

aktiv.



Ormerudveien 3D, 1410 KOLBOTN

**Stor selveid hjørneleilighet I Store
rom og moderne fargevalg I
Garasje med heisadkomst I
Balkong I Gangavstand til tog**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig

Eirik Jørgen Off

Mobil 975 26 138

E-post eirik.off@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 700 000,-
Omkostn.: Kr 218 850,-
Total ink omk.: Kr 8 932 550,-
Felleskostn.: Kr 3 686,-
Selger: Solbrun Holding AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 96/96 kvm
Tomtstr.: 5527 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 240, bnr. 150
Snr. 101
Oppdragsnr.: 1205250009

Stor selveid hjørneleilighet I Store rom og moderne fargevalg I Garasje med heisadkomst I Balkong I

Velkommen til Ormerudveien 3 D - en ny og moderne leilighet fra 2024, perfekt for deg som ønsker en komfortabel og lettstelt bolig.

Leiligheten er på hele 96kvm, ligger i 3.etasje med hjørnebeliggenhet og har en stor, solrik balkong. Planløsningen er gjennomtenkt med to gode soverom, hvor hovedsoverommet har eget bad og en praktisk bod. I tillegg har leiligheten et ekstra bad, store rom og moderne farge- og materialvalg som gir et stilrent uttrykk.

Det følger med egen garasje plass med heisadkomst, som bidrar til å gjøre hverdagen enkel. For øvrig ligger leiligheten innen gangavstand til både togstasjon og sentrum. Med toget er du i Oslo på bare ca. 20min!

Her får du en lys og romslig bolig med alt du trenger for en praktisk og behagelig hverdag!

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Nabolagsprofil | 29 |
| Plantegning | 30 |
| Info fra sameiet | 33 |
| Budskjema | 65 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA totalt: 96 m²

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten ikke er oppmålt og arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger etter tegninger.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA-i) og er således å betrakte som et omtrentlig areal.

Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA-i) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5527 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet

Beliggenhet

Sentral og attraktivt beliggenhet på Kolbotn i Nordre Follo kommune, et lite steinkast fra sentrum. Kolbotn sentrum har et fantastisk tilbud innen shopping, rekreasjon og kultur, og Kolbotn Torg har 60 butikker og restauranter, samt helse- og servicetjenester.

Det er ca. 300 meter fra eiendommen til Kolbotn stasjon, hvor toget bruker ca. 18 min. til Oslo S med avgang 4 ganger i timen.

For øvrig er det gangavstand til Kolbotn barneskole, og gangavstand Ingieråsen/ Hellerasten ungdomsskole. Roald Amundsen videregående skole ligger på Sofiemyr. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av barnehager.

I sentrum ligger Kolben kulturhus, med kino og et bredt tilbud av show, konserter, teater og foredrag. Kulturhuset ligger rett ved Kolbotnvannet, en vakker idyll med tursti, sittebenker og bryggekant. Her ligger også Generasjonsparken, med treningsapparater, pumptrack og lekestativer. Det er kort vei til Pyramiden skatepark, som også har klatrevegger. Rett utenfor sentrum er Sør- og Østmarkas flotte turløypenett.

Kolbotn har et av landets største idrettslag med en allsidig satsning innenfor et spekter av idrettsgrener. Ved Sofiemyr idrettspark er det stadion, fotball-/friidrettsanlegg, svømmehall, treningscenter og idrettshall, samt The Well et fantastisk spa-anlegg.

Ingierkollen byr på både slalåmsenter og tennisanlegg. Legg gjerne badeturen til Ingierstrand ved Bunnefjorden, med vestvendt sandstrand, store gressletter, stupetårn og brygger egnet for krabbefiske. Videre er det en kort kjøretur til Tusenfryd, og golfanlegg på Greverud og ved Gjersjøen.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Byggemåte

Leiligheten er nyoppført og har ikke vært bebodd. Det er således ikke innhentet tilstandsrapport fra ekstern takstmann.

Innhold

3.etasje: Entrè/ gang med mulighet for garderobe, stor stue med åpent tilbaketrukket kjøkken, 2 moderne bad og 2 soverom. Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 15kvm. Egen garasje plass med elbillader og bod i kjeller.

Standard

Leiligheten er oppført i 2024 og har aldri vært bebodd. Det er gjennomgående moderne standard og gode materialvalg.

- Lys 1-stavs parkett på gulv
- Sparklede og malte vegger
- Moderne Sigdal kjøkken med integrerte hvitevarer
- 2 delikate, flislagte bad
- Vannbåren varme

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets

eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/ internett inkludert i felleskostnader

Parkering

Det disponeres egen garasje plass med elbillader i felles garasjekjeller

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP5250610

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Coo Deleie

Coo Deleie gir flere mulighet til å bli eier av egen bolig. Har du inntekt og betjeningsevne, men mangler deler av egenkapitalen som er nødvendig for å få lån og kjøpe bolig?

Fortvil ikke, nå er det mulig å kjøpe bolig sammen med Coo Deleie. De kan spleise på din nye bolig sammen med deg!

Kjøp eksempelvis halve boligen og bo i hele, mens egenkapitalen din vokser gjennom avdrag og potensiell verdistigning.

For å vite mer om dine muligheter med Deleie, kan du ta kontakt med megler, eller booke tid med Coo for en uforpliktende prat.

<https://calendly.com/coo-booking/intromote-digitalt-teams>

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme via gulvvarme

Energikarakter og farge

C Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen.

Det er installert vannmåler og det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

For 2024 var kommunale avgifter på kr. 16.911,-

Info formuesverdi

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og kommunale avgifter.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

96/9758

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader energi: kr. 1.040,- (avregnes mot faktisk forbruk)

Felleskostnader: kr. 2.347,-

TV / Bredbånd: kr. 299,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 686

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Skolebakken K

Organisasjonsnummer

931836714

Om sameiet

Sameiet består av totalt 110 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner fordelt på 4 bygg.

Sameiet har et hyggelig fellesrom i nordenden av bygg B som kan benyttes av beboerne til sammenkomster, f.eks. møter, bursdager eller andre arrangementer. Fellesrommet leies kun ut til beboere og eiere i Sameiet Skolebakken K og har fått navnet Skolestua . Skolestua har bord og stoler til 30 personer. Rommet er utstyrt med et lite kjøkken med kjøle/fryseskap, koketopp og oppvaskmaskin, men er kun egnet for tilberedning av enkel mat og oppvarming av mat. Det er toalett-rom i ene hjørnet av Skolestua. Når du ønsker å gjøre en avtale for leie av Skolestua, må du lese informasjon om, og regler for bruk av rommet. Ved avtalt leie er du som leietaker av Skolestua ansvarlig i forhold til gjeldene regler. Skolestua bestilles gjennom USBLs portal Bonabo.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiets vedtekter

Forretningsfører

Forretningsfører

USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 240, bruksnummer 150, seksjonsnummer 101 i Nordre Follo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3207/240/150/101:

10.03.1913 - Dokumentnr: 900166 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1914 - Dokumentnr: 900129 - Erklæring/avtale

Overenskomst med bnr. 146 om vedlikehold av brønn på bnr. 1

Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1916 - Dokumentnr: 900021 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

MED FLERE BESTEMMELSER

Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150

Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1927 - Dokumentnr: 900057 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1942 - Dokumentnr: 2858 - Erklæring/avtale

Iflg. skjøte gjelder samme betingelser som ved salg av
bnr. 150.

Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1957 - Dokumentnr: 2025 - Erklæring/avtale

Ekspropriasjonsskjønn avhj. 4.9.57

Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1957 - Dokumentnr: 2546 - Best. om vann/kloakkledn.

RETTIGHETSHAVER: Gnr. 40 bnr. 250 og 421

Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1960 - Dokumentnr: 2611 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150

Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1979 - Dokumentnr: 8363 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER OPPEGÅRD KOMMUNE

Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1981 - Dokumentnr: 4172 - Erklæring/avtale

AVSTÅELSE AV AREAL TIL VEGGRUNN

SAMT BYGGING AV FORTAU

RETTIGHETSHAVER: OPPEGÅRD KOMMUNE

Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1995 - Dokumentnr: 1827 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:834

Veien skal være åpen for alminnelig ferdsel.

Bestemmelse om vedlikehold.

Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150

Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1995 - Dokumentnr: 8090 - Elektriske kraftlinjer
Rett til bygging, drift og vedlikehold av
høyspentkabelanlegg
Rettighetshaver: AKERSHUS ENERGIVERK OPPEGÅRD
Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2021 - Dokumentnr: 1068334 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Nordre Follo Kommune
Org.nr: 922 092 648
Bestemmelse om vann-, spillvann- og overvannsledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2021 - Dokumentnr: 1068334 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Nordre Follo Kommune
Org.nr: 922 092 648
Bestemmelse om fjernvarme, fiber og kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2023 - Dokumentnr: 615086 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150 Snr:113
Bestemmelse om fettutskiller
Bestemmelse om ventilasjonssjakt med avtrekkskanal
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2023 - Dokumentnr: 615197 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:937 Snr:1 - 27
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:941 Snr:1 - 20
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:949 Snr:1 - 26
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2023 - Dokumentnr: 973405 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2024 - Dokumentnr: 1036875 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/
stikkrenner

Rettighetshaver: Nordre Follo Kommune

Org.nr: 922 092 648

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2024 - Dokumentnr: 1036875 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Nordre Follo Kommune

Org.nr: 922 092 648

Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2023 - Dokumentnr: 163684 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 101

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 96/9758

30.06.2023 - Dokumentnr: 697492 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:240 Bnr:150 Snr:85

Rett til uhindret adgang for å evakuere personer som sitter fast i heis

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Bane Nor skal holder for tiden på med oppgradering av Kolbotn stasjon. Kolbotn stasjon er en av flere stasjoner som skal oppgraderes i forbindelse med innføringen av nye, lengre togsett på lokaltogstrekningene Spikkestad-Lillestrøm (L1) og Oslo-Ski (L2). Planene innebærer at plattformene skal forlenges. Stasjonen skal også bygges om fra tre til to spor. Planlegging av stasjonen skjer i tett samarbeid med Nordre Follo

kommune. Den nye stasjonen får universell utforming, det vil si at den er tilrettelagt for bevegelses- og synshemmede. De nye plattformene skal gi plass til nye og lengre lokaltog, som etter planen skal innføres på L1 og L2 i løpet av 2025 og 2026. Det må påregnes at dette arbeidet medfører støy.

* Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/nordrefollo3020/arealplaner/278>

I Kolbotn sentrum foreligger et planer for utvikling av gamle Sentrumsbygget Kolbotnveien 5-7 (Peronggården). Planen er å legge til rette for en knutepunktutvikling av området med boliger og næring. Samtidig skal det skapes nye offentlige byrom og gangakser hvor fotgjengere og bylivet prioriteres. Planarbeidet skal også sørge for god koordinering mot plan for Kolbotnveien og mot reguleringsplan for Kolbotn stasjon. Slik det er tegnet inn i dag er det skissert fem blokker, hvorav ett er tenget opp til 10 etasjer. Endelig utforming og gjennomføring er ikke bestemt.

Adgang til utleie

Leiligheten kan i sin helhet fritt leies ut

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

217 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

218 850 (Omkostninger totalt)

229 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

232 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 918 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 929 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 932 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 218 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast vederlag kr. 29.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 15 000 Markedspakke uten foto
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 2 904 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 77 449,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

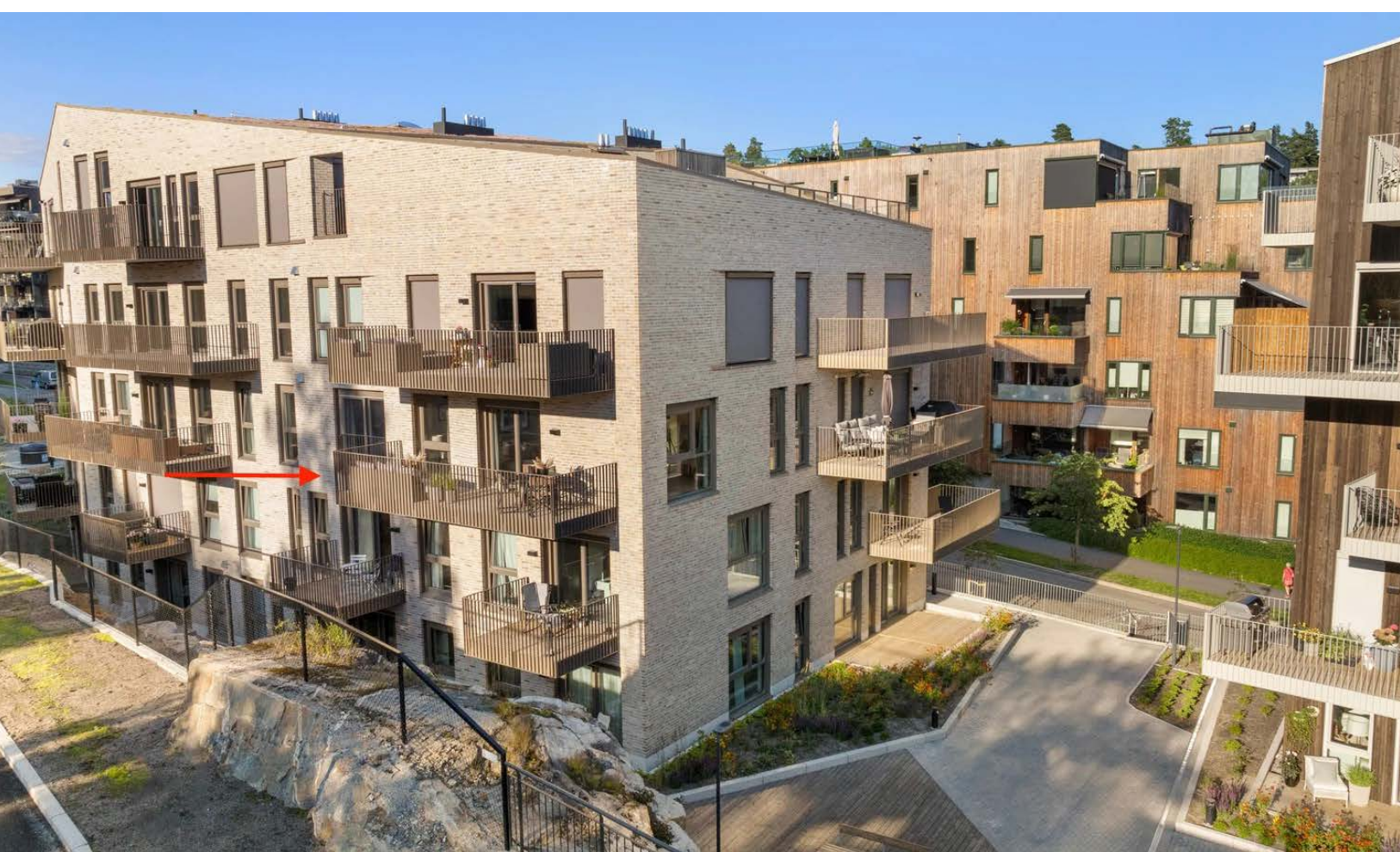
Oppdragsansvarlig

Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler / Fagansvarlig

eirik.off@aktiv.no
Tlf: 975 26 138

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato
20.01.2025

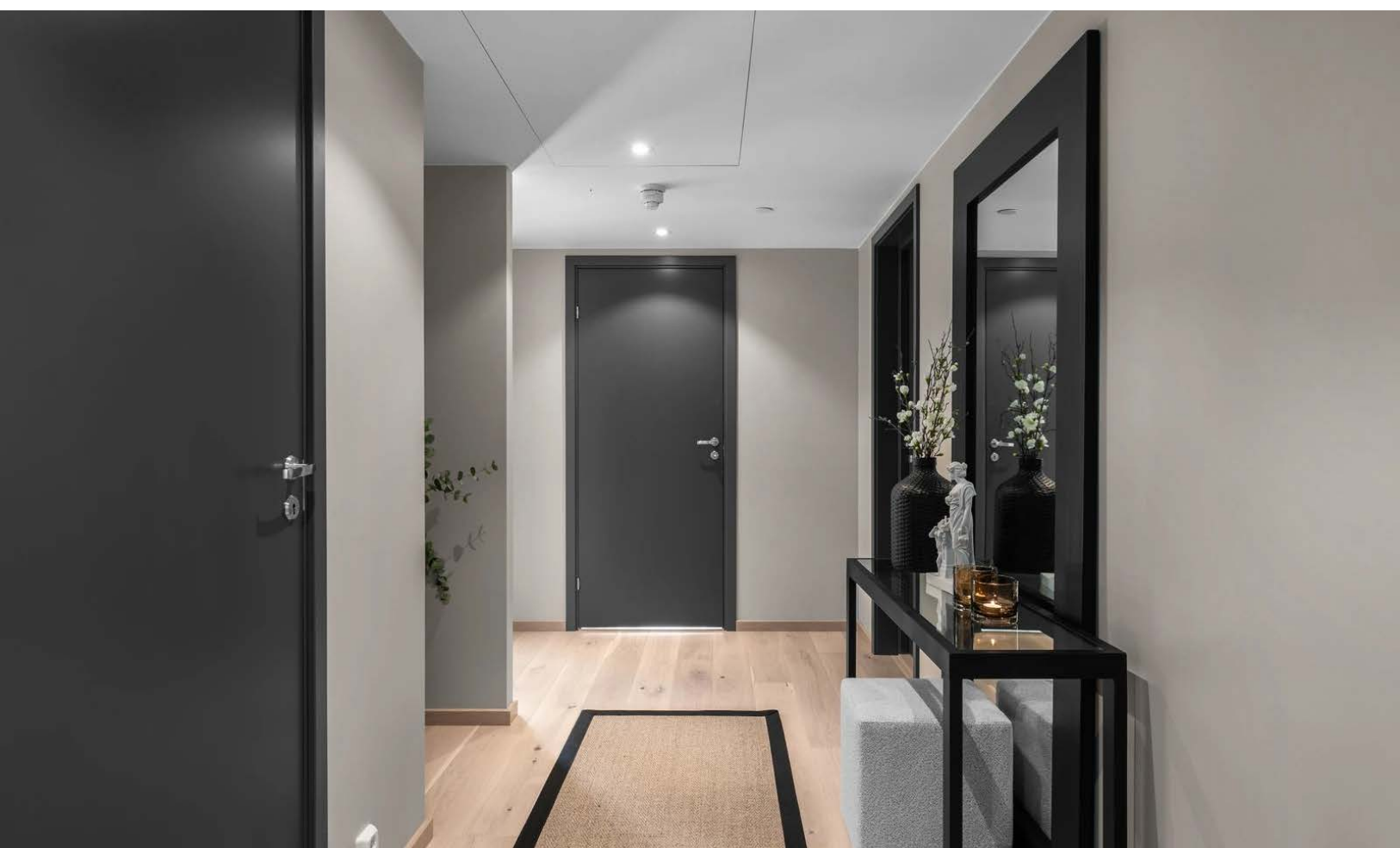




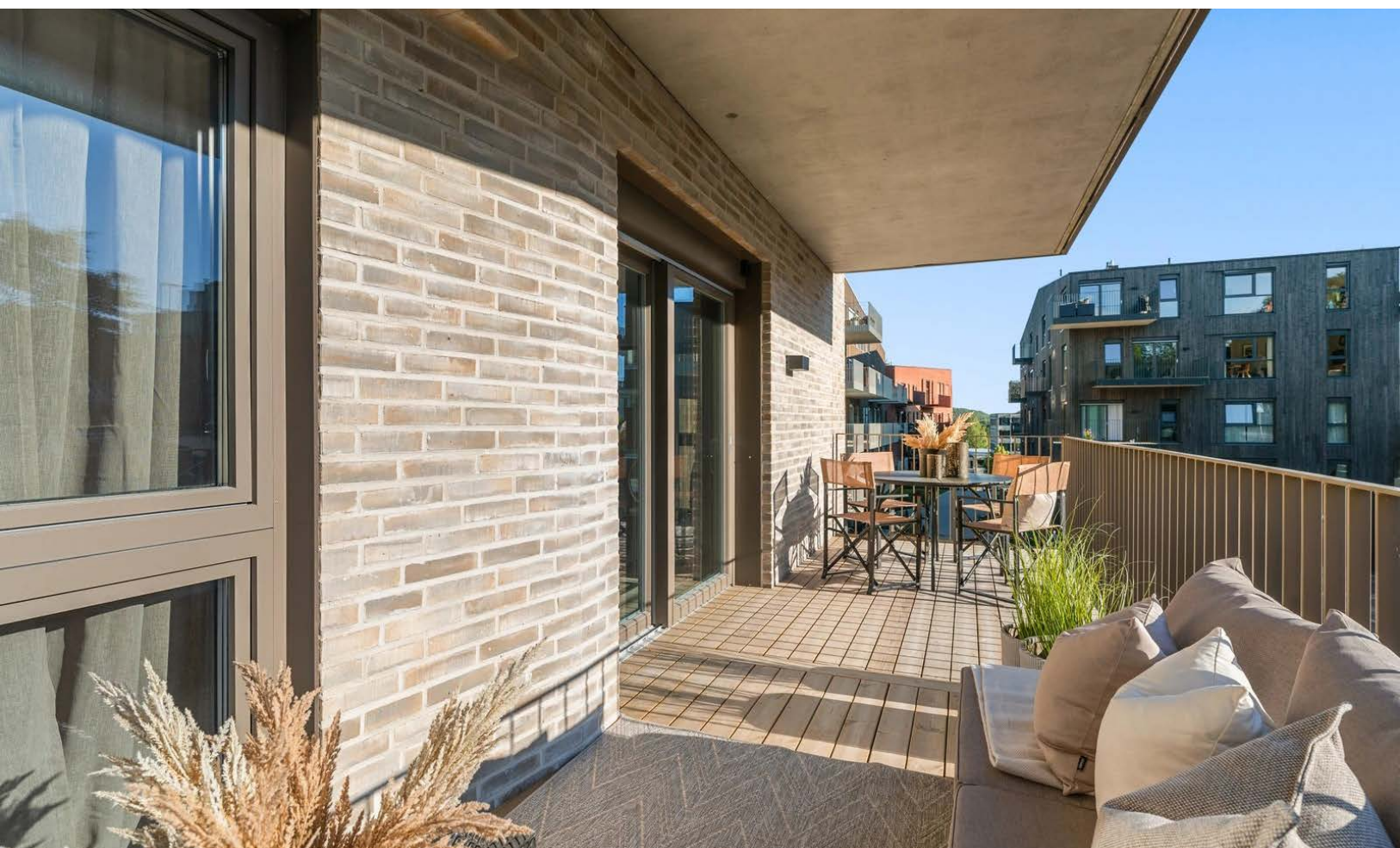
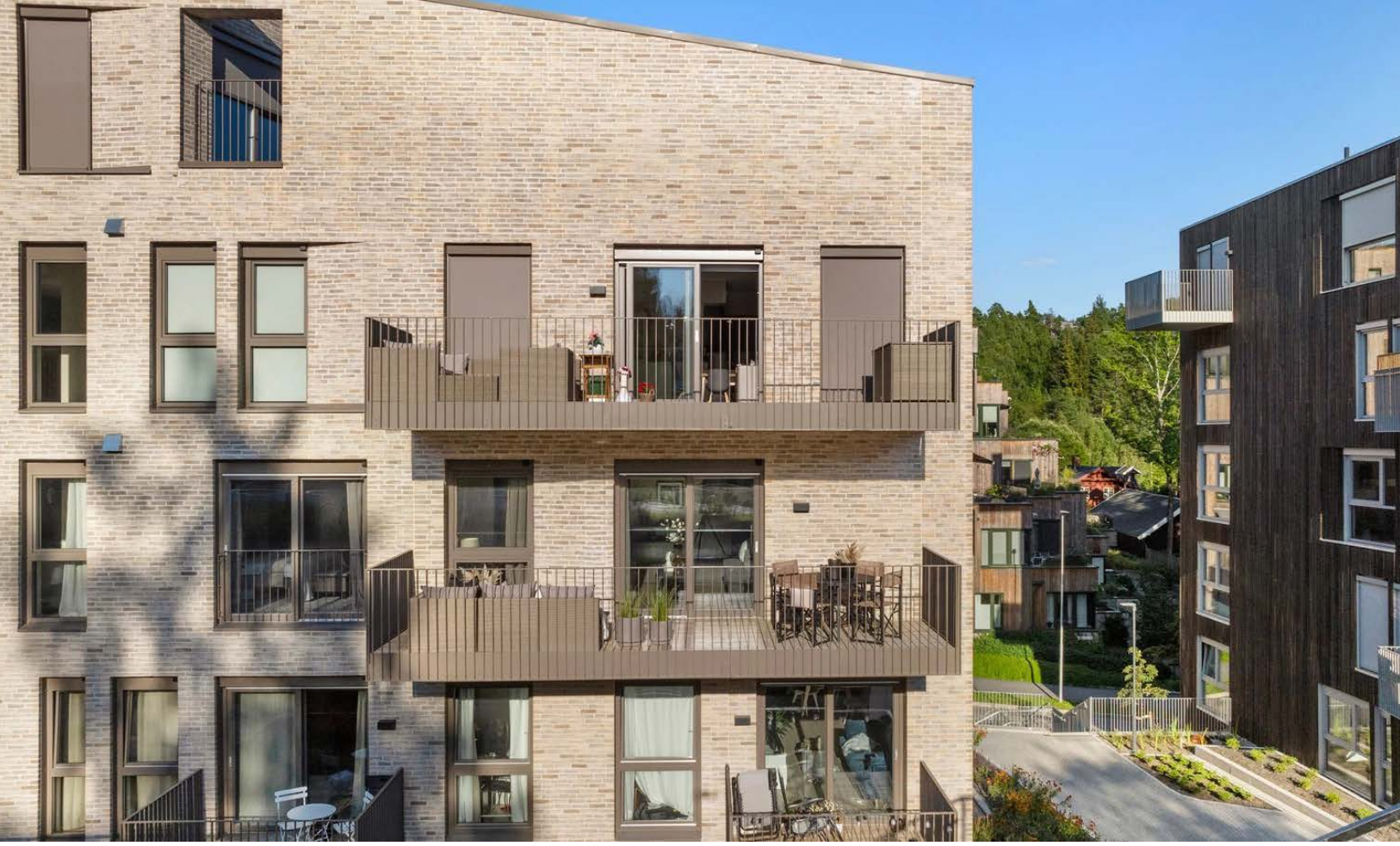






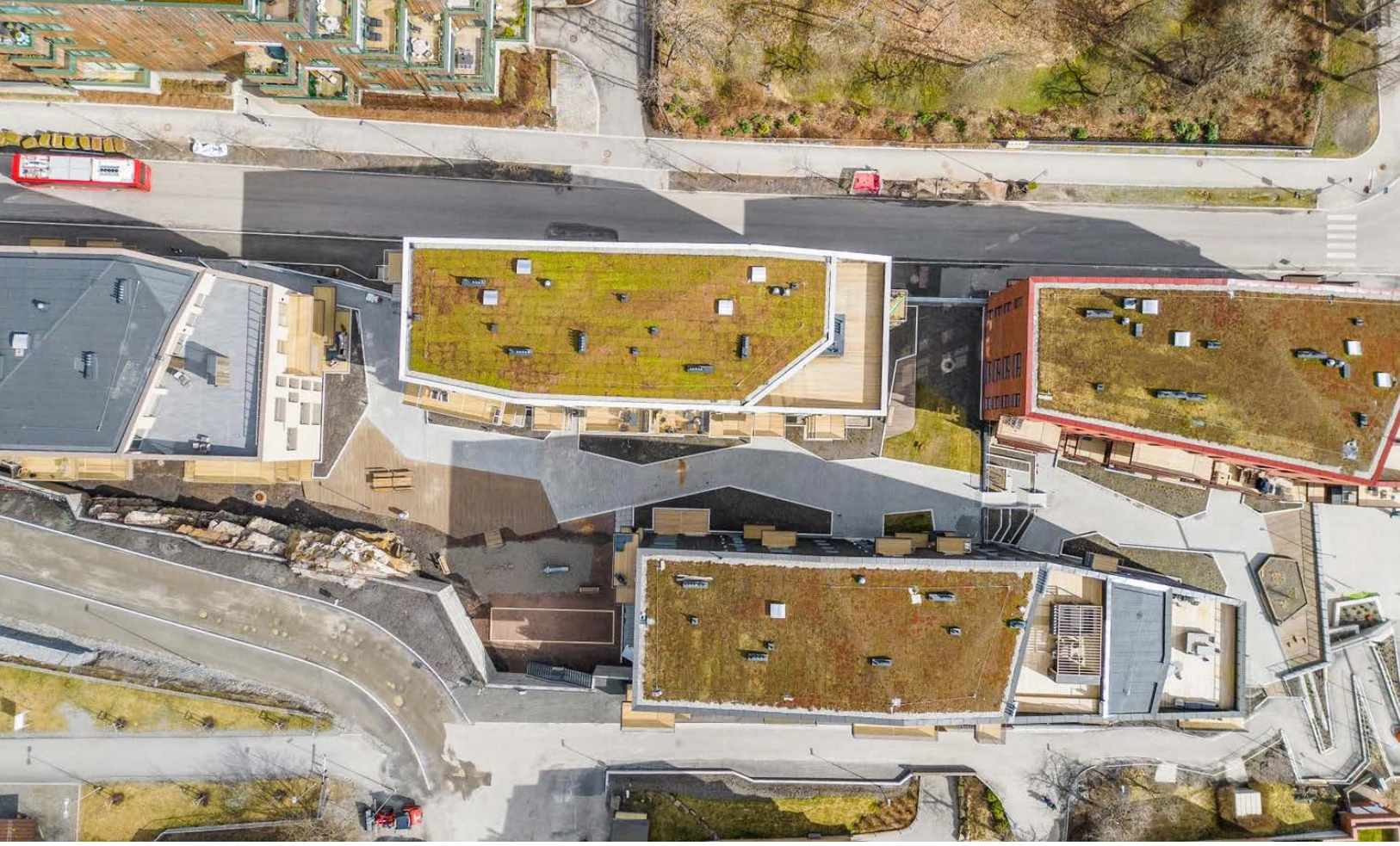




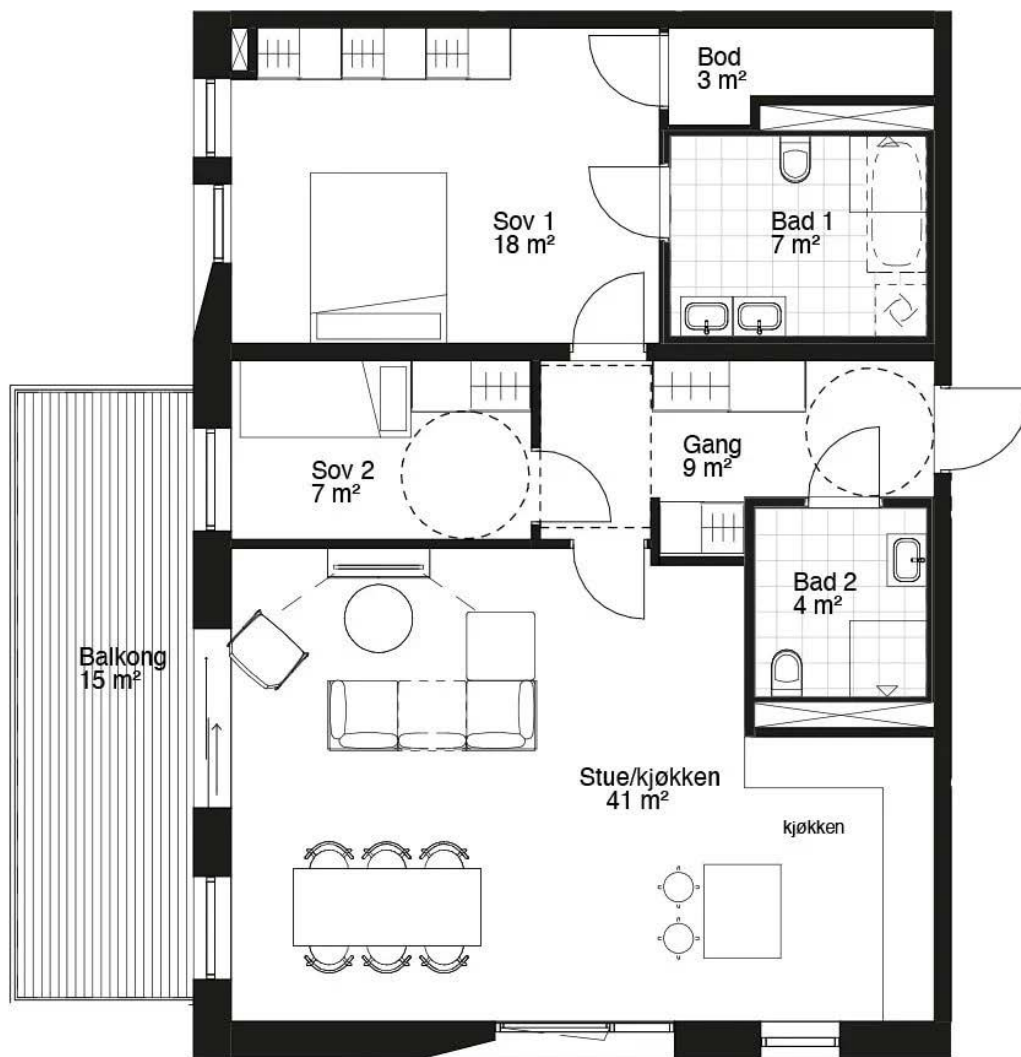




Balkong



Vedlegg



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Nabolagsprofil

Ormerudveien 3D - Nabolaget Kolbotn - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|----------------------------------|--------|---------|
| Kolbotn sentrum Linje 585 | 2 min | 0.1 km |
| Kolbotn stasjon Linje L2, L2x | 5 min | 0.4 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 18 min | 13.4 km |
| Oslo Gardermoen | 48 min | |

Skoler

| | | |
|---|--------|---------|
| Kolbotn skole (1-7 kl.) 345 elever, 18 klasser | 2 min | 0.1 km |
| Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-10 kl.) 4 elever, 1 klasse | 2 min | 0.1 km |
| Vassbonn skole (1-7 kl.) 425 elever, 25 klasser | 24 min | 1.7 km |
| Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 321 elever, 21 klasser | 13 min | 0.9 km |
| Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.) 237 elever, 16 klasser | 17 min | 1.2 km |
| Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser | 5 min | 2.9 km |
| Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser | 19 min | 12.3 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

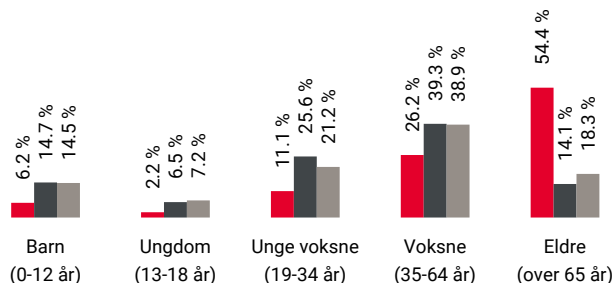
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Kolbotn | 1 674 | 998 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|---|--------|--------|
| Kolbotn barnehage (1-5 år) 48 barn | 5 min | 0.4 km |
| Kapellveien barnehage (1-5 år) 70 barn | 10 min | 0.8 km |
| Rikeåsen barnehage (1-5 år) 60 barn | 11 min | 0.8 km |

Dagligvare

| | | |
|--|--------|--------|
| Kiwi Skolebakken | 2 min | |
| Coop Mega Kolbotn Post i butikk, PostNord | 11 min | 0.8 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



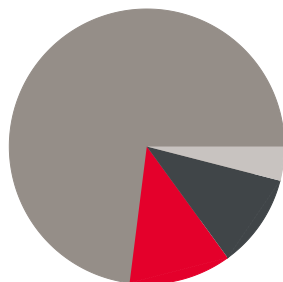
Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100

Sport

| | | |
|--------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Kolbotn skole | 1 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, friidrett | 0.1 km | |
| ⚽ Holteveien ballplass | 6 min | 🚶 |
| Ballspill | 0.5 km | |
| 🚴 SATS Kolbotn | 3 min | 🚶 |
| 🚴 Puls Kantor | 18 min | 🚶 |

Boligmasse

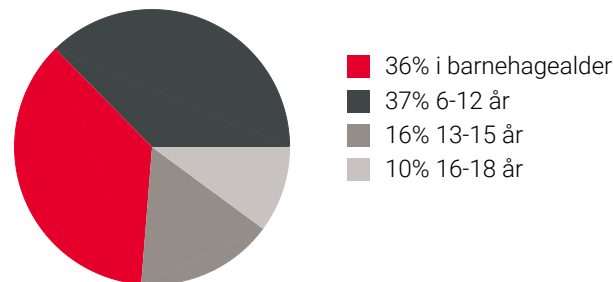


- 12% enebolig
- 11% rekkehus
- 73% blokk
- 4% annet

Varer/Tjenester

| | | |
|--------------------|-------|---|
| 📍 Kolbotn Torg | 8 min | 🚶 |
| 📍 Apotek 1 Kolbotn | 2 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

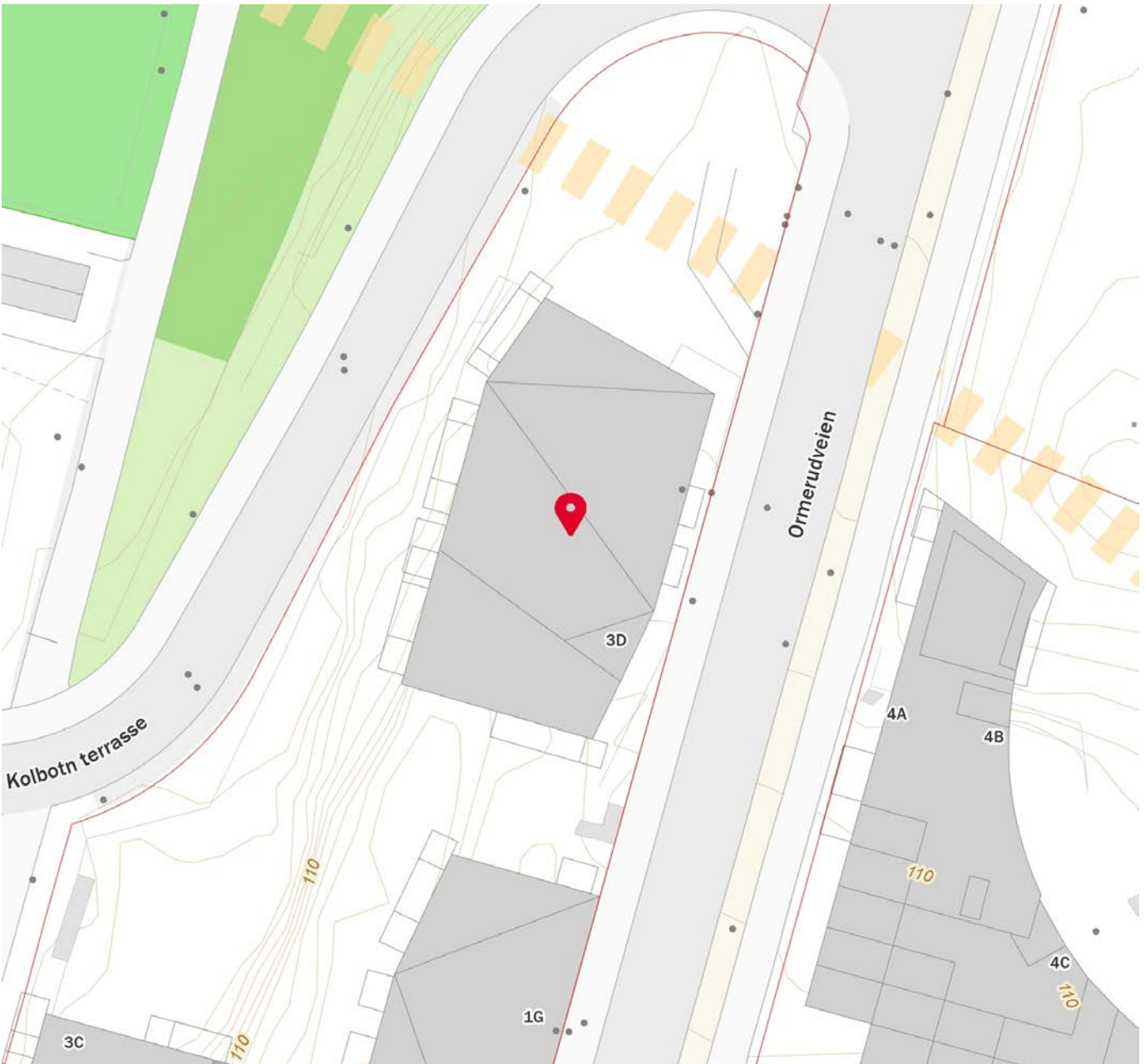
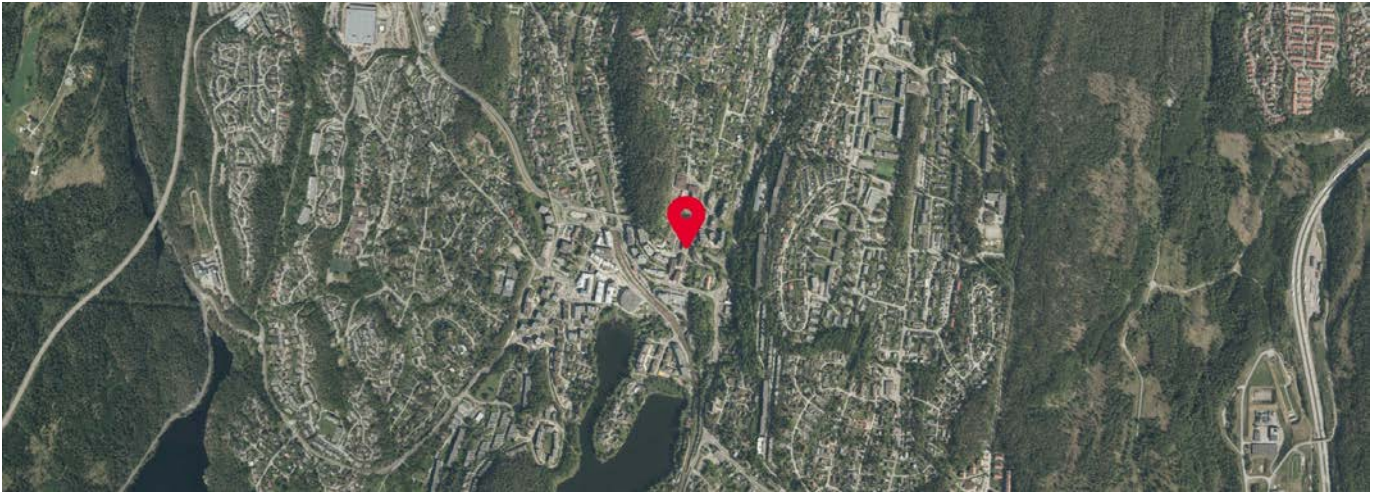


0% 52%

- Kolbotn
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 47% | 33% |
| Ikke gift | 26% | 54% |
| Separert | 12% | 9% |
| Enke/Enkemann | 15% | 4% |



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Husordensregler for Sameiet Skolebakken K

1. FORMÅL OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø der alle tar hensyn til hverandre.

2. BRUK AV BOLIGEN

- Beboere plikter å sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at det ikke oppstår skader på bygningsmassen/vannrør o.l.
- Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller hjemmelagde navnelapper på postkassene. Ved anskaffelse av navneskilt til postkassen, skal beboere følge sameiets retningslinjer for mål og utseendet.
Dersom man ikke ønsker å motta uadressert reklame, skal man kun benytte egne hvite skilt for dette som bestilles via posten direkte. Merket skal plasseres i postkassens nedre høyre hjørne. Navnelapper og klistremerker som ikke er iht. disse bestemmelsene vil bli fjernet.
- Det er sameiers ansvar å påse at eventuelle leietakere er kjent med og retter seg etter husordensreglene.
- Oppdages det skadedyr som veggdyr, kakerlakker eller lignende, så meldes dette til styret. Desinfisering/behandling av skadedyr i boligen er det boligeier selv som må ta hånd om for via sitt eget forsikringselskap.
- På terrasser/balkonger er det kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill. Gassbeholdere skal ikke oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod pga. eksplosjonsfare.
- Hver enkelt beboer har ansvar for brannvern i leiligheten. Ved unødig utrykning fra brannvesenet vil eier av leiligheten bli viderefakturert for kostnaden.
- Vis hensyn ved røyking på egen balkong, da lukt sprer seg til naboer over og under, samt inn i ventilasjonsanlegget.
- Bruk av parasoller på terrasser/balkonger kan føre til fare og kan derfor kun benyttes dersom disse er forsvarlig sikret.
- Det er ikke tillatt å benytte terrasser/balkonger til lagring av gjenstander som burde være i en bod e.l. Dette for at sameiet skal fremstå mest mulig ryddig og ordentlig, som igjen vil bidra til at sameiet blir et attraktivt sted å bo.
- Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen terrasse eller balkong.

3. RO OG ORDEN

Beboerne oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboer.

Det skal være ro i sameiet mellom kl. 22:00-07:00 på hverdager og kl. 23:00–08:00 helg/helligdager.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging osv., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 08:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

4. FELLESAREALER

- Beboere anmodes om å ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle.
- Det er ikke anledning til å hensette søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier og trappeoppganger, eller hensette møbler o.a. på øvrige fellesarealer.
- Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang, i garasje-området og fellesareal rundt bygget.
- Vask av fellesarealer settes bort til et firma. Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger. (skohylle, planter o.l.)
- Alle felles dører som er låsbare skal alltid være låst. Sykler skal settes i egne sykkelrom. Disse rommene er kun til oppbevaring av sykler og sykkelvogner.
- Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotorer, bruk AV/PÅ knappen på motoren ved evt. flytting o.l.
- Det må ikke plasseres gjenstander i heisdøråpning for å hindre at disse lukkes, dette kan skade automatikken og påfører sameiet unødvendige kostnader.
- Bruk av engangsgriller(er) på sameiets eiendom er forbudt.
- Det skal ikke hensettes private eiendeler på sameiets uteareal eller fellesareal.
- Den enkelte seksjonseier kan ikke, uten styrets godkjenning, foreta installasjoner i fellesarealer, bodarealer og garasjeanlegg.
- Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesareal.
- Alle nummererte nøkler og garasjeportåpnere må bestilles gjennom styret. Faktura sendes til eier fra enten leverandør eller sameiet.

5. SOLSKJERMING

Utvendig screens er tillatt i henhold til de spesifikasjoner som styret har vedtatt. Det er utarbeidet egen informasjon om dette. Ta kontakt med styret for info. Pergolaer, baldakiner ol. er søknadspliktig, og søknad skal sendes til styret.

6. AVFALL

Det er satt opp totalt 7 stk avfallsbrønner (Papp og papir, restavfall, glass og metall). 3 stk er plassert utenfor matbutikken i syd, og 4 stk er plassert på oversiden av blokk D i nord.

Beholdere for papp og papir og restavfall vil være merket privat, mens glass og metall er offentlig.

Papp må rives i mindre biter slik at innkastet ikke tetter seg, dette vil medvirke til at beholderen ikke blir fort full og må tømmes. I avfallsbrønner for papp og papir skal det ikke kastes plastposer. Sameiet kan få straffegebyrer for feilsortering.

I avfallsbrønner for restavfall kastes matavfall, og øvrige restavfall (dog ikke glass og metall).

Til matavfall brukes egne avfallsposer levert av Follo Ren og skal knyttes igjen. Øvrig restavfall kan gjerne legges i poser som knyttes igjen.

Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet avfall på utsiden av avfallsbrønnene.

Avfallsbeholder for glass og metall vil være offentlig tilgjengelig.

Spesialavfall som maling, olje, batterier osv. må leveres til kommunens gjenvinningsstasjon.

7. DYREHOLD

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold:

- Dyreeier må unngå at dyreholdet er til sjenanse for andre beboere.
- Dyreeier er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg mv.
- Dyreeier skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
- Ved tvist der klager forekommer på dyrehold, så kan styret, dersom minnelig ordning mellom klager og innklaget ikke oppnås, kreve at dyret fjernes.
- Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer. Katter skal være under tilsyn av eier på innvendige fellesarealer.

8. GARASJE

- Oppstillingsplass i garasjeanlegg kan kun benyttes til oppbevaring av motorkjøretøy/hengere, el-kjøretøy og motoriserte sykler.
- Oppheng på vegger eller i tak til skiboks etc. skal godkjennes av styret.
- Parkering i garasje må skje innenfor oppmerket plass.
- Styret kan installere utstyr for kameraovervåking i garasjeanlegget.
- All bruk av kameraovervåking skal skje i henhold til aktuelle lover og regler.
- Parkering i kulverten er ikke tillatt og borttauing skjer uten varsel for eiers regning.
- Når varsel om rengjøring av garasjeanlegg gis med 2-4 ukers varslingsfrist, plikter beboere å fjerne egne kjøretøy.
- Ladestasjoner for el-biler er gjort tilgjengelig, resterende boks monteres etter avklaring og bestilling fra leverandøren. Retningslinjer for anskaffelse og avlesning av ladestasjoner er gjengitt på sameiets kommunikasjonsplattform.

9. GJESTEPARKERING

Sameiets 5 gjesteparkeringsplasser i øvre og nedre garasjekjeller er kun reservert for besøkende til boligsameiet. Det er ikke tillatt for beboere å benytte gjesteparkering for egne kjøretøy.

10. SYKKELPARKERING

Det er avsatt egne rom for sykkelparkering merket på dører og stativ.

Sameiet har plass til ca. 180 sykler med stativ for låsing av syklene. Plassene er umerket. Det er ikke anledning til å lagre gamle eller ødelagte sykler, som åpenbart ikke lenger er i bruk, i sykkelstativene.

Hobbyboden i blokk B har vaskeplass for hund. Boden skal holdes ren og ryddig etter bruk.

11. BODER

Det skal tas hensyn til bestemmelser for brannsikkerhet ved innredning av boder.

Disse retningslinjene gjelder:

- Det er viktig at spredemønsteret på vannet ut fra sprinklerhodene ikke hindres. Dette gjelder både sideveis og ned i lagret gods.
- Det kan lagres opp til maksimalt 0,5 meter fra sprinklerhode (i høyde).
- Det kan etableres tette vegger i bodene så lenge de angitte høydene overholdes – dvs. åpent minst 0,5 meter fra sprinklerhode og ned til tett vegg.
- Det kan ikke etableres permanent «dekke» på tvers av boden. Da blir det krav til sprinklerhode under denne. Det kan monteres åpne nettinghyller eller bøylor for lagring av for eksempel ski.
- Lagring av brannfarlige stoffer er ikke tillatt.
- Husk at dører i boder holdes låst til enhver tid.

12. SIKKERHET

Beboere plikter å sette seg inn i branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr.

Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet som er gjengitt på sameiets kommunikasjonsplattform.

13. MELDINGER OG HENVENDELSER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig til styrets mailadresse eller styrets valgte kommunikasjonsplattform.

14. UMLEIE FELLESLOKALET

Det vises til eget reglement for drift og bruk av felleslokalet. Se sameiets kommunikasjonsplattform.

GYLDIGHET OG SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Disse reglene trer i kraft med virkning fra 16.04.24 og kan bare endres av årsmøtet.

Styret kan gi supplerende bestemmelser, men disse må godkjennes av første ordinære årsmøte for å ha gyldighet utover styreperioden.

Kolbotn, 16.04.24

Styret

VEDTEKTER

for

Sameiet Skolebakken K org.nr. 931 836 714

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 14.06.23.

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er sameiet Skolebakken K. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 14. februar 2023.

1-2 Hva sameiet omfatter og forretningsførsel

Sameiet består av 110 boligseksjoner samt 5 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 240 bnr. 150 i Nordre Follo kommune. Seksjon 1 til seksjon 110 er regulert til boligformål, seksjon 111 til og med seksjon 113 er regulert til næringsformål, seksjon 114 er en parkeringsseksjon og seksjon 115 er en næringsseksjon - bod.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

For boligseksjonene (snr. 1-110) bygger sameiebrøken hovedsakelig på BRA for bruksenhetens hoveddel (eventuelle tilleggsdeler, terrasser og balkonger er ikke medregnet).

For næringsseksjonene (snr. 111-113) bygger sameiebrøken hovedsakelig på BTA for bruksenhetens hoveddel og eventuelle innvendige tilleggsdeler (evt. utvendige tilleggsdeler er ikke medregnet). Parkeringsseksjonen (snr. 114) har fått en brøk på 120 og næringsseksjon bod (snr. 115) har fått en brøk på 1.

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

Seksjon 115 kan bare selges til annen seksjonseier i sameiet.

3. Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. lover og forskrifter, eller vedtak fattet med hjemmel i lov eller forskrift. Næringsseksjonene har rett til bruk av nødvendige fellesarealer, herunder areal til sykkelparkering som er offentlig tilgjengelig. Eierne av boligseksjonene er kjent med og aksepterer at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenheter, samt at det kan bli nødvendig å ha enkelte typer anlegg på byggets fasade og opp gjennom terreng evt. gjennom dekke over kjeller. Slik næringsvirksomhet kan etableres av næringsseksjonen uten samtykke fra sameiet eller styret såfremt virksomheten er i samsvar med offentlige lover og forskrifter.

Tiltak knyttet til næringsseksjonen som berører fellesareal krever styrets samtykke, som ikke kan nektes uten saklig grunn. Kravet om samtykke fra styret til tiltak som berører fellesareal gjelder likevel ikke for fellesareal som er underlagt næringsseksjonenes eksklusive enerett, jf. nedenfor, for eksempel næringsseksjonenes eksklusive fasade, og gjelder heller ikke tiltak som næringsseksjonene har rett til etter andre bestemmelser i disse vedtektene, for eksempel retten til fremføring av ventilasjonskanaler og andre tekniske innretninger gjennom fellesareal, jf. nedenfor.

Den enkelte seksjonseier har, med de presiseringer som fremgår nedenfor, enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruken av bruksenheter og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheter kan bare nyttes i samsvar med formålet. Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

(4) Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt tidsbegrenset enerett for to eller flere seksjonseiere, jf. esl. § 25 sjette ledd. Oversikt over arealene med tidsbegrensede eneretter er markert i **bilag 1** til vedtektene, og er fordelt slik:

- a) Eierne/brukerne av seksjonene for bolig (snr. 1-110) skal ha tidsbegrenset enerett til å bruke smørebod og servicerom til sykkel samt felleslokale. (avmerket på tegning som **bilag 1** til vedtektene), sykkelparkering, innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene, felles bodarealer som utelukkende er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av seksjonene for næring (snr. 111-114) skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonenes hoveddel, tilleggsdel eller fellesarealer som også næringsseksjonene trenger å ha tilgang til. Næringsseksjonene trenger blant annet tilgang til teknisk rom som inneholder tekniske installasjoner for både næring og bolig.
- b) Næringsseksjonene skal ha tidsbegrenset enerett til å bruke fasade som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i 1. etasje og uteareal på eiendommen direkte utenfor næringsseksjonene som avgrenset på kartvedlegg inntatt som **bilag 2** til vedtektene (markert som T111 og T112). Utearealet er lagt som tilleggsdel til snr. 111 og 112. Næringsseksjonene har rett til å benytte fellesareal, bl.a. for persontransport, levering av varer og tjenester.

- c) Næringsseksjonene snr. 111, 112 og 113 har tidsubegrenset rett til å etablere og ha liggende fettutskiller nedgravd på fellesarealet, samt en egen ventilasjonssjakt med avtrekkskanal som går fra næringslokalene og opp til og over tak. Dersom fettutskiller må re-lokaliseres, for eksempel som følge av endrede offentligrettslige krav, kan snr. 111, 112 og 113 kreve annen egnet plassering på eiendommens fellesareal. Forannevnte rettighet skal sikres gjennom tinglyst erklæring på eiendommen.
- d) Næringsseksjonene har rett til å benytte inngang ved oppgang B i bygg A som adkomst til næringsarealene.
- e) Næringsseksjonene snr. 111, 112 og 113 har tidsubegrenset enerett til å benytte rom avmerket på tegning se bilag 2 til vedtektene.
- f) Næringsseksjonene snr. 111, 112 og 113 har tidsubegrenset rett til å benytte 10 sykkelparkeringsplasser som befinner seg i sykkelrom som markert på bilag 2. Øvrige sykkelparkeringsplasser på eiendommen disponeres av boligseksjonene.

Endring av en etablert tidsubegrenset enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen, jf. esl. § 25 (6).

Næringsseksjonene har vederlagsfri rett til å ha og føre teknisk infrastruktur, herunder kanaler for ventilasjon, og andre tekniske fremføringer, gjennom eiendommens fellesarealer innendørs og utendørs og frem til egen seksjon.

(5) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

(6) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp tekniske innretninger, installasjoner for å ivareta nødvendig sikring, markiser, og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjenning fra sameiets styre. Næringsseksjonene beslutter selv åpningstidene, dog slik at virksomheten skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentligrettslige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid.

Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt for slike skilt o.l. som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonene. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenerende. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

(7) Renovasjon for boligene ivaretas på sameiets eiendom. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene, skal håndteres separat for næringsseksjonene.

(8) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(9) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr

dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til unødige ulemper for de øvrige brukere av eiendommen.

3-3 Parkeringsplassene

(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Det er 5 slike parkeringsplasser i sameiet. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

(2) Aneo AS har tilrettelagt for lading av el- og hybridbil på samtlige parkeringsplasser. De seksjonseiere som ønsker å bruke el-billadesystemet plikter å tegne et eget abonnement med Aneo AS.

(3) Det er én parkeringsplass som inngår i en bildelingstjeneste til bruk for boligseksjonseierne. Bildelingsplassen eies av sameiet. Det er inngått en bindende avtale med bilutleiefirma for å tilby ordningen til boligseksjonseierne. Det er krav til at sameiet har en bildelingsplass i reguleringsplanen. Kostnadene med å ha en bildelingstjeneste inngår i felleskostnadene for boligseksjonseierne, mens kostnaden med bruken må dekkes av seksjonseier som benytter seg av tjenesten.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og areal underlagt tidsubegrenset enerett som om dette var en del av bruksenheten til de seksjonseierne som innehar eneretten. Seksjonseierens vedlikeholdsplicht omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass. Seksjonseierne for næringsseksjonene har ansvar for utskifting av vinduer.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer for boligseksjonene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer (kun for boligseksjonene), herunder nødvendig utskifting av isolerglass (kun for boligseksjonene), 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

Verken sameiet, styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendige endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet.

Enkelte endringer krever også godkjenning fra bygningsmyndighetene.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader, tak og utomhusarealer mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipper som fremgår av dette punkt 5-1. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener den ene næringsseksjonen, skal eieren av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

”Næringsseksjonene” (det vil her si seksjon 111-113) med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen.

”Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) **Hver av eierne av næringsseksjonene (seksjon 111-113) skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon**

- Håndtering av avfall tilhørende sin næringsdel (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold, reparasjon og utskifting av fasader som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold, reparasjon og utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonene
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av inngangsparti, trapper og ramper som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel, herunder uteareal som er underlagt Næringsseksjonenes enerett.
- Vedlikehold, oppgradering, utskifting og drift av tekniske anlegg som bare betjener Næringsseksjonene, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende
- Vakt og alarmtjenester som bare betjener Næringsseksjonene
- Vedlikehold og drift av skilt satt opp av Næringsseksjonene
- Strøm i fellesarealene til bruk Næringsseksjonene
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere næringsseksjoner, skal fordelingen skje slik at 30 prosent av kostnadene fordeles likt på næringsseksjonene, mens 70 prosent fordeles ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) **Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader**

- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av elektriske og tekniske anlegg, herunder ventilasjon, som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av samtlige heiser
- Vedlikehold av beplantings- og grøntarealer som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen. Gjelder også utomhus etablert på dekke over næring/kjeller.
- Vedlikehold, reparasjon og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger og takterrasser.
- Håndtering av avfall i boligseksjonene.
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester for fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Kostnader i tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold, reparasjon, utskifting og drift av inngangsparti, trapperom, smørebod, sykkelverksted og utvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester som bare betjener Boligseksjonene.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje slik at 30 prosent av kostnadene fordeles likt på samtlige boligseksjoner, mens 70 prosent fordeles ut fra sameiebrøken til boligseksjonene. Bredbånd/tv fordeles likevel med like store beløp på hver boligseksjon. Boligseksjonseierne må inngå egne avtaler for tilleggstjenester utover basisabonnement.

(3) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne unntatt for seksjon 114 (parkeringsseksjonen) og snr. 115

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar/revisjonshonorar
- Snøbrøyting og strøing
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholds perm (FDV)
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral og felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer og fellesrom som ikke tilordnes bolig- eller næringsdelen
- Fjernvarme
- Sprinkel- og brannvarslingsanlegg
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen av disse kostnadene fordeles slik at 30 prosent av kostnadene fordeles likt på samtlige seksjoner, mens 70 prosent fordeles ut fra sameiebrøken, med unntak av kostnader til vannbåren gulvvarme som fordeles etter sameiebrøken.

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**

- Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon fordeles følgende på den enkelte seksjon: kostnader til fjernvarme, forbruk av vann og oppvarming varmt vann.
- Kommunen kan fakturere kommunale avgifter direkte til seksjonseier.

(5) **Kostnader for parkering (snr. 114)**

Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller skal blant annet dekke følgende kostnader til drift og vedlikehold av garasjekjelleren, som sameiet har ansvar for:

- *Kostnader til renhold av hele parkeringen også kjørebane, herunder vaktmestertjenester*
- *Kostnader med drift, vedlikehold, utskiftning og reparasjon av dekke i garasjekjelleren, slik som kosting og vasking, samt rehabilitering av dekke*
- *Service av tekniske installasjoner, herunder porter, sprinkleranlegg, ventilasjon, belysning mm.*
- *Kostnader med drift, vedlikehold, utskiftning og reparasjon av innkjøringen til garasjen*
- *Kostnader med drift, vedlikehold, utskiftning og reparasjon av vegger og øvrige konstruksjoner i parkeringsseksjonen*
- *Andre kostnader som åpenbart knytter seg til parkeringsarealene.*

Kostnadene fordeles på grunnlag av antall parkeringsplasser, per plass som disponeres, hvorav hver parkeringsplass teller som 1. Kostnadene fordeles dermed med 1/90 på hver seksjonseier som disponerer parkeringsplass i garasjen. Det er to parkeringsplasser bak vegg/port. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjekjeller skal dermed ikke dekke felleskostnadene ut fra sameiebrøken, men slik som angitt her. Dersom det påløper kostnader med Aneo AS, dekkes dette av sameiere disse kostnadene kan henføres til.

(6) **Kostnader for bod (snr. 115)**

Det skal ikke betales felleskostnader for snr. 115 som er til bruk som bod.

- (7) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp til dekning av felleskostnader fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye a-konto felleskostnader skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 1-4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Næringsseksjonene (seksjon 111-113) bør være representert i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Medlemmene i styret kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Dersom næringsseksjonen ikke sitter i styret, så må styret gi næringsseksjonen tilgang til alle fakturaer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets eventuelle årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

- (1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjonene gjelder følgende regel: snr. 111 har 13 stemmer, snr. 112 har 3 stemmer og snr. 113 har 2 stemmer. Snr. 114 og snr. 115 har ikke stemmerett.
- (2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektene
- Endring av etablerte eneretter, jf. pkt. 3-1

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forsikring

Styret skal sørge for å påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

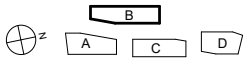
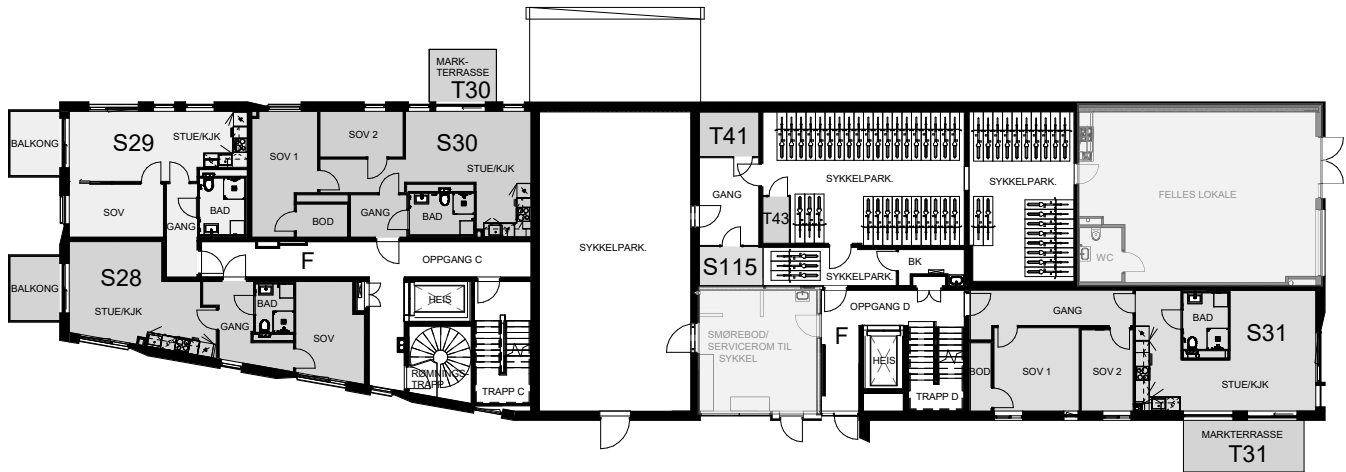
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

█ █ █ █ █ █ Seksjoner

□ F = Fellesarealer

█ T = Tilleggsdel

□ Enerett for seksjon 1 - 110



| | | | | | |
|---|---------------------------|---|--|--|--------------------------------|
| Dark Arkitekter AS DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no D A R K | | Prosjekt SOE Skolebakken Eiendom: gnr/bnr. 240/150 | | Tilakshaver Skolebakken Kolbotn AS Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo | |
| Tegningstatus Seksjonering | Prosjektnr. 10-17-0350 | Innhold Seksjoneringstegning - B - Etasje 3 | | Skala 1:200 | Tegnings nr. A77-B03 |
| | | | | A4 | Dato: 18/05/22 |

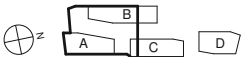
Seksjoner
 F = Fellesarealer
 T = Tilleggsdel

Enerett for seksjon 112 og 113
 Enerett for seksjon 111, 112 og 113



X = 1 sykkelrommet:
10 sykkelparkeringsplasser til
snr. 111, 112 og 113

XY KOORDINATER OPPGITT I EUREF89 NTM



| | | | | |
|---|---|---|----------------------------------|--|
| Dark Arkitekter AS DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no | Prosjekt SOE Skolebakken Eiendom: gnr/bnr. 240/150 | Tilgjeshaver Skolebakken Kolbotn AS Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo | | |
| | | Tegningstatus Seksjonering | Prosjektnr. 10-17-0350 | Innhold Seksjoneringstegning - AB - Etasje 1 |
| | | | Tegnings nr. A77-011 | Dato: 13/12/22 |

Vedtekter
for
Skolebakken K garasjesameie
Org. nr.: (xxxxxxxxxx)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

§1 Navn og formål

Sameiets navn er Skolebakken K garasjesameie, i fortsettelsen kalt «**Garasjesameiet**».

Garasjesameiets formål er å eie og forvalte garasjeseksjonen i Nordre Follo kommune. Garasjen skal utelukkende nyttes til parkeringsformål for brukerne.

§2 Sameiet, sameiets eiendom

Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie.

Sameiet består av 90 parkeringsplasser som ligger i en egen seksjon, snr. 114, på eiendommen gnr. 240 bnr. 150 i Nordre Follo kommune («**Garasjeeiendommen**»). Til hver garasje plass er det knyttet en eksklusiv og varig bruksrett, og det er tildelt spesielle rettigheter og plikter i vedtektene. I tilknytning til Garasjesameiet er det også én bildelingparkeringsplass som disponeres av alle boligseksjonseierne i sameiet Skolebakken.

Som **vedlegg 1** følger en tegning og bruksrettsplan over Garasjeeiendommen med blant annet angivelse av parkeringsplassene med nummerering og angivelse av hvem som disponerer hvilken parkeringsplass.

§3 Sameieandeler

Hver sameieandel gir bruksrett til én parkeringsplass. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel, hvor én parkeringsplass gir en eierandel på 1/90. Alle sameierne får sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken. Hvem som til enhver tid er sameier i Garasjesameiet fremgår av grunnboken.

Ved salg av seksjon i sameiet Skolebakken plikter seksjonseier å overskjøte andel i Garasjeeiendommen, enten til kjøper av seksjonen eller til en annen seksjonseier i sameiet Skolebakken, jf. § 5-1.

§4 Fysisk bruk av sameiets eiendom mv.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av bestemte deler av Garasjeeiendommen slik det er nærmere bestemt i disse vedtektene, og har ellers lik rett til å utnytte Garasjesameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeeiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det skal ikke parkeres utenfor oppmålte parkeringsplasser. Bilvask er ikke tillatt, og det skal ikke oppbevares bilvrak ol. på parkeringsplassene. For de to parkeringsplassene som er adskilt med vegg og port er det ikke noen begrensninger i hva sameier kan oppbevare på plassene utover at det må være forsvarlig. Eier av disse plassene er ansvarlig for å dekke enhver kostnad til drift og vedlikehold av port, dørløsninger og vegg mot fellesarealet.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. §5-4 og bildeling er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 10.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

§5 Rettslige disposisjoner

§5-1 Salg, pantssettelse mv.

En sameieandel kan ikke overføres til andre enn seksjonseiere i sameiet Skolebakken K.

Dersom eier av sameieandel selger eller overdrar sin seksjon uten samtidig å overdra sin (-e) sameieandel (-er) til annen seksjonseier i sameiet Skolebakken K, så kan sameiet når som helst senere kreve at vedkommendes andel(-r) i Garasjesameiet selges. Kjøper kan kun være seksjonseier i sameiet Skolebakken K, evt. kan sameiet Skolebakken K kjøpe andelen selv for siden å tilby denne til en seksjonseier. Det kan under enhver omstendighet ikke disponeres over parkeringsplassene i strid med reguleringsbestemmelsen eller gitt byggetillatelse. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd. forut for salget.

Parkeringsandelen kan fritt pantsettes sammen med tilhørende seksjon.

§5-2 Bruksrettsplan med oversikt over parkeringsplassene

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer plass og gis fullmakt til å endre **vedlegg 1** (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte sameiere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. Det kreves dog ikke samtykke fra berørt sameier som pålegges å bytte plass dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne jf. §14 nedenfor.

§5-3 Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av parkeringsandel iht. §5-1 og §11.

§5-4 Utleie

Sameier i sameiet Skolebakken K har rett til å leie ut eller på annen måte overlate disposisjonsretten til sin parkeringsplass i Garasjeeiendommen til beboere, leietakere eller brukere av seksjoner i sameiet Skolebakken K. Utleie eller utlån av parkeringsplass utover dette krever samtykke fra styret i Garasjesameiet. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter overfor sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet. Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i Garasjeeiendommen.

§5-5 Plikt til å orientere styret/forretningsfører om endringer mv.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av parkeringsandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantssettelse eller salg av sameieandel sammen med boligseksjon i sameiet Skolebakken K.

§6 Betaling av fellesutgifter

Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsplassene inngår i kostnadene som betales av sameiet Skolebakken K. Felleskostnadene tilsvarer dermed felleskostnadene til snr. 114 i sameiet Skolebakken K. Sameierne i Garasjesameiet må dekke sin andel av disse kostnadene slik som det er fastsatt i vedtektene til sameiet Skolebakken K. Felleskostnadene blir krevd inn sammen med felleskostnadene for sameiet Skolebakken K. Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne, fordeles dette på sameierne ut fra sameieandelen. Eventuelle særkostnader til Aneo AS betales av den enkelte sameier direkte.

Se §13 ang. el-uttak for lading av el-bil.

§7 Sameiermøte

§7-1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for sameierne minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen. I ekstraordinære tilfeller kan innkallingsfristen være minst 3 dager.

§7-2 Alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

§7-3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§7-4 Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

§7-5 Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

§7-6 Styret kan beslutte å holde sameiermøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte. For gjennomføring av slikt sameiermøte gjelder følgende:

1. Samtlige sameiere skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme.
2. Forretningsfører, revisor og eventuell daglig leder skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.
3. Styreleder, eller annen møteleder som sameiermøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll som undertegnes elektronisk.

§8 Sameiermøtets vedtak

Hver sameieandel gir en stemme. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller av installasjoner, innretninger som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
5. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. endring av §§ 3, 4, 5 og 6
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller

3. endring av denne bestemmelse.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeeiendommen. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§9 Sameiets styre

§9-1 Styre skal bestå av en leder og 2-5 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Hele eller deler av styret i sameie Skolebakken K (org. nr.: x) bør utgjøre styret i garasjesameie. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

§9-2 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Sørge for vedlikehold og drift av eiendommen.
- Sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet, herunder føre kontroll med økonomien.
- Representere sameiet utad

§9-4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

§9-5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

§9-6 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

§9-7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

§9-8 Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

§9-9 Styret har myndighet til å godkjenne salg og utleie av parkeringsplassene i tråd med vedtektene.

§10 Ordensregler

Garasjesameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av Sameiets formål.

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter skadeerstatningsloven. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

Om utleverte nøkler/portåpnere til Garasjeeiendommen bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkodning av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt fratjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§11 Mislighold

Dersom eier av sameieandel til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne pålegge vedkommende å selge sameieandelen. Salg skal i tilfelle skje i henhold til de bestemmelser som følger av nærværende vedtekter. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve sameieandelen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan sameieandelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

§ 12 Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Garasjesameiet, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§13 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Aneo AS har tilrettelagt for lading av el- og hybridbil på samtlige parkeringsplasser. De seksjonseiere som ønsker å bruke el-billadesystemet plikter å tegne et eget abonnement med Aneo AS.

§14 Nedsatt funksjonsevne - Parkeringsplasser

5 parkeringsplasser i Garasjeeiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne slik det fremgår av **vedlegg 1**. Se mer i sameiet Skolebakkens vedtekter punkt 3-3 om plikten til å bytte plass.

§15 Kameraovervåkning

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

§16 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses, og sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§17 Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§18 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Garasjesameiet

Utbygger vil eie og disponere fritt over eventuelle usolgte parkeringsplasser, herunder ved utleie eller salg. Utbygger har også rett til å overdra parkeringsandeler knyttet til eventuelle usolgte parkeringsplasser til selskap for utleievirksomhet.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunktet hele garasjeanlegget er ferdigstilt og garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert og overskjøtet til sameierne.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 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 tunerer/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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

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 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

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.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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 4 200/4 600/5 000 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

**HELP**
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 forbrukermyndighetene 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 gis.
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 angrerett 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.

For eiendommen:

Adresse: Ormerudveien 3D
1410 KOLBOTN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Jørgen Off**Oppdragsnummer:****Telefon:** 975 26 138
E-post: eirik.off@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre