tegne egen innboforsikring.

### **Innhold**

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

### **Standard**

Alle leilighetene har flott og meget romslig kjøkkeninnredning fra anerkjent leverandør med laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum og integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Under overskapene er det spotlights med lavvoltbelysning. Avtrekk fra ventilasjonshette type Slimline eller lignende tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget. Antall skap og løsninger er i henhold til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet.

Badene er flislågt og innbydende. De har servantskap, nedfelt servant, speil med belysning over, vegghengt toalett, innsvingbare dusjvegger i herdet glass, dusjarmatur med stort firkantet dusjhode «rain shower» montert på vegg og downlights i tak. Det er opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og stikkontakt.

Alle oppholdsrom har flott 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett på gulv. Vegger og himlinger er sparklet og malt i delikate farger.

Det er avsatt god plass for garderobeskap, men den enkelte kjøper må anskaffe og installere

dette selv.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Ventilasjonsaggregat i hver leilighet.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er inngått avtale med Viken Fiber om leveranse av Fiberbredbånd fra Altibox. Inkludert i standard leveranse er installasjon av Fiberbredbånd og 1 stk. dobbel mediakontakt ved TV-punkt i stue, hvorav 1 benyttes til TV.

Inngått avtale er på Fiberaksess, det vil si aktiv fiber uten produkter/tjenester. Dette slik at du som boligkjøper selv bestemmer dine produkter fra Altibox. Avtale om Fiberaksess transporteres fra utbygger til boligkjøper. Viken Fiber AS kan kontaktes før utfyllende informasjon på telefon 31 00 40 00.

### **Beliggenhet**

Garveriet ligger kun en kort gåtur i fra Vik Torg hvor du har enkel og rask tilgang til dagligvareforretninger, legesenter, bank, apotek, Vinmonopol og andre forretninger. I tillegg er det korte avstander til både barnehage, barne- og ungdomsskole, og busstopp som tar deg videre til Oslo og Hønefoss.

Vil man ta et bad eller se på båtlivet kan man spasere over E-16 til Steinsfjorden som også er kjent for god bestand av ørret, gjedde og abbor.

Med bil tar det noen minutter å kjøre til golfbanen på Storøen (Tyrifjord Golfklubb). På motsatt side av Steinsfjorden finner man Krokskogen og Nordmarka med nydelige friluftsområder sommer som vinter. Det er gode bussforbindelser både til Oslo (ekspresbuss ca. en time) og Hønefoss (ca. 15 minutter). Med bil bruker du ca 30/40 minutter til Sandvika/Oslo

### **Byggemåte**

Boligblokk med 63 leiligheter, fordelt på 4 etasjer og med inntrukket 5.etasje, ca 16 meter høy.

Boder og parkering i kjeller, samt sykkelparkering. Det er etablert solcelleanlegg på tak.

Bygning utført med bærekonstruksjon i plassstøptbetong, betongelementer og stålkonstruksjoner. Alle etasjeskillere/dekker er i betong. Skillevegger mellom leiligheter er i hovedsak i betong eller dobbelt lydvegg. Vegger mot korridor dobbelt lydvegg. Fasadene bygget opp som isolerte stendervegger og kledd utvendig med teglforblending, tre-panel, plater og enkelte pussede felter. Gulv på takterrasse med kostet betong og tremmegulv. Ellers overbygde balkonger med balkongdekke i betong og rekkverk på balkonger i stål/aluminium og glass. Terrassene på bakkeplan har treplattning. Innvendige vegger i leiligheter utføres i stenderverk, kledd med gipsplater. Fasadene kledd med teglforblending, trepanel, og pussede flater.

### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Midlertidig brukstillatelse er datert 15.08.2023.

### **Oppvarming**

Leilighetene har vannbåren gulvvarme.

### **Info energiklasse**

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

### **Adgang til utleie**

Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

### **Radon**

Det er ikke utført radonmåling, og det er heller ikke krav til dette så lenge boligen ikke leies ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer

informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no).

**Konsesjonsplikt**

Nei

**Bo- og driveplikt**

Nei

**Odelsrett**

Nei

**Regulering**

Boligen ligger i et område regulert til blant annet boligformål. Kopi av reguleringsplan Røyseveien 32 vedtatt 31.05.2021 og kommuneplanens arealdel kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Interne veier tilhører borettslaget.

**Skattemessig formuesverdi**

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse.

Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig.

Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon.

Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.



# Andre opplysninger

## Visning

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

## Meglernes plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Overtakelse

Vær vennlig å opplys ønsket dato for overtagelse i budskjema.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

## Forkjøpsrett

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Det utløses ikke forkjøpsrett ved salg av disse andelene fra utbygger til ny kjøper.

Det vil være forkjøpsrett for Ringbo sine medlemmer ved videresalg av boligene. Først for andelseiere i borettslaget og så for medlemmer.

## Heftelser

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

3038/193/32:

29.09.1980 - Dokumentnr: 5553 - Best om garasje/parkering

08.11.2012 - Dokumentnr: 943867 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3038 Gnr:193 Bnr:28

08.11.2012 - Dokumentnr: 943867 - Best. om vann/kloakkledn.

Felles stikkledningsgrøft

Gjelder fremtidige utsilte parseller og seksjonseringer

Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2012 - Dokumentnr: 943867 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3038 Gnr:193 Bnr:28

08.03.1973 - Dokumentnr: 1209 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:3038 Gnr:193 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 35649 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0612 Gnr:193 Bnr:32

08.11.2012 - Dokumentnr: 943867 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3038 Gnr:193 Bnr:28

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

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaga for bl.a. felleskostnader.

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

#### **Andre relevante opplysninger**

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig. Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, omfang av kjøkkeninnredning, møbler, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene. Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

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

#### **Bindende kjøpsbekreftelse og bud**

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt. Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

#### **Tilstandsrapport/Takst**

Det er ikke avholdt tilstandsrapport av leilighetene.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som

boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar inntil kr 3.500,- i honorar ved formidlet Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

### **Forbrukerkjøp - definisjon**

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Forbruker – avtalevilkår**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

### **Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon**

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Ved salg av nyoppført bolig som selges innen 6 måneder etter ferdigstillelse stilles det garanti jfr. buofl §12 jfr. avhl. §2-11.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

### **Meglere vederlag**

Meglerprovisjon kr. 35 000,- pr. solgte bolig.

Meglerprovisjon kr. 15 000,- pr. solgte bolig som selges «internt» av oppdragsgiver.

Oppgjørshonorar kr. 3 800,- pr. solgte bolig.

Ved delinnbetalinger i prosjektet, påløper kr 900,- pr. delinnbetaling i ekstra oppgjørskostnad.

Markedsføring avtales direkte med oppdragsgiver og faktureres fortløpende. I tillegg kommer direkte utlegg gjort på vegne av selger. Alle priser er eks. mva.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

### **Vedlegg**

Prisliste datert 20.09.23

Salgstegninger datert 08.10.21 og 06.04.22

Leveransebeskrivelse datert 20.10.21

Utomhusplan 04.10.21

Grunnbok datert 18.09.23

Hefter datert 29.08.1980 og 08.11.12

Oversikt over andeler, brøk, felleskostnader og kostnader til lån datert 18.09.23

Driftbudsjett datert 10.03.23

Vedtekter datert 27.09.22

### **Finansiering**

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

### **Forsikring**

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

### **Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om

eiendomsmarkedet der du bor.

**Kontaktpersoner**

Lars Balstad Karlsen  
Eiendomsmegler MNEF  
Telefon: 478 96 777  
E-post: lars@em1ringerike.no

Trine Engnestangen  
Prosjektmeidler, Eiendomsmegler MNEF  
Telefon: 479 06 030  
E-post: trine@em1ringerike.no

**Ansvarlig meidler**

Lars Balstad Karlsen  
Eiendomsmegler MNEF  
Telefon: 478 96 777  
E-post: lars@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike  
Postboks 317  
3502 HØNEFOSS  
Org. nr. 953376040

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.







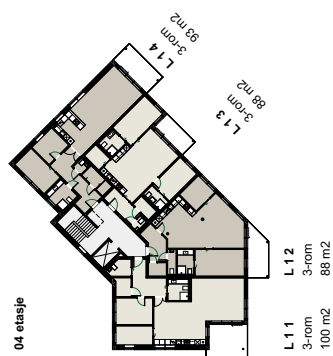
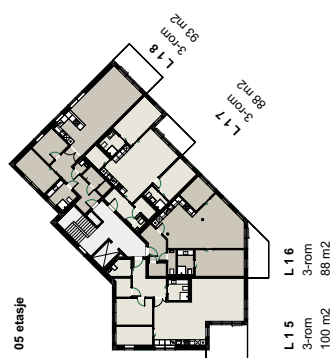
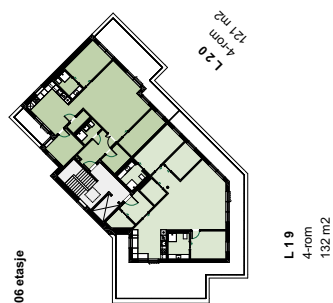
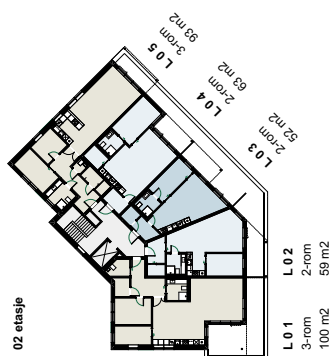
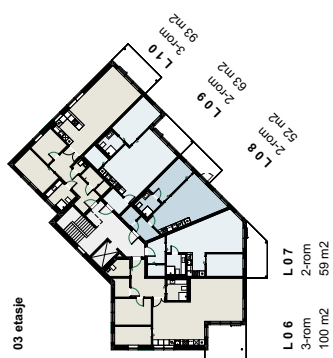
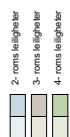


# Vedlegg: 00 salgstegninger forel. utomhusplan A3 1 200



Skrevet ut 04.10.2021 av m1979  
Bilcloud: LINK arkitektur - Bilcloud\Norge\Prosjekt\Oslo\Bilignr\A16200074-1 Vik Røyseveien 32\A16200074-1 Vik Røyseveien 32 - Hovedmodell

# Vedlegg: 00 salgstegninger etasjeplaner A3 1 500



# Vedlegg: 01 salgsteining leilighet 01

## GARVERIET SALGSTEINGNING\*

format A4  
målestokk 1:100  
status forprosjekt  
dato 08.10.2021  
tiltaksnavn

## RØYSEVEIEN UTVIKLINGS AS




**01**  
leilighetsnummer

BRA 100,0 m<sup>2</sup>

P-rom 100,0 m<sup>2</sup>

balkong/terrasse 30,8 m<sup>2</sup>

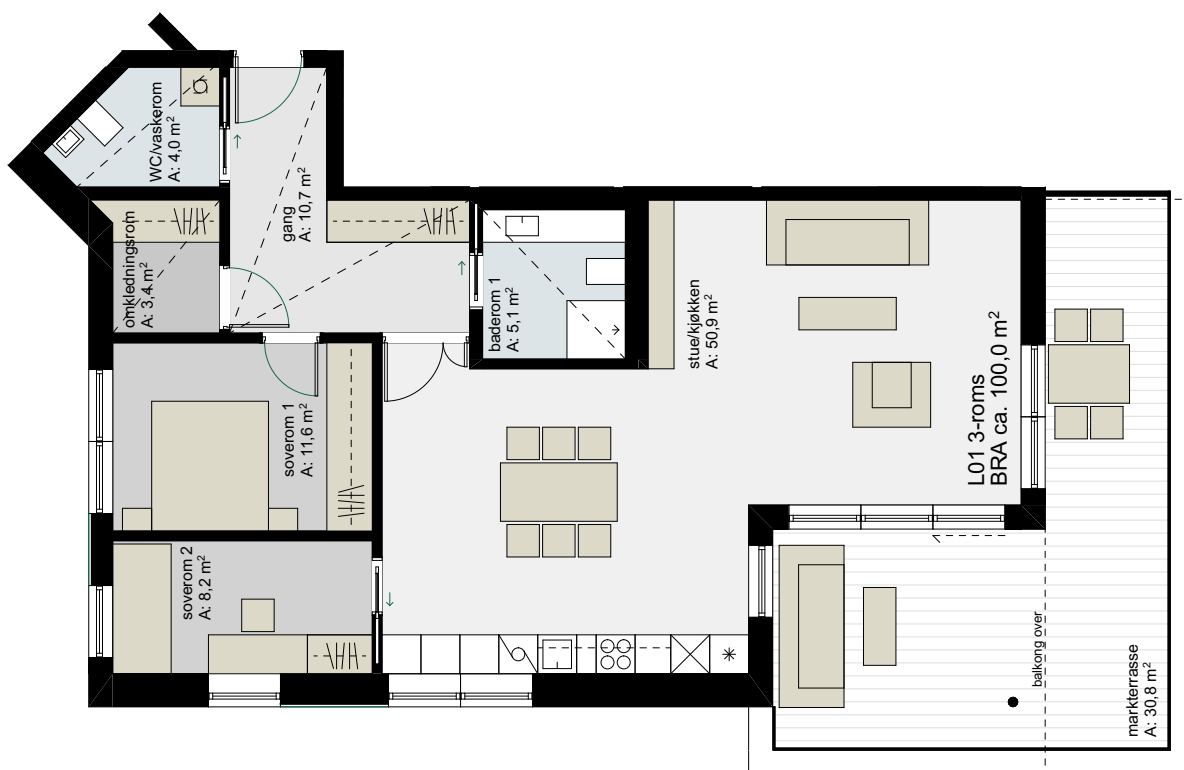
\*se forbeholdstest i tilhørende prospekt

-  innredningsforslag som leveres ikke
-  innredningsforslag som leveres, men uten hvitevarer
-  nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m

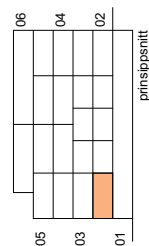
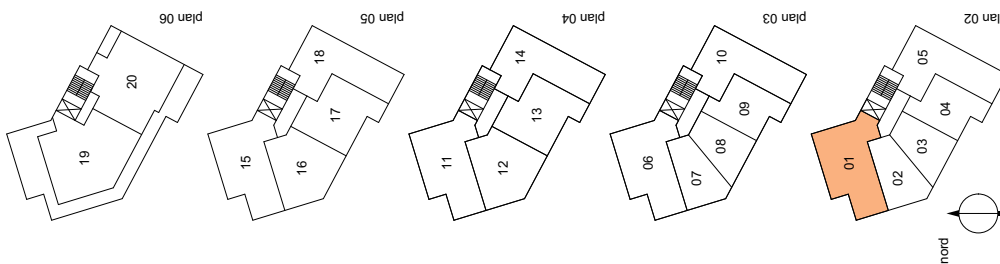


CURA  
EIENDOM

LINK ARKITEKTUR



lokasjon / situasjon



# Vedlegg: 02 salgstegetning leilighet 02

## GARVERIET SALGSTEGETNING\*

format A4  
målestokk 1:100  
status forprosjekt  
dato 08.10.2021  
tiltakshaver

### RØYSEVEIEN UTVIKLINGS AS

leilighetsnummer **02**

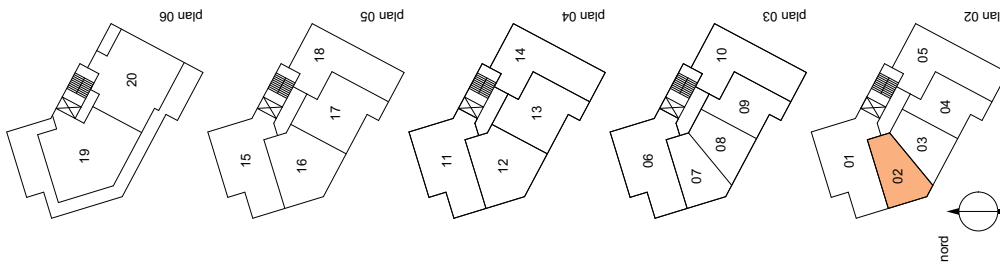
BRA 58,8 m<sup>2</sup>

P-rom 55,9 m<sup>2</sup>

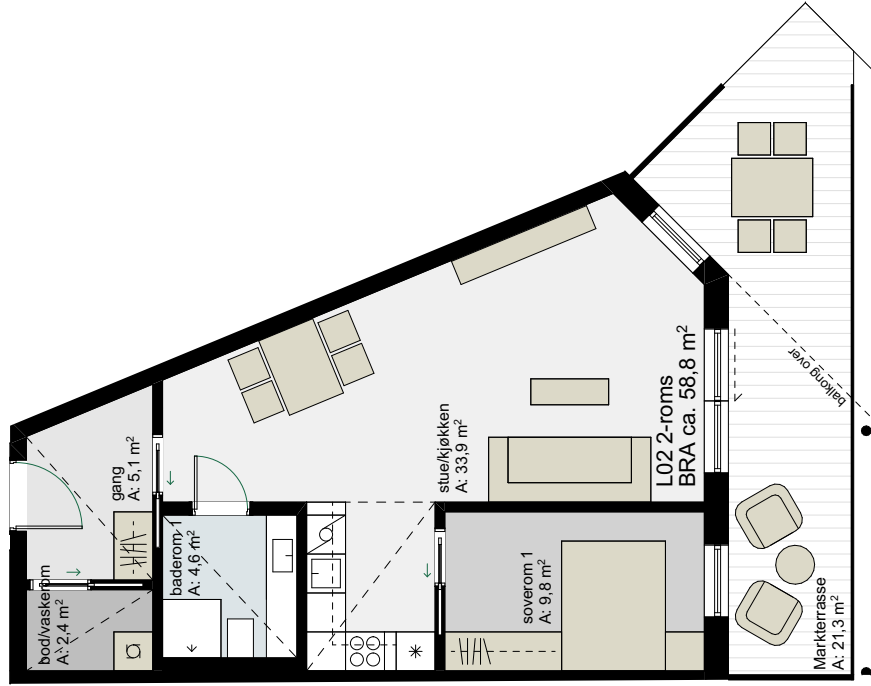
balkong/terrasse 21,3 m<sup>2</sup>

\*se forbeholdstekst i tilhørende prospekt.

lokasjon / situasjon



| prinsippsett |  |
|--------------|--|
| 05           |  |
| 03           |  |
| 01           |  |
| 02           |  |
| 04           |  |
| 06           |  |



- innredningsforslag som leveres, ikke
- innredningsforslag som leveres, men uten hvitevarer
- nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m



CURA  
EIENDOM

LINK ARKITEKTUR

# Vedlegg: 05 salgstegetning leilighet 05

## GARVERIET SALGSTEGETNING\*

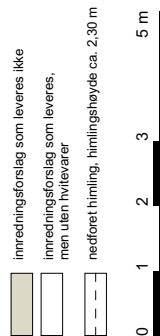
format A4  
målestokk 1:100  
status forprosjekt  
dato 06.04.2022  
tiltaksnavn

**RØYSEVEIEN UTVIKLINGS AS**

**05**  
leilighetsnummer

BRA 93,4 m<sup>2</sup>  
P-rom 93,4 m<sup>2</sup>  
balkong/terrasse 14,8 m<sup>2</sup>

\*se forebholdsstekt i tilhørende prospekt.

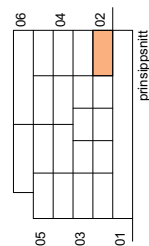
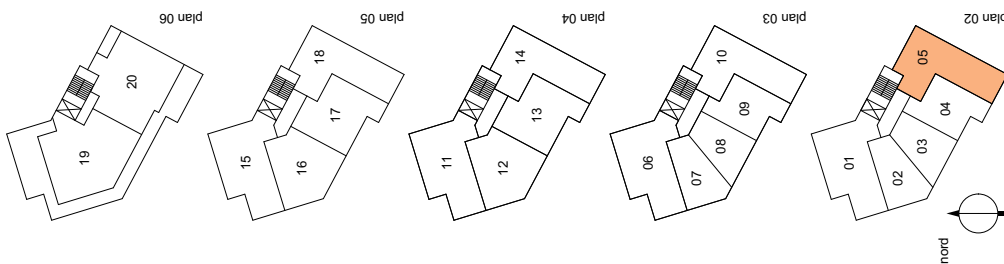


**CURA**  
EIENDOM

LINK ARKITEKTUR



lokasjon / situasjon



# Vedlegg: 06 salgstegetning leilighet 06

## GARVERIET SALGSTEGETNING\*

format A4  
målestokk 1:100  
status forprosjekt  
dato 08.10.2021  
tiltaksnavn

### RØYSEVEIEN UTVIKLINGS AS




**06**  
leilighetsnummer

BRA 100,0 m<sup>2</sup>

P-rom 100,0 m<sup>2</sup>

balkong/terrasse 15,9 m<sup>2</sup>

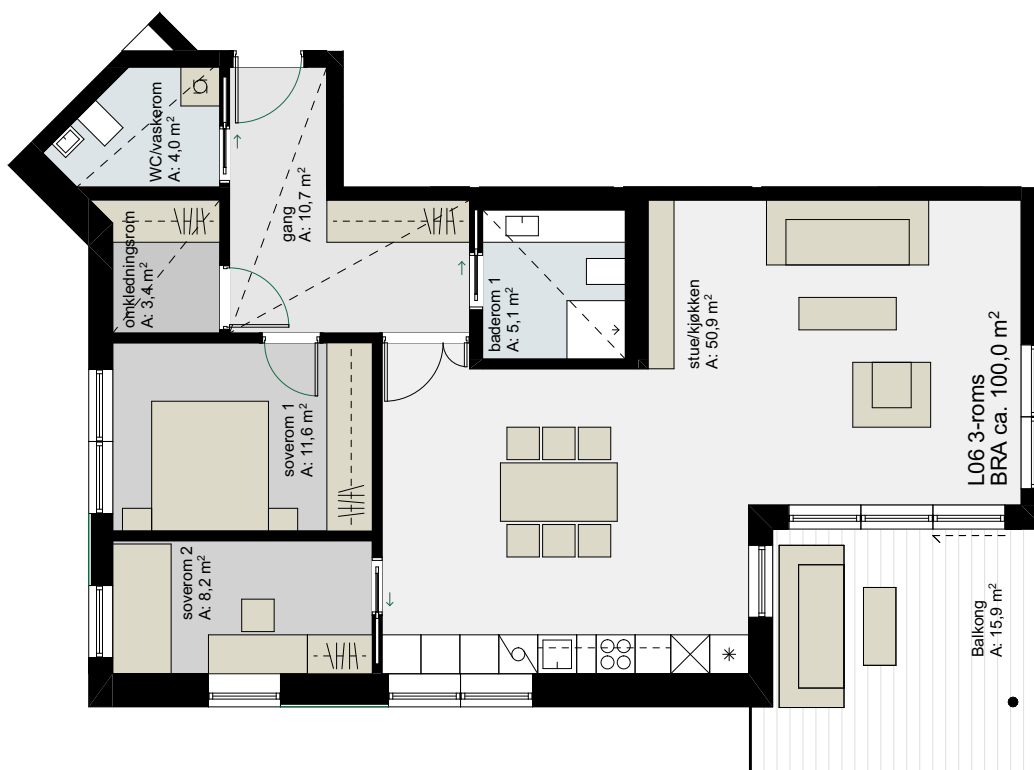
\*se forbeholdstekst i tilhørende prospekt.

-  innredningsforslag som leveres, ikke
-  innredningsforslag som leveres, men uten hvitevarer
-  nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m

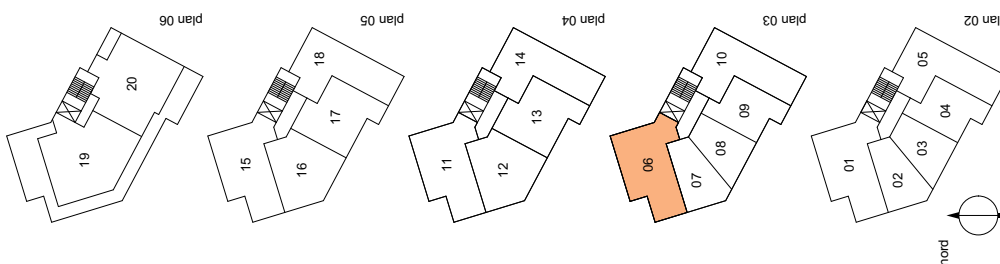


**CURA**  
EIENDOM

LINK ARKITEKTUR



lokasjon / situasjon



| prinsippsett | 06 | 04 | 02 |
|--------------|----|----|----|
| 05           |    |    |    |
| 03           |    |    |    |
| 01           |    |    |    |

# Vedlegg: 10 salgstegetning leilighet 10

## GARVERIET SALGSTEGETNING\*

format A4  
målestokk 1:100  
status forprosjekt  
dato 06.04.2022  
tiltaksnavn

### RØYSEVEIEN UTVIKLINGS AS

leilighetsnummer **10**

BRA 93,4 m<sup>2</sup>  
P-rom 93,4 m<sup>2</sup>  
balkong/terrasse 12,2 m<sup>2</sup>

\*se forebholdsstet i tilhørende prospekt.

innredningsforslag som leveres ikke  
innredningsforslag som leveres,  
men uten hvitevarer  
nedfjoret himling, himlingshøyde ca. 2,30 m

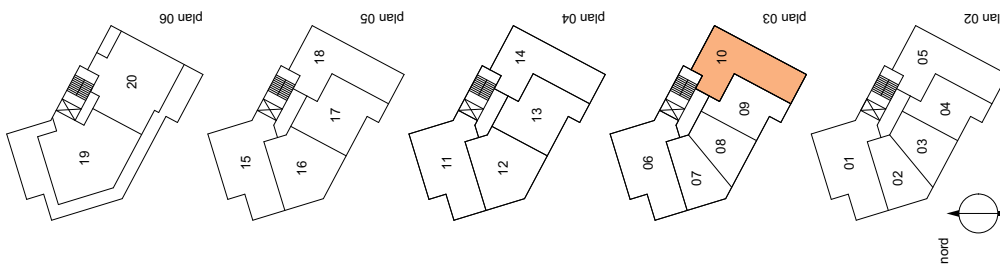


CURA  
EIENDOM

LINK ARKITEKTUR



lokasjon / situasjon



# Vedlegg: 12 salgstegning leilighet 12

## GARVERIET SALGSTEGNING\*




format A4  
målestokk 1:100  
status forprosjekt  
dato 06.04.2022  
tiltakshaver

### RØYSEVEIEN UTVIKLINGS AS

leilighetsnummer **12**

BRA 88,0 m<sup>2</sup>  
P-rom 88,0 m<sup>2</sup>  
balkong/terrasse 11,4 m<sup>2</sup>

\*se forbeholdstekst i tilhørende prospekt.

-  innredningsforslag som leveres, ikke
-  innredningsforslag som leveres, men uten hvitevarer
-  nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m

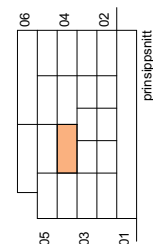
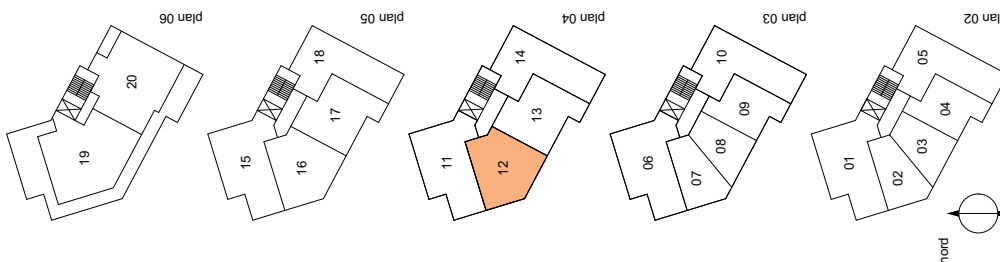


CURA  
EIENDOM

LINK ARKITEKTUR



lokasjon / situasjon





# Vedlegg: 14 salgstegning leilighet 14

## GARVERIET SALGSTEGNING\*

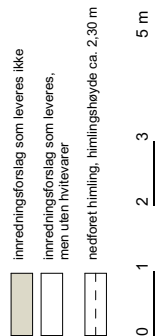
format A4  
målestokk 1:100  
status forprosjekt  
dato 06.04.2022  
tiltaksnavn

### RØYSEVEIEN UTVIKLINGS AS

leilighetsnummer **14**

BRA 93,4 m<sup>2</sup>  
P-rom 93,4 m<sup>2</sup>  
balkong/terrasse 12,2 m<sup>2</sup>

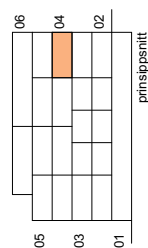
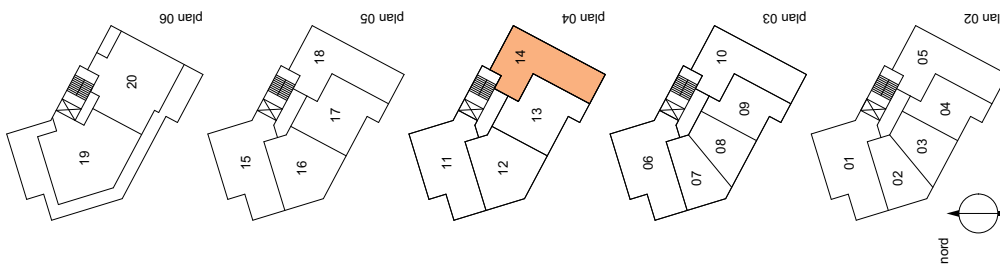
\*se forbeholdstekst i tilhørende prospekt.



**CURA**  
EIENDOM

LINK ARKITEKTUR

lokasjon / situasjon



# Vedlegg: 16 salgstegning leilighet 16

## GARVERIET SALGSTEGNING\*

format A4  
målestokk 1:100  
status forprosjekt  
dato 06.04.2022  
tiltaksnavn

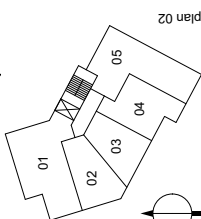
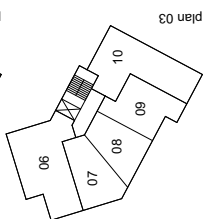
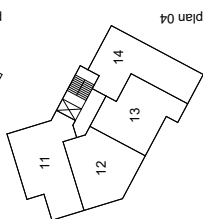
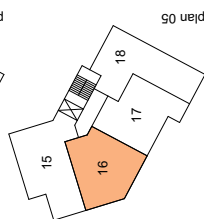
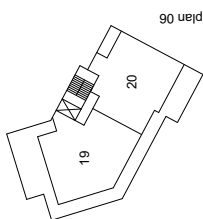
### RØYSEVEIEN UTVIKLINGS AS

leilighetsnummer **16**

BRA 88,0 m<sup>2</sup>  
P-rom 88,0 m<sup>2</sup>  
balkong/terrasse 11,4 m<sup>2</sup>

\*se forbeholdstekt i tilhørende prospekt.

lokasjon / situasjon



| prinsippsett |  |
|--------------|--|
| 06           |  |
| 04           |  |
| 03           |  |
| 02           |  |
| 01           |  |



- innredningsforslag som leveres, ikke
- innredningsforslag som leveres, men uten hvitevarer
- nedforet himling, himlingshøyde ca. 2,30 m



CURA  
EIENDOM

LINK ARKITEKTUR

# Vedlegg: Garveriveien - Felleskostnader 18.09.23

## GARVERIET BORETTSLAG

OVERSIKT OVER ANDELER, BRØK OG FELLESKOSTNADER  
OVERSIKTEN ER ETT ESTIMAT, OG VIL KUNNE ENDRES DERSOM SELSKAPETS  
DRIFTSBUDSJETT ENDRES.

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

18.09.2023

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Forsutsetninger lån  | 5,04 %   |
| Rente                | 50       |
| Låneis løpetid i år  | 20       |
| Avdragsfrihet i år   | 30       |
| Nedbetalingstid i år | Annuitet |
| Type lån             | 860 541  |
| Avdrag år 21 i NOK   |          |

| Leilighetsnr | Andel | Areal<br>BRA | Antall<br>rom | Etasje | Totalpris | Netto<br>driftskostnader | TILLEGGSYTELSE |                     |            | DRIFTSKOSTNADER PER MND |                  |                           |                    |                    | TOTAL | RENTER FELLESGJELD PER MND |                    |                    |                    |                    | Avdrag år 21 |
|--------------|-------|--------------|---------------|--------|-----------|--------------------------|----------------|---------------------|------------|-------------------------|------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|-------|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------|
|              |       |              |               |        |           |                          | TV og nett     | Garasje/<br>carport | Oppvarming | Varmt<br>tappevann      | Vann og<br>avløp | Totale<br>driftskostnader | 50%<br>fellesgjeld | 40%<br>fellesgjeld |       | 30%<br>fellesgjeld         | 20%<br>fellesgjeld | 10%<br>fellesgjeld | 50%<br>fellesgjeld | 40%<br>fellesgjeld |              |
| 1            | 1     | 100,0        | 3             | 2      | 6 400 000 | 2 047                    | 150            | 602                 | 370        | 412                     | 3 632            | 13 440                    | 10 752             | 8 064              | 5 376 | 2 688                      | 3 943              |                    |                    |                    |              |
| 2            | 2     | 58,8         | 2             | 2      | 3 700 000 | 1 432                    | 100            | 421                 | 269        | 288                     | 2 550            | 7 770                     | 6 216              | 4 662              | 3 108 | 1 554                      | 2 279              |                    |                    |                    |              |
| 3            | 3     | 52,0         | 2             | 2      | 3 400 000 | 1 330                    | 100            | 391                 | 241        | 268                     | 2 379            | 7 140                     | 5 712              | 4 284              | 2 856 | 1 428                      | 2 095              |                    |                    |                    |              |
| 4            | 4     | 63,1         | 2             | 2      | 4 100 000 | 1 496                    | 100            | 440                 | 271        | 301                     | 2 657            | 8 610                     | 6 888              | 5 166              | 3 444 | 1 722                      | 2 526              |                    |                    |                    |              |
| 5            | 5     | 93,4         | 2             | 2      | 6 000 000 | 1 949                    | 150            | 573                 | 352        | 393                     | 3 466            | 12 600                    | 10 080             | 7 560              | 5 040 | 2 520                      | 3 696              |                    |                    |                    |              |
| 6            | 6     | 100,0        | 3             | 3      | 6 600 000 | 2 047                    | 150            | 602                 | 370        | 412                     | 3 632            | 13 860                    | 11 088             | 8 316              | 5 544 | 2 772                      | 4 066              |                    |                    |                    |              |
| 7            | 7     | 58,8         | 2             | 2      | 3 700 000 | 1 432                    | 100            | 421                 | 269        | 288                     | 2 550            | 7 770                     | 6 216              | 4 662              | 3 108 | 1 554                      | 2 279              |                    |                    |                    |              |
| 8            | 8     | 52,0         | 2             | 2      | 3 500 000 | 1 330                    | 100            | 391                 | 241        | 268                     | 2 379            | 7 350                     | 5 880              | 4 410              | 2 940 | 1 470                      | 2 156              |                    |                    |                    |              |
| 9            | 9     | 63,1         | 2             | 2      | 4 200 000 | 1 496                    | 100            | 440                 | 271        | 301                     | 2 657            | 8 820                     | 7 056              | 5 292              | 3 528 | 1 764                      | 2 588              |                    |                    |                    |              |
| 10           | 10    | 93,4         | 3             | 3      | 6 200 000 | 1 949                    | 150            | 573                 | 352        | 393                     | 3 466            | 13 020                    | 10 416             | 7 812              | 5 208 | 2 604                      | 3 820              |                    |                    |                    |              |
| 11           | 11    | 100,0        | 3             | 4      | 6 700 000 | 2 047                    | 150            | 602                 | 370        | 412                     | 3 632            | 14 070                    | 11 256             | 8 442              | 5 628 | 2 814                      | 4 128              |                    |                    |                    |              |
| 12           | 12    | 88,0         | 3             | 4      | 6 000 000 | 1 868                    | 150            | 549                 | 338        | 376                     | 3 331            | 12 600                    | 10 080             | 7 560              | 5 040 | 2 520                      | 3 696              |                    |                    |                    |              |
| 13           | 13    | 88,0         | 3             | 4      | 5 500 000 | 1 668                    | 150            | 549                 | 338        | 376                     | 3 331            | 11 550                    | 9 240              | 6 930              | 4 620 | 2 310                      | 3 388              |                    |                    |                    |              |
| 14           | 14    | 93,4         | 3             | 4      | 6 200 000 | 1 949                    | 150            | 573                 | 352        | 393                     | 3 466            | 13 020                    | 10 416             | 7 812              | 5 208 | 2 604                      | 3 820              |                    |                    |                    |              |
| 15           | 15    | 100,0        | 3             | 5      | 6 800 000 | 2 047                    | 150            | 602                 | 370        | 412                     | 3 632            | 14 280                    | 11 424             | 8 568              | 5 712 | 2 856                      | 4 189              |                    |                    |                    |              |
| 16           | 16    | 88,0         | 3             | 5      | 6 100 000 | 1 868                    | 150            | 549                 | 338        | 376                     | 3 331            | 12 810                    | 10 248             | 7 686              | 5 124 | 2 562                      | 3 758              |                    |                    |                    |              |
| 17           | 17    | 88,0         | 3             | 5      | 5 600 000 | 1 668                    | 150            | 549                 | 338        | 376                     | 3 331            | 11 760                    | 9 408              | 7 056              | 4 704 | 2 352                      | 3 450              |                    |                    |                    |              |
| 18           | 18    | 93,4         | 3             | 5      | 6 400 000 | 1 949                    | 150            | 573                 | 352        | 393                     | 3 466            | 13 440                    | 10 752             | 8 064              | 5 376 | 2 688                      | 3 943              |                    |                    |                    |              |
| 19           | 19    | 132,2        | 4             | 6      | 9 900 000 | 2 529                    | 150            | 743                 | 457        | 509                     | 4 438            | 20 790                    | 16 632             | 12 474             | 8 316 | 4 158                      | 6 099              |                    |                    |                    |              |
| 20           | 20    | 121,3        | 4             | 6      | 9 400 000 | 2 366                    | 150            | 695                 | 428        | 477                     | 4 165            | 19 740                    | 15 792             | 11 844             | 7 896 | 3 948                      | 5 791              |                    |                    |                    |              |

18.09.2023

## GARVERIET BORETTSLAG

### OVERSIKT OVER FELLESKOSTNADER OG KOSTNADER TIL LÅN

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

| Forutsetninger lån   |          |
|----------------------|----------|
| Rente:               | 5,04 %   |
| Lånets løpetid i år  | 50       |
| Avdragsfrihet i år   | 20       |
| Nedbetalingstid i år | 30       |
| Type lån             | Annuitet |
| Avdrag år 21 i NOK   | 860 541  |

#### ANDELSLEILIGHET NR 1

|       | Innbetaling | Fellesgjeld | Renter per mnd | Felleskostnader per mnd | Totalt |
|-------|-------------|-------------|----------------|-------------------------|--------|
| 50 %  | 3 200 000   | 3 200 000   | 13 440         | 3 632                   | 17 072 |
| 60 %  | 3 840 000   | 2 560 000   | 10 752         | 3 632                   | 14 384 |
| 70 %  | 4 480 000   | 1 920 000   | 8 064          | 3 632                   | 11 696 |
| 80 %  | 5 120 000   | 1 280 000   | 5 376          | 3 632                   | 9 008  |
| 90 %  | 5 760 000   | 640 000     | 2 688          | 3 632                   | 6 320  |
| 100 % | 6 400 000   | 0           | 0              | 3 632                   | 3 632  |

#### ANDELSLEILIGHET NR 2

|       | Innbetaling | Fellesgjeld | Renter per mnd | Felleskostnader per mnd | Totalt |
|-------|-------------|-------------|----------------|-------------------------|--------|
| 50 %  | 1 850 000   | 1 850 000   | 7 770          | 2 550                   | 10 320 |
| 60 %  | 2 220 000   | 1 480 000   | 6 216          | 2 550                   | 8 766  |
| 70 %  | 2 590 000   | 1 110 000   | 4 662          | 2 550                   | 7 212  |
| 80 %  | 2 960 000   | 740 000     | 3 108          | 2 550                   | 5 658  |
| 90 %  | 3 330 000   | 370 000     | 1 554          | 2 550                   | 4 104  |
| 100 % | 3 700 000   | 0           | 0              | 2 550                   | 2 550  |

#### ANDELSLEILIGHET NR 3

|       | Innbetaling | Fellesgjeld | Renter per mnd | Felleskostnader per mnd | Totalt |
|-------|-------------|-------------|----------------|-------------------------|--------|
| 50 %  | 1 700 000   | 1 700 000   | 7 140          | 2 379                   | 9 519  |
| 60 %  | 2 040 000   | 1 360 000   | 5 712          | 2 379                   | 8 091  |
| 70 %  | 2 380 000   | 1 020 000   | 4 284          | 2 379                   | 6 663  |
| 80 %  | 2 720 000   | 680 000     | 2 856          | 2 379                   | 5 235  |
| 90 %  | 3 060 000   | 340 000     | 1 428          | 2 379                   | 3 807  |
| 100 % | 3 400 000   | 0           | 0              | 2 379                   | 2 379  |

#### ANDELSLEILIGHET NR 4

|       | Innbetaling | Fellesgjeld | Renter per mnd | Felleskostnader per mnd | Totalt |
|-------|-------------|-------------|----------------|-------------------------|--------|
| 50 %  | 2 050 000   | 2 050 000   | 8 610          | 2 657                   | 11 267 |
| 60 %  | 2 460 000   | 1 640 000   | 6 888          | 2 657                   | 9 545  |
| 70 %  | 2 870 000   | 1 230 000   | 5 166          | 2 657                   | 7 823  |
| 80 %  | 3 280 000   | 820 000     | 3 444          | 2 657                   | 6 101  |
| 90 %  | 3 690 000   | 410 000     | 1 722          | 2 657                   | 4 379  |
| 100 % | 4 100 000   | 0           | 0              | 2 657                   | 2 657  |

# Vedlegg: Garveriveien - Oversikt over felleskostnader og kostnader til lå

## ANDELSLEILIGHET NR 5

|       | Innbetaling | Fellesgjeld | Renter per mnd | Felleskostnader per mnd | Totalt |
|-------|-------------|-------------|----------------|-------------------------|--------|
| 50 %  | 3 000 000   | 3 000 000   | 12 600         | 3 466                   | 16 066 |
| 60 %  | 3 600 000   | 2 400 000   | 10 080         | 3 466                   | 13 546 |
| 70 %  | 4 200 000   | 1 800 000   | 7 560          | 3 466                   | 11 026 |
| 80 %  | 4 800 000   | 1 200 000   | 5 040          | 3 466                   | 8 506  |
| 90 %  | 5 400 000   | 600 000     | 2 520          | 3 466                   | 5 986  |
| 100 % | 6 000 000   | 0           | 0              | 3 466                   | 3 466  |

## ANDELSLEILIGHET NR 6

|       | Innbetaling | Fellesgjeld | Renter per mnd | Felleskostnader per mnd | Totalt |
|-------|-------------|-------------|----------------|-------------------------|--------|
| 50 %  | 3 300 000   | 3 300 000   | 13 860         | 3 632                   | 17 492 |
| 60 %  | 3 960 000   | 2 640 000   | 11 088         | 3 632                   | 14 720 |
| 70 %  | 4 620 000   | 1 980 000   | 8 316          | 3 632                   | 11 948 |
| 80 %  | 5 280 000   | 1 320 000   | 5 544          | 3 632                   | 9 176  |
| 90 %  | 5 940 000   | 660 000     | 2 772          | 3 632                   | 6 404  |
| 100 % | 6 600 000   | 0           | 0              | 3 632                   | 3 632  |

## ANDELSLEILIGHET NR 7

|       | Innbetaling | Fellesgjeld | Renter per mnd | Felleskostnader per mnd | Totalt |
|-------|-------------|-------------|----------------|-------------------------|--------|
| 50 %  | 1 850 000   | 1 850 000   | 7 770          | 2 550                   | 10 320 |
| 60 %  | 2 220 000   | 1 480 000   | 6 216          | 2 550                   | 8 766  |
| 70 %  | 2 590 000   | 1 110 000   | 4 662          | 2 550                   | 7 212  |
| 80 %  | 2 960 000   | 740 000     | 3 108          | 2 550                   | 5 658  |
| 90 %  | 3 330 000   | 370 000     | 1 554          | 2 550                   | 4 104  |
| 100 % | 3 700 000   | 0           | 0              | 2 550                   | 2 550  |

## ANDELSLEILIGHET NR 8

|       | Innbetaling | Fellesgjeld | Renter per mnd | Felleskostnader per mnd | Totalt |
|-------|-------------|-------------|----------------|-------------------------|--------|
| 50 %  | 1 750 000   | 1 750 000   | 7 350          | 2 379                   | 9 729  |
| 60 %  | 2 100 000   | 1 400 000   | 5 880          | 2 379                   | 8 259  |
| 70 %  | 2 450 000   | 1 050 000   | 4 410          | 2 379                   | 6 789  |
| 80 %  | 2 800 000   | 700 000     | 2 940          | 2 379                   | 5 319  |
| 90 %  | 3 150 000   | 350 000     | 1 470          | 2 379                   | 3 849  |
| 100 % | 3 500 000   | 0           | 0              | 2 379                   | 2 379  |

## ANDELSLEILIGHET NR 9

|       | Innbetaling | Fellesgjeld | Renter per mnd | Felleskostnader per mnd | Totalt |
|-------|-------------|-------------|----------------|-------------------------|--------|
| 50 %  | 2 100 000   | 2 100 000   | 8 820          | 2 657                   | 11 477 |
| 60 %  | 2 520 000   | 1 680 000   | 7 056          | 2 657                   | 9 713  |
| 70 %  | 2 940 000   | 1 260 000   | 5 292          | 2 657                   | 7 949  |
| 80 %  | 3 360 000   | 840 000     | 3 528          | 2 657                   | 6 185  |
| 90 %  | 3 780 000   | 420 000     | 1 764          | 2 657                   | 4 421  |
| 100 % | 4 200 000   | 0           | 0              | 2 657                   | 2 657  |

# Vedlegg: Garveriveien - Oversikt over felleskostnader og kostnader til lå

## ANDELSLEILIGHET NR 10

|       | Innbetaling | Fellesgjeld | Renter<br>per mnd | Felleskostnader<br>per mnd | Totalt |
|-------|-------------|-------------|-------------------|----------------------------|--------|
| 50 %  | 3 100 000   | 3 100 000   | 13 020            | 3 466                      | 16 486 |
| 60 %  | 3 720 000   | 2 480 000   | 10 416            | 3 466                      | 13 882 |
| 70 %  | 4 340 000   | 1 860 000   | 7 812             | 3 466                      | 11 278 |
| 80 %  | 4 960 000   | 1 240 000   | 5 208             | 3 466                      | 8 674  |
| 90 %  | 5 580 000   | 620 000     | 2 604             | 3 466                      | 6 070  |
| 100 % | 6 200 000   | 0           | 0                 | 3 466                      | 3 466  |

## ANDELSLEILIGHET NR 11

|       | Innbetaling | Fellesgjeld | Renter<br>per mnd | Felleskostnader<br>per mnd | Totalt |
|-------|-------------|-------------|-------------------|----------------------------|--------|
| 50 %  | 3 350 000   | 3 350 000   | 14 070            | 3 632                      | 17 702 |
| 60 %  | 4 020 000   | 2 680 000   | 11 256            | 3 632                      | 14 888 |
| 70 %  | 4 690 000   | 2 010 000   | 8 442             | 3 632                      | 12 074 |
| 80 %  | 5 360 000   | 1 340 000   | 5 628             | 3 632                      | 9 260  |
| 90 %  | 6 030 000   | 670 000     | 2 814             | 3 632                      | 6 446  |
| 100 % | 6 700 000   | 0           | 0                 | 3 632                      | 3 632  |

## ANDELSLEILIGHET NR 12

|       | Innbetaling | Fellesgjeld | Renter<br>per mnd | Felleskostnader<br>per mnd | Totalt |
|-------|-------------|-------------|-------------------|----------------------------|--------|
| 50 %  | 3 000 000   | 3 000 000   | 12 600            | 3 331                      | 15 931 |
| 60 %  | 3 600 000   | 2 400 000   | 10 080            | 3 331                      | 13 411 |
| 70 %  | 4 200 000   | 1 800 000   | 7 560             | 3 331                      | 10 891 |
| 80 %  | 4 800 000   | 1 200 000   | 5 040             | 3 331                      | 8 371  |
| 90 %  | 5 400 000   | 600 000     | 2 520             | 3 331                      | 5 851  |
| 100 % | 6 000 000   | 0           | 0                 | 3 331                      | 3 331  |

## ANDELSLEILIGHET NR 13

|       | Innbetaling | Fellesgjeld | Renter<br>per mnd | Felleskostnader<br>per mnd | Totalt |
|-------|-------------|-------------|-------------------|----------------------------|--------|
| 50 %  | 2 750 000   | 2 750 000   | 11 550            | 3 331                      | 14 881 |
| 60 %  | 3 300 000   | 2 200 000   | 9 240             | 3 331                      | 12 571 |
| 70 %  | 3 850 000   | 1 650 000   | 6 930             | 3 331                      | 10 261 |
| 80 %  | 4 400 000   | 1 100 000   | 4 620             | 3 331                      | 7 951  |
| 90 %  | 4 950 000   | 550 000     | 2 310             | 3 331                      | 5 641  |
| 100 % | 5 500 000   | 0           | 0                 | 3 331                      | 3 331  |

## ANDELSLEILIGHET NR 14

|       | Innbetaling | Fellesgjeld | Renter<br>per mnd | Felleskostnader<br>per mnd | Totalt |
|-------|-------------|-------------|-------------------|----------------------------|--------|
| 50 %  | 3 100 000   | 3 100 000   | 13 020            | 3 466                      | 16 486 |
| 60 %  | 3 720 000   | 2 480 000   | 10 416            | 3 466                      | 13 882 |
| 70 %  | 4 340 000   | 1 860 000   | 7 812             | 3 466                      | 11 278 |
| 80 %  | 4 960 000   | 1 240 000   | 5 208             | 3 466                      | 8 674  |
| 90 %  | 5 580 000   | 620 000     | 2 604             | 3 466                      | 6 070  |
| 100 % | 6 200 000   | 0           | 0                 | 3 466                      | 3 466  |

# Vedlegg: Garveriveien - Oversikt over felleskostnader og kostnader til lå

## ANDELSLEILIGHET NR 15

|       | Innbetaling | Fellesgjeld | Renter<br>per mnd | Felleskostnader<br>per mnd | Totalt |
|-------|-------------|-------------|-------------------|----------------------------|--------|
| 50 %  | 3 400 000   | 3 400 000   | 14 280            | 3 632                      | 17 912 |
| 60 %  | 4 080 000   | 2 720 000   | 11 424            | 3 632                      | 15 056 |
| 70 %  | 4 760 000   | 2 040 000   | 8 568             | 3 632                      | 12 200 |
| 80 %  | 5 440 000   | 1 360 000   | 5 712             | 3 632                      | 9 344  |
| 90 %  | 6 120 000   | 680 000     | 2 856             | 3 632                      | 6 488  |
| 100 % | 6 800 000   | 0           | 0                 | 3 632                      | 3 632  |

## ANDELSLEILIGHET NR 16

|       | Innbetaling | Fellesgjeld | Renter<br>per mnd | Felleskostnader<br>per mnd | Totalt |
|-------|-------------|-------------|-------------------|----------------------------|--------|
| 50 %  | 3 050 000   | 3 050 000   | 12 810            | 3 331                      | 16 141 |
| 60 %  | 3 660 000   | 2 440 000   | 10 248            | 3 331                      | 13 579 |
| 70 %  | 4 270 000   | 1 830 000   | 7 686             | 3 331                      | 11 017 |
| 80 %  | 4 880 000   | 1 220 000   | 5 124             | 3 331                      | 8 455  |
| 90 %  | 5 490 000   | 610 000     | 2 562             | 3 331                      | 5 893  |
| 100 % | 6 100 000   | 0           | 0                 | 3 331                      | 3 331  |

## ANDELSLEILIGHET NR 17

|       | Innbetaling | Fellesgjeld | Renter<br>per mnd | Felleskostnader<br>per mnd | Totalt |
|-------|-------------|-------------|-------------------|----------------------------|--------|
| 50 %  | 2 800 000   | 2 800 000   | 11 760            | 3 331                      | 15 091 |
| 60 %  | 3 360 000   | 2 240 000   | 9 408             | 3 331                      | 12 739 |
| 70 %  | 3 920 000   | 1 680 000   | 7 056             | 3 331                      | 10 387 |
| 80 %  | 4 480 000   | 1 120 000   | 4 704             | 3 331                      | 8 035  |
| 90 %  | 5 040 000   | 560 000     | 2 352             | 3 331                      | 5 683  |
| 100 % | 5 600 000   | 0           | 0                 | 3 331                      | 3 331  |

## ANDELSLEILIGHET NR 18

|       | Innbetaling | Fellesgjeld | Renter<br>per mnd | Felleskostnader<br>per mnd | Totalt |
|-------|-------------|-------------|-------------------|----------------------------|--------|
| 50 %  | 3 200 000   | 3 200 000   | 13 440            | 3 466                      | 16 906 |
| 60 %  | 3 840 000   | 2 560 000   | 10 752            | 3 466                      | 14 218 |
| 70 %  | 4 480 000   | 1 920 000   | 8 064             | 3 466                      | 11 530 |
| 80 %  | 5 120 000   | 1 280 000   | 5 376             | 3 466                      | 8 842  |
| 90 %  | 5 760 000   | 640 000     | 2 688             | 3 466                      | 6 154  |
| 100 % | 6 400 000   | 0           | 0                 | 3 466                      | 3 466  |

## ANDELSLEILIGHET NR 19

|       | Innbetaling | Fellesgjeld | Renter<br>per mnd | Felleskostnader<br>per mnd | Totalt |
|-------|-------------|-------------|-------------------|----------------------------|--------|
| 50 %  | 4 950 000   | 4 950 000   | 20 790            | 4 438                      | 25 228 |
| 60 %  | 5 940 000   | 3 960 000   | 16 632            | 4 438                      | 21 070 |
| 70 %  | 6 930 000   | 2 970 000   | 12 474            | 4 438                      | 16 912 |
| 80 %  | 7 920 000   | 1 980 000   | 8 316             | 4 438                      | 12 754 |
| 90 %  | 8 910 000   | 990 000     | 4 158             | 4 438                      | 8 596  |
| 100 % | 9 900 000   | 0           | 0                 | 4 438                      | 4 438  |

## Vedlegg: Garveriveien - Oversikt over felleskostnader og kostnader til lå

### ANDELSLEILIGHET NR 20

|       | Innbetaling | Fellesgjeld | Renter<br>per mnd | Felleskostnader<br>per mnd | Totalt |
|-------|-------------|-------------|-------------------|----------------------------|--------|
| 50 %  | 4 700 000   | 4 700 000   | 19 740            | 4 165                      | 23 905 |
| 60 %  | 5 640 000   | 3 760 000   | 15 792            | 4 165                      | 19 957 |
| 70 %  | 6 580 000   | 2 820 000   | 11 844            | 4 165                      | 16 009 |
| 80 %  | 7 520 000   | 1 880 000   | 7 896             | 4 165                      | 12 061 |
| 90 %  | 8 460 000   | 940 000     | 3 948             | 4 165                      | 8 113  |
| 100 % | 9 400 000   | 0           | 0                 | 4 165                      | 4 165  |



# Vedlegg: Driftsbudsjett 10.03.22

## DRIFTSBUDSJETT GARVERIET BORETTSLAG

10.03.2022

|                  |      |
|------------------|------|
| Areal borettslag | 1727 |
| Antall boliger   | 20   |

|                       | Beskrivelse                                    | Budsjett       |
|-----------------------|--|----------------|
| <b>INNETEKTER</b>     |  |                |
| Felleskostnader       | Betjene driftskostnader                        | 442 400        |
| Oppvarming            | Tilleggsytelse - Fordeles iht fordelingsnøkkel | 130 000        |
| Varmt tappevann       | Tilleggsytelse - Fordeles iht fordelingsnøkkel | 80 000         |
| TV og internett       | Tilleggsytelse - Fordeles per bolig            | 12 000         |
| Garasje/carport       | Tilleggsytelse - Fordeles per plass            | 32 400         |
| Vann og avløp         | Tilleggsytelse - Akonto                        | 89 116         |
| <b>SUM INNETEKTER</b> |  | <b>785 916</b> |

|                                | Beskrivelse / Eksempler / ikke uttømmende                | Budsjett       |
|--------------------------------|--|----------------|
| <b>KOSTNADER</b>               |  |                |
| Revisjonshonorar               |  | 5 000          |
| Forretningsførerhonorar        |  | 50 000         |
| Kontingent boligbyggelaget     | Kr. 300 per andel  | 6 000          |
| Oppvarming                     | Tilleggsytelse - Fordeles iht fordelingsnøkkel           | 130 000        |
| Varmt tappevann                | Tilleggsytelse - Fordeles iht fordelingsnøkkel           | 80 000         |
| Vaktmestertjenester            | Brøyting, strøing, feiing, gressklipp, felles parkanlegg | 40 000         |
| Renhold                        | Ekstern renholdstjeneste                                 | 40 000         |
| Admin. IN-lån                  | Kr. 450,- per andel                                      | 9 000          |
| Løpende vedlikehold            | Kr. 2 000,- per andel per år                             | 40 000         |
| Avsetning vedlikehold          | Kr. 2 000,- per andel per år                             | 40 000         |
| Garasje/carport                | Tilleggsytelse - Fordeles per plass                      | 32 400         |
| HMS                            | Bevar HMS for boligselskap                               | 12 000         |
| TV og internett kollektivt     | Tilleggsytelse - Fordeles per bolig                      | 12 000         |
| Forsikringer                   | Bygningsforsikring etc.                                  | 65 000         |
| Vann og avløp                  | Tilleggsytelse   | 89 116         |
| Renovasjon                     |  | 75 400         |
| Heis                           |  | 20 000         |
| Brannalarm                     |  | 10 000         |
| Lys og varme                   | Fellessanlegg  | 20 000         |
| Diverse adm. kostnader (styre) | Telefon, porto, rekvisita, trykksaker, etc.              | 5 000          |
| Andre driftsutgifter           | Inventar, utstyr, kurs, genfors, bankgebyrer etc.        | 5 000          |
| <b>SUM KOSTNADER</b>           |  | <b>785 916</b> |

**DRIFTSRESULTAT** **0**

### FINANSINNT. OG KOSTNADER

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

**ÅRETS RESULTAT** **0**

### DISPONERING

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Overført til/fra annen egenkapital | 0        |
| <b>SUM DISPONERINGER</b>           | <b>0</b> |

### DISPONIBLE MIDLER

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

## **VEDTEKTER FOR GARVERIVEIEN BORETTSLAG**

Vedtatt ved stiftelsen

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

Garveriveien 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 Hole kommune og har forretningskontor i Ringerike kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Ringbo BBL som er forretningsfører.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 5 000,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### **2-2 Sameie i andel**

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

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

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

## Vedlegg: Vedtekter 27.09.22

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

#### **4. Borett 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.

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

##### **4-2 Parkering**

(1) Parkeringsplassene befinner seg på borettslagets fellesareal.

(2) Det følger eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass med hver andel i borettslaget. Utbygger har eksklusiv bruksrett til øvrige plasser, og denne rettigheten kan kun overdras til andelseiere i borettslaget.

(3) Bruksrett til parkeringsplass kan fritt leies ut.

##### **4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.**

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

# Vedlegg: Vedtekter 27.09.22

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

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

## **4-4 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

# Vedlegg: Vedtekter 27.09.22

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

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd.

# Vedlegg: Vedtekter 27.09.22

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 pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

## **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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



# Vedlegg: Vedtekter 27.09.22

- 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.

## Leveransebeskrivelse

### Generelt

Byggebeskrivelsen skal angi i hvilken teknisk standard prosjektet leveres med samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpskontrakten innebærer.

Hvis ikke annet er avtalt i kjøpetilbud eller kontrakt, leveres leiligheten i tråd med denne leveransebeskrivelse og romskjema. Leiligheten kan også mot ett pristillegg leveres med konsept pakken Premium. Ved valg av konseptpakke vil en del av leveransebeskrivelsen endres knyttet til overflate kvaliteter, kjøkken, fargevalg, fliser mm. Mer informasjon om innhold frister kan fåes ved henvendelse til megler.

Det kan forekomme avvik mellom illustrasjoner, teknisk beskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid teknisk beskrivelse som er retningsgivende.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmateriale og øvrig salgsmateriell kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, belysning, garderobeminnredning, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.

Det tas forbehold om mindre avvik fra de oppgitte arealer, da beregningene som kommer frem i liste vedlagt kjøpekontrakten er foretatt basert på tegninger.

Det presiseres at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning.

Videre kan vindusørreiser samt vindu- og dørplassering avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. bæree-

struktur og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Prosjektet blir byggeanmeldt av ansvarlig søker Link Arkitekter AS i henhold til tekniske forskrifter av TEK 17.

### Konstruksjon og fasade

Bygningene utføres med stål og prefabrikkerte betongelementer/plasstøpt betong.

Fasadeveggene utføres av Klimavegg+ trepanel/fasadeplater/pusset Leca sokkel.

Balkongdekker i betong.

Trappeadkomst/adkomstgallerier utføres med beleg. Trapper leveres med beleg i trinn og malte vanger/opptrinn, samt

sparklet/malte vegger, og det leveres postkasser på vegg.

Rekkverk på balkonger oppføres i stål/aluminium og glass. Balkonger kan bli oppsatt med utvendig synlige søyler.

Balkongdekker er å anse som en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær.

Terrassene på bakkeplan vil få treplattning, med hekker imellom. Det blir hekk mellom lekeplass og privatiserte soner.

Innvendige vegger av tre-/stålstendere kledd med gipsplater. Mineralull i vegg mot bad/wc.

Leilighetskillevegger er i betong eller av stål/tre/

gips/mineralull.

Himling vil i hovedsak bli betongelementer med synlige v - fuger. Generell takhøyde i leilighetene er på ca. 2,60 m, med unntak av bad/vaskerom/WC og entré/gang/bod hvor det er behov for nedføring av himling pga tekniske føringer eller lignende.

Yttertak utføres i tre/betong/isolerte belagt med isolasjon og folie/takpapp.

### Standard innvendig behandling

#### Nedføret himling / innkassing

Tekniske rørføringer vil i varierende grad bli montert i himlingen og langs vegger.

Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger eller som helt eller delvis nedførede himlinger av gips. Nedføringer og innkassinger i oppholdsrom kan forekomme som en følge av rør- og kanalføringer, og vil bli utført med malte gipsplater eller tilsvarende. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert.

### UTSTYR

#### Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra anerkjent leverandør type HTH Oslo farge laminat ASK eller tilsvarende leverandør og type. Det leveres laminat benkeplate i farge sandstein med 15 cm oppkant rett forkant og nedføret oppvaskeskum. Antall skap i henhold til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Under overskapene leveres Spotlights med lavvoltagebelysning.

## → Leveransebeskrivelse

Avtrekk fra ventilasjons hette type Slimline el. lignende tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget. Det leveres Hvitevarer med integrerte hvitevarer med stekeovn, koketopp, kjøll/fryseskap og oppvaskmaskin.

### Carderobe

Det avsettes plass for garderobeskap, men leveres ikke.

### Innvendige dører

Hvite dører med 1 speil fyllingsdør type Swedoor Unique OIL med hvite kårmer eller tilsvarende. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Dørvrider leveres i matt krom eller tilsvarende.

### Bad

Det leveres innsvingbare dusjvegger i herdet glass. Dusjarmatur med stort firkantet dusjhode «rain shower» monteres på vegg. Badekar leveres ikke.

Servantskap leveres min. 60 cm med fronter, fra anerkjent leverandør type HTH Stockholm Mokka eller tilsvarende leverandør og laminat benkeplate med rett forkant og nedfelt servant og armatur av kjent merke. Det leveres stort speil over servanten. Over speilet leveres lys ca. 80 cm. med lavvoltagebelysning og stikkontakt på vegg. Det blir opplegg for vaskemaskin

78

med vann, avløp og stikkontakt. For tørketrommel blir det stikk der hvor det er vist plassering på tegningene. Det leveres 4 stk. downlights i tak, og vegghengt toalett. Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse.

Keramiske fliser leveres i formater i henhold til romskjema. Størrelse, 300X300 mm på gulv Grå matt og 50X50 mm i dusjone, Vegg 300 X600 mm grå matt. Det blir lav terskel fra bad til tiliggende rom (ca. 25 mm).

Mindre ansamlinger av vann kan forekomme da det kun er fall i dusjhjørnet. Badene blir plassbygde.

### Vinduer og vindusdører

Det leveres vinduer med 2/3 lags ener-giglass som er ferdig behandlet fra fabrikk.

Det tas forbehold om at enkelte vinduer ikke blir åpningsbare som følge av brannkrav eller dersom dette ikke synes hensiktsmessig i forhold til bruken.

Lydkrav kan også avvike fra standard vindustype.

Hovedinngangsdør til leilighet

Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmålt utførelse med FC-godkjent sikkerhetslås og kikkehull.

Terrassedører i etg. vil også bli levert med FC-godkjent lås.

### Parke/gulvlister/gerikter/taklister

Det leveres 1 stavs hvitpigmentert eikeparkett, med minifas. I rom med parkett leveres 15 X 58 mm hvite glatte gulv lister med synlige stifte- eller skruerhoder.

Alle utføringer og gerikter rundt vinduer og dører leveres ferdig malt fra fabrikk med synlige stiftehoder. Taklister leveres ikke i leilighetene.

### Diverse utstyr

Brannsluknings- og brannalarmsutstyr leveres i henhold til forskrifter. Det blir levert håndslukningsapparat i kjøkkenbenk, eller lignende egnet sted. Bygget blir sprinklet.

### FDV

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt en FDV-perm som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten, og i tillegg adresselister over

kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold.

## TEKNISKE ANLEGG

### Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Hver bolig får eget ventilasjonsaggregat.

### Elektrisk

Elektrisk anlegg leveres iht. gjeldende NEK 400 og ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i boder, samt eventuelt andre nødvendige synlige kabelføringer langs vegger.

Alle elektriske punkt er plassert på vegg, takpunkt monteres ikke dersom ikke annet er spesifisert.

På balkonger, og terrasser på terreng leveres det lampe og stikkontakt. Innvendig bryter.

Det leveres infrastruktur for EL-bil lading, som forutsetter bruk av smarte ladere Easee el. tilsvarende. Disse skal være sekundært i forhold til totalbelastningen i borettslaget.

79

## → Leveransebeskrivelse

### Sanitær

Det monteres ettgreps blandedbatterier. Det monteres opplegg for vaskemaskin på bad eller vaskerom. Dersom kjøper setter inn tørketrommel må det benyttes kondensstørketrommel.

Varmtvann til leilighetene leveres fra felles anlegg.

### Oppvarming

Bygget har bergvarmepumpe. Det legges opp til felles kursstyring i soverom, og stue/entré/kjøkken. Forbruk av varmt tappevann og varme avregnes og fordeles iht. fordelingsnøkkel.

### TV/radio/telefon/data

Det leveres Fiber/TV signal fra lokal leverandør.

Se ellers egen info i denne salgsoppgave hvor løsningen og kostnadene for tjenesten beskrives mer detaljert. Kostnadene kommer i tillegg til de stipulerte felleskostnadene for borettslaget.

### Porttelefon

Det monteres ringetabla ved hovedinngangsdør. Det leveres porttelefonanlegg med videokamera. Svarapparat med fargeskjerm og automatisk lås åpner monteres på vegg i hver enkelt leilighet.

80

Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighetsdør.

### Tegninger av tekniske anlegg

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir

ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av selger i detaljprosjekteringsfasen ut fra hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Vertikale føringsveier og sjakter, kan bli endret noe i plassering og størrelse når endelige tekniske tegninger er klare.

### Energimerking

Byggene vil få energimerke B/C.

### Vann- og kloakkforhold

Offentlig tilknyttet.

### Fellesareal

#### Inngangsforhold/heis

Fra bodetasje og hovedinngangsdør går det heis.

Heisen leveres med tale og alarm.

grøntarealer. Tekniske installasjoner kasses inn og dekkes.

Nabo må ha adgang om nødvendig.

Selger forbeholder seg her spesieit retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg.

### Renovasjon

Boligene felles avfallsoppsamlere iht. Høle Kommunes retningslinjer. Felles avfallsoppsamlere med nabo.

### Trafo

Plassering ikke avklart. Det tas forbehold om at endelig plassering avklares på et senere tidspunkt.

### Forbehold

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til utenforstående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis som et resultat av offentlige pålegg, for forsvarlig gjennomføring uten å forringe den generelle standard.

Tegninger og bilder i illustrasjonsbok er kun illustrasjoner og kan avvike i forhold til

81

GARVERIET

## → Leveransebeskrivelse

plan – og fasadetegninger som vedlegges kontrakt, herunder teknisk beskrivelse.

Beplanting og blomster, innredninger, hvitevarer, tepper, møbler, markiser, og annet tilbehør utover det som er beskrevet ovenfor, leveres ikke. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for tekniske installasjoner ikke er inntegnet. Innkassinger vil ha varierende størrelse

avhengig av leilighetstype og etasjeplan. Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Hole den 20.10.2021.

GARVERIET



Illustrasjon, avvik vil forekomme

82

83

5

DAGBOKFØRT  
5553  
29. SEP 80 09553  
SØNNESKIFTEREN I  
RINGERIKE

ERKLÆRING

Undertegnede Karl J. Brunstad, født 23-11-21, eier av gnr. 193, bnr. 32 avgir herved følgende erklæringsom blir å tinglyse som hefte på eiendommen:

Under henvisning til bygningsrådsvedtak i sak 217/80 hvor det som betingelse for midlertidig oppsetting av garasje, med hjemmel i vedtekt til bygningslovens § 8, er satt krav om tinglyst erklæring om forpliktelse til riving, erklærer jeg følgende:

Jeg forplikter meg herved uten utgift for Hole kommune etter pålegg fra bygningsrådet når dette er nødvendig av offentlige utbyggingsinteresser å la garasje på min eiendom fjerne eller la utførelsen endre samt la midlertidig tillatt bruk opphøre.

Hole, den 29. september 1980

...K. J. Brunstad...

Til vitnerlighet:

Undertegnede som er over 18 år bekrefter at eieren av gnr. 193, bnr. 32, Karl J. Brunstad har undertegnet dokumentet egenhendig og at han er over 18 år.

Unni Ringsbø...

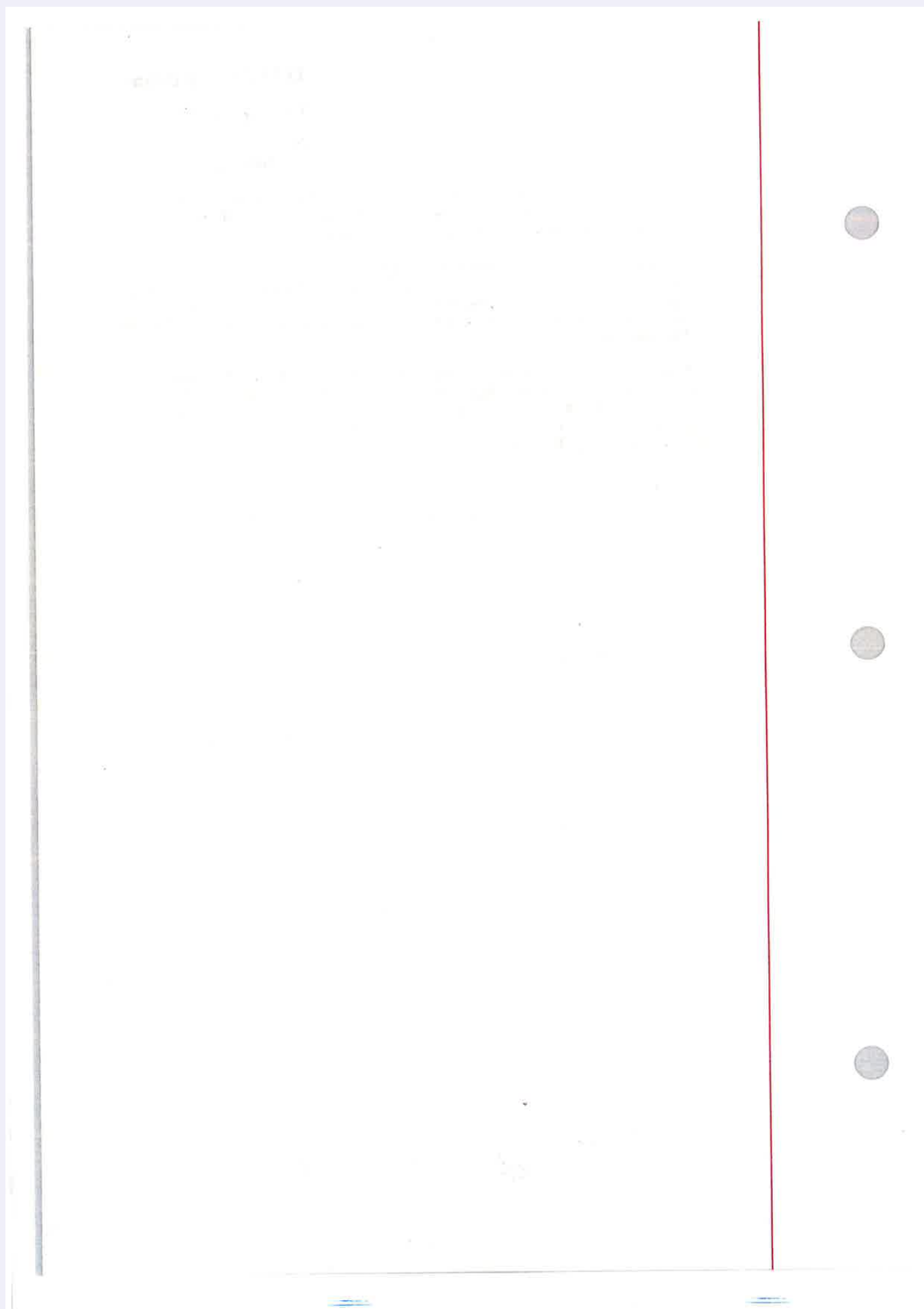
...Sally Engedal...



Rett kopi bekreftes  
Anne-Brit Kvalvik

*[Handwritten signature]*

## Vedlegg: Tinglyst erklæring (1)





# Vedlegg: Tinglyst erklæring

## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>



Rett kopi bekreftes

*Malin Vågen*

|  |   |
|--|---|
| Innsenders navn (rekvirent):<br>Engebreetsen Ingeniør - Entreprenør as | Plass for tinglysingsstempel<br><br><br>Doknr: 943867 Tinglyst: 08.11.2012<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM |
| Adresse:<br>Birkebeinerveien 1   |   |
| Postnummer:   Poststed:<br>3517   Hønefoss                             |   |
| Fødselsnr./Org.nr.   Ref.nr.<br>989 182 943                            |   |

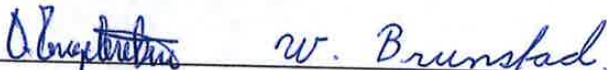
| 1. Hjemmelshaver (avgiver)  |                                  |
|---|----------------------------------|
| Navn<br><del>Ottar Engebreetsen</del><br>Willy Brunstad<br><i>Inger Johanne Barkelsen</i> | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) |

| 2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup> |              |      |      |      |      |
|------------------------------------|--------------|------|------|------|------|
| Kommunenr.                         | Kommunenavn  | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 0612                               | Hole kommune | 193  | 28   |      |      |
| 0612                               | Hole kommune | 193  | 32   |      |      |

| 3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B |   |                                  |      |      |      |
|---|---|----------------------------------|------|------|------|
| A   | Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup> |                                  |      |      |      |
|   | Kommunenr.  | Kommunenavn                      | Gnr. | Bnr. | Fnr. |
|   | 0612  | Hole kommune                     | 193  | 28   |      |
|   | 0612  | Hole kommune                     | 193  | 32   |      |
| B   | Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)  |                                  |      |      |      |
|   | Navn  | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |      |      |      |

|                         |  |                    |
|-------------------------|--|--------------------|
| Dato<br><i>3/9-2012</i> | Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup><br><i>O Engebreetsen</i> | <i>W. Brunstad</i> |
|-------------------------|--|--------------------|

# Vedlegg: Tinglyst erklæring

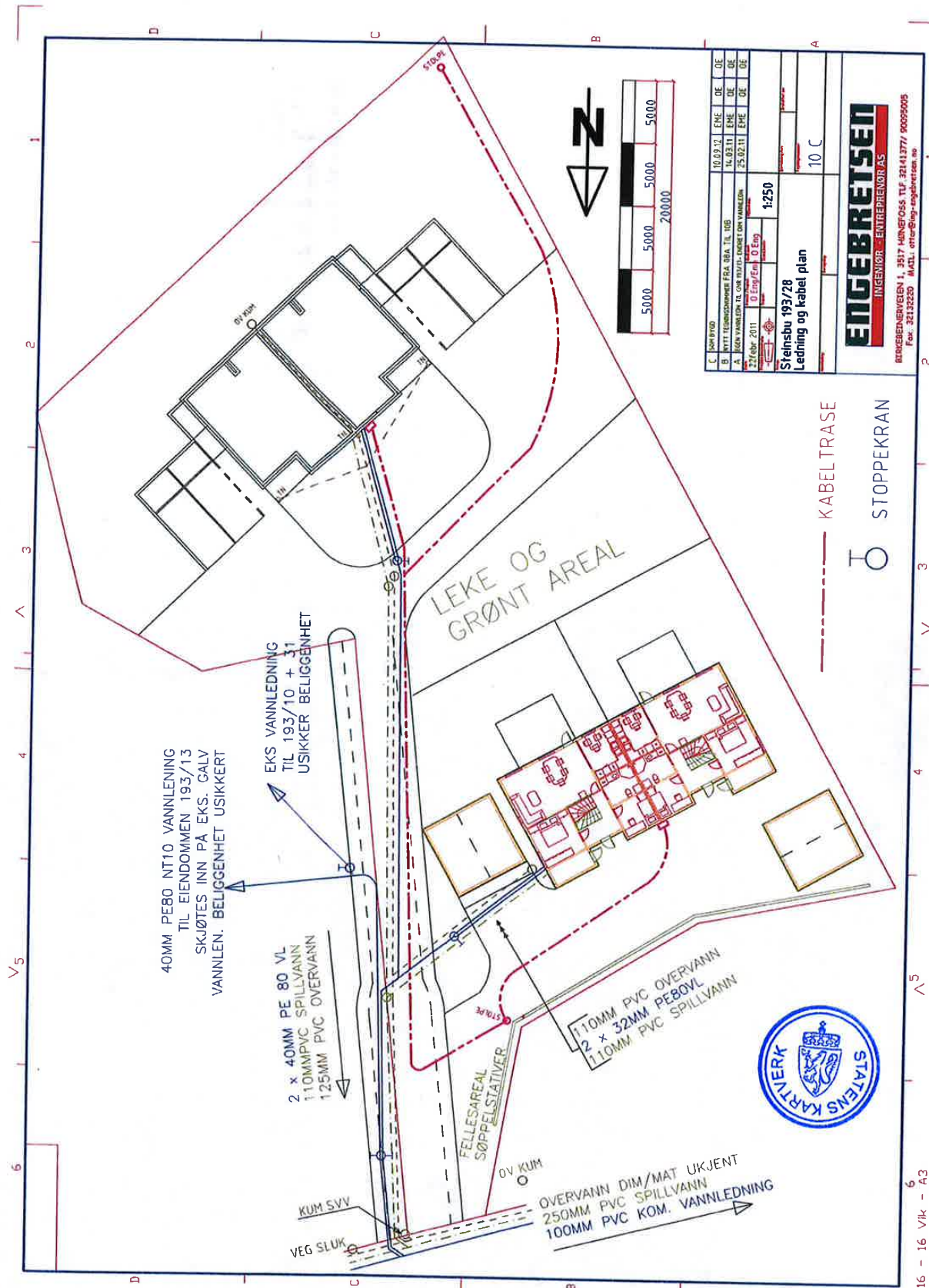
|   |  |
|---|--|
| <b>4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup></b>   |  |
| <b>VEIRETT 193/ 28 og/32:</b><br>Eiendommene gir hverandre veirett i henhold til reguleringsplan for Steinsbu 193/28, vedtatt 18.01.10, sak 013/10 i Hole kommune.<br>Veirett er gjensidig for eiendommene 193/28 og 193/32 og gjelder nåværende og framtidige fradelinger og seksjonerings fra 193/28 og 193/32.   |  |
| <b>STIKKLEDNINGSRØFT 193/28 og 32:</b><br>Eiendommene har hver sin vannledning i felles stikkledningsgrøft, beliggende i eiendomsgrense mellom eiendommene og i sydlig retning fra Røyseveien. Felles grøftestrekning er fra kommunale ledninger i Røyseveien frem til eksisterende stoppekran. Lengde 29 m. Grøft forsetter videre mot syd som stikkledningsgrøft for eiendommen 193/28. Eiendommen 193/ 28 har også egne spill- og overvannsledninger i samme grøft.<br>Rett til å ha liggende felles stikkledningsgrøft i eiendomsgrense er gjensidig for eiendommene 193/28 og 193/32 de første 29 m og gjelder nåværende og framtidige fradelinger og seksjonerings fra 193/28 og 193/32. Etter disse 29 m gir eiendommen 193/ 32 eiendommen 193/28 rett til å drifte forlengelse av grøft parallelt med eiendomsgrense. |  |
| Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei   |  |
| <b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup></b>  |  |
| Kostnader med fremtidig drift og vedlikehold av vei deles likt mellom nåværende og fremtidige oppsittere til veien. Drift og vedlikeholdsansvar for eiendommen 193/32 starter først når denne eiendom tar i bruk vei, og deles i forhold til lengde vei som taes i bruk. Drift og vedlikeholdsansvar for stikkledningsgrøft tilhører eier av den enkelte ledning.   |  |
| <b>6. Underskrifter</b>   |  |
| Sted og dato  | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>                                   |
| Røyse 3/9-2012  |  |

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



# Vedlegg: Tinglyst erklæring



|            |   |           |       |    |    |
|------------|---|-----------|-------|----|----|
| C          | NOV 2010                                    | 10.09.12  | EME   | OE | OE |
| B          | MATEL TEGNINGENNE ER ÅR, TIL UTS            | 14.02.11  | EME   | OE | OE |
| A          | LEGG VANNLEIENING OG SPILLVANN TIL OVERVANN | 25.02.11  | EME   | OE | OE |
| 27.06.2011 |   | 0 Eng/Eml | 0 Eng |    |    |

1:250

Steinsbu 193/28  
Ledning og kabel plan

10 C

**ENGBREITSEN**  
INGENIØR - ENTREPRENØR AS

ENGBREITSEVEIEN 1, 3517 KJØNERØSS, TLF. 32141377 / 90099005  
FAX: 32132520 MAIL: [offis@engbreitssen.no](mailto:offis@engbreitssen.no)

AUTOCAD - COMPUTER AIDED DESIGN



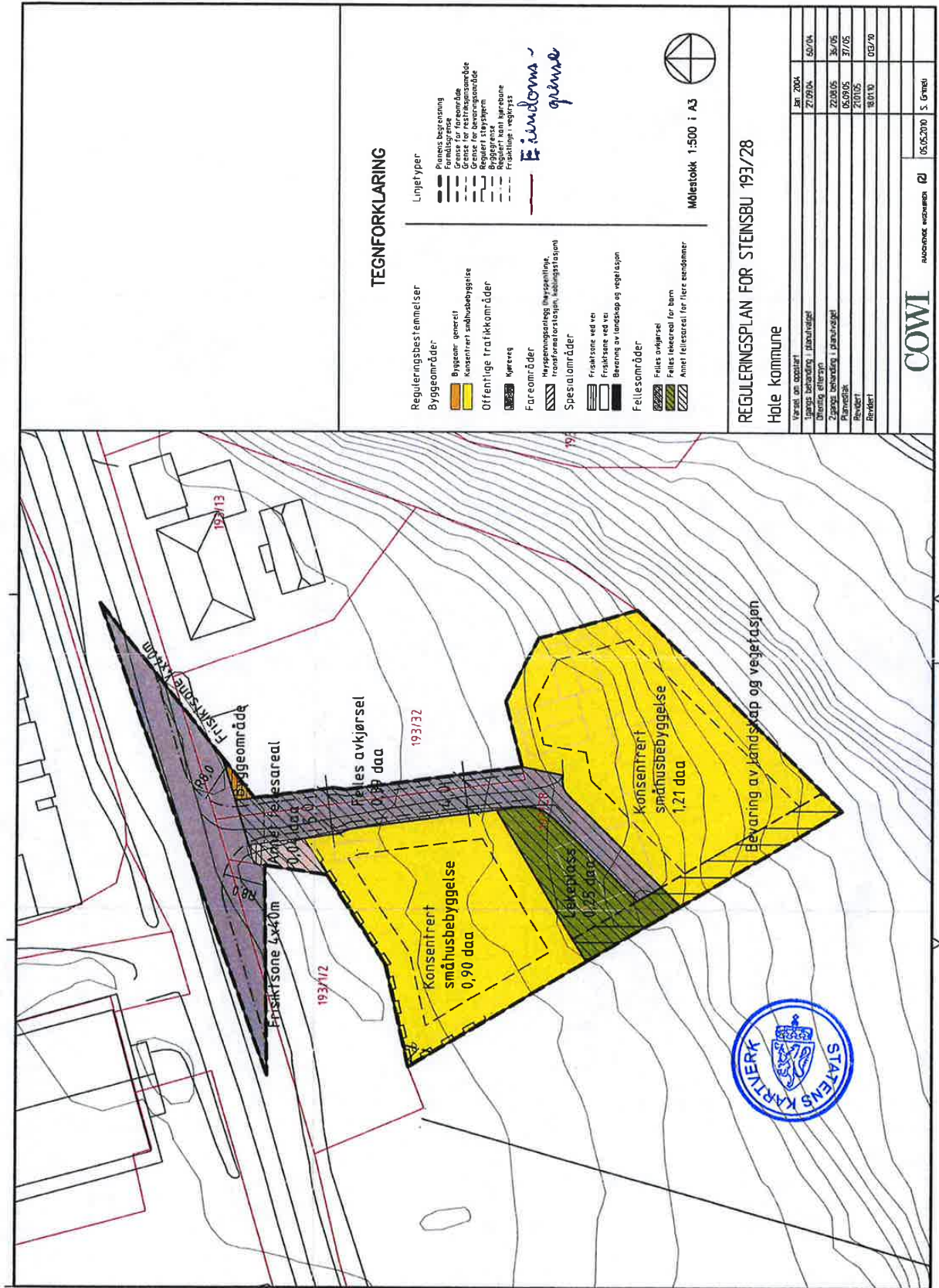
All rights reserved. Passing on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization.

16 - 16 VIK - A3

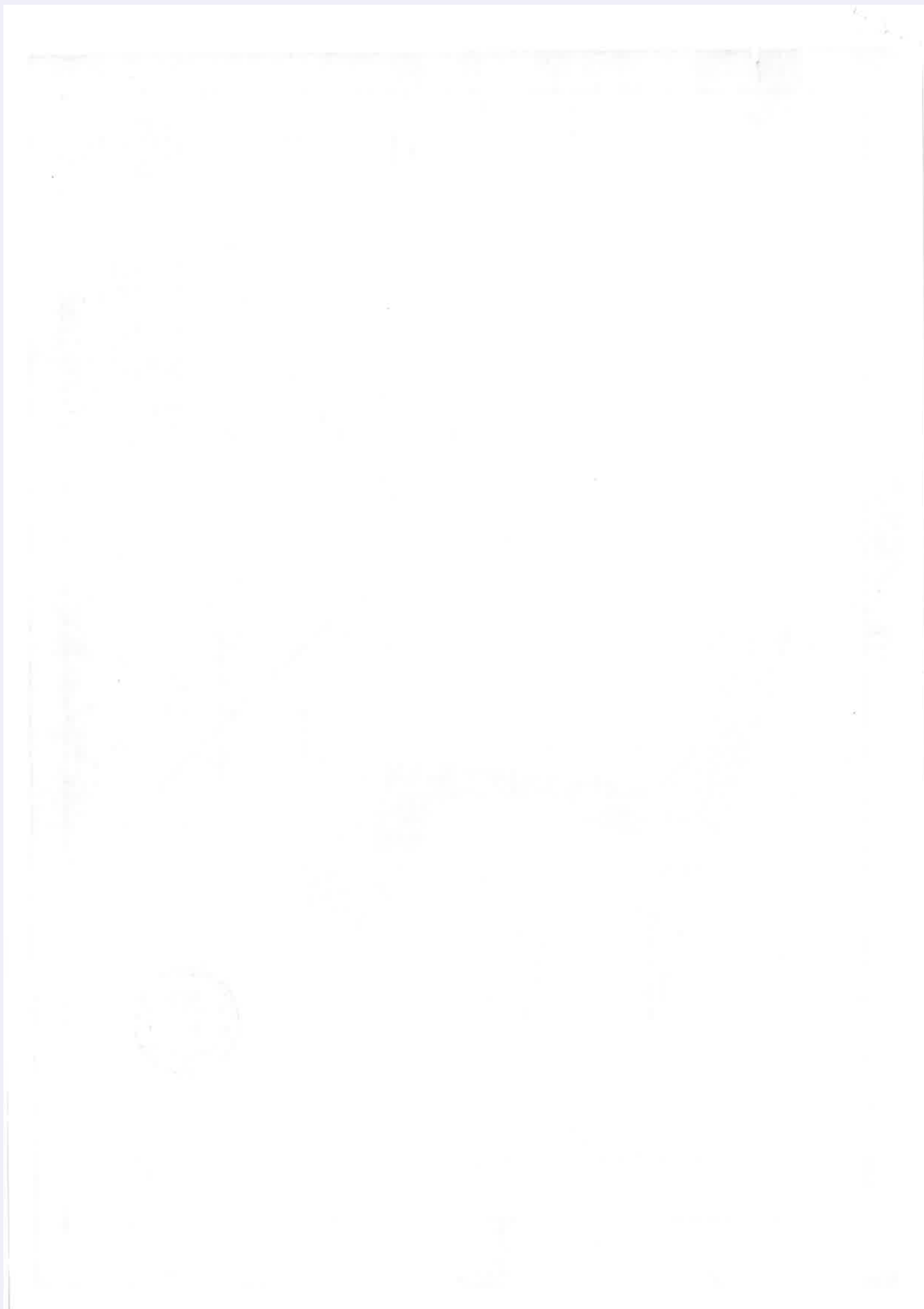
## Vedlegg: Tinglyst erklæring



# Vedlegg: Tinglyst erklæring



## Vedlegg: Tinglyst erklæring



**Utskrift fast eiendom**

Gårdsnummer 193, Bruksnummer 32 i 3038 HOLE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

18.09.2023 kl. 15:39

Oppdatert per

18.09.2023 kl. 15:38

**Adresse(r):**

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

**HJEMMELSOPLYSNINGER**

**Rettighetshavere til eiendomsrett**

2023/919491-1/200 28.08.2023 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Annet

**GARVERIVEIEN BORETTSLAG**

ORG.NR: 830 188 452

**Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang**

2022/518492-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

**HEFTELSE**

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

**Heftelser i eiendomsrett:**

1980/5553-1/23 29.09.1980 **BEST OM GARASJE/PARKERING**

2012/943867-2/200 08.11.2012 **BESTEMMELSE OM VEG**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3038 GNR: 193 BNR: 28

2012/943867-3/200 08.11.2012 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
Felles stikkledningsgrøft  
Gjelder fremtidige utsilte parseller og  
seksjonseringer  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/943867-4/200 08.11.2012 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3038 GNR: 193 BNR: 28

2022/518492-1/200 13.05.2022 **PANTEDOKUMENT**  
09:25

Beløp: NOK 108 800 000

Panthaver: EIENDOMSMEGLER 1 RINGERIKE HADELA A

ORG.NR: 953 376 040

# Vedlegg: Grunnbok 18.09.23

Gårdsnummer 193, Bruksnummer 32 i 3038 HOLE kommune

ELEKTRONISK INNSENDT

2022/518492-2/200 13.05.2022 09:25 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**  
Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER 1 RINGERIKE HADELA A  
ORG.NR: 953 376 040  
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/968100-1/200 01.09.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**  
Beløp: NOK 100 000 000  
Panthaver: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND  
ORG.NR: 937 889 275

2023/919506-1/200 28.08.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**  
Beløp: NOK 58 200 000  
Panthaver: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND  
ORG.NR: 937 889 275

2023/919539-1/200 28.08.2023 21:00 **FELLES PANTEDOK BOR.INNSK**  
Beløp: NOK 58 200 000  
Panthaver: Fellesskapet av innskytere, jf brl. § 2-11, 1. ledd  
LØPENR: 15411543

## GRUNNDATA

1973/1209-1/23 08.03.1973 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3038 GNR: 193  
BNR: 13

2020/35649-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
Tidligere:  
KNR: 0612 GNR: 193 BNR: 32

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

### Servitutter:

2012/943867-1/200 08.11.2012 **BESTEMMELSE OM VEG**  
Rettighet hefter i: KNR: 3038 GNR: 193 BNR: 28

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



# RØYSEVEIEN 30

Nabolaget Vik - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## OFFENTLIG TRANSPORT

|                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Hønefoss stasjon<br>Linje 41      | <b>16 min</b><br>11.9 km |
| Oslo Gardermoen                   | <b>1 t 7 min</b>         |
| Vik Senter<br>Linje 210, 211, 213 | <b>0 km</b>              |

## SKOLER

|   |                          |
|---|--------------------------|
| <b>Vik skole (1-7 kl.)</b><br>257 elever, 12 klasser          | <b>5 min</b><br>0.5 km   |
| <b>Hole ungdomsskole (8-10 kl.)</b><br>200 elever, 9 klasser  | <b>18 min</b><br>1.5 km  |
| <b>Tyrifjord videregående skole</b><br>230 elever, 11 klasser | <b>13 min</b><br>8.4 km  |
| <b>Hønefoss videregående skole</b><br>675 elever, 44 klasser  | <b>11 min</b><br>10.1 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Vik pendlerparkering | <b>3 min</b> |
| Viksveien 27         | <b>3 min</b> |



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

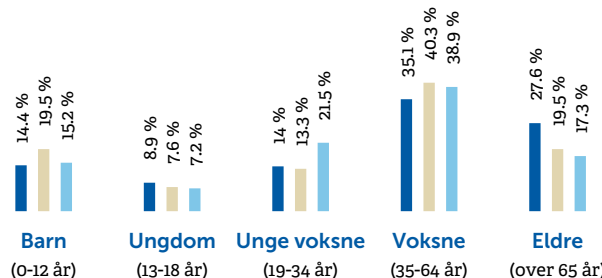
Veldig bra 82/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

## ALDERSFORDELING



| Område     | Personer  | Husholdninger |
|------------|-----------|---------------|
| Vik        | 841       | 388           |
| Steinsåsen | 2 225     | 935           |
| Norge      | 5 328 198 | 2 398 736     |



## BARNEHAGER

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>Vik barnehage (1-5 år)</b><br>68 barn                 | <b>5 min</b><br>0.4 km  |
| <b>Løken barnehage (1-5 år)</b><br>44 barn, 2 avdelinger | <b>10 min</b><br>0.9 km |

## DAGLIGVARE

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| <b>Rema 1000 Vik</b> | <b>0.1 km</b> |
| <b>Kiwi Vik</b>      | <b>1 min</b>  |

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER






-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 92/100

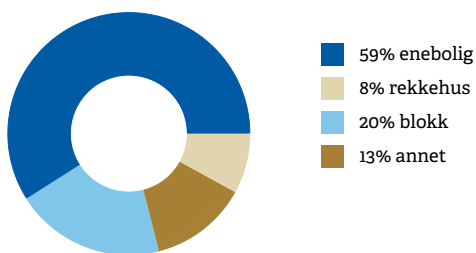
 **GATEPARKERING**  
Lett 92/100

 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 88/100

## SPORT

- |  |  |
|--|--|
|  <b>Vik barneskole</b>        | <b>3 min</b>    |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball   | 0.3 km   |
|  <b>Vik skole ballbinge</b> | <b>4 min</b>  |
| Ballspill  | 0.3 km   |
|  <b>HQ Vik Torg</b>         | <b>0.1 km</b>  |

## BOLIGMASSE



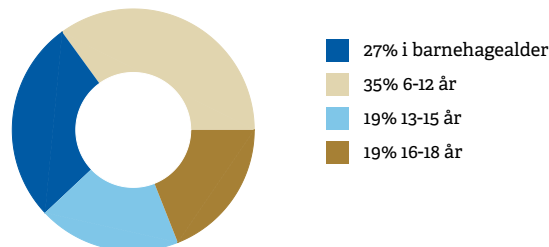
» «Hyggelige naboer og flotte turområder»

Sitat fra en lokalkjent

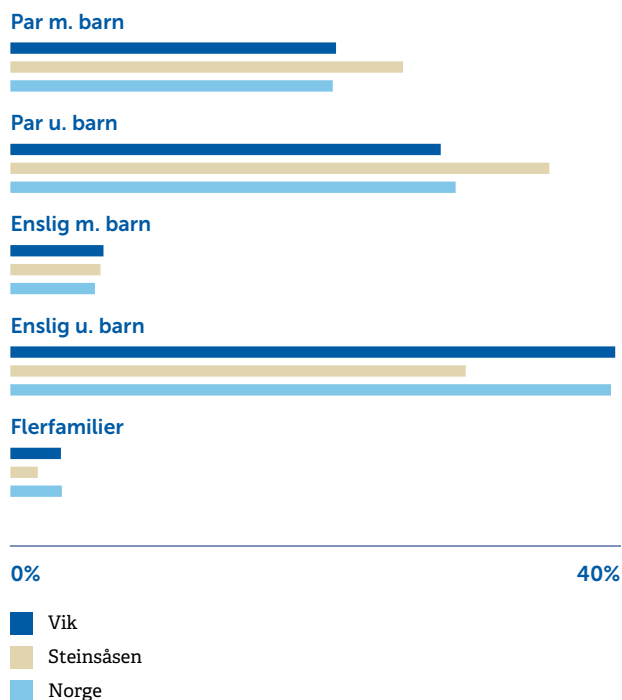
## VARER/TJENESTER

- |  |             |
|--|-------------|
|  <b>Vik Torg</b>          | <b>0 km</b> |
|  <b>Boots apotek Hole</b> | <b>0 km</b> |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

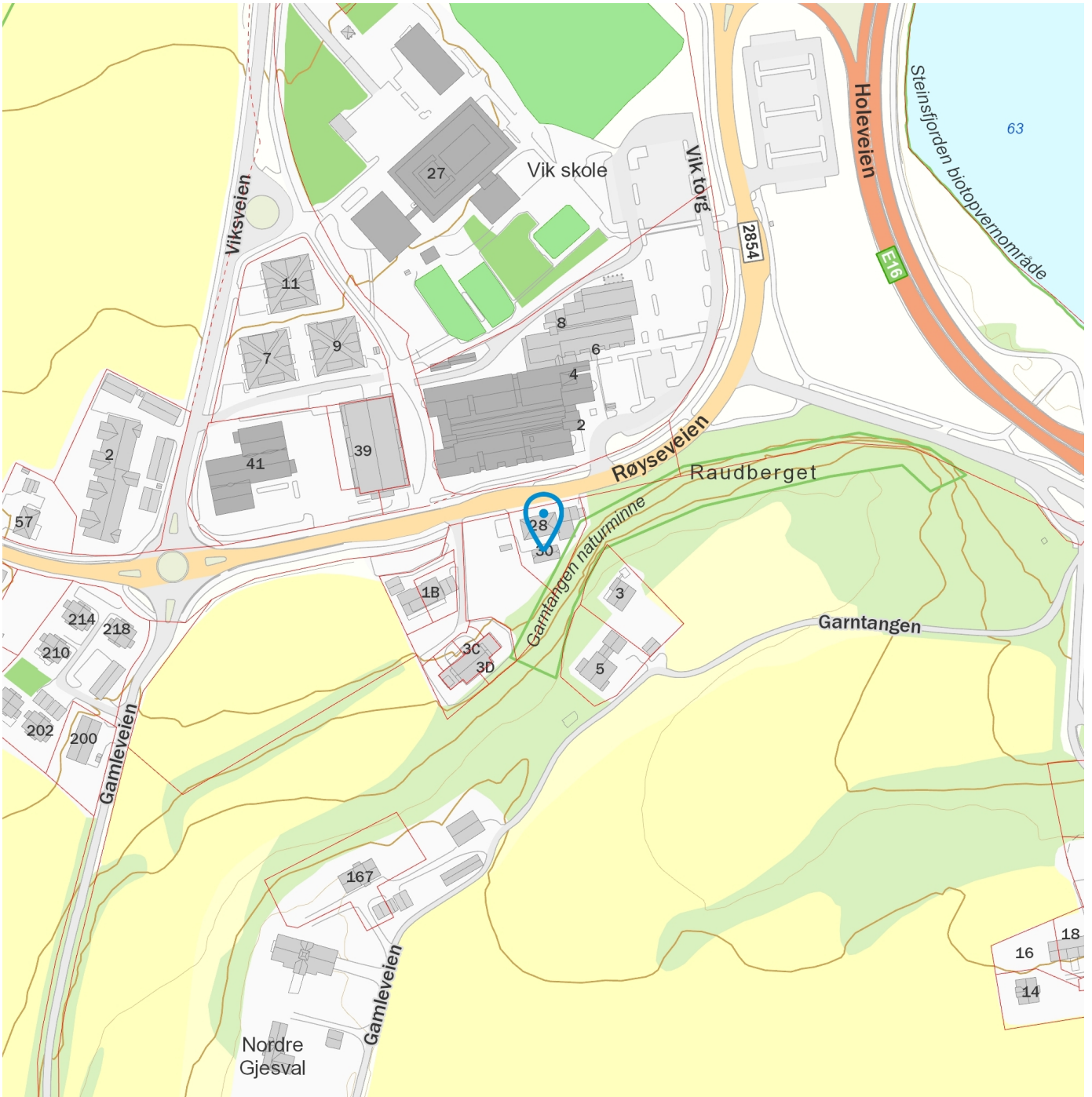


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

|                      |            | Norge      |
|----------------------|------------|------------|
| <b>Gift</b>          | <b>31%</b> | <b>34%</b> |
| <b>Ikke gift</b>     | <b>47%</b> | <b>53%</b> |
| <b>Separert</b>      | <b>13%</b> | <b>9%</b>  |
| <b>Enke/Enkemann</b> | <b>9%</b>  | <b>4%</b>  |



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnet). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmeidler 1 Ringerike Hadeland AS Avd. Ringerike kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

## HELP Boligkjøperforsikring

### Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

### Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 900

### Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på  
help.no/minside,  
telefon 22 99 99 99  
eller epost post@help.no

  
Retts skal være rett. For alle.

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

Oppdragsnr: 1210225025 / Lars Balstad Karlsen, tlf. 47896777

Røyseveien 30, 3530 Røyse

Andels nr. i Garveriveien Borettslag, org.nr. 830188452

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

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

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

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





Oppdragsnr: 1210225025  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.10.2023

**Trine Engnestangen**  
Prosjektmegler, Eiendomsmegler MNEF

479 06 030  
trine@em1ringerike.no

**Lars Balstad Karlsen**  
Eiendomsmegler MNEF

478 96 777  
lars@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike  
Postboks 317, 3502 HØNEFOSS

eiendomsmegler1.no