

aktiv.



Hokksund Stasjonsby A2-602, 3300 HOKKSUND

Stor, nyere leilighet i 6.etg. med balkong på 25vm med fantastisk utsikt. Stor stue og stort kjøkken. Heis. Trimrom.



Eiendomsmegler

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 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 29 185,-
Total ink omk.: Kr 6 019 185,-
Felleskostn.: Kr 4 064,-
Selger: Borge Eiendomsutvikling AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total: 92/97 m²
Tomtstr.: 2872.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 77, bnr. 106
Snr. 106

Oppdragsnr.: 1205240046

Stor, nyere leilighet i 6.etg. med balkong på 25vm med fantastisk utsikt. Stor stue og stort kjøkken.

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere en nyere, flott og stor 3-roms leilighet i dette populære prosjektet rett ved Hokksund stasjon og sentrum. Dette er en ubodd og nyere leilighet i 6. etasje som er bestående av entré/gang, romslig stue og stort kjøkken med mye benke- og skapplass, samt integrerte hvitevarer, moderne og flislagt bad og 2 store soverom. Praktisk innvendig bod samt bod i kjeller!

I stuen er det store vindusflater og det er utgang til stor balkong med flott utsikt.

Mulighet for kjøp av garasjeplass - konferer megler!

Felles trimrom i 1.etasjen samt en flott felles takterrasse. Umiddelbar nærhet til Hokksund stasjon med gode togforbindelser til Drammen og Oslo. Det er i tillegg gangavstand til alt av servicefasiliteter i Hokksund sentrum!

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	20
Arealmålingsrapport	26
Info fra sameiet	30
Budskjema	78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 92 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 97 m²

TBA: 25 m²

Tomtetype

Eiet felles tomt for sameiet

Tomtestørrelse

2872.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet felles tomt for sameiet.

Beliggenhet

Hokksund Stasjonsby er perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, kun en kort spasertur fra sentrumsfasiliteter. Her kan du bo urbant med nærhet til jernbanestasjon og kollektivforbindelser.

Reisetider fra Hokksund med tog:

Hokksund - Drammen 15min.

Hokksund - Kongsberg 25min.

Hokksund - Asker 30min.

Hokksund - Nationaltheatret 47min.

Reisetider fra Hokksund med buss:

Hokksund - Høvik 55min.

Hokksund - Sjølyst 60min.

Hokksund - Notodden 60min.

Hokksund - Sandvika 35min.

Hokksund - Oslo S 50min.

Flytog:

Drammen - OSL 60min.

Hokksund by har de siste årene utviklet seg til å bli et populært og sjarmerende handelssted med flere spennende nisjebutikker som man ikke finner på tradisjonelle kjøpesenter.

Hokksund er Øvre Eiker kommunes administrasjonssentrum og har nesten 10.000 innbyggere. Rådhusplassen er med sitt brolagte og blomstrende torg byens midtpunkt. Hokksund ligger strategisk plassert mellom Drammen og teknologibyen Kongsberg. I tillegg ligger det flere matbutikker, vinmonopol, optiker, lege, bank og apotek i umiddelbar nærhet. Ikke langt utenfor sentrum ligger kjøpesenteret Eiker Senter som med sine tyvetalls butikker har et komplett handelstilbud.

Hokksund har et rikt og velorganisert fritidstilbud med blant annet fotball, håndball, laksefiske, skitrekk, svømmehall og friidrettsbane. Er du kulturinteressert så finnes tilbud knyttet til teater, kor, museer og bibliotek. Nær sentrum ligger Norges første glasshytte for fremstilling av hvitt glass. Nøstetangen glassverk (1741 - 1777) er i dag et populært museum. Øvre Eiker kommune huser også Vestfossen Kunstlaboratorium og ærverdige Fosseholm herregård. I kommunen ligger også Norges eldste middelalderkirke, Fiskum gamle kirke. Hokksund avholder årlig en by og laksefestival som tiltrekker seg besøkende fra hele regionen.

Områdene rundt Hokksund sentrum er preget av landbrukslandskap og utmark. Det er kort vei til elvepromenaden som ligger langs Drammenselvens bredder. Elven ligger som et skille mellom gamle og nye Hokksund. Bak Harakollen ligger idylliske Finnemarka med kilometerlange turstier om sommeren og like mange preparerte skiløyper på vinteren. For de som ikke lar seg friste av skogtur og spasertur langs elven så er det mulig å bare slappe av med en kopp kaffe på en av byens sjarmerende kafeer. Etter en bytur kan det være godt å trekke seg tilbake til sin private balkong eller benytte sameiets store felles takterrasse for å se på utsikten.

Hokksund stasjonsby er boligprosjektet for deg som vil bo sentralt, midt i Hokksund sentrum, med tilgang til alt en koselig norsk småby kan tilby.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Se nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Skolekrets

Se nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Offentlig kommunikasjon

Se nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Byggemåte

Boligene er oppført iht. bestemmelsene i Plan og Bygningsloven og Teknisk forskrift 2017.

Boligblokk med yttervegger bestående av betongkonstruksjoner. Utvendige veggflater er påmontert stående bordkledning.

Leiligheten er levert med balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme i gang og stue/kjøkken. Sikringsskap med automatsikringer og vesentlig skjult elektrisk anlegg. Det er sprinkler og felles brannvarslingsanlegg.

Leiligheten selges fra utbyggingssselskap og det er ikke utarbeidet tilstandsrapport men kun oppmålt. Se oppmålingsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 6.etasje og inneholder stor entré/gang, moderne flislagt bad, 2 gode soverom, romslig stue og kjøkken med integrerte hvitevarer og innvendig bod. Det er store vindusflater og flott utsikt og fra stuen er det utgang til stor balkong.

Det følger med bod i felles garasjekjeller med heisadkomst. Parkering kan kjøpes.

Sameiet tilbyr i tillegg felles trimrom i 1.etasje samt stor felles takterrasse!

Standard

Leiligheten har en meget god standard og leveres i moderne og lyse farger.

På gulv er det valgt 1-stavs, lys eikeparkett og vegger og tak er malt i hvit. På badene er det moderne, store grå fliser på både gulv og vegger.

Leiligheten har vannbåren varme i gulv i oppholdsrom samt balansert ventilasjon med varmegjenvinning! Vannbåren varme betales a-konto og er inkludert i felleskostnader. (avregnes mot faktisk forbruk).

Kjøkkenet er levert med moderne, glatte fronter med integrerte hvitevarer.

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet som kombinert kjøll-/ frys, stekeovn, platetopp og

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke er inkludert i felleskostnader

Parkering

Kan kjøpes fra utbygger.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8082222

Diverse

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

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra arealmålingsrapport. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Leiligheten har vannbåren varme i oppholdsrom og elektriske varmekabler på bad. Det foretas avregning av vannbåren varme.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for vannforbruk faktureres direkte fra Øvre Eiker kommune

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2017/18. Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

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.

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

112/6452

Felleskostnader inkluderer

Gulvvarme (akonto), renovasjon, felleskostnader sameie og grunnpakke internett

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 064

Sameiet

Sameienavn

Hokksund Stasjonsby Sameie;

Organisasjonsnummer

928833003

Om sameiet

Eierseksjonen hører til Hokksund Stasjonsby boligsameie som består av totalt 112 boligseksjoner samt 1 næringsseksjon (garasjeanlegget).

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett

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.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning 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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eierskifte

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 77, bruksnummer 106, seksjonsnummer 106 i Øvre Eiker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3314/77/106/106:

24.06.1918 - Dokumentnr: 900323 - Skjønn

Ekspropriasjonsf. /konduktørf. vedrørende NSB

Overført fra: Knr:3314 Gnr:77 Bnr:106

Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1918 - Dokumentnr: 900324 - Skjønn

Ekspropriasjonsf. /konduktørf. vedrørende NSB

Overført fra: Knr:3314 Gnr:77 Bnr:106

Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2022 - Dokumentnr: 77391 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 106

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 92/6452

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.12.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Leiligheten kan i sin helhet fritt leies ut

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale

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

5 000 (Tilknytningsavgift)
7 825 (Etableringsgebyr sameie)
5 000 (Likviditetstilskudd til sameie)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
240 (Panteattest kjøper)
10 120 (Dokumentavgift av tomteverdi)

29 185 (Omkostninger totalt)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 29 185

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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 følgende for gjennomføring av salget: Provisjon kr. 45.000,-, markedsføringspakke kr. 10.000,- + foto og oppgjørshonorar kr. 6.500,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler
eirik.off@aktiv.no
Tlf: 975 26 138

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

Salgsoppgavedato

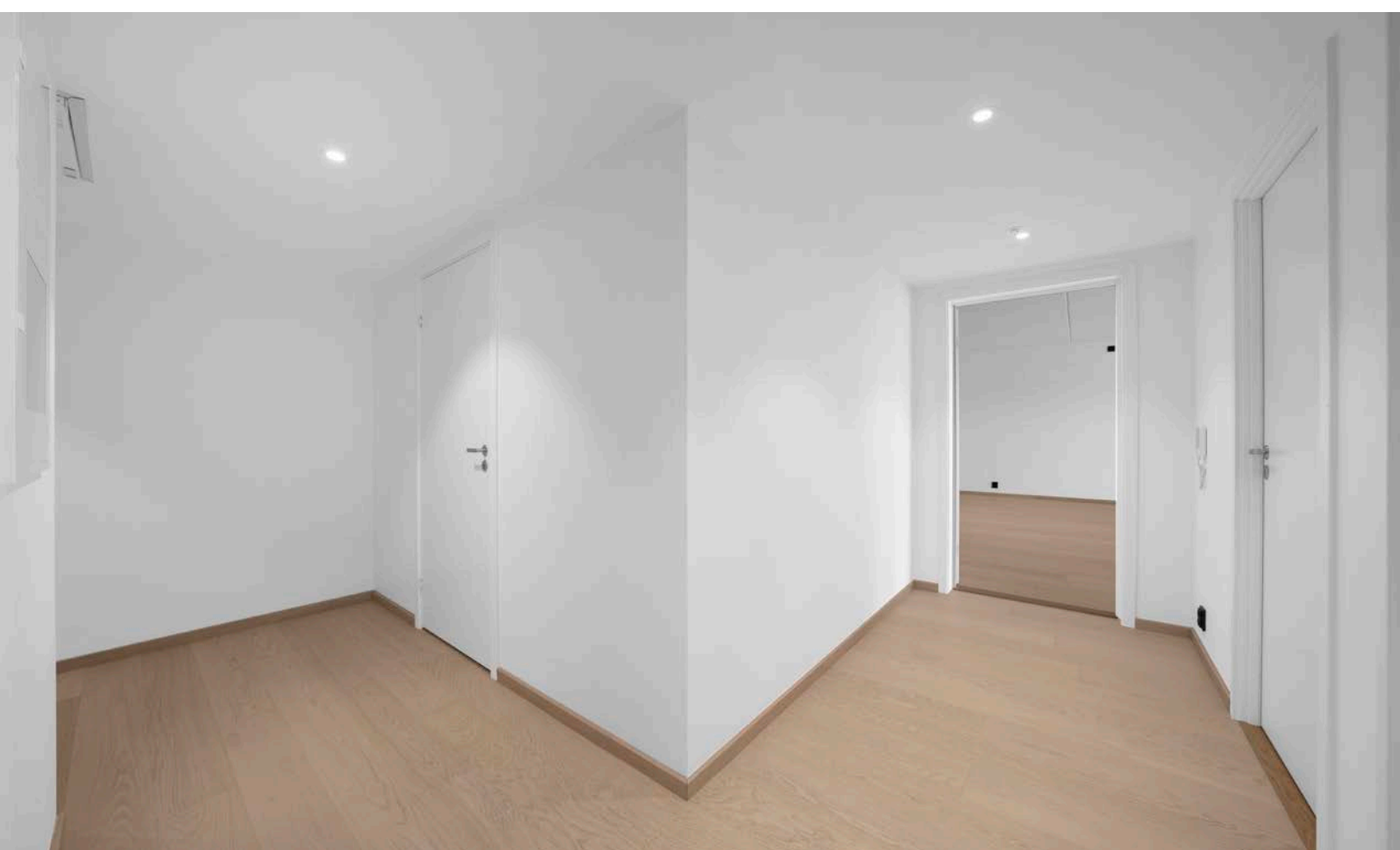
21.05.2024



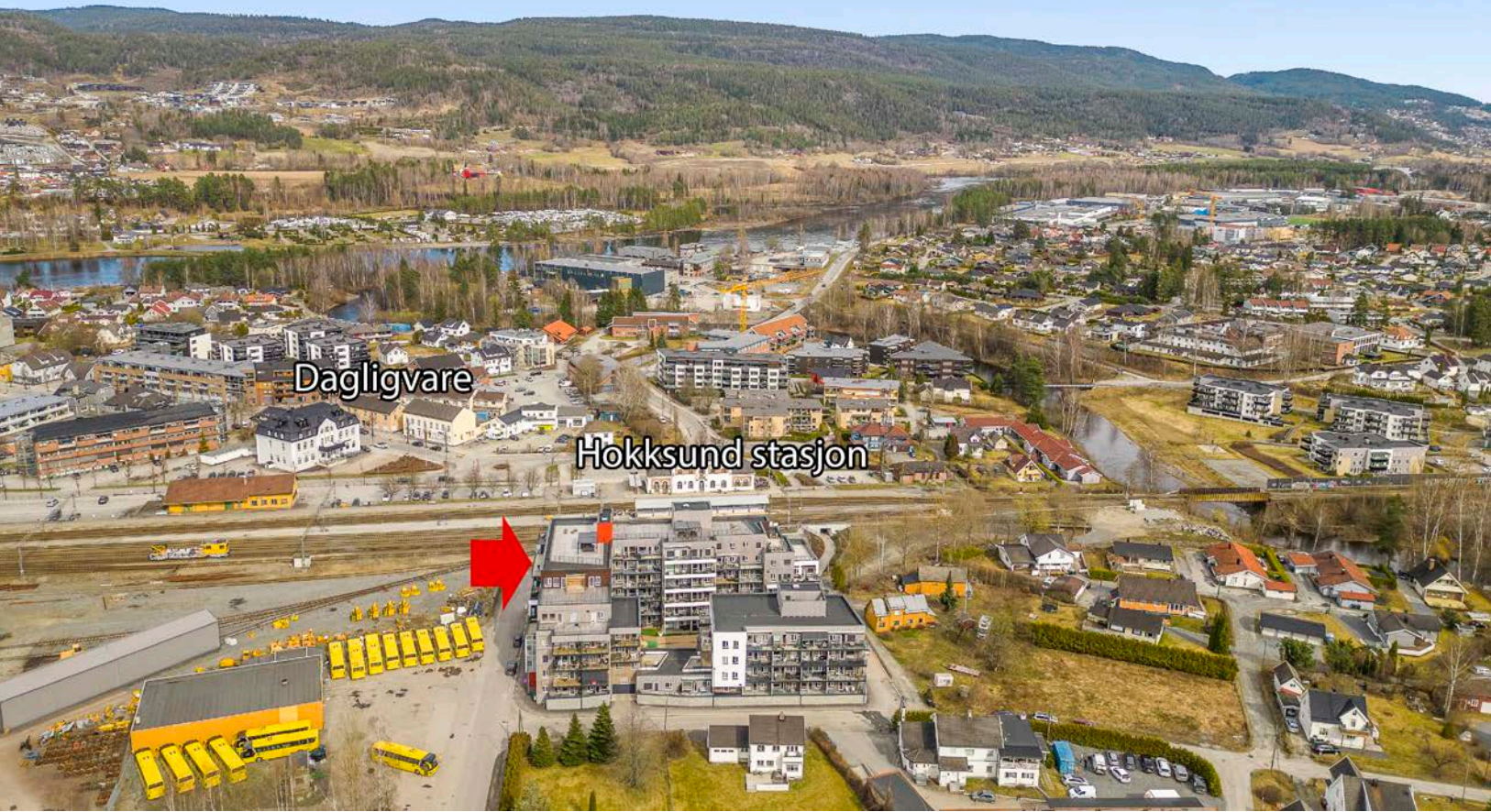












Dagligvare

Hokksund stasjon



Vedlegg

Kirkeveien 38

Nabolaget Hokksund sentrum - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Hokksundgarasjen Linje 136	1 min 0.1 km
Hokksund stasjon Linje F4, R12, R13	5 min 0.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 11 min
Oslo Gardermoen	1 t 28 min

Skoler

Hokksund barneskole (1-7 kl.) 560 elever, 27 klasser	6 min 2.6 km
Røren barneskole (1-7 kl.) 242 elever, 14 klasser	6 min 2.8 km
Hokksund ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	19 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Rådhusgata store p-place - Øvre Ei...	10 min
Rådhuset Parkering Gjester - Øvre ...	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

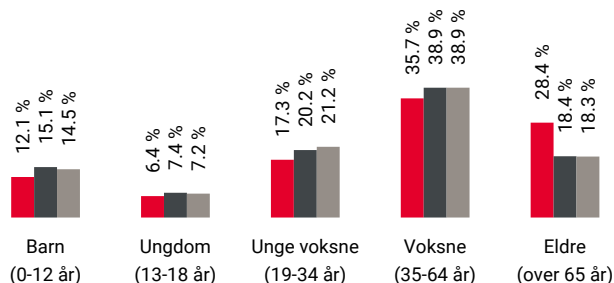
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hokksund sentrum	1 684	875
Ormåsen	11 884	5 233
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Maurtua barnehage (1-5 år) 46 barn	7 min 0.5 km
Sundbakken Solkollen barnehage (0-5 år) 41 barn	16 min 1.2 km
Lyngstua barnehage (1-5 år) 91 barn	19 min 1.4 km

Dagligvare

Spar Hokksund	7 min
Coop Extra Hokksund Sentrum Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



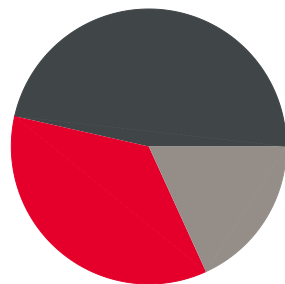
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

	Ballanlegg ved Hokksund ungdomssk..	11 min	🚶
	Ballspill	0.8 km	
	Hokksund ungdomskole	13 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	1 km	
	Pro Gym Hokksund	25 min	🚶
	Sporty24 Mjøndalen	11 min	🚗

Boligmasse

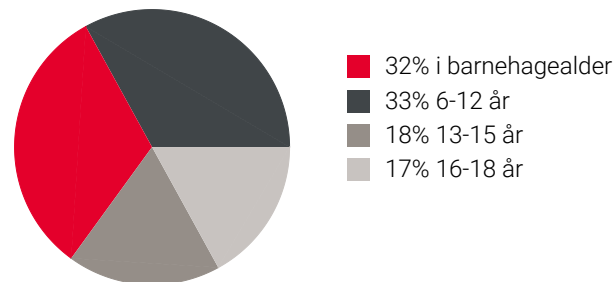


35% enebolig
46% blokk
18% annet

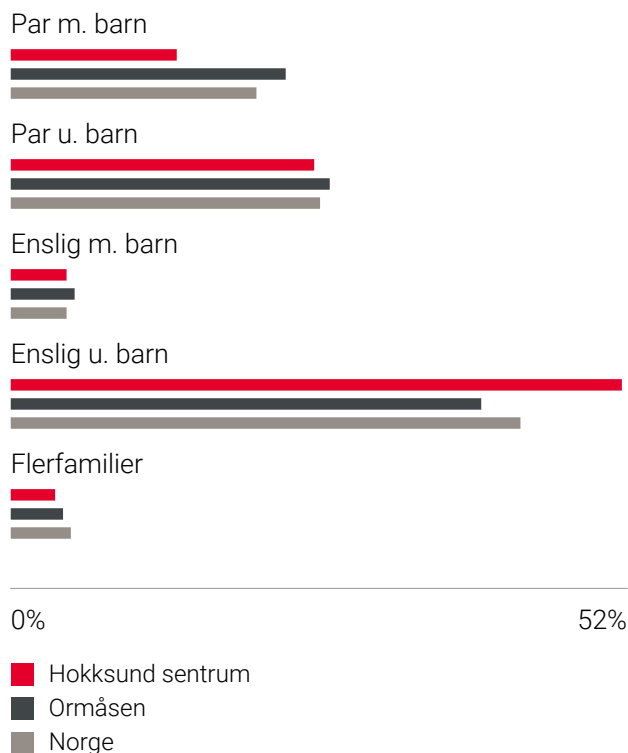
Varer/Tjenester

	Eiker Kjøpesenter	23 min	🚶
	Boots apotek Hokksund	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



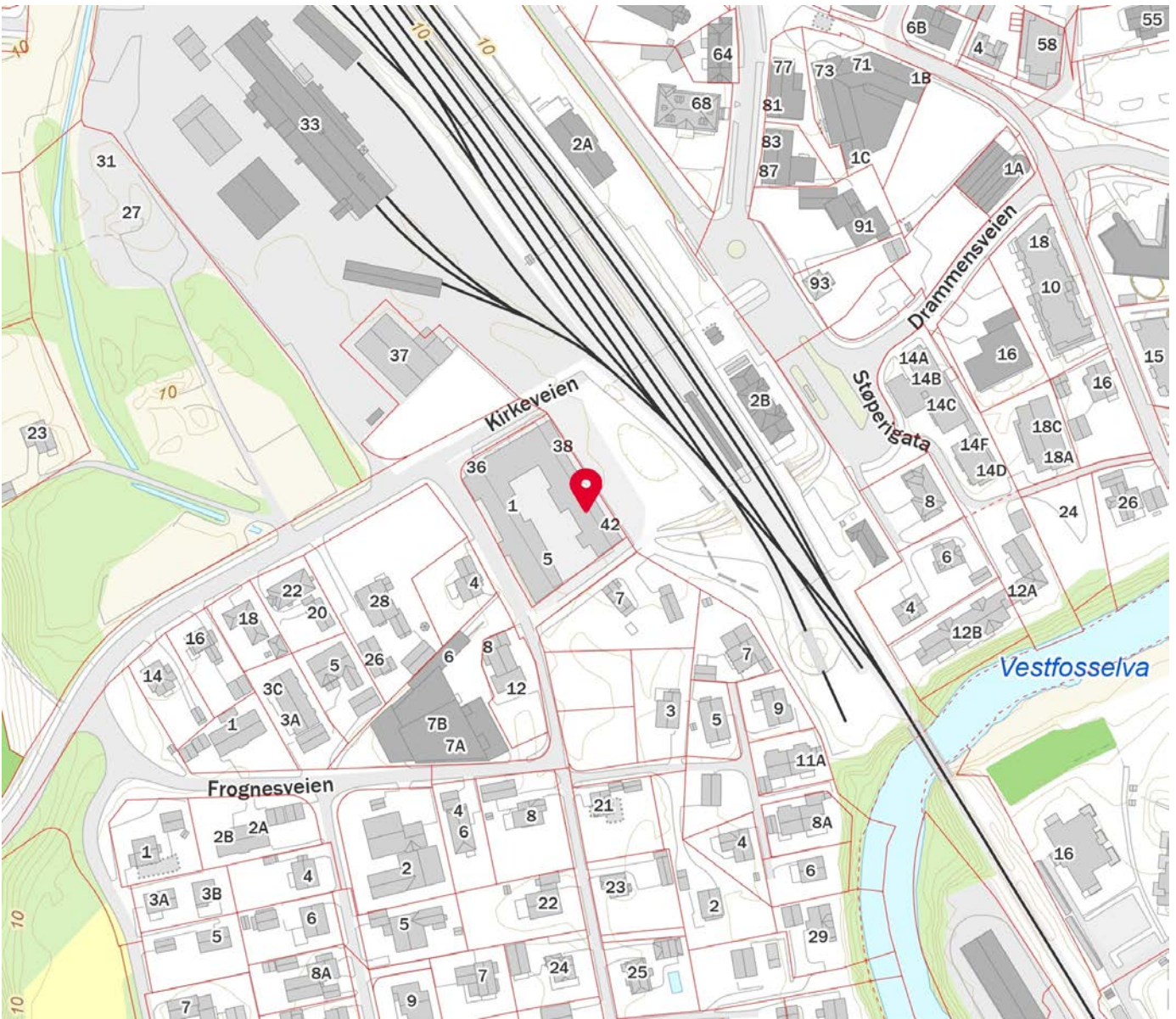
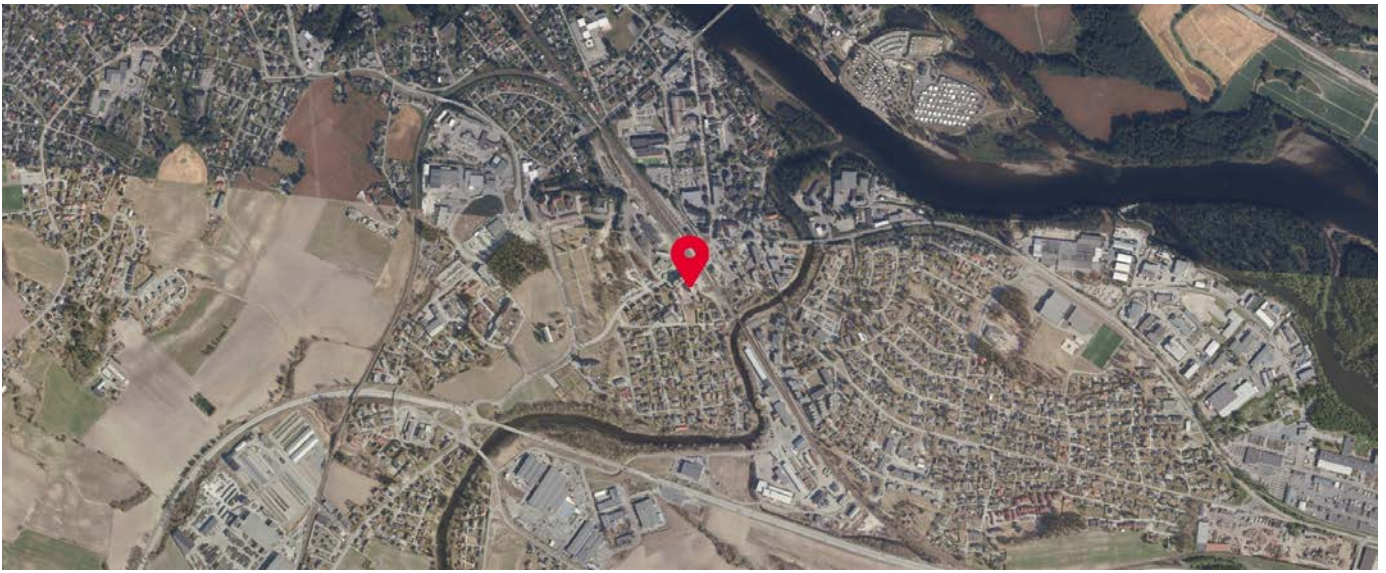
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

AREALMÅLING

Leilighet

Kirkeveien 38
Hokksund
3048 Øvre Eiker kommune

Besiktningdato 13.12.2023

BYGGMESTRENES TAKSERINGSFORBUND

Utført av:
Daglig leder/takstmann/malermester
August Magnus

Postboks 31
2051 Jessheim

Tlf: 98023301
august@tmam.no

BEFARINGEN:

Hjemmelshaver:	Borge Eiendomsutvikling AS
Rekvirent:	Borge Eiendomsutvikling AS
Rekvireringsdato:	21.12.2023
Tilstede:	
Besiktningsdato:	13.12.2023

BYGNINGEN:

Matrikkeldata:	Gnr: 77 ,Bnr: 106
Adresse:	Kirkeveien 38
Andelsnummer:	
Seksjonsnummer:	106
Postnr. Sted:	Hokksund
Byggeår:	2022

OM RAPPORTEN:

Denne rapporten er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og følger forbundets vedtekter og etisk regelverk. Rapporten kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger. Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring. Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

EGEN KOMPETANSE:

Takstmann og Malermester. Jeg har 23 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

Jessheim, den 21/12/2023



August Magnus



AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvare bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må ha gangbart gulv og være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Januar 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
6.Etasje	92	5		25	88	4
SUM BYGNING	92	5		25	88	4
SUM BRA	97					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

MERKNADER OM AREALET:

Fra og med 1.1.2024 trer ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 98m². Entre/gang, soverom 1, bad, soverom 2, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5m². Kjellerbod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 97m². Entre/gang, soverom 1, bad, soverom 2, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.
Kjellerbod.

TBA: 25m². Balkong.

P-rom: 88m². Entre/gang, soverom 1, bad, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 4m². Bod.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om det er P-rom eller S-rom, men det kan være i strid med tekniske forskrifter eller byggemeldte krav.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Målt takhøyde i stue 2,48m

Målt takhøyde i gang 2,21m

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og næringslokaler i prosjektet "Hokksund Stasjonsby", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, endring i organisering, mv. Det tas forbehold om endring av vedtektene i forhold til ny lov om eierseksjoner som trer i kraft 1.1.2018 Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger/selger..

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HOKKSUND STASJONBY
org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Hokksund Stasjonsby. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.01.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet er et kombinert sameie som består av 112 boligseksjoner og 1 næringsseksjon bestående av 106 parkeringsplasser på eiendommen gnr. 195, bnr. 91 i Øvre Eiker kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av boder, markterrasser/balkong. Næringsseksjon 113 parkering har tilleggsdel bestående av p-plasser slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger/terrasser/uteareal. For næringsseksjon 113 parkering er brøk fastsatt med bakgrunn i antall plasser, 106.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for juridiske personer som nevnt i eierseksjonsloven § 24 fjerde ledd, som kan erverve inntil 10 prosent.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og næringslokaler i prosjektet "Hokksund Stasjonsby", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, endring i organisering, mv. Det tas forbehold om endring av vedtektene i forhold til ny lov om eierseksjoner som trer i kraft 1.1.2018. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger/selger..

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold med opplysning om ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de -og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og næringslokaler i prosjektet "Hokksund Stasjonsby", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, endring i organisering, mv. Det tas forbehold om endring av vedtektene i forhold til ny lov om eierseksjoner som trer i kraft 1.1.2018 Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger/selger..

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne parkeringsplasser er organisert som en egen næringsseksjon (snr. 113) og består av 106 parkeringsplasser med egne vedtekter. Styret i Hokksund Stasjonsby Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av denne seksjonen i samsvar med vedtektene, med mindre eierne av snr. 113 selv ønsker å etablere eget styre og selv påta seg ansvaret for dette. Hokksund Stasjonsby Sameie vil under enhver omstendighet ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for garasjeanlegget.

4-2 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

4-3 Kostnadsfordeling

For parkeringsplasser knyttet til snr. 113 kreves inn et likt beløp per måned per plass som fastsettes av styret i sameiet, basert på de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget (feiing og vask av kjørebane, oppmerking, garasjeport etc)

4-4 Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i næringsseksjon 113

Parkeringsplasser kan eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne. Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 1.

Eierandel i sameiet kan fritt selges eller overføres til andre, så lenge dette er i samsvar med kommunale vedtak eller regulering.

Utbygger av prosjekt Sameiet Hokksund Stasjonsby eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

4-6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Sameiet må sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse gjennom en bytteordning eller på annen måte.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og næringslokaler i prosjektet "Hokksund Stasjonsby", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, endring i organisering, mv. Det tas forbehold om endring av vedtektene i forhold til ny lov om eierseksjoner som trer i kraft 1.1.2018 Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger/selger..

seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol.

Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og næringslokaler i prosjektet "Hokksund Stasjonsby", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, endring i organisering, mv. Det tas forbehold om endring av vedtektene i forhold til ny lov om eierseksjoner som trer i kraft 1.1.2018 Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger/selger..

- (4) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og næringslokaler i prosjektet "Hokksund Stasjonsby", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, endring i organisering, mv. Det tas forbehold om endring av vedtektene i forhold til ny lov om eierseksjoner som trer i kraft 1.1.2018. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger/selger..

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles etter sameiebrøk/forbruk

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom utbygger eller sameiet installerer individuelle målere for hver eierseksjon skal kostnaden fordeles etter målt forbruk hvis noen krever det. Det skal da kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Kostnader for parkering

Næringsseksjon 113 bærer sine særkostnader og sin andel av sameiets felleskostnader etter vektet fordelingsnøkkel som er satt til 1/5 av seksjonens areal, jfr. pkt. 11.

Det føres et eget underregnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til næringsseksjon 113.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Slik avsetning av midler skal settes på egen bankkonto.

Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad, og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Fordeling av fellesinntekter

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

6-4 Panterrett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og næringslokaler i prosjektet "Hokksund Stasjonsby", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, endring i organisering, mv. Det tas forbehold om endring av vedtektene i forhold til ny lov om eierseksjoner som trer i kraft 1.1.2018. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger/selger..

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-2 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 9.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og næringslokaler i prosjektet "Hokksund Stasjonsby", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, endring i organisering, mv. Det tas forbehold om endring av vedtektene i forhold til ny lov om eierseksjoner som trer i kraft 1.1.2018. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger/selger..

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og næringslokaler i prosjektet "Hokksund Stasjonsby", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, endring i organisering, mv. Det tas forbehold om endring av vedtektene i forhold til ny lov om eierseksjoner som trer i kraft 1.1.2018. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger/selger..

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(2) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og næringslokaler i prosjektet "Hokksund Stasjonsby", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, endring i organisering, mv. Det tas forbehold om endring av vedtektene i forhold til ny lov om eierseksjoner som trer i kraft 1.1.2018. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger/selger..

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og næringslokaler i prosjektet "Hokksund Stasjonsby", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, endring i organisering, mv. Det tas forbehold om endring av vedtektene i forhold til ny lov om eierseksjoner som trer i kraft 1.1.2018. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger/selger..

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og næringslokaler i prosjektet "Hokksund Stasjonsby", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, endring i organisering, mv. Det tas forbehold om endring av vedtektene i forhold til ny lov om eierseksjoner som trer i kraft 1.1.2018 Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger/selger..

11 Særskilt bestemmelse om næringsseksjon 113 – parkering.

Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) er organisert i en egen næringsseksjon nr 113, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr. 113 (parkering) blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 113 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Hokksund Stasjonsby er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 113 (parkering) med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr. 113 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Sameiet Hokksund Stasjonsby ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Sameiet Hokksund Stasjonsby sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 113 (garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer), skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr. 113 betale like utgiftsbidrag iht hver p-plass som disponeres, til Sameiet Hokksund Stasjonsby. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr. 113 parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres i et eget underregnskap under Sameiet Hokksund Stasjonsbys regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 113 (parkering) skal dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og «multiparkanlegg» tekniske anlegg mv. og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 113 (parkering), og sin andel av Sameiet Hokksund Stasjonsbys driftskostnader etter vektet sameiebrøk som er satt til 1/5 % av seksjonens areal. For hver p-plass som disponeres skal det betales like store utgiftsbidrag.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Bestemmelse om bytterett til HC-plass kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og næringslokaler i prosjektet "Hokksund Stasjonsby", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, endring i organisering, mv. Det tas forbehold om endring av vedtektene i forhold til ny lov om eierseksjoner som trer i kraft 1.1.2018. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger/selger..

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) resekjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

12-4 Forholdet til eierseksjonsloven

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr 91, i kraft fra 1.1.2018

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og næringslokaler i prosjektet "Hokksund Stasjonsby", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, endring i organisering, mv. Det tas forbehold om endring av vedtektene i forhold til ny lov om eierseksjoner som trer i kraft 1.1.2018 Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger/selger..

VEDTEKTER
FOR
HOKKSUND STASJONSBY GARASJESAMEIE

Fastsett av utbygger/hjemmelshaver, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet Hokksund Stasjonsby og tiltredes ved kjøp av plass/ideelle eierandeler med bruksrett til p-plass

Gnr.77, bnr. 106, snr. 113, i Øvre Eiker kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Hokksund Stasjonsby Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 77, bnr. 106, snr. 113, i Oslo som er en næringsseksjon med evt. tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser med evt. kjørebane og adkomstarealer i Hokksund Stasjonsby Sameie.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/106 pr. garasje plass.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres av utbygger.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte parkeringsseksjonen, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og næringslokaler i prosjektet "Hokksund Stasjonsby", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, endring i organisering, mv. Det tas forbehold om endring av vedtektene i forhold til ny lov om eierseksjoner som trer i kraft 1.1.2018 Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger/selger..

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Sameiets eiendom må brukes under hensyntagen til Hokksund Stasjonsby Sameie sine rettigheter til tiliggende areal. Alle sameiere i parkeringsseksjon må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Hokksund Stasjonsby Sameies vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Hokksund Stasjonsby Sameie eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger

forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1.**

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Hokksund Stasjonsby Sameie og med behov for slik parkeringsplass.

Det tilligger styret i Hokksund Stasjonsby Sameie å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for de som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og næringslokaler i prosjektet "Hokksund Stasjonsby", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, endring i organisering, mv. Det tas forbehold om endring av vedtektene i forhold til ny lov om eierseksjoner som trer i kraft 1.1.2018. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger/selger..

mellom rettighetshavere til parkeringsplasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Hokksund Stasjonsby Sameie eller styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombygging av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1

§ 7

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Hokksund Stasjonsby Sameie selges fritt.

Utbygger kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til naboer eller andre som skal benytte den selv eller leie den ut hvis dette er i samsvar med kommunale vedtak, eller til selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie.

Utbygger av prosjekt Hokksund Stasjonsby, Borge Eiendomsutvikling AS eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

2. Utleie av p-plass

Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre. Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

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

3. Strøm

Eiere av parkeringsplass, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i Hokksund Stasjonsby Sameie.

Styret i Hokksund Stasjonsby Sameie kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

4. Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og næringslokaler i prosjektet "Hokksund Stasjonsby", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, endring i organisering, mv. Det tas forbehold om endring av vedtektene i forhold til ny lov om eierseksjoner som trer i kraft 1.1.2018. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger/selger..

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
- 3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og næringslokaler i prosjektet "Hokksund Stasjonsby", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, endring i organisering, mv. Det tas forbehold om endring av vedtektene i forhold til ny lov om eierseksjoner som trer i kraft 1.1.2018 Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger/selger..

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierenes bekostning.

§ 10

Styret

Styret i Hokksund Stasjonsby Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsseksjonen i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Hokksund Stasjonsby Sameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Hokksund Stasjonsby Sameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Fastsatte ordensregler for Hokksund Stasjonsby Sameie gjelder også for Hokksund Stasjonsby Garasjesameie.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierene etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- a) eiendomsforsikring, jf § 19,

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og næringslokaler i prosjektet "Hokksund Stasjonsby", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, endring i organisering, mv. Det tas forbehold om endring av vedtektene i forhold til ny lov om eierseksjoner som trer i kraft 1.1.2018. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger/selger..

- b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
- c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget
- d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, port
- f) renhold av fellesarealer
- f) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Hokksund Stasjonsby Sameie skal føre egen regnskapsoversikt med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med parkeringssameiet (seksjon nr. 113) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av parkeringssameiet (seksjon nr. 113).

Hokksund Stasjonsby Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Hokksund Stasjonsby Sameie.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og næringslokaler i prosjektet "Hokksund Stasjonsby", og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, endring i organisering, mv. Det tas forbehold om endring av vedtektene i forhold til ny lov om eierseksjoner som trer i kraft 1.1.2018. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger/selger..

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser
(UTARBEIDES AV UTBYGGER/SELGER)



- U1- Parkeringsplasser:**
 34 P-plasser (2,5m)
 2 P-plasser (2,35m)
 1 HC-plasser (3,8m)
 7 P+-plasser (3,5m)
142,44
- U2- Parkeringsplasser:**
 42 P-plasser (2,5m)
 9 P-plasser (2,4m)
 2 P-plasser (2,35m)
 4 HC-plasser (3,8m)
 6 P+-plasser (3,5m)
152,54
- TOTALT P-PPLASSER:**
106,97
- U1- Sportsboder:**
 75 Sportsboder
- U2- Sportsboder:**
 39 Sportsboder
- TOTALT SPORSTABODER:**
114,97
- U1- Sykkelparkering inne:**
 74 P- sykkel (Duplex)
- U2- Sykkelparkering inne:**
 112 P- sykkel (Duplex)
- Utomhus- Sykkelparkering:**
 Foran inngang A1: 8 (psal)
 Foran inngang A2: 12 (wall-E)
 Foran inngang C2: 10 (wall-E)
 Foran inngang C2: 8 (psal)
- TOTALT INNE OG UTE:**
244,94

BORGE EIENDOMSUTVIKLINGS AS

Betonerte AS

Høkkund stasjonbyen

UTSKJEDNING	AD	07
UTSKJEDNINGSDATO	28.10.2021 Ak. Interiørskisse (RKN) 104-104	

Kjellerplan U1

S-HK-U1	A1	B
---------	----	---



- U1- Parkeringsplasser:**
 34 P-plasser (2,5m)
 2 P-plasser (2,5m)
 1 HC-plasser (3,8m)
 7 P+-plasser (3,5m)
U1-44
- U2- Parkeringsplasser:**
 42 P-plasser (2,5m)
 8 P-plasser (2,4m)
 2 P-plasser (2,5m)
 4 HC-plasser (3,8m)
 6 P+-plasser (3,5m)
U2-62
- TOTALT P-PASSER:**
106 STK.
- U1- Sportsboder:**
 75 Sportsboder
- U2- Sportsboder:**
 39 Sportsboder
- TOTALT SPORTSBODER:**
114 STK.
- U1- Sykkelparkering inne:**
 74 P- sykkel (Duplex)
- U2- Sykkelparkering inne:**
 112 P- sykkel (Duplex)
- Utomhus- Sykkelparkering:**
 Foran inngang A1: 8 (pka)
 Foran inngang A2 B1: 12 (vahl-E)
 Foran inngang B2: 10 (vahl-E)
 Foran inngang C2: 8 (vahl)
- TOTALT INNE OG UTE-
 SYKKELPARKERING**
224 STK.



BORGE EIENDOMSUTVIKLINGS AS

Betontor AS

Høkkund stasjonbyen

UTSKJEDNING

UTSKJEDNING

UTSKJEDNING

UTSKJEDNING

UTSKJEDNING

UTSKJEDNING

UTSKJEDNING

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

**Ekstraordinært årsmøte i
Hokksund Stasjonsby Sameie
avholdes**

**Torsdag 3. mars 2022 klokken 18.00 på Haug Kirke sitt menighetshus,
Kirkeveien 2, 3300 HOKKSUND**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ORIENTERING FRA UTBYGGER

- A) Prosjektstatus, ferdigbefaring, overlevering og oppgjør
- B) Ettermarked; FDV, garanti og reklamasjon
- C) Informasjon fra Telenor

3. ORGANISERING AV SAMEIET OG FORRETNINGSFØRSEL

Det vil bli gitt en orientering om forretningsførsel, organisering av sameiet og sameiets vedtekter.

4. BUDSJETT OG FELLESKOSTNADER

Det vil bli gitt en orientering om forslag til budsjett og felleskostnader til sameiet. Det foreslås i tillegg å kreve inn tre måneder ekstra felleskostnader ved første fakturering for å skaffe sameiet driftsmidler til å dekke løpende kostnader allerede fra oppstart.

5. VALG AV TILLITSVALGTE/INTERIMSSTYRE

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av 2-4 styremedlemmer
- C) Valg av inntil 2 varamedlemmer

16.02.2022
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Christian Førde /s/

for utbygger
Borge Eiendomsutvikling AS

Årsmøte avholdes før alle kjøperne har overtatt sine seksjoner og blitt sameiere. Borge Eiendomsutvikling AS har derfor som hjemmelshaver til seksjoner som ikke er overskjøttet, gitt kjøperne fullmakt til å møte i ekstraordinært årsmøte og til å stemme for den seksjonen de skal bli eier av.

I årsmøtet har eierseksjonssameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

**REGISTRERINGSBLANKETT
ved ekstraordinært årsmøte
i Hokksund Stasjonsby Sameie**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har eierseksjonssameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eierseksjonssameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinært årsmøte i Hokksund Stasjonsby Sameie den 03.03.2022.

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Hokksund Stasjonsby Sameie

Organisasjonsnummer: 928833003

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. juni kl. 08:00 til 26. juni kl. 08:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **47**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **5**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Sander Hvinden Hermelink og Emil Jørgensen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **48**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **4**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Mona Elisabeth Klausen (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mona Elisabeth Klausen



Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Roger Olsen (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Roger Olsen

Tone Svarverud - Har trukket seg.



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557472344514

Dokument

Protokoll ekstraordinært årsmøte 26/6-22

Hoveddokument

2 sider

Initiert på 2022-06-28 12:20:29 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)

Ferdigstilt den 2022-06-28 12:22:07 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

kari.anne.lindland@obos.no

Signerende parter

Ole Kristoffer Sagløyken (OKS)



Navnet norsk BankID oppga var "Ole Kr R B Sagløyken"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2022-04-22 16:53:31 CEST (+0200)

Signert 2022-06-28 12:21:43 CEST (+0200)

Sander Hvinden Hermelink (SHH)



Navnet norsk BankID oppga var "Sander Hvinden Hermelink"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2022-03-04 15:19:17 CET (+0100)

Signert 2022-06-28 12:21:42 CEST (+0200)

Emil Jørgensen (EJ)



Navnet norsk BankID oppga var "Emil Jørgensen"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2022-05-25 15:47:02 CEST (+0200)

Signert 2022-06-28 12:22:07 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557472344514

matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Husordensregler

HUSORDENSREGLER FOR HOKKSUND STASJONSBY BOLIGSAMEIE, REVIDERT
12.04.22

1. FORMÅLET MED HUSORDENSREGLENE

For å beholde og videreutvikle et godt bomiljø i Hokksund Stasjonsby sameie, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til leilighetene. Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder, garasjeanlegg og uteområder. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler. Husordensreglene vedtas av styret. Styret har rett til å gjøre endringer i husordensreglene.

2. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan beboer kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i Hokksund Stasjonsby sameie forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

3. VED INNFLYTTING I LEILIGHETEN

Ved utleie av leiligheter skal seksjonseiere gi informasjon til leietakerne om Vedtekter og Husordensregler for Hokksund Stasjonsby sameie.

4. HUSORDENSREGLER FOR BRUK AV EIERSEKSJONEN / LEILIGHETEN

Støy

Beboere skal sørge for ro og orden i og utenfor sin leilighet. Mellom kl. 23 til kl. 07 må beboere vise særlig hensyn, slik at naboers nattesøvn ikke forstyrres. Beboere må være spesielt oppmerksomme på støy som kommer fra for eksempel musikk, vaskemaskiner og oppussingsarbeid o.l. Beboere oppfordres til å varsle sine naboer om aktiviteter som medfører støy og påregnelig sjenanse for naboer.

Tepper og tørking av tøy

Teppesbanking og lufting av tepper på terrasser og balkonger bør unngås. Tørking av tøy på terrasser og balkonger bør skje uten at det er til sjenanse / synlig for naboene.

Grilling på terrasser og balkonger

Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men utvis hensyn.

Kjøkkenvifte

Det er anbefalt å la kjøkkenviften stå på 10 minutter før og etter matlaging slik at filteret får renset seg selv.

Oppussing / endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse

Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene. Det er ikke tillatt å foreta fasadeendringer som f.eks. utvendig maling, innglassing av terrasser, eller private parabolantenner. Styret skal godkjenne alle typer fasadeendringer, og ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Annet

Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Lufteventiler i leiligheten bør være åpne for å forhindre sopp- eller muggdannelse.

5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer. Hunder skal luftes i bånd og være under kontroll. Det er tillatt å ha med husdyr i sameiets felles utearealer, men vi ønsker at lufting av husdyr foregår utenfor disse områdene. Eier av husdyr er pliktet til å plukke opp/vaske etter sitt husdyr.

6. SØPPELHÅNTERING

Husholdningsavfall sorteres i sameiets renovasjonssystem som er plassert i fellesområdet. Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingspann o.l. i sameiets renovasjonssystem. Beboere skal håndtere eget søppel på en riktig og ryddig måte; alle poser skal knytes godt.

7. FELLESOMRÅDER

Innvendig

Sko, sykler, leker, sportsutstyr o.l. skal ikke stå i korridorene. Disse må enten tas med inn i egen leilighet / bod eller låses inn i felles sykkelboder på området. Dette grunnet renhold, brannfare og ønske om ryddige fellesområder. Det er ikke tillatt å plassere møbler eller andre gjenstander i bodkorridorene i underetasjen. Løse gjenstander som står / oppbevares i

opp ganger eller kjellerganger vil bli fjernet uten forvarsel for seksjonseiers regning. Det skilles ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle bruksgjenstander. Ytterdørene skal være låst til enhver tid. Røyking er ikke tillatt på innvendige fellesarealer.

Utvendig

Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker, blomster og gressplener. Ballspill mot vegger og foran inngangspartier er ikke tillatt. Ta hensyn til hverandre når dere oppholder dere i sameiets felles uteareal, samt takterrasse. Røyking er ikke tillatt i sameiets felles utearealer.

8. BILFRIE GANGVEIER OG FELLESAREALER

Gangveiene og fellesarealene skal være bilfrie. Det er kun tillatt å kjøre på gangveiene i forbindelse med transport av syke og funksjonshemmede, flyttetransport, transport av møbler, hvitevarer og andre store / tunge varer. Annen kjøring og parkering på gangveier er ikke tillatt. Kjøring på gangveier er til stor sjenanse for naboer og potensielt farlig for barn som leker på uteområdene.

9. GARASJEANLEGG

Regler for bruk av garasjeanlegget

1. All kjøring i garasjeanlegget må være forsiktig og hensynsfull.
2. Farten skal være lav.
3. Det er bare tillatt å parkere bil på egen parkeringsplass.
4. Det er ikke tillatt å oppbevare mer enn boden rommer.
5. Det er ikke tillatt å røyke i garasjeanlegget.
6. Feilparkerte biler blir fjernet uten forvarsel for seksjonseiers regning.
7. Det er ikke tillatt å bruke skjøteledninger til lading av el-bil eller andre elektroniske installasjoner.

10. SOLSKJERMING

Alle som ønsker solskjerming må kontakte styret for bestilling. Dette er for å hindre at vi får flere ulike typer solskjerming på bygget.

11. SKADE PÅ SAMEIETS FELLES EIENDOM

Branntavle

Det er ikke tillatt å røre branntavlene som henger ved hovedinngangen til hver oppgang. Det er kun brannvesenet som skal benytte dette.

Brannvarsler

For alles sikkerhet, skal ikke brannvarslerne i leiligheten røres/tas ned. Dersom noen tar ned røykvarsleren sin, vil det gå en alarm i oppgangen frem til den settes opp igjen.

Teknisk rom

Ingen skal inn i de tekniske rommene i Hokksund Stasjonsby. Det er bare profesjonelle og styret som har tillatelse til å være her. Skader på tekniske rom fører til erstatningsansvar for den ansvarlige.

Uteareal

Skader og hærverk på sameiets felles arealer/eiendom fører til et erstatningsansvar for den ansvarlige. Hver beboer har ansvar for skader som vedkommende eller besøkende hos vedkommende har laget.

Vedtatt av styret v/ Hokksund stasjonsby

11.04.22 Hokksund

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Hokksund Stasjonsby Sameie

Møtedato: 03.03.22

Møtetidspunkt: kl. 18.00

Møtested: Menighetshuset til Haug Kirke

Til stede: 35 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 36 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Christian Førde og Kari-Anne Lindland.

Møtet ble åpnet av Per Fält

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Christian Førde foreslått.

Vedtak: Godkjent.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Kari-Anne Lindland foreslått, og som protokollvitne ble Stine Røed Olsen og Jon Omberg foreslått.

Vedtak: Godkjent.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2 Orientering fra utbygger

A Prosjektstatus, ferdigbefaring, overlevering og oppgjør.

Utbygger orienterte om prosjektet og det ble åpnet adgang for spørsmål.

Vedtak: Tatt til etterretning

B Ettermarked; FDV, garanti og reklamasjon

Utbygger orienterte om saken og besvarte spørsmål fra salen.

Vedtak: Tatt til etterretning.

C Informasjon fra Telenor

Telenor orienterte om saken og besvarte spørsmål fra salen. Se vedlegg

Vedtak: Utgikk da høytaleranlegget ikke fungerte. Informasjon vil bli sendt den enkelte.

3 Organisering av sameiet og forretningsførsel

Forretningsfører ved Christian Førde orienterte om forretningsførsel, organisering av sameiet og sameiets vedtekter.

Vedtak: Tatt til etterretning.

4 Budsjett og felleskostnader

Det vil bli gitt en orientering om forslag til budsjett og felleskostnader til sameiet.

Vedtak: Tatt til etterretning.

5 Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder frem til neste årsmøte i 2023 ble Ole Kristoffer Røste Brotangen Sagløkken foreslått.

Vedtak: Godkjent enstemmig.

B Som styremedlem frem til neste årsmøte i 2023 ble Stine Røed Olsen foreslått.
Som styremedlem frem til neste årsmøte i 2023 ble Veronica Bergli foreslått.
Som styremedlem frem til neste årsmøte i 2023 ble Mona Klausen foreslått.
Som styremedlem frem til neste årsmøte i 2023 ble Trond Regstad foreslått.

Vedtak: Godkjent enstemmig.

Møtet ble hevet kl.: 18:55. Protokollen signeres av

Møteleder: Christian Førde /s/
Protokollvitne: Stine Røed Olsen /s/

Fører av protokollen: Kari-Anne Lindland /s/
Protokollvitne: Jon Omberg /s/

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557464299701

Dokument

Protokoll ekstraordinært årsmøte Hokksund Stasjonsby
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2022-03-03 19:03:15 CET (+0100) av Kari-Anne Lindland (KL)
Ferdigstilt den 2022-03-04 14:16:30 CET (+0100)

Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
kari.anne.lindland@obos.no
+4792826070

Signerende parter

Christian Førde (CF)



Navnet norsk BankID oppga var "CHRISTIAN FØRDE"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2021-11-02 10:18:31 CET (+0100)
Signert 2022-03-03 19:05:32 CET (+0100)

Stine Rød Olsen (SRO)



Navnet norsk BankID oppga var "Stine Røed Olsen"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-12-02 18:07:13 CET (+0100)
Signert 2022-03-04 14:16:30 CET (+0100)

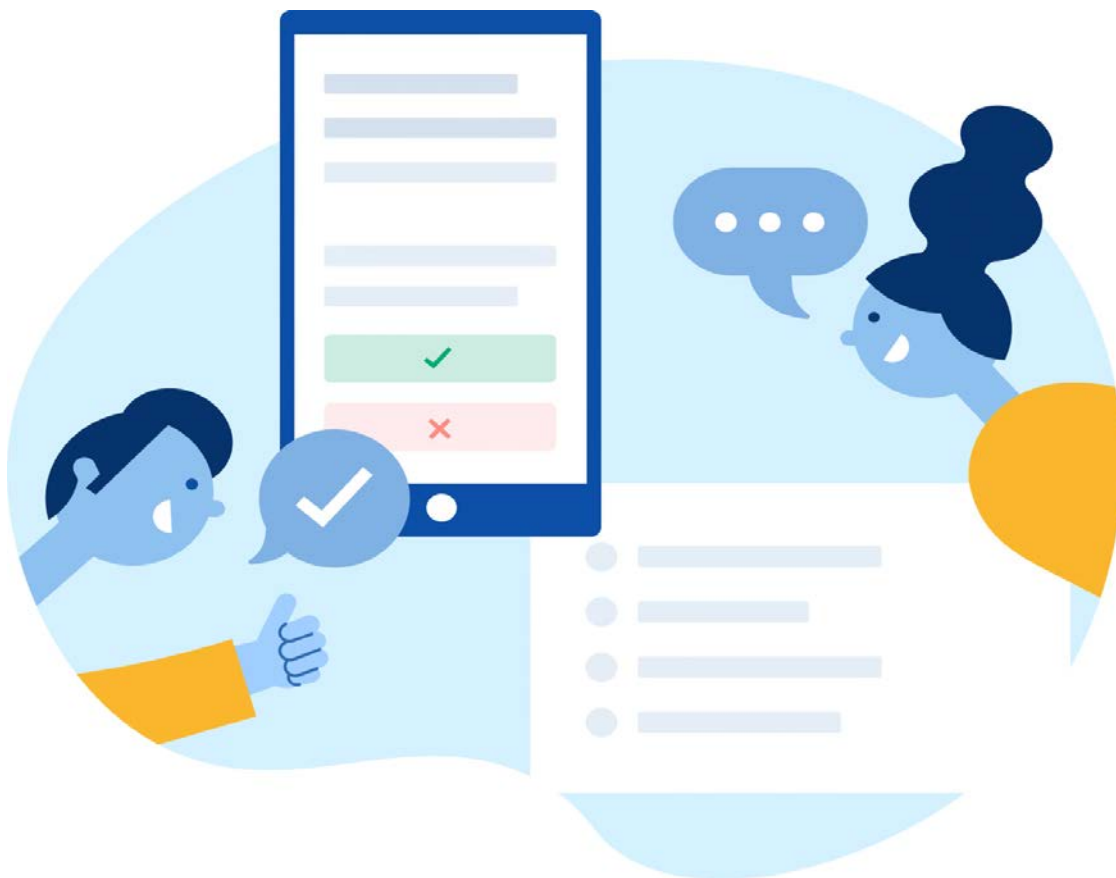
Jon Omberg (JO)



Navnet norsk BankID oppga var "Jon Omberg"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2020-10-27 17:44:22 CET (+0100)
Signert 2022-03-03 19:06:11 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at





Ekstraordinært årsmøte 2022

Hokksund Stasjonsby Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 23. juni - 26. juni 2022

Velkommen til årsmøte i Hokksund Stasjonsby Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. juni kl. 08:00 og lukker 26. juni kl. 08:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2323>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hokksund Stasjonsby Sameie

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Sander Hvinden Hermelink og Emil Jørgensen

Sak 3

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mona Elisabeth Klausen
Seksjonseier av B1-601 sammen med Asle Aspelien. Mona ble innvalgt i styret på årsmøtet den 3. mars, og ble i første styremøte valgt som nestleder. Hun stiller nå som kandidat for vervet som styreleder, for å gi kontinuitet og å videreføre det arbeidet som styret har igangsatt. Hun er BI-økonom, har yrkeserfaring som personalsjef i konsernet Coop Norge og har tidligere erfaring fra styrearbeid i et boligsameie. Mona er nå pensjonist.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Roger Olsen**

Kandidat til vervet som styremedlem - kort presentasjon av Roger Olsen Seksjonseier av A1-402 sammen med Torunn Ruud Olsen. Boenheten leies ut til sønnen Henrik. Han sier han har et langt yrkesaktivt liv i Øvre Eiker Kommune som vaktmester for kommunale bygg. Han har byggteknisk erfaring og forståelse for oppfølging av bygg,- vedlikehold og serviceavtaler.

- **Tone Svarverud - Har trukket seg.**

Kandidat til vervet som styremedlem - kort presentasjon av Tone Svarverud Seksjonseier av C-304. Hun sier: «Det var meg som opprettet FB-gruppen før innflytting. Vet hvor vanskelig det kan være å få med folk til slike verv, derfor tilbyr jeg meg, da jeg ikke jobber og har tid. Pga. kjønnskvalifisering bør det vel en mann inn». Tone har styreeerfaring.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2022

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.06.22

Selskapsnummer: 2323 **Selskapsnavn:** Hokksund Stasjonsby Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sander Hvinden Hermelink og Emil Jørgensen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styreleder (1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Mona Elisabeth Klausen</p> <p>Styremedlem (1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Roger Olsen</p> <p><input type="checkbox"/> Tone Svarverud - Har trukket seg.</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter 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 **PLUS**

- 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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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. **PLUS**-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 **PLUS**.

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 eiendoms-megler. 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 risikopplysninger 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: Kirkeveien 38 (Hokksund Stasjonsby - A2-602)
3300 HOKKSUND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Jørgen Off**Oppdragsnummer:** 1205240046**Telefon:** 975 26 138
E-post: eirik.off@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

21.05.2024

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