

## Prisliste Huseby Gård Borettslag pr. 23.08.2011

Bygg	Etg.	Bolignr.	BRA	P-rom	Garasje	Totalpris	Minimum Egenkapital	Max felleslån i kr.	Driftskostn pr mnd	Stipulerte kapitalkostn fellesgj.mnd 2,7 % rente år 1-8	Stipulert felleskostn pr mnd i år 1-8	Stipulert felleskostn. pr. mnd. år 1-8 etter skattefradrag	Stipulert felleskostn pr mnd i år 9 til 30 m / avdrag
B2	1	B2-7	84	79	Inkl. 1 pl.	SOLGT							
B2	1	B2-8	71	68	Inkl. 1 pl.	2 770 000	831 000	1 939 000	1 906	0	1 906	1 906	9 251
B2	1	B2-9	73	70	Inkl. 1 pl.	SOLGT							
B2	2	B2-10	84	79	Inkl. 1 pl.	SOLGT							
B2	2	B2-11	71	68	Inkl. 1 pl.	SOLGT							
B2	2	B2-12	73	70	Inkl. 1 pl.	SOLGT							
B3	1	B3-6	84	79	Inkl. 1 pl.	SOLGT							
B3	1	B3-7	71	68	Inkl. 1 pl.	SOLGT							
B3	1	B3-8	73	70	Inkl. 1 pl.	SOLGT							
B3	2	B3-9	84	79	Inkl. 1 pl.	SOLGT							
B3	2	B3-10	71	68	Inkl. 1 pl.	SOLGT							
B3	2	B3-11	73	70	Inkl. 1 pl.	SOLGT							

Les nedenfor om utvikling og prognoser for Husbanken.

**Betalingsbetingelser:**

Egenkapitaldelen samt alle omkostninger betales i sin helhet i forkant av overtagelse.

Selger får ikke utbetalt noen del av kjøpesummen før boligen er overtatt, og hjemmel til andel og fast eiendom er overført til hhv kjøper og Borettslaget, med mindre selger stiller forbruksgaranti iht bustadoppføringsloven § 47

Det kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

Oppgjør foretas av Heimdal Eiendomsmegling AS.

**Omkostninger:**

Gebyr for registrering av borettslag	kr. 430,-
Gebyr for registrering av andel	kr. 430,-
Dokumentavgift andel tomteverdi	kr. 10.335,-
Gebyr for notering av pant/heftelse	kr. 730,- pr. pantedokument inkl. panteattest
Andelskapital til borettslaget	kr. 5.000,-
Stiftelseskapital til borettslaget	kr. 3.000,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

**Fellesgjeld:**

Total kjøpesum for boligen består av andel fellesgjeld og innskudd (egenkapital). Fellesgjelden utgjør inntil 70% av total kjøpesum og er finansiert gjennom lån i Husbanken. De resterende 30% som er innskudd (egenkapital) må skaffes på egenhånd, for eksempel ved lån eller oppsparte midler.

**Felleskostnader (kapitalkostnader og driftskostnader)-renteutvikling:**

Felleskostnader fra andelseierne finansierer driften av borettslaget og dekker blant annet renter og avdrag på felleslånet. Renten på felleslånet i Husbanken er flytende og er pt. nominell på 2,765% pa.

Denne rentesatsen gjelder for august, september og oktober 2011.

Rentesatsen endres i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler for renteendringer i Husbanken. Felleslånet i Husbanken er et annuitetslån og skal nedbetales over 30 år hvorav 8 års avdragsfrihet.

Borettslaget kan selv beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden.

Denne adgangen gjenoppstår etter fastrenteperiodens utløp. Se eget avsnitt om IN-avtale, avtale om individuell nedbetaling.

**Driftskostnadene** er fordelt slik: 25 % av de samlede driftskostnader er fordelt med et likt beløp pr. bolig. De resterende 75 % er fordelt forholdsmessig på grunnlag av den enkelte boligens areal BRA

Driftskostnadene er anslått til ca kr. 25,50,- pr. kvm BRA og skal bl.a. dekke off. avgifter, forsikring på bygning(er), kabelTV/bredbånd, renhold av fellesarealer, snømåking og forretningsførsel samt avsetninger til framtidig drift og vedlikehold.

Oppvarming og varmt vann betales i tillegg, etter eget forbruk. Det leveres måler til hver bolig.

Flere faktorer påvirker størrelsen på driftskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris og avgiftsnivå på de faste tjenester som borettslaget enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om.

Styret i borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter laget har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

Som ledd i sin forretningsføreravtale med borettslaget, garanterer OBOS mot økonomiske tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader.

#### **IN-avtale (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld):**

Gjennom egen avtale er det lagt til rette for at den enkelte andelseier kan foreta ekstraordinære innbetalinger på sin andel fellesgjeld, noe som medfører at kapitalkostnadene reduseres og dermed de månedlige felleskostnadene.

Slik ekstraordinær innbetaling kan foregå to ganger pr. år med minimum kr. 60.000,- pr. gang.

Ordningen betinger at felleslånet løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

#### **Skattefradrag for kapitalkostnader:**

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 28% etter gjeldende regler. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt.

#### **Arealoppgaver:**

I prislisten er laget kolonner for henholdsvis BRA og P-rom.

BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter.

P-rom (nettoareal primære rom) angir nettoareal av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger.

For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom:

hall/entrè, kjøkken, stue, bad/wc, soverom, trapperom for 2 plansboliger.

NB! Trapperommet for 2 plansboligene har inntegnet en bod under trappen. Arealet inngår i P-rom.

Vaskerom/bod i ettplansboligene er fordelt med 3 kvm bod (inngår ikke i P-rom) og 2 kvm som vaskerom (inngår P-rom).

#### **Utleie**

Boligene i prosjektet kan leies ut når lovens vilkår for å overlate bruken av boligene til andre er oppfylt, jfr. lov om borettslag kap. 5 I og II.

Boligene har bare én boenhet, og ingen utleiedel.

**Garasjeplass:**

Det følger en parkeringsplass i underjordisk parkeringsanlegg til hver bolig inkludert i prisen.

**Spesielle betingelser:**

OBOS har som utgangspunkt at alle som kjøper bolig i et OBOS-tilknyttet borettslag har til hensikt å selv bo i boligen og følgende vilkår gjelder:

"Dersom kjøper benytter sin OBOS-ansiennitet ved kjøp av bolig, vil ansienniteten midlertidig "nullstilles" fra kjøpetidspunktet og til 12 måneder etter at boligen er ferdigstilt.

Ingen kan samtidig inneha kontrakt på mer enn en bolig under oppføring i et OBOS-tilknyttet borettslag."

Etter overtagelse av bolig har Selger 2 års frist, regnet fra første bolig i borettslaget ble overtatt, på å overføre andelen til Kjøper.

Ved overtagelse får Kjøper registrert en borettslag i Grunnboka. *Boretten* gir Kjøper full råderett over boligen og andelen bortsett fra at

Kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført.

**Forbehold:**

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser i prospekt og annonser er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse og kan vise elementer som ikke inngår i leveransen.

Forbehold om trykkfeil.