



aktiv.

Finstadvegen 63A, 2072 DAL

**Ny og arealeffektiv 3R leilighet.
God intern beliggenhet innerst på
feltet mot friområde. Carport. Kort
vei 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 3 090 000,-
Total ink omk.:	Kr 3 090 000,-
Felleskostn.:	Kr 2 000,-
Selger:	Scheitz Invest AS
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2024
BRA-i/BRA Total	50/52 kvm
Tomtstr.:	2647 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 76, bnr. 48
Snr.	2
Oppdragsnr.:	1205240296

Ny og arealeffektiv 3R leilighet. God intern beliggenhet innerst på feltet mot friområde. Carport. Kort

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere en flott og arealeffektiv 3-roms selveierleilighet i tomannsbolig. Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder romslig entré/ gang med bod bak skyvedører, to gode soverom, bad/wc/vaskerom og romslig stue med kjøkken i åpen løsning. Fra stuen er det utgang til stor terrasse.

Utvendig sportsbod og carport i felles rekke.

Leiligheten har moderne og fine materialvalg på gulv og vegger og kjøkken leveranse med integrerte hvitevarer og det er varme i gulv med unntak av på soverom.

Meget god intern beliggenhet, helt bakerst i prosjektet, vendt mot friområde.

Innen kort avstand finner du flotte turmuligheter og natur samt butikker og togstasjon på Dal. Toget stopper på blant annet Jessheim og Lillestrøm før Oslo S!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	29
Egenerklæring	32
Info fra prosjekt/ utbygger	35
Budskjema	66

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m² Sportsbod i tilknytting til carport.

2. etasje

BRA-i: 50 m² Gang med bod, stue/kjøkken, bad og to soverom.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger, datert 19/5-2017. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er 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) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

Tomtetype

Eiet felles tomt for sameiet

Tomtestørrelse

2647 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten vil utgjøre et areal på ca 2647m², seksjonert som sameiets fellesareal.

Fellesområde i forkant av terrasse blir sådd med plen.

Beliggenhet

Boligen ligger i et hyggelig og barnevennlig boligområde på Dal i Eidsvoll kommune, med nærhet til skole, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud.

Området byr også på lekeplass, skiløyper, idrettshall, svømmehall og treningssenter.

Dal ligger sentralt til mellom Jessheim, Råholt og Gardermoen, hvor du finner de fleste

servicetilbud og diverse naturopplevelser. Kort vei til barnehage, barneskole, butikker, kiosk og offentlig kommunikasjon. Ca 2 km til Råholt senter med svømme- og idrettshall, forretninger, banker, post, apotek, samt det nye senteret med et godt utvalg av forretninger. Du finner også flotte turområder i nærområdet med stier og veier mot Haslertårnet. Det er ca. 10 minutters bilkjøring til fine badeplasser og naturområder i Hersjøen og Hurdalssjøen.

Ca 15 min med bil til Jessheim som byr på de fleste fasiliteter med kulturhus, storsenter med over 140 forretninger, spisesteder, etc. Ca. 15 min med bil til Eidsvoll Sentrum. Det går tog hver halvtime i ukedagene fra Dal stasjon mot Oslo/Drammen. Ca. 15 min med bil til Gardermoen og ca. 40 min til Oslo. Et perfekt område for deg som ønsker å bo rolig til med naturen rett ved, men med samtidig nærhet til alle dagligdagse fasiliteter!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Nytt boligprosjekt i et veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Byggemåte

Boligbyggene er oppført på støpt plate på mark med bindingsverk og kledning på fasade. Fasaden er utført med liggende og stående kledning som leveres grunnet og fabrikkmalt. Hovedfasaden vil være grå. Stående kledning ved balkong/terrasse vil være hvit. Tak leveres med sort takstein. Fargen sort vil også gå igjen i takrenner og blikk for et sammenhengende helhetsinntrykk. Hvitt blikk blir brukt mot hvite vinduer. Trapper og rekkverk utføres i kombinasjon med tre og stål, hvor trinn i trapp blir levert i stål. Terrasseplattning og plattning ved inngangsdør i 1. etasje leveres som støpt betong. Balkongplattning og gulv ved inngangsparti i 2. etasje vil bli levert i impregnerte materialer.

Vinduer og dører vil ha hvit farge.

Carporter med utvendige sportsboder og felles utebod til sameiet leveres med betonggulv, ubehandlet reisverk/bjelker. Utvendig fasade med liggende kledning leveres grunnet og fabrikkmalt i hvitt. Sportsboder er uisolerte. Boddør leveres i hvit farge. Tak med sort takpapp, sorte takrenner og blikk.

Boligen er nyoppført og har ikke vært i bruk og det er ikke innhentet ekstern tilstandsvurdering.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Leiligheten inneholder entré/gang med tilknyttet bod bak skyvedører, 2 gode soverom, bad/wc med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og arealeffektiv stue med stort kjøkken med integrerte hvitevarer. Utgang til vestvendt balkong.

Det disponeres i tillegg egen carport i rekke med tilknyttet sportsbod.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett på gulv i alle rom med unntak av bad hvor det er fliser

Vegger: Malte panelplater med unntak av bad hvor det er fliser

Himling: Sparklet og malt

Øvrig informasjon/ utstyr:

- Integrerte hvitevarer på kjøkken som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- frysenskap
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Varme i gulv i rom med unntak av soverom

Boligen er nyoppført og har ikke vært i bruk og det er ikke innhentet ekstern tilstandsvurdering.

Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Det disponeres egen carport i rekke med mulighet for bestilling av el-billader. Felles gjesteparkering på sameiets tomt.

Forsikringsselskap

Ly forsikring

Polisenummer

303997.2303997.2

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

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger, datert 19/5-2017. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er 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) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

Energi

Oppvarming

Varme i gulv samt panelovner på soverom (inkluderer ikke i leveransen)

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 090 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen - men er foreløpig ikke fastsatt.

Info eiendomsskatt

Det foreligger eiendomsskatt i Eidsvoll kommune.

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 felleskostnader og kommunale avgifter må det påregnes kostnader til innboforsikring, strøm, innvendig vedlikehold og evt. oppgradering av tv/internett pakke.

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

50/700

Felleskostnader inkluderer

Anslått til ca. 2 000,- pr mnd foreløpig budsjett som er vedlagt denne leveransebeskrivelsen. Endelig budsjett fastsettes av sameiet og kan endres om det er behov for det

Felleskostnader skal i hovedsak dekke felles forsikring, snøbrøyting, gressklipping, strøm til felles områder, kommunale avgifter til felles areal, internett og generell drift og vedlikehold av sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 000

Sameiet

Sameienavn

Sollia boligsameie 1

Om sameiet

Sameiet vil når prosjektet er ferdig utbygget bestå av totalt 14 boligseksjoner

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

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 76, bruksnummer 48, seksjonsnummer 2 i Eidsvoll kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 4 stk tomannsboliger, Finstadvegen 63A-B, 65A-B, 67A-B og 69A-B, datert 18.07.2024

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Detaljregulering Finstadsvegen, gbnr 76/36, 48 m. fl – «Sollia» i Eidsvoll kommune PlanID: 023723600 er gjeldende.

Adgang til utleie

Leiligheten kan i sin helhet fritt leies ut

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for evt. 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 evt. 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

3 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

10 400 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 200 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 090 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 100 400 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 103 200 (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.

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.

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.

Meglere vederlag

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

3 000 Garantipremie/inneståelse

20 000 Markedspakke

6 500 Oppgjørshonorar

2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger/overtakelse per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantdokument med urådighet

Totalt kr: 79 000

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav 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

16.10.2024















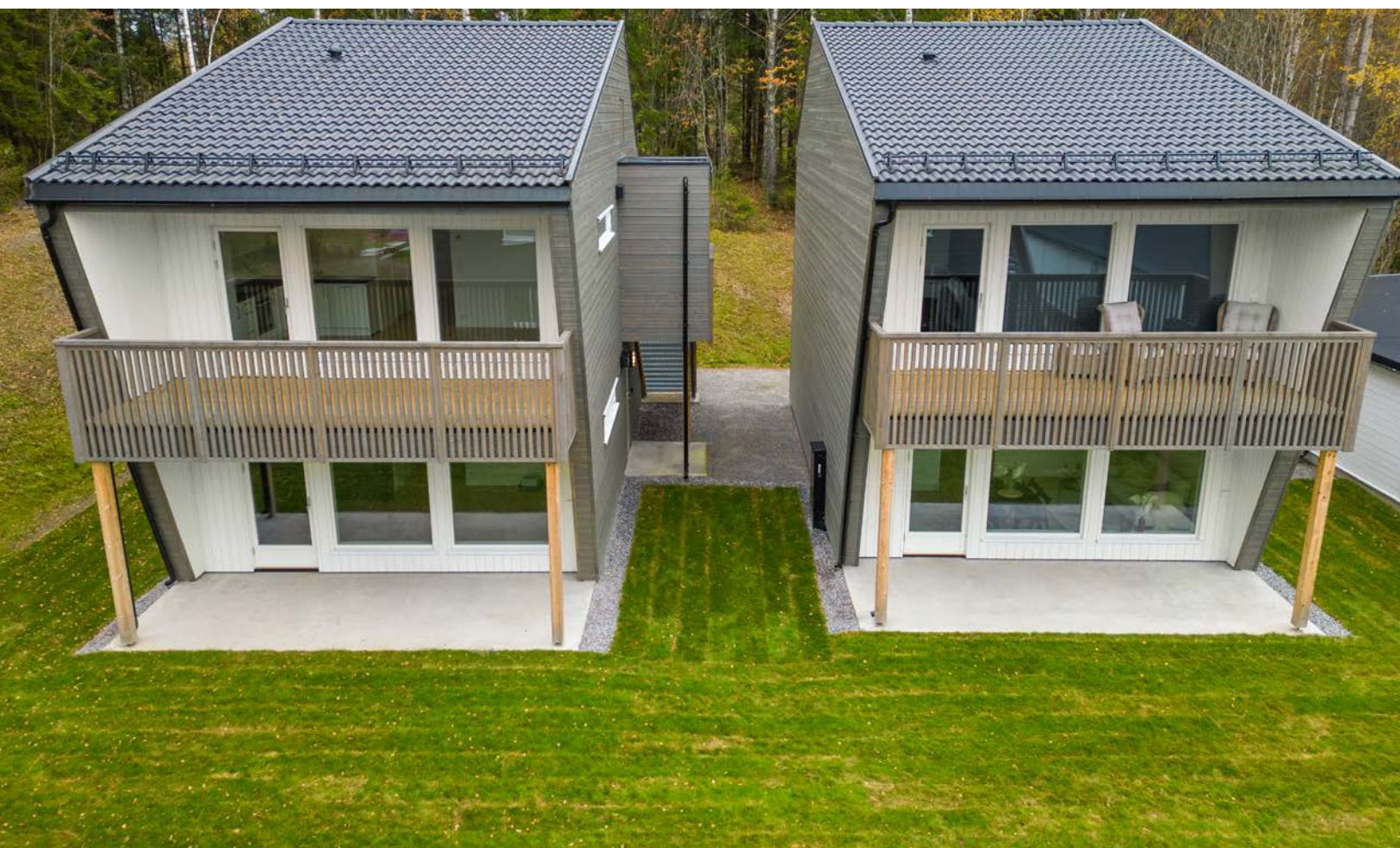




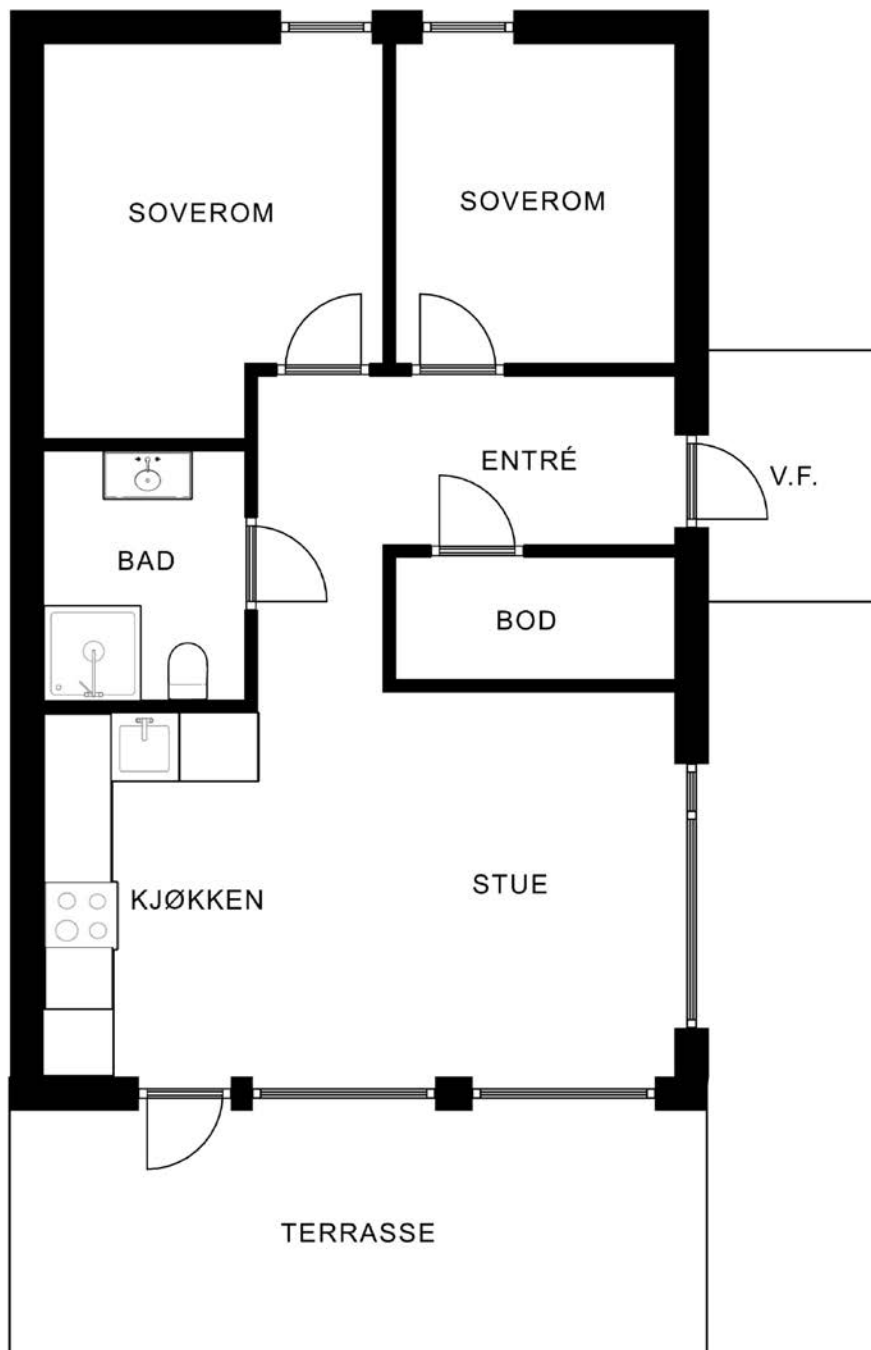








Vedlegg



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Nabolagsprofil

Finstadvegen 63A - Nabolaget Skytterseter/Dalsliene - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Dønnum Linje 432	4 min 0.3 km
Dal stasjon Linje R13	17 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	16 min

Skoler

Dal skole (1-7 kl.) 429 elever, 24 klasser	4 min 2 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 645 elever, 30 klasser	9 min 6.1 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	15 min 11 km
Hoppensprett vgs Jessheim	14 min

«Stille og rolig sted å være.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

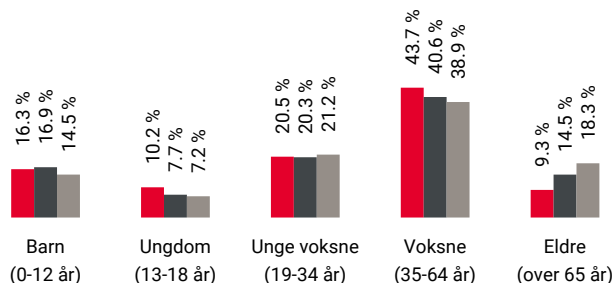
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skytterseter/Dalsliene	1 590	628
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Folkeparken idrettsbarnehage (0-5 år) 152 barn	15 min 1.1 km
Dalsliene barnehage (0-5 år) 65 barn	22 min 1.6 km
Bjørnsrud Skog barnehage (0-5 år) 78 barn	4 min 2.5 km

Dagligvare

Coop Prix Dal Post i butikk, PostNord	14 min 1 km
Kiwi Dal PostNord	5 min 3 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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



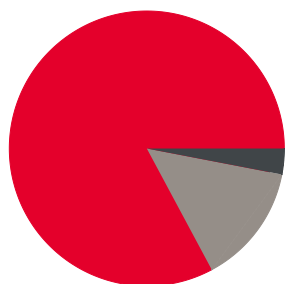
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

	Dal Idrettspark	22 min
	Ballspill, fotball, bmx, bordtennis	1.6 km
	Dal skole	4 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	2.3 km
	Puls Letohallen	5 min
	InterPadel Letohallen	5 min

Boligmasse

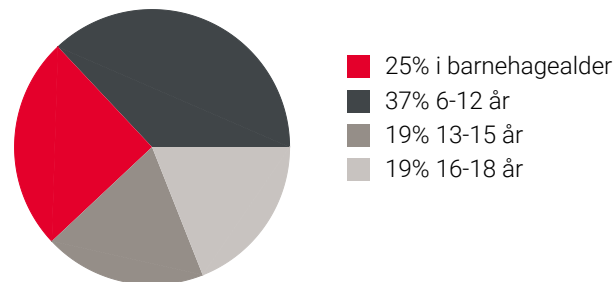


- 82% enebolig
- 3% blokk
- 14% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Eidsvoll	8 min
	Boots apotek Råholt	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

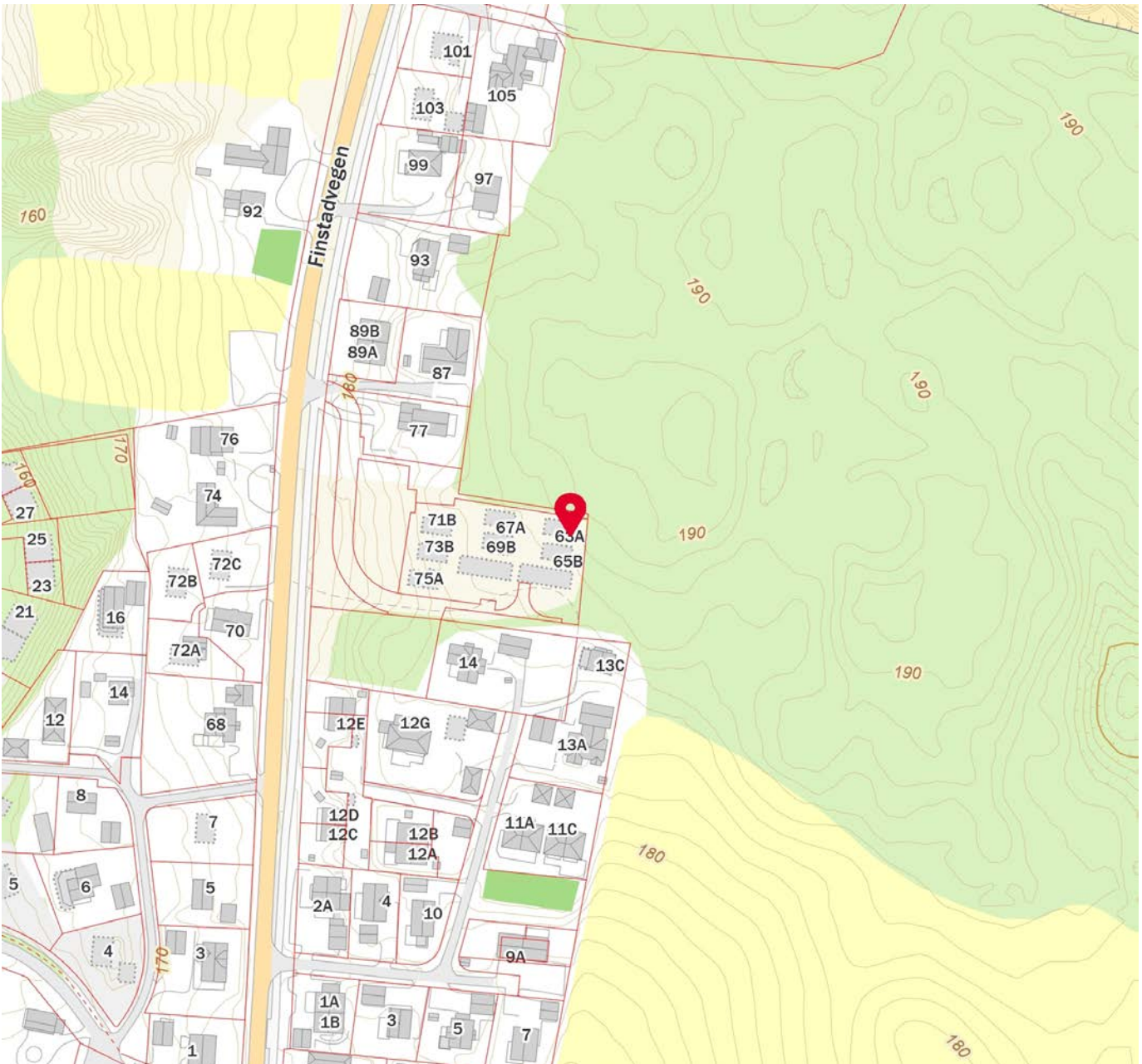
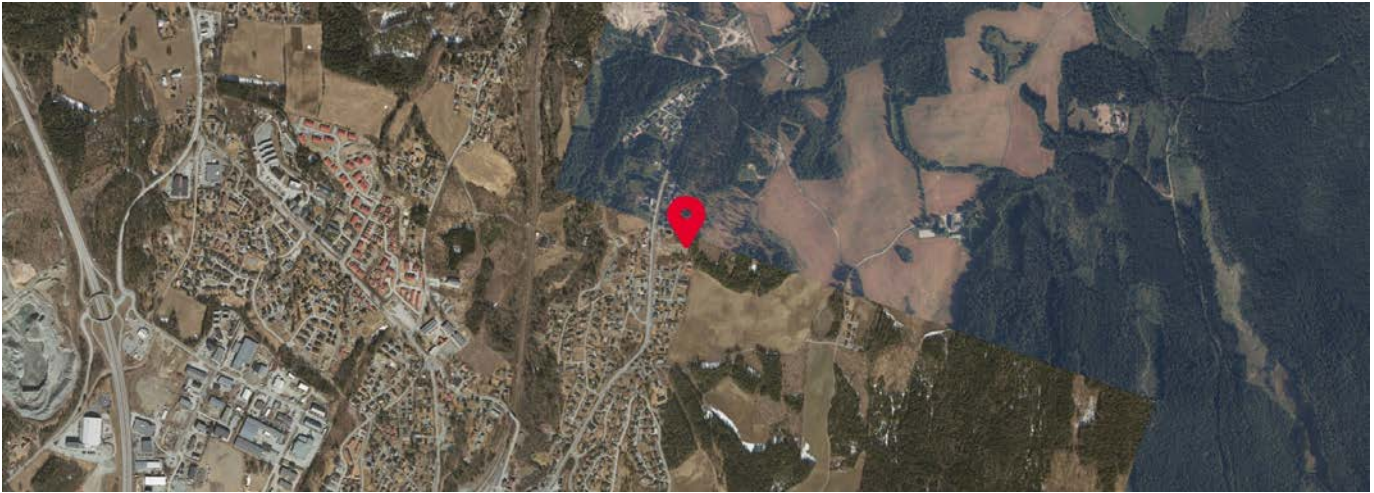


0% 43%

- Skytterseter/Dalsliene
- Råholt
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205240231	
Selger 1 navn	
Mathias Scheitz	
Gateadresse	
Finstadvegen 65B (Sollia Dal, nr. 3)	
Poststed	Postnr
DAL	2072
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1205240231

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Nybygg som akkurat er ferdigstilt. Leilighet i horisontaldelt tomannsbolig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

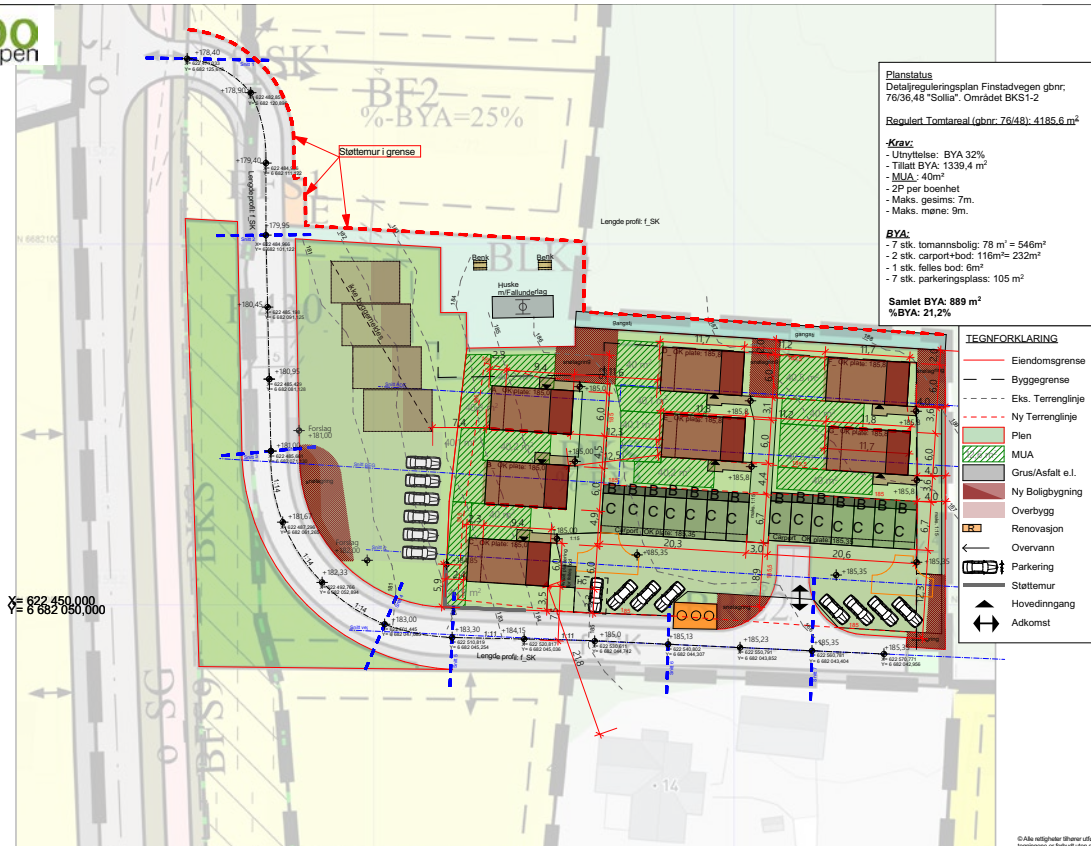
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Scheitz	cdc500e26fd9ec9e009e93 540068ab1e66fdd4ba	01.08.2024 14:15:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240231

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Planstatus
 Detaljreguleringsplan Finstadvegen gbnr:
 76/36.48 "Solli". Området BKS1-2

Regulert Tomareal (gbnr. 76/48): 4185,6 m²

Krav:
 - Utnyttelse: BYA 32%
 - Tillatt BYA: 1339,4 m²
 - MUA: 40m²
 - 2P per boenhet
 - Maks. gesims: 7m.
 - Maks. mase: 5m.

BYA:
 - 7 stk. tomannsbolig: 78 m² = 546m²
 - 2 stk. carport+bod: 116m²= 232m²
 - 1 stk. felles bod: 6m²
 - 7 stk. parkeringsplass: 105 m²

Samlet BYA: 889 m²
%BYA: 21,2%

TEGNFORKLARING

- Eiendomsgrænse
- Byggegrænse
- Eks. Terrenglinje
- Ny Terrenglinje
- Plan
- MUA
- Grus/Asfalt e.l.
- Ny Boligbygning
- Overbygg
- Renovasjon
- Overvann
- Parkering
- Støttemur
- Hovedinngang
- Adkomst

X= 622 450,000
 Y= 8 682 080,000

© Alle rettigheter tilhører eierne for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

PROSJEKT: Finstadvegen	DATE: 5.10.2022
TILTAKSHAVER: Weenbo AS	SIGN.: SSH
BYGGEPLASS: Finstadvegen ,2080 Eidsvoll	KONTROLL: HST
G.NR./B.NR. - KOMMUNE: 76/48, 36 Eidsvoll kommune	MÅLESTOKK: 1:500 ved A3

STATUS
<input type="radio"/> Skisseprosjekt
<input checked="" type="radio"/> Forprosjekt
<input type="radio"/> Detaljprosjekt
<input type="radio"/> Eksisterende
<input type="radio"/> Som bygget
<input type="radio"/> Illustrasjon

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse
C	JAI	13.03.24	Planlagt støttemur i grense mot nabo, justering støttemur internt på feltet
B	SSH	17.03.23	Nye skjæringer og fyltinger
A	SSH	20.2.23	Snitt mur (vest)

vårdal arkitekter Kornveien 1, 31187 BARKÅKER TE: 33 06 19 80 www.vardal.no	
TEGNING: Situasjonsplan	TEGNINGSNR.: A10-01
PROSJEKTNR.: 22634	

© Vårdal Arkitektur AS - Dokument nr. PROJ20200226928304 - Dtl. Sittingsplan for 2024 - Finstadvegen - A10 - Rev. 01

Boligkjøperhåndboken

- *Det kan være mye å sette seg inn i når du kjøper bolig, kanskje du til og med kjøper for første gang. Her har vi samlet det viktigste du trenger å vite når du kjøper en bolig fra Weenbo for første gang. Det er viktig for oss at du trives i ditt nye hjem.*

Vedlikehold av boligen din

Nedenfor er en oversikt over vedlikehold du som boligeier jevnlig må gjøre fra tid til annen. Vedlikehold forlenger levetiden på boligen din og forebygger større slitasje, for å opprettholde kvalitetsnivået. Jevnlig vedlikehold bidrar til at ditt hjem fra Weenbo føles nytt ut lenger. Det første du må gjøre etter at boligen er overtatt er å gå inn på boligmappa.no for å lese gjennom forvaltning, drift og vedlikeholds dokumentasjonen (FDV) som ligger der. Dette er å anse som bruksanvisningen av boligen du har kjøpt.



Kjøkken

Kjøleskap og frysenskap

Kjøleskapet burde vaskes jevnlig og tømmes for mat som har ligget lenge for å unngå vond lukt som setter seg. Her er det også lurt å rense dreneringshullet regelmessig. Husk å vaske bak kjøleskap og fryser fra tid til annen, da sparer du faktisk strøm.

Oppvaskmaskin

Dette apparatet trenger helst påfyll av glansmiddel og oppvaskmaskin-salt for å få en helt ren og skinnende oppvask uten flekker. Oppvaskmaskin-salt egner seg spesielt godt om du bor i et område med hardt vann og dermed mer kalk i vannet. Rengjør og tøm filtrene, bunnsilen og spylearmen i maskinen jevnlig, dermed hindrer du vond lukt og oppbygging av avfall. Steng vannet til oppvaskmaskinen om du vet den ikke kommer til å bli brukt på en stund.

Kjøkkenvasken



Kjøkkenkummen har en vannlås under som må rengjøres jevnlig. Vannlåsen kan du enkelt ta ned og rense bort fett og avfall som har bygget seg opp. Om denne lukter, sjekk at vannlåsen er satt riktig og at den er tett.

Kjøkkenvifte

Filteret til kjøkkenviften må rengjøres med jevnlig mellomrom for å optimalt fjerne stekos og lukt. Dette kan du enkelt gjøre ved å klikke den av sporet og ta den en runde i oppvaskmaskinen.

Overflater på kjøkkenet

Generelt alle overflater på kjøkkenet må bli behandlet med noe forsiktighet. Det vil si at du må unngå varme som for eksempel en kaffekanne eller varm kasserolle rett på benkeplaten. Våte flekker skal tørkes av med en gang og skarpe objekter skal aldri brukes direkte på benken. På denne måten holder benkeplaten din seg best mulig, lengst mulig.

Skuffer og skap

Skuffene på kjøkkenet kan trenge noe justering etter en periode med bruk for å unngå at de skraper mot hverandre. Dette gjør du enkelt selv ved å skru med en skrutrekker på hver sin side av skuffen i beslagene. På denne måten strammer du opp skuffen. Det er naturlig at skuffene trenger jevnlig justering om du oppbevarer tunge gjenstander i disse.

Skap som ikke åpner seg ordentlig når de blir trykket på trenger også noe justering. Åpne opp skapet og press på beslaget til det åpner seg helt opp. Deretter vrir du på den grå «trykkepinne» for å justere trykket.



Bad

Vannlås og gulvavløp

Sluket i dusjen må renses for avfall jevnlig for å hindre vond lukt og at avløpet blir tett. Vannlåsen som befinner seg under baderomsvasken må rengjøres og tømmes jevnlig for å forhindre vond lukt på badet og at avløpet blir tett med avfall.

Skuffer og skap

Skuffene på badet kan trenge noe justering etter en periode med bruk for å unngå at de skraper mot hverandre. Dette gjør du enkelt selv ved å skru med en skrutrekker på hver sin side av skuffen i beslagene. På denne måten strammer du opp skuffen. Det er naturlig at skuffene trenger jevnlig justering om du oppbevarer tunge gjenstander i disse.

Skap som ikke åpner seg ordentlig når de blir åpnet trenger også noe justering.

Se FDV for nøyaktig beskrivelse av hvordan skuffer og skap skal justeres.

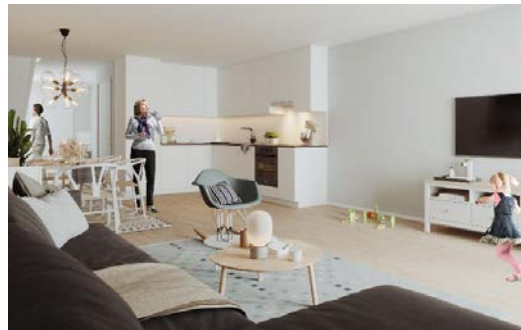
Vegger og gulv

For rengjøring og vedlikehold av flislagte gulv og vegger se FDV fra flislegger.

Alle overflater i hjemmet ditt og hvordan du best mulig tar vare på disse.

Parkett på gulvet

Alt av gulv i boligen med unntak av badet og entre er parkett. Parkett er rent tre og siden ingen trær er like, blir heller ingen gulv helt like. Parkett er gulv som eldes med verdighet og kan naturlig endre fargetone med eksponering for sollys. Noe slitasje og riper må forventes av vanlig bruk av gulvet, men bruk av



møbelknotter vil forlenge levetiden og minske slitasje. (Disse kan fås kjøpt på eks. IKEA) Gulvet bør rengjøres med noe forsiktighet og med det mener vi å unngå sterkt vaskemiddel, og mye vann ettersom det kan forårsake sprekker eller forhøyninger i gulvet. Bruk vaskemiddel egnet for parkettgulv for å hindre misfarging av farge. Se FDV fra gulvleverandøren for en nærmere beskrivelse av rengjøring og vedlikehold.

Vegger

Veggene i boligen er på lik linje som gulvet også bygget i tre som er et levende materiale. Etter at du har flyttet inn kan du oppleve og se sprekker på veggene i boligen din. Det betyr bare at materiale holder på å tørke og da trekker det seg sammen. Det er ikke farlig og kan skje inntil to år etter innflytting. Fargekodene på veggene finner du i boligmappen din.



Vinduer

Vinduene i boligen din som kan åpnes har naturligvis barnesikring med mulighet for å låse opp for vask både innvendig og utvendig..

Innetemperatur

Vi følger og også anbefalt innetemperatur på 18-20 grader etter folkehelseinstituttet sin anbefaling.

Sportsboder og miljøstasjon

Med hver bolig følger det som regel med en sportsbod til lagring av personlige eiendeler. Denne er til opplysning ikke oppvarmet og bør ikke brukes til lagring av ting som kan bli skadet av fukt. Pass også på å sortere søppel i riktige søppelbøtter og respekter avfallsreglene i ditt nærområde.



Tekniske installasjoner

Oppvarming

Plassering av varmekabler og andre varmeelementer som blant annet panelovner og peis kan variere fra bolig til bolig. Sjekk salgsoppgaven for din bolig for oversikt over oppvarming.

Ventilasjon

Filteret som hører til ventilasjon aggregatet burde byttes ut etter 6-12 måneder bruk. Følg bruksanvisningen for akkurat din ventilasjon og gjerne bruk hansker ved bytting. Hos ventilasjon leverandør kan man opprette filterabonnement, slik at man får filter 1-2 ganger i året. Ikke bruk filter fra andre enn leverandør.

Automatisk vannstoppsystem

I alle nye boliger er det installert automatisk vannstoppsystem, sentralen til dette sitter i vannfordelingsskapet. Det er punkter på kjøkken, rundt varmtvannsbereder og i vannforeldingskapet, disse sensorene er følsomme.

Informasjon om elektronikk –Under er det litt informasjon om elektriske installasjoner i boligen

Det er lurt å vite hvor sikringsskapet ditt befinner seg. Dersom en sikring har gått, kan du enkelt se hvilken kurs feilen har oppstått i og dermed kunne skru sikringen enkelt på igjen. Dersom du ønsker å stenge av strømmen, trykk ned knappen for gjeldende kurs. Dersom jordfeilsbryteren løser ut finner du nærmere informasjon på arket i sikringsskapet. To ganger i året burde denne bryteren bli testet ut for å se at den fungerer som den skal. For å finne ut mer om gulvvarmen og elektriske panelovner i boligene, se boligpermen som fulgte med boligen din.

Reklamasjoner

Om du skulle oppdage noe som er feilaktig eller har noe du lurer på har vi laget en oversikt over hvordan du går frem under. Før du legger inn en reklamasjon er det lurt å ha lest igjennom eventuelle bruksanvisninger og sett igjennom våre anbefalinger for stell og vedlikehold av din bolig. På boligmappa.no kan du se eventuelle FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) for din bolig, her logger du inn bare med bank-id. Dersom det er noe du enkelt kan løse selv, kan det spare deg for mye tid.

Kan en reklamasjon bli avvist?

En reklamasjon kan bli avvist av flere årsaker selv om vi uansett alltid gjør vårt beste for å gjøre deg fornøyd. **Under er det et par eksempler på situasjoner der vi avviser reklamasjoner:**

- *Når feilen er på grunn av feilaktige forventinger. Som for eksempel at gulvene endrer noe farge etter hvert eller har mer kvister enn hva du hadde forventet deg.*
- *Når feilen er koblet til noe som ikke har inngått i Weenbo sin leveranse*
- *Når det finnes andre leverandører med ansvaret for drift, for eksempel bredbånd eller lignende.*
- *Når du, eller noen andre har vært uforsiktig med eller overbelastet den del av boligen som feilen foreligger. Eller om feilen har oppstått på grunn av at du ikke har vedlikeholdt boligen i hht FDV.*
- *Når entreprenøren etter befaring har vurdert at det ikke er vårt ansvar å utbedre feilen.*
- *Hvis reklamasjonstiden på 5 år har passert og du ikke kan vise til forhold som styrker din sak.*

Vi benytter oss av appen *ViscenarioGO* for kontakt om det er noe du skulle ha spørsmål om og eventuelle reklamasjoner. Det er viktig at du legger til nøyaktig beskrivelse og bilder av mangelen i appen så vi vet hva som eventuelt må utbedres og alvorlighetsgraden til mangelen. Ikke vent med å sende, jo forttere feilen blir oppdaget kan vi hindre et større skadeomfang.

Du får alltid svar innen 48 timer fra neste virkedag.

Befaringer

Vi i Weenbo gjør flere grundige befaringer av boligen din før du flytter inn. Dette gjør vi for å sikre at alt er på stell der du skal bo. Under her er en oversikt over befaringer du kan forvente og hva du eventuelt er ansvarlig for.

Noen uker før du overtar boligen din har vi en forhåndsbefaring som vi inviterer deg til. Her går vi gjennom boligen din og sjekker alt av overflater og eventuelt tilvalg du har bestilt.

Det er viktig at du rapporterer inn eventuelle feil og mangler umiddelbart. Det er først og fremst viktig for å unngå følgeskader, men også for at vi skal kunne planlegge nye tiltak for fremtidige befaringer.

Ett år etter at du har flyttet inn foretar vi en ettårsbefaring av boligen din. Da går vi gjennom boligen sammen med deg. Hensikten er å kontrollere om det har oppstått feil som skal dekkes av garantien.

Lov

Eiendommen selges i hht Bustadoppføringsloven og dens bestemmelser om garanti og sikring av innbetalte midler. Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelsen og dekke minst 10% av vederlaget. For krav som gjøres gjeldende på et senere tidspunkt enn i forbindelse med overtakelsen, kan garantisummen likevel være 5% av vederlaget. Mer detaljert om dette er i salgsoppgaven for din bolig.



Bustadoppføringsloven gjør seg gjeldende ved alle avtaler mellom entreprenør og forbruker som skjer før boligen er ferdigstilt.

**UTKAST TIL
VEDTEKTER
FOR
SOLLIA BOLIGSAMEIE 1**

Vedtatt i sameiermøte
den xx.xx.xx
i medhold av lov om eierseksjoner
16.juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er _____, og har gårdsnummer xx og bruksnummer xx i Eidsvoll kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst xx.xx.xx

Sameiet består av 14 (kan endres) boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den xx.xx.xx

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer, herunder boder, terrasser, balkonger, carporter.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon i den § 1 nevnte eiendom og anlegg med tilleggsdel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold med opplysning om hvem som er en ny eier/leietaker.

De øvrige sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett jfr Lov om sameie av 18. juni 1965 §§ 11 og 15. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven § 31.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

I reguleringsplanen for eiendommen skal hver bolig disponere 40 m² privat uteoppholdsareal – disse arealene tilfaller sameiet og sameierne er enige om å avstå fra å benytte et slik areal som privat for hver boenhet om ikke annet blir vedtatt i Sameiermøtet eller følger av offentlige pålegg om å følge byggemeldt utomhusplan e.l. Alle seksjoner i byggenes første etasje har midlertidig enerett til bruk av areal utenfor leilighetene på bygningenes vestlig side på 15 kvm. Eventuelle oppføring av gjerder, hekk eller lignende krever godkjenning fra styret. Eventuell plantet hekk skal gjødsles regelmessig og klippes minimum to ganger pr sesong, og vedlikeholdes av de seksjonseiere som har plantet hekken, den skal ikke være høyere enn 220 cm. All hekk skal være av Tuja Brabant og Agnbøk. Tuja Brabant skal likevel kun bestå av 50 % av plantet hekk.

Alle seksjoner har eksklusiv bruksrett til en biloppstillingsplass i oppført carport og sportsbod pr seksjon. Utover dette har sameierne lik rett til bruk av sameiets biloppstillingsplasser.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Det er ikke tillatt å benytte strømuttak i fellesarealene inkludert carporter, biloppstillingsplasser og boder til lading av el-biler, bruk av motorvarmer, kupèvarmer etc. Det henvises til strømuttak i de enkelte seksjonene.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, ledninger med tilbehør, varmekabler, vasker, innvendig flater, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapper, utvendig ganger, rør og ledninger, carporter, biloppstillingsplasser påhviler sameierne i fellesskap (sameiet).

Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret kan fatte vedtak og fastsette tilleggsinnbetaling av a kontobeløp til dekning av kostnad for strømforbruk i forbindelse med lading av el-bil, bruk av motorvarmer forutsatt at dette er relevant.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Fellesutgifter fordeles mellom de 14 seksjonene etter følgende retningslinjer;

- a) Eiendomsskatt, forsikringspremie og utgifter til vedlikehold av bygningen utenfor den enkeltes leilighet, fordeles på leilighetene i forhold til deres brutto boligflate. Økt forsikringspremie som skyldes investeringer i enkelte leiligheter, blir særskilt å belaste disse.
- b) Vannavgift, bortsett fra den del som gjelder havevanning, fordeles på leilighetene etter de kriteriene som vannverket legger til grunn for beregningen av vannavgiften, forutsatt at dette er relevant i kommunen.
- c) Kostnader forbundet med carporter, utvendige p-plasser, samt bodbygg fordeles på sameierne i forhold til deres brutto boligflate.
- d) Øvrige utgifter, så som til vaktmester inkl snømåking og gressklipping, vedlikehold av beplantning mv, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, evt kabel-tv/bredbånd, strøm på fellesanlegg osv. fordeles i forhold til deres brutto boligflate.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

Andre utgifter søkes innkrevet ved bidrag som fordeles over hensiktsmessig periode. Større utgifter bør forhåndsvarsles før utligning skjer. Utligning skal skje med minst 30 dagers varsel, om ikke kortere varsel er nødvendig for å hindre vesentlig tap.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling kan også skje elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av minimum 3 medlemmer og maks 6 medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styreleder tjenestegjør i to år av gangen, og de øvrige styremedlemmene tjenestegjør i ett år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anlegg og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styret i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Det er ikke tillatt å oppføre parabolantenner eller annet antenneutstyr på sameiets fasade eller på terrassene.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalglovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

16. FORSIKRING

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for. Huseierforsikring for hele bygget tegnes under ett. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til gjenopprettelse av skaden.

17. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

18. VELFORENING

Det er pliktig medlemskap i velforeningen for alle sameierne.

19. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 01.01.2018, med unntak for § 9, som trer i kraft 1.juli 2018.

Utkast til husordensregler for Sollia boligsameie 1

Vedtatt xx.xx.xx

Innledning

Det henstilles til samtlige sameiere og beboere i felles interesse å bidra til at sameiets bygninger og uteområder holdes i så god stand som mulig og ikke beskadiges eller ramponeres. Alle sameiere og beboere plikter å følge gjeldende bestemmelser i lov, vedtekter, ordensregler og i rundskriv.

Bruk av leiligheten

Generelt

Leiligheten skal brukes som bolig og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse, sjenerende støy eller annen ulempe.

Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Høylydt bruk av stereoanlegg er ikke tillatt før kl 8:00 og etter kl 23:00. Skal dette brukes før eller etter disse klokkeslett, må det dempes slik at det overhodet ikke sjenerer naboileilighetene.

Det er ikke tillatt å spille på musikkinstrumenter, herunder musikkøving, banke, borre eller utøve annen støyende virksomhet før kl 8:00 og etter kl 21:00 på hverdager. Banking og boring er ikke tillatt etter kl 17:00 på lørdager. Det er ikke tillatt å banke, bore o.l. på søndager og helligdager.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.

Beboere og brukere bes utvise hensyn til naboer når de benytter balkongene, og da spesielt mht til støy. Det skal ikke forekomme høylytt snakk, musikkavspilling eller roping fra verandaene etter kl. 22.00.

Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier har plikt til å vedlikeholde innvendige flater i vegger, gulv og himlinger, samt ledninger, utstyr og innretninger for vann, kloakk og elektrisitet. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn i seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter også vindusglass, samt vinduenes rammer og karmen innvendig.

Seksjonseieren har rett til å foreta de endringer av innredningen som vedkommende måtte ønske. Forandring som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Utskifting av vinduer, gang- og ytterdører, oppsetting av markiser eller private radio-/tv-antenner, endring av utvendige farger etc. skal forhåndsgodkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.

Skyll vasker og sluk en gang imellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet.

Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i leilighetene ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming el. er leilighets-/seksjonseieren ansvarlig for.

Lekkasjer og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten/seksjonen er.

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle el. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet. Kontakt snarest rørlegger eller annen sakyndig bistand.

Elektrisk anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Felleskabelanlegg – dersom dette er gjeldende for sameiet

- Felleskabelanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra kabelselskap.
- Kun apparatkabler godkjent av installatør skal anvendes mellom antennekontakt og radio/TV-apparat. Dette er en forutsetning for at anlegget skal virke tilfredsstillende.
- Apparatene må ikke jordes til varmerør etc., men kun tilkobles antenneanlegget forskriftsmessig.
- Inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å oppføre parabolantenner eller annet antenneutstyr på sameiets fasade eller på terrassene.

Lufting

Seksjonseier og bruker er ansvarlig for at det til enhver tid er tilfredsstillende ventilasjon i seksjonen, herunder at ventiler virker og ikke blokkeres. Det er spesielt viktig med tilfredsstillende ventilasjon fra våtrom og kjøkken.

Tørking, lufting, risting av tøy

Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.

Lufting av sengeklær på en hensynsfull måte er tillatt fra balkong eller vindu. Eventuell klestørk på balkong må henges på en slik måte at den ikke er synlig fra fellesarealene. Bruk av usjenerende tørkestativ på balkongen er tillatt, men det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighets-/seksjonseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell og nødvendig vedlikehold av disse.

Aktiviteter som kan føre til brann

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass/carporter, eller på andre fellesarealer. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann. Det kreves spesielt varsom bruk av eventuelle gassbeholdere i forbindelse med grilling, stekeovn etc.

Overdragelser og utleie (utlån) av leiligheten/ seksjonen

Melding

Salg og utleie/fremleie skal innen 14 dager etter slik avtale inngås meldes sameiet v/styret og forretningsføreren til registrering. Inntil det har skjedd har vedkommende ikke krav på rundskriv eller andre fellestjenester.

Utleie/fremleie kan bare nektes av styret dersom det foreligger saklig grunn.

Seksjonens eier er til enhver tid ansvarlig for seksjonen og for påhvilende forpliktelser og har ansvaret for at rundskriv og annen informasjon fra styret blir gjort kjent for ny eier eller leietaker.

Ved salg av seksjon betaler vedkommende sameier et eierskiftegebyr/gebyr for innhenting av opplysninger i henhold til forretningsførers til enhver tid gjeldende satser. Gebyret betales direkte til forretningsfører.

Ansvar

Både leilighets-/ seksjonseieren og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som han/hun overlater bruken av boligen til. Dette gjelder både ved utleie og bortlån av hele eller en del av leiligheten. Leilighets-/ seksjonseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av leietakeren. Leilighetseier skal også ved utleie av leiligheten påse at leietakeren mottar ett papireksempel av husordensregler ved overtagelse av leieforholdet.

Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper el. på sameiets fellesarealer. Påse at det ikke skrives på veggene, brukes kniv eller på annen måte blir gjort skade på hus eller anlegg.

Ved tilsmussing av sameiets fellesarealer ut over det som skyldes normalt bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring og vedlikehold av egen inngangsdør med dørkam mot oppgang er den enkeltes leilighets-/seksjonseiers oppgave.

Renhold av trapp og felles gang

Sameier har ansvar for regelmessig renhold av gang-/reposen utenfor inngangsdøren, samt trappeløpet ned til neste etasje. Der flere leiligheter deler samme parti av oppgangen, avtaler de seg imellom hvordan renholdet skal ivaretas. Sameiere skal også sørge for regelmessig renhold av tilsvarende del av baktrappene.

Skader og forsikring

Skader som beboere gjør på sameiets eiendom eller fellesarealer skal meldes til styret eller til forretningsfører.

Sameiet har en huseierforsikring. Dersom det oppstår skade som kan antas å gå inn under forsikringen, må den straks meldes til eiendomsbestyreren eller til styret. Huseierforsikringen omfatter ikke glassdekning, som i tilfelle må gå inn under den enkeltes egen hjemforsikring.

Ved skader i en seksjon/leilighet skal primært seksjonseiers/brukers innboforsikring benyttes. I tilfeller hvor slik innboforsikring er etablert, men ikke dekker den aktuelle skaden, kan sameiets forsikring benyttes. Aksepterer sameiets forsikringsselskap at det foreligger forsikringsdekning, skal seksjonseier/bruker betale sameiets egenandel. Ved skader på fellesareal hvor det foreligger forsikringsdekning og skaden skyldes grov uaktsomhet fra eier/bruker eller noen vedkommende svarer for, skal vedkommende betale sameiets egenandel. Betaling av egenandel skal skje innen 14 dager etter påkrav fra styret eller forretningsfører.

Bruk av utvendig fellesareal

Området

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på beplantninger og andre uteområder. Hundeeiere anmodes om å ha med avfallsposer og bruke disse samvittighetsfullt.

Vegetasjon og beplantning

Sørg for at kvister på busker og trær ikke brytes, eller at det på annen måte blir gjort skade på omgivelsene.

Bilkjøring

Kun bilkjøring til carport- biloppstillingsplass er tillatt. All annen ferdsel med motorkjøretøy er forbudt.

Søppel

Avfallsbrønner

Større ting skal ikke kastes i avfallsbrønnene. Innflytningsavfall skal ikke kastes i avfallsbrønnene, men levers til godkjent mottak. I avfallsbrønnene skal det i regelen bare kastes vanlig husholdningsavfall. Papir og pappesker skal kastes i egen container. Emballasjekartonger og lignende må flatklemmes.

Beboere oppfordres til å benytte seg av resirkuleringstilbud.

Det skal ikke lagres noe på sameiets eiendom utenfor brønnene.

Annet søppel

Større enkeltgjenstander må hver enkelt beboer for egen regning sørge for å få fjernet. Enklest kan dette gjøres ved at man henvender seg til Renovasjonsetaten og gjør avtale om fjerning.

Sortert avfall kan også leveres på kommunens gjenbruksstasjon. (mindre kvanta). Maling, kjemikalier o.l kan levers på miljøstasjoner.

Dyrehold

- Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.
- Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.
- Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.
- Dyrene må føres i bånd på sameiets eiendom. Eierne må likeledes sørge for at dyret ikke gjør fra seg på sameiets fellesareal (i tilfelle må dette fjernes umiddelbart). Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel sameiet som den enkelte seksjonseiers eiendom.
- Eierne plikter også å underrette styret ved anskaffelse av dyr.

Ansvarsforhold

Leilighets-/seksjonseier er ansvarlig for eventuell skader på sameiets eiendom. Dette gjelder uansett om skaden skyldes uforsiktighet av eier eller andre han/ hun har gitt adgang til eiendommen.

Styret har rett til å fakturere seksjonseierne for ekstrakostnader som er påført sameiet i forbindelse med opprydding og sanering av skrot de respektive seksjonseierne eventuelt hensetter i fellesarealer.

Carporter og biloppstillingsplasser

Carporter og biloppstillingsplasser skal ikke brukes som lagringsplass. Det skal benyttes boder for dette formålet.

Carporter og biloppstillingsplasser skal kun brukes til parkering av biler til daglig bruk av sameiets beboere. Langtidsoppbevaring av andre kjøretøy, tilhengere, campingvogner etc. er ikke tillatt.

Carportene og biloppstillingsplasser kan ikke utleies til personer utenfor sameiet.

Det skal ikke forekomme parkering utenfor carportene eller biloppstillingsplassene.



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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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”

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 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


Rettt 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 salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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: Finstadvegen 63A
2072 DALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Jørgen OffTelefon: 975 26 138
E-post: eirik.off@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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