



aktiv.

**aktiv.**  
Nybygg

Nygårdsveien 54 & 56, 1814 ASKIM

**Nye leiligheter klare for innflytting  
- P-kjeller - 2 eller 3 soverom -  
balkong - utsikt - lave omk.**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**



Leilighet Type 1

Leilighet Type 2

Leilighet Type 3

**foto** **etcetera**

Denne tegningen er ment som en illustrasjon, og noe avvik kan derfor forekomme.

Her kommer det bildetekst  
Denne kan komme på to linjer





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

**Lena Axelsson**

**Mobil** 971 70 601

**E-post** lena.axelsson@aktiv.no

#### Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim. TLF. 69 88 84 44

#### Nøkkelinformasjon

<b>Pris fra - til:</b>	4 090 000 - 4 490 000
<b>Omkost. fra - til:</b>	7 490 - 7 490
<b>Totalpris fra - til:</b>	4 097 490 - 4 497 490
<b>Felleskost. fra - til:</b>	2 500 - 2 500
<b>Selger:</b>	TaKo Invest AS
<b>Org.nummer:</b>	986919953
<b>Eiendomstype:</b>	Blokkleilighet
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon
<b>P-rom:</b>	0 - 0 m <sup>2</sup>
<b>BRA:</b>	78 - 82 m <sup>2</sup>
<b>Tomt:</b>	8300m <sup>2</sup>
<b>Matrikkel:</b>	gnr. 54, bnr. 263
<b>Oppdragsnr:</b>	1102235005
<b>Sist oppdatert:</b>	17.01.2024

## Nye leiligheter klare for innflytting - P-kjeller - 2 eller 3 soverom - balkong utsikt - lave omk.

Nyoppførte leiligheter beliggende på attraktive Nygårdsfeltet i Askim.

#### Kun 3 ledige enheter til salgs:

Nygårdsveien 54, Leil. H0101, S.37, - 2 soverom pris 4.090.000,- + omk.

Nygårdsveien 54, Leil. H0303, S.45, - 3 soverom pris 4.490.000,- + omk.

Nygårdsveien 56, Leil. H0203, S.51, - 3 soverom pris 4.390.000,- + omk.

Disse leilighetene er oppgradert med hvitevarer og belysning:

- Nye leiligheter klare for innflytting
- Lave omkostninger
- Utsikt mot syd/vest
- Fin veranda
- Parkering i p-kjeller
- Energieffektive, lave bokostnader
- Lettstelt og fresht
- Kun nytt er nytt...
- Barnehage under oppføring i nabolaget
- Kort vei til skoler
- Fine turområder med lyssatte gangveier

**Velkommen til visning - husk påmelding!**





Sameie består av byggetrinn 1 (Nygårdsveien 48,50 og 52) i tillegg til disse to blokkene på byggetrinn 2 (

# Plantegning - illustrasjoner

Leil. 101



**foto**  
etcetera

Leilighet 3

Denne tegningen er ment som en illustrasjon,  
og noe avvik kan derfor forekomme.

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

303 + 203



**FOTO**  
etcetera

Leilighet 3

Denne tegningen er ment som en illustrasjon,  
og noe avvik kan derfor forekomme.

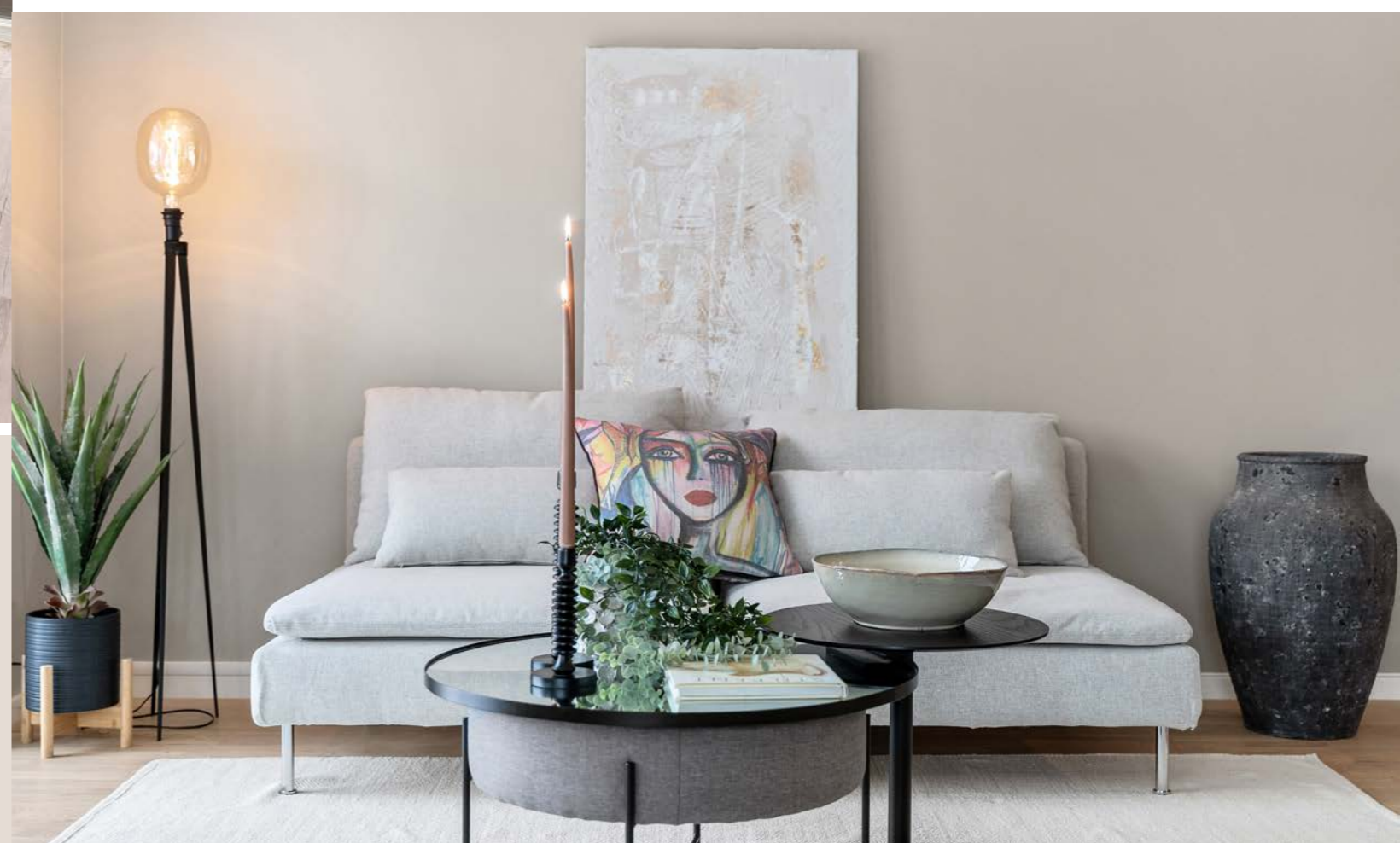
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Sommerbilder fra 1. byggetrinn





Bilde fra 1. byggetrinn - bilde fra fellesgang og løfteplattform (manuell heis)





Velkommen til Nygårdsveien 54 & 56

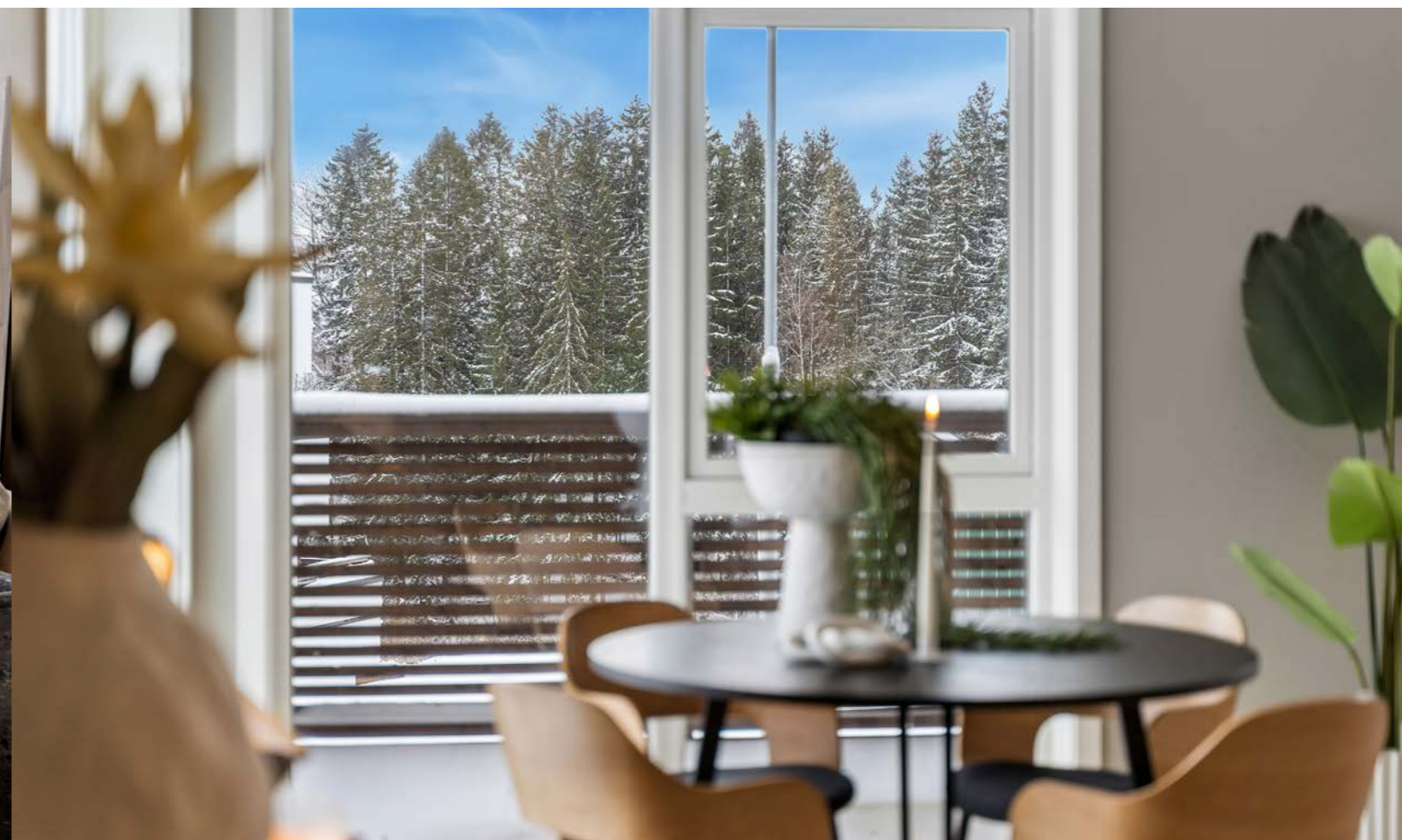


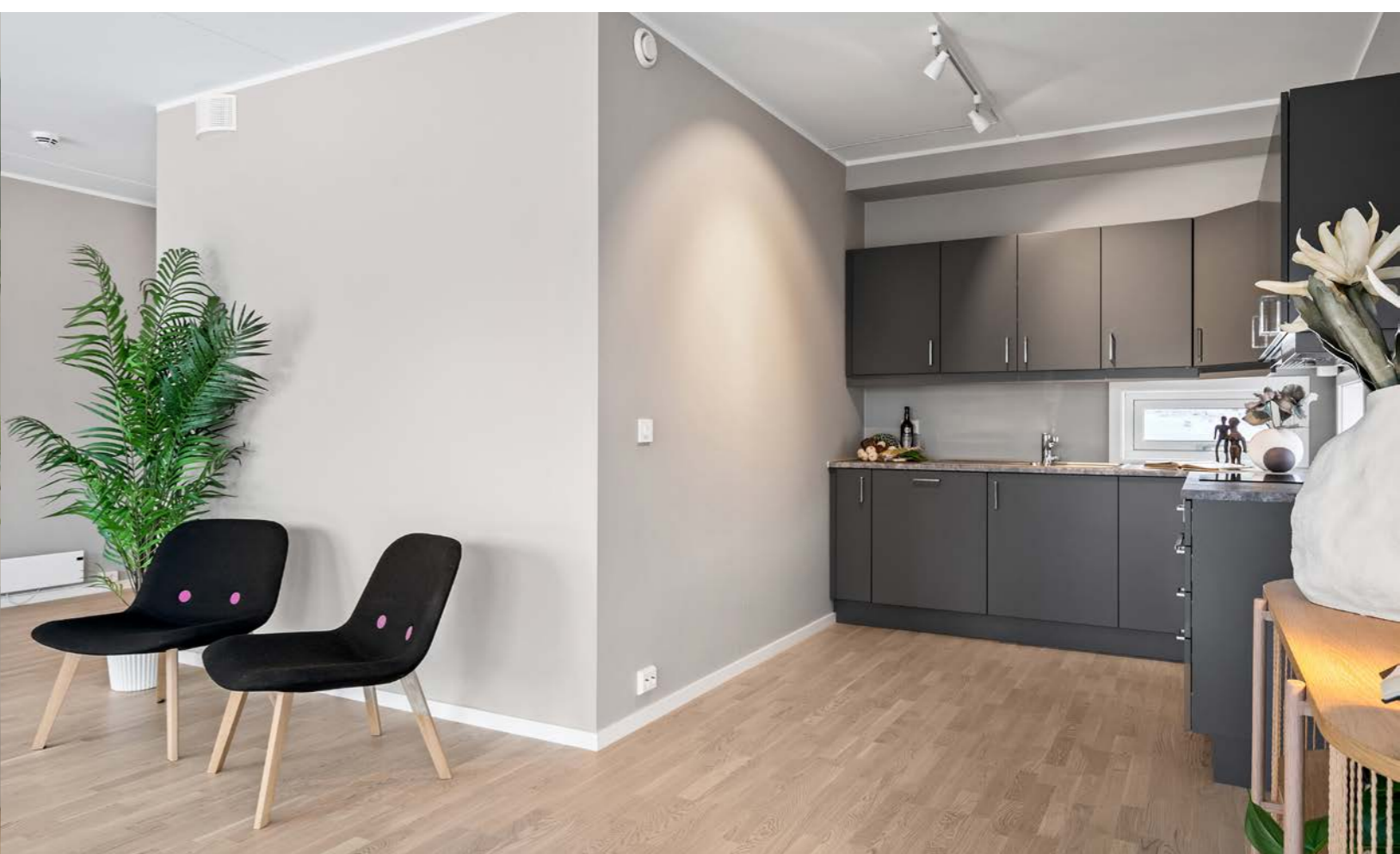


Bilde er tatt fra leilighet 101  
(2 soverom i Nygårdslia 54)



Bilde er tatt fra leilighet 101  
(leil. med 2 soverom i Nygårdslia 54)





# Om eiendommen

## Informasjon om prosjektet

### Om prosjektet

Nyoppførte leiligheter beliggende på attraktive Nygårdsfeltet i Askim.

### Kun 3 ledige enheter til salgs:

1) Nygårdsveien 54, Leil. H0101, S.37, - 2 soverom  
pris 4.090.000,- + omk.

2) Nygårdsveien 54, Leil. H0303, S.45, - 3 soverom

pris 4.490.000,- + omk.

3) Nygårdsveien 56, Leil. H0203, S.51, - 3 soverom

pris 4.390.000,- + omk.

Disse leilighetene er oppgradert med hvitevarer og belysning:

- Nye leiligheter klare for innflytting
- Lave omkostninger
- Utsikt mot syd/vest
- Fin veranda
- Parkering i p-kjeller
- Energieffektive, lave bokostnader
- Lettstelt og fresht
- Kun nytt er nytt...
- Barnehage under oppføring i nabolaget
- Kort vei til skoler
- Fine turområder med lyssatte gangveier

Velkommen til visning - husk påmelding!

### Pris fra - til

Kr 4 090 000 - 4 490 000

### Omkostninger fra - til

Kr 7 490 - 7 490

### Prisinformasjon

Prisliste for den enkelte leilighet fremkommer på Finn.no annonsen (oppdateres raskere) og i salgsoppgaven.

### Beliggenhet og Adkomst

"Nygård Park" - byggetrinn 2 er beliggende på et nyere boligfelt i Askim ved Løkenskogen/Katralen/Nygård.

Kort oppsummert kvaliteter ved beliggenhet:

- Sydvestvendte leiligheter med flotte solforhold og terrasser
- Utsikt mot syd og vest, kulturlandskap, bølgenmonumentet på E18 og videre ut til friområde.
- Litt avhengig av plassering i bygget, men enkelte vil ser mot Nygård Terrasse 1.
- Nærhet til skoler (både barneskole, ungdomsskole og videregående skole)
- Nærhet til flotte turområder
- Ny barnehage bygges i nabolaget (langsmed Katralveien)
- 1,5 km til Askimtorget kjøpesenter.

Nyere boligområde bebygd med blokkleiligheter, flermannsboliger, rekkehus og eneboliger. Flere eneboliger og terrasseleiligheter er allerede oppført på feltet.

Det gjenstår fortsatt enkelte områder på feltet som vil bli bebygd i fremtiden.

Gateadressen er Nygårdsveien 54 og 56.

Friområder og gode turterreng ligger i umiddelbar nærhet.

Bygging av ny barnehage rett ve boligfeltet er igangsatt.

Det vil bli gode solrike terrasser mot sydvest med utsyn mot både kulturlandskap, skogpartier lenger frem.

Kort vei til nye ungdomsskolen på Løken, videregående skole på Vammaveien og fin og trygg grusvei til Moen barneskole.

Innenfor ca. 15-20 minutters gange finner du servicefunksjoner, forretninger, apotek, bank, post, cafeer, togstasjon, busstasjon, Østfoldbadet, Kulturhuset, treningssenter og idrettsanlegg, restauranter, kino, kaffebar og gallerier m.m.

Kommunikasjon:

Askim ligger ca. 5,5 mil fra Oslo sentrum.

Det tar ca. 45 minutter til Oslo via E18 uten trafikkork i hovedstaden.

Det er direkte buss- og jernbaneforbindelse til Oslo fra Askim og gangavstand til disse forbindelsene fra feltet.

Veiforbindelsen fra Askim til Oslo er hovedsakelig langs riksvei og europavei.

Litt om Askim:

Askim er Østfolds femte by og regionscenter i Indre Østfold.

Kommunen ligger sentralt ved E18.

Askim er attraktiv for bosetting og næringsliv.

Næringslivet er omfattende og variert, og det legges vekt på å skape et godt sosialt, fysisk og kulturelt miljø.

Mange regionale funksjoner og aktiviteter knyttet til næringsliv, handel, offentlige virksomheter, helse, kultur og fritid, er i dag lokalisert til Askim.

### Generell orientering

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet.

Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

### Areal fra - til

BRA: 78 - 82 m<sup>2</sup>

### Garasje/Parkering

Med hver enkelt seksjon medfølger en biloppstillingsplass og en sportsbod inkludert i prisen.

Blokk 1 & 2 har p-kjeller mens blokk 3 har utvendig carport og bod plass i fellesrekker.

Parkeringsoversikt følger vedlagt i prospektet.

Det tas forbehold om at plassering og fordeling av carporter, p-plasser og boder kan endres.

På utomhusplanen fremkommer utvendige parkeringsplasser.

Parkeringsplassene er gjesteparkering til sameiet og gatetunet skal vedlikeholdes av sameiet.

Kabling/infrastruktur for lading av elbiler monteres i hver carportbygning. Ev. kjøp av ladestasjon tilkommer.

### Fremdriftplan og ferdistillelse

Leilighetene stod ferdige i slutten av 2023.

Noe utvendig arbeider og arbeider på fellesarealer gjenstår.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen.

Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen.

Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Selger skal overlevere eiendommen i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle utbedringer og overtakelser avholdes innfor normal kontortid.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen.

Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringsen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen.

Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

#### **Forsikringsselskap**

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse.

Kjøper er forpliktet til å tegne egen innbo- og løsøreforsikring fra overtakelse.

#### **Tomtetype**

Felles - Eiet

#### **Tomteareal**

8300 m<sup>2</sup>

#### **Fellesareal/utomhus/infrastruktur**

Eiet tomt på ca. 8.300 kvm som skal eies av sameiet (blokk 1-6).

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

Felles utvendig areal for innkjøring og parkering leveres asfaltert.

Øvrig grønt areal leveres sådd og beplantet. Videre leveres utebelysning og utvendig felles vannkraner.

Utomhusarealene skal vedlikeholdes av sameiet.

Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring/sameievedtekter.

## **Leveranse**

#### **Kjøkken**

Kjøkkeninnredning fra Kjøkkenhuset AS på Mysen. Den er en tidsaktuell, stilren og smakfull innredning med fronter i malt finer.

Huseby kjøkken av typen Agil - litt forskjellig farge på innredningen avhengig av hvilken leilighet det gjelder.

Hvitevarer som fremkommer på visingen medfølger.

#### **Bad**

Flislagte bad med elektrisk gulvvarme.

90 \* 90 dusjhjørne med herdet glass.

Vegghengt sisterne, hvitt sete og lokk.

Pent baderomsmøbel, type Eli med 2 skuffer og ADA

hvit tynn servant e.l.

Speil med innfelt dimbar LED sidelys og dobbel stikk.

Klart for tilkobling av vaskemaskin.

#### **Andre oppholdsrom**

Lyse og moderne leiligheter med normal god komfortstandard.

De 3 leilighetene har litt ulik fargekombinasjon på ulike rom.

Det er en gjennomgående god standard på innredninger og overflater som medfølger i standardleveranse.

Gulver:

Fliser på bad, type Grespor Glade 30\*30 og 5\*5 i dusjsone, el. tilsvarende.

Alle øvrige oppholdsrom leveres med 13mm - 3 stavs hvit mattlakk eikeparkett og hvite glatte gulvlister.

Vegger:

Fliser på bad, type Gresport Glade 30\*60 el. tilsvarende.

Øvrige vegger leveres med gips sparklet og malt i en valgfri farge pr. rom.

Hvit, glatt belistning rundt dører og vinduer.

Spikerhull tettes ikke.

Himlinger:

Innvendige tak males hvite og består av etasjeskille i betong med synlig v-fuger.

Det vil delvis bli nedsenket himling, devlis inkassing

av kanaler og rør (ca 2,20m) der hvor tekniske installasjoner krever dette.

Overgang mot vegg fuges og males hvit.

Innebod:

Enhet for balansert ventilasjon plasseres der.

Hver boenhet leveres med balansert ventilasjon fra Flexit, type Nordic S2 e.l.

Se detaljert leveransebeskrivelse for mer info til hver enkelt leilighet.

#### **Garderobe-fasiliteter**

Det er avsatt plass til garderober iht. gjeldende krav. Garderober er tilvalg og kan leveres fra f.eks.

Kjøkken Huset AS

#### **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.

#### **Konstruksjon**

Bygningen er oppført med bærekonstruksjon i stål og betong, fundamentert på peler til fjell.

Utvendig fasadevegger leveres i kombinasjon malt trepanel med elementer av pusset fasade.

Etasjeskillere er i betong.

Vinduer og terrassedører leveres med trekarm og energiglass. Hvit farge innvendig og utvendig.

Terrasser/Balkonger leveres med elementer i betong og rekkverk med liggende spiler i imp. furu. eller tilsvarende

#### **Heiser**

Løfteplattform: Det installeres løfteplattform mellom 1. og 3.etg. med av- og påstigning fra en side.

Egen løfteplattform i parkeringskjeller.

#### **KabelTV/Bredbånd/telefoni**

Til hver leilighet leveres ett TV/Internett punkt fra Telia (tidl. Get).

Std. abonnement fra Telia faktureres Sameiet som krever inn fra hver enkelt seksjon.

Ev. tilleggsleveranser på kanalpakker og internetthastighet bestilles fra den enkelte seksjon direkte til leverandør

#### **Energimerking**

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

#### **El-anlegg**

Det leveres skjult anlegg (unntatt på brann/ betongvegger)

Antall punkter til fordeling i leveransen varierer avhengig av leilighetsstørrelsen.

Jfr. leveransebeskrivelse i salgsoppgave for detaljer til den enkelte enhet.

#### **Oppvarming**

På bad leveres el. varmekabler i gulv.

På soverom og stue leveres elektrisk radiatorer.

Varmtvann fra felles varmtvannsberedere

## Sameiet/Borettslag/Økonomi

#### **Informasjon om vannavgift**

Leilighetene vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via privat fordelingsnett.

Alle arbeider og kostnader frem til ferdigstilling er inkludert i kjøpesummen.

#### **Organisasjonsform**

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie.

Sameiet er planlagt å bestå av totalt 54 boligseksjoner.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse.

Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene.

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne.

Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er

hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

#### **Stipulerte felleskostnader fra - til**

Kr 2 500 - kr. 2 500 pr. mnd.

#### **Stipulerte felleskostnader inkluderer**

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader.

Budsjetterte felleskostnader utgjør ca. kr. 2.500,- per måned. Se prislister.

Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet forsikring av bygninger, ytre vedlikehold, vask av fellesarealer, snømåking og ev. gartner, driftskostnader løfteplattformer, grunnpakke TV/ Internett, forretningsførsel og revisjon, for å nevne det viktigste.

Vann- og kloakkavgifter inkludert abonnement samt oppvarming av vann kommer i tillegg og fordeles iht. vannmåler/energimåler.

Eventuelle á konto innbetalinger avregnes årlig mot faktisk/fysisk forbruk ved avlesning av målere.

Etter ferdigstilling plikter selger å betale andel felleskostnader på usolgte boliger.

Ved stiftelse av sameie fastsettes de endelige fellesutgifter, samt hva som skal tas med av kostnader.

Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte.

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

Faste felleskostnader fordeles iht. sameiebrøk.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Det er utarbeidet et utkast til egne vedtekter for sameiet som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utkast til vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen.

Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

## Offentlige forhold

#### **Tinglyste heftelser**

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

3014/54/263:

19.05.2017 - Dokumentnr: 528897 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3014 Gnr:54 Bnr:231

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1513787 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0124 Gnr:54 Bnr:263

14.05.2020 - Dokumentnr: 2458000 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1 - 54

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 100/5402 (pr. sekjon)

Snr: 55  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 1/5402

Snr: 56  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 1/5402  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse.  
Selger skal sørge for ferdigattest.

Dersom kommunen har utstedt midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

#### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt.  
Utleieforhold skal varsles til styret og utleier har varslingsplikt.

Leietager må innrette seg etter sameiets vedtekter og evt. ordensregler.  
Det er sameier/utleier som har ansvar for at fellesutgift m.m. innbetales til sameiet

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter.  
Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Selger har ikke foretatt radonmåling med bygget er oppført med tiltak mot radon. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift**

Leilighetene vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via privat fordelingsnett.  
Alle arbeider og kostnader frem til ferdigstilling er inkludert i kjøpesummen.

#### **Reguleringsplan og rammetillatelse**

Prosjektet ligger i et området regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse. Reguleringskart følger vedlagt i salgsoppgaven og bestemmelser kan fåes ved henvendelse til Eiendomsmegler.

Det må påregnes noe fremtidig bygging og utvikling på feltet da ikke alle tomter er ferdig bebyggt.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for

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

## Kjøpebetingelser

### **Lovanvendelse**

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier.

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt for innflytting 15/11-2023 - med gjenstående arbeider. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37.

Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger.

Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 med

vedlegg. 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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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 nøyte, 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.

#### **Salgsbetingelser og kjøpstilbud**

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard.

Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer.

Alle illustrasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer.

Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som ”god standard” etc.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og omkostninger skal være innbetalt av kjøper/kjøpers bank innen overtagelse.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til leiligheten være overført kjøper, jf.

bustadoppføringslova §46.

#### **Arealberegninger**

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940» og «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling». Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/beregnet av selger.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. Primærrrom tilsvarer bruksareal fratrukket eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/markterrasse.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka-areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

#### **Forbehold fra utbygger**

Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard.

#### **Tilvalg og endringer**

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale.

#### **Salg av kontraktsposisjoner**

Salg av kontraktsposisjon er ikke tillatt uten samtykke fra utbygger. Overdragelsesgebyr må i så tilfelle påregnes.

#### **Avbestilling**

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52-54.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr 50.000,- inkludert merverdiavgift.

Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum inkludert merverdi + beløpet for alle bestilte tilvalg.

#### **Hvitvasking**

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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Meglere vederlag**

Kjøper må legge frem et finansieringsbevis eller oppgi referanseperson og bank ved budinnleggelse.

Leiligheten leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for sameiet i henhold til Eierseksjonsloven § 31.



Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

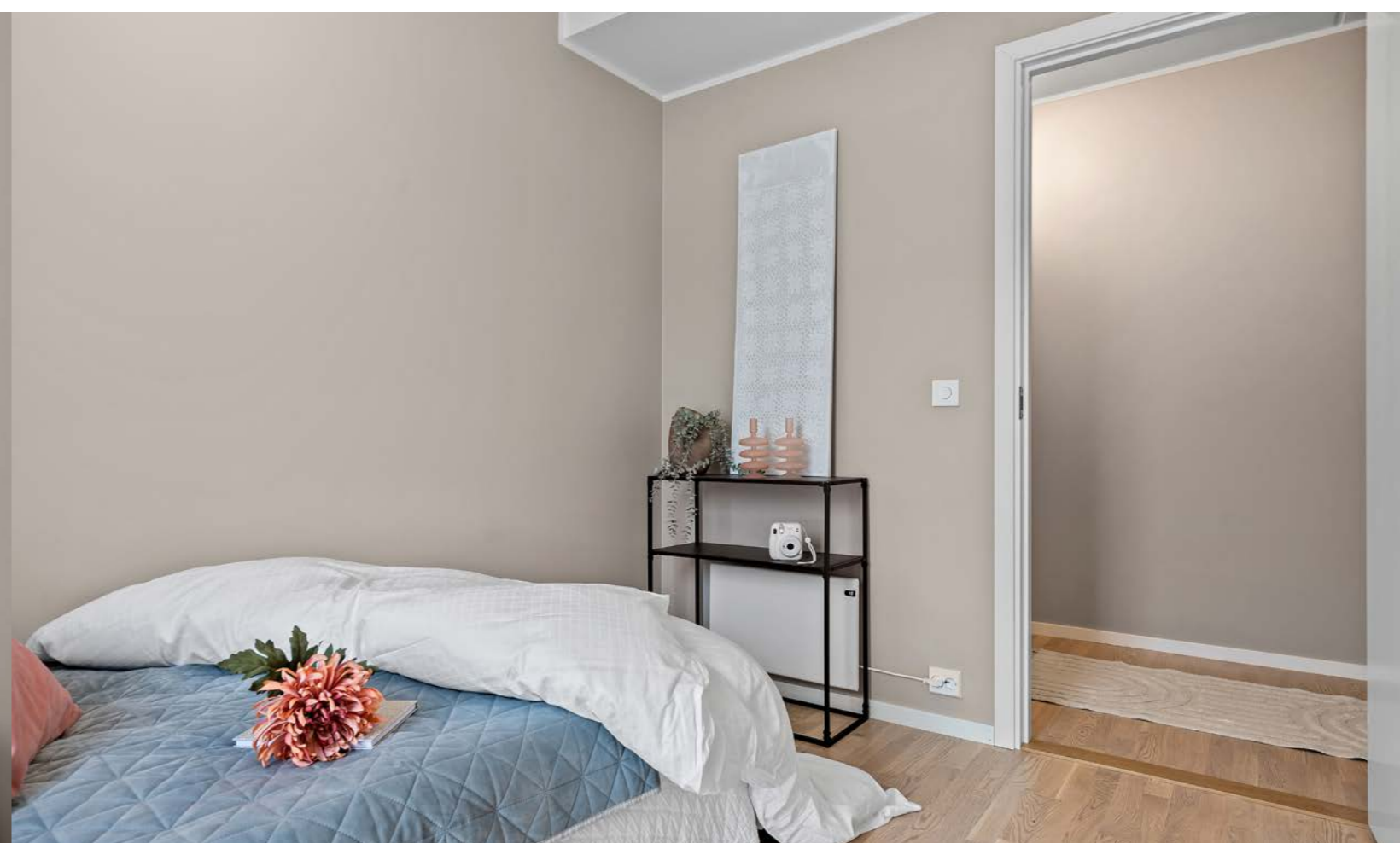
#### **Kjøpekontrakt**

Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.





Bilde tatt fra leil. 101  
(m/2 soverom i Nygårdsveien 54)





Entré

**(utkast) VEDTEKTER  
FOR SAMEIET NYGÅRD PARK**

Vedtatt i årsmøte  
den xx. xx 20xx  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

**1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er Sameiet Nygård Park, og har gårdsnummer 54 og bruksnummer 263 i Indre Østfold kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst xx.xx.20xx.

Sameiet består av 54 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

**2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE**

**2.1. Bebyggelsen og tomten**

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

**2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

**2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

**2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

**2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

**2.6. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

**3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader innbetales månedlig til sameiet som besørger utvendig vedlikeholdsarbeider på bygningen og tomten, plenklipping/snømåking, strøm til fellesarealene, forsikring av utvendig bygningsmasse, vask av fellesarealer, vedlikehold/-servicekostnader på heis, kommunale avgifter og drift av sameiet.

Unntatt fra fordelingen er oppvarming- og kommunale avgifter knyttet til vann- og kloakk samt lading av el-biler, som fordeles iht. forbruk i hver enkelt seksjon.

Fremtidig vedlikehold av utvendige fasader og innvendige fellesarealer på boligbygningene og carporter/boder/p-kjeller, belastes iht. den enkelte seksjons eierandel i den bygningen som skal vedlikeholdes.

Den enkelte seksjonseieren 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 fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Avsetning til fremtidig vedlikehold skal avsettes pr. boligbygning. Det skal fremkomme i regnskapet hvor store avsetninger hver enkelt av de 6 boligbygningene til enhver tid har.

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

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

#### 5. VEDLIKEHOLD

##### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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 brannslukningsapparat
- 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

## 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

## 5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## 5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

## 5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

## 5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

#### 5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

### 6. MISLIGHOLD

#### 6.1. 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

#### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

### 7. ÅRSMØTET

#### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

#### 7.2. Ordinært årsmøte

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.

#### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

#### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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 skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

#### 7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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.



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

#### 7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### 7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

Styremedlemmer, forretningsførere, 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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### 7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### 7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### 7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

#### 7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

#### 7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- 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 seksjonseierne.

#### 7.13. Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

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

#### 7.14. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

### 8. STYRET

#### 8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha inntil 6 medlemmer og hvert medlem skal representere hver sin boligbygning.

#### 8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratruke tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratruke.

#### 8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som

deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

#### 8.4. 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.

#### 8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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.

#### 8.6. 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.

#### 8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig å påberope seg avtalen.

### 9. FORRETNINGSFØRER

#### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres

lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### 9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

### 9.3. Inhabilitet

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

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

### 10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

## 12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Gjeldende vedtekter ble vedtatt av en enstemmig forsamling på stiftelsesmøtet xx.xx.20xx.

I styret for Sameiet Nygård Park

\_\_\_\_\_  
Styrets formann

\_\_\_\_\_  
Styremedlem

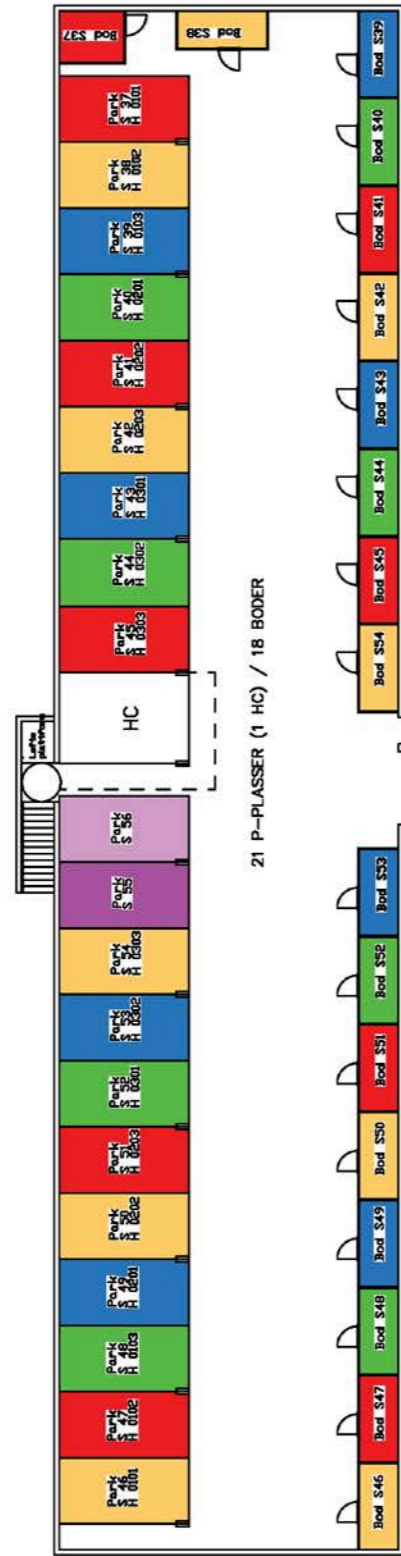
\_\_\_\_\_  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Styremedlem

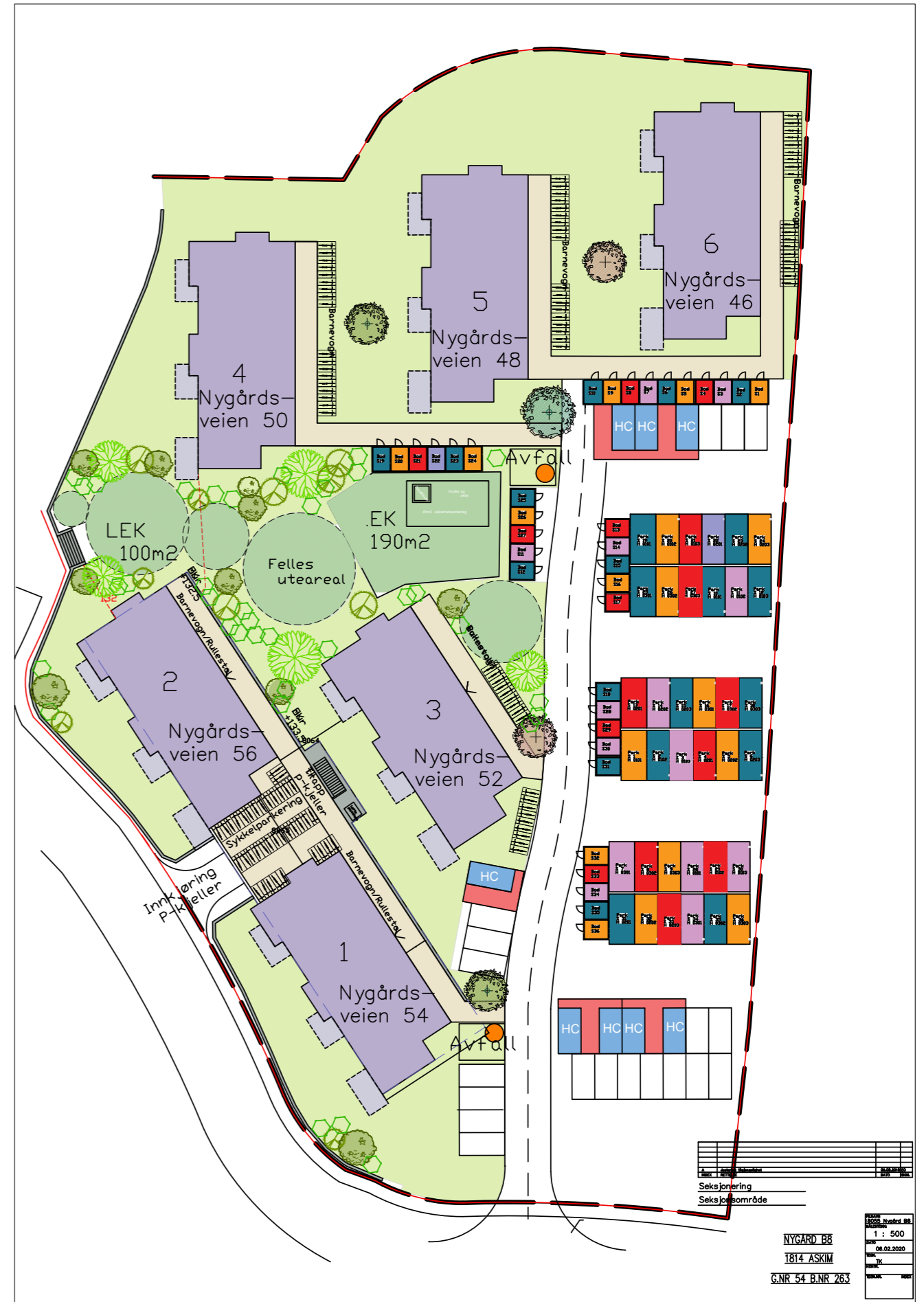
\_\_\_\_\_  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Styremedlem

# P-Kjeller under Blokk 1 og 2



Seksjonering		Partertuftetall	
NYGARD EB	1814 ASKIM	0	0
1	200	0	0
G.NR 54 B.NR 263			



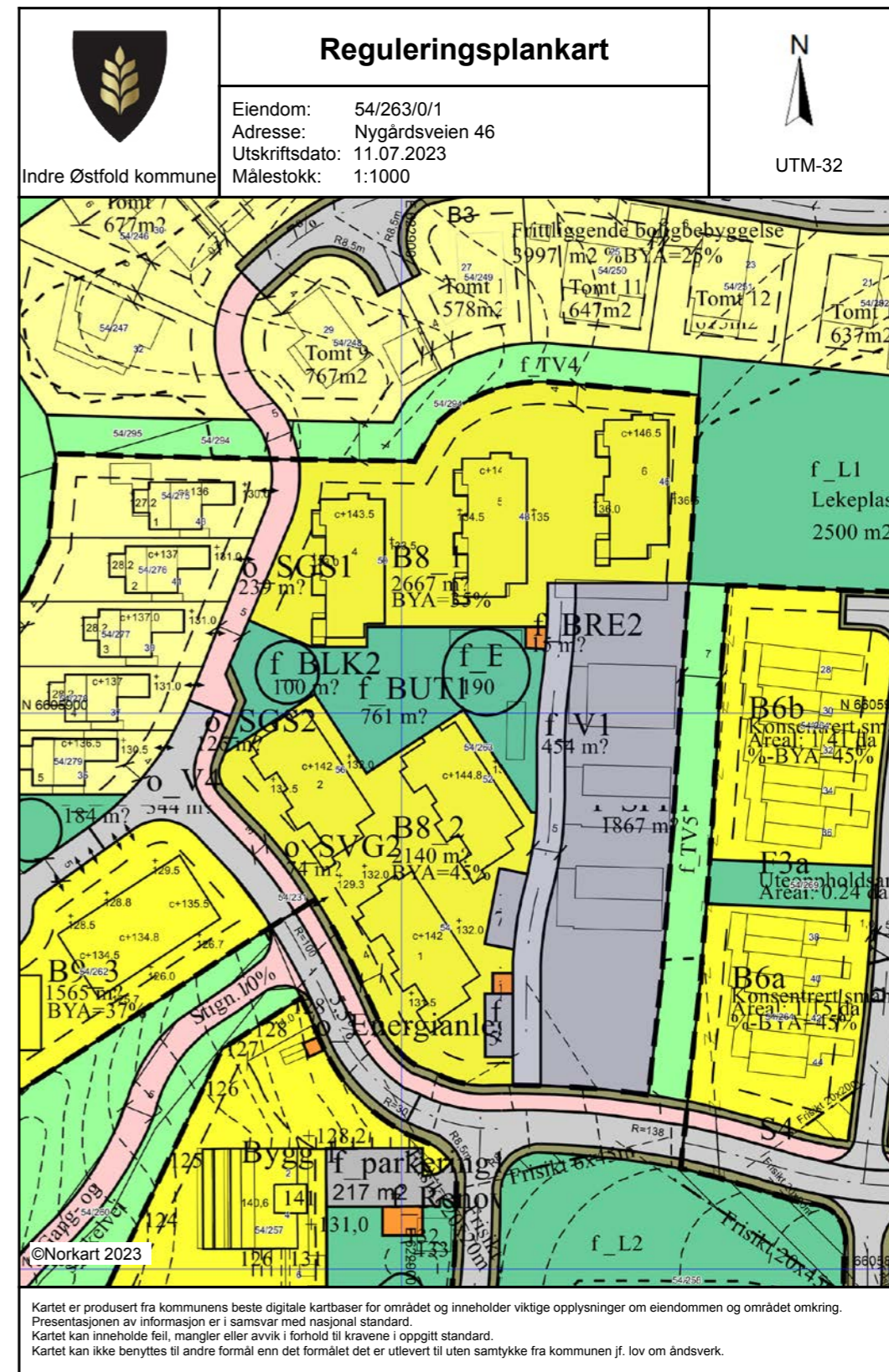
Seksjonering		Seksjonsnr	
NYGARD EB	1814 ASKIM	0	0
1	500	0	0
G.NR 54 B.NR 263			

Eiendomskart for eiendom 3014 - 54/263//1



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- |                                  |   |                                     |                                     |
|----------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrænse - omtvistet | ----- Eiendomsgrænse - lite nøyaktig      | ● Grensepunkt - lite nøyaktig       | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrænse - mindre nøyaktig    | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig     | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrænse - middels nøyaktig   | ● Grensepunkt - middels nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste     | ----- Eiendomsgrænse - nøyaktig           | ● Grensepunkt - nøyaktig            | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ..... Hjelpelinje vannkant       | ----- Eiendomsgrænse - svært nøyaktig     | ● Grensepunkt - svært nøyaktig      | ⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrænse - uvisst nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering | ⊙ Grensepunkt - uten klassifisering |



©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utelvert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

<b>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</b>		Bru
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Målelinje/Avstandslinje
	Frittliggende småhusbebyggelse	Avkjørsel
	Konsentrert småhusbebyggelse	
	Landbruksområder	Abc Eksisterende tre som skal bevares
	Område for jord- og skogbruk	Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Kjøreveg	Abc Påskrift areal
	Annen veggrunn	Abc Påskrift utnytting
	Gang-/sykkelveg	Abc Påskrift bredde
	Felles avkjørsel	Abc Påskrift radius
	Felles lekeareal for barn	Abc Påskrift kotehøyde
	Grense for restriksjonsområde	Abc Påskrift plantilbehør
	Frisiktsone ved veg	Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Grense for bevaringsområde	
	Bevaring av bygninger og anlegg	
<b>Reguleringsplan PBL 2008</b>		
	Sikringsonegrense	
	Bestemmelsegrense	
	Regulerthøyde	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	
	Barnehage	
	Energianlegg	
	Uteoppholdsareal	
	Lekeplass	
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med	
	Veg	
	Kjøreveg	
	Fortau	
	Gang/sykkelveg	
	Annen veggrunn - grøntareal	
	Holdeplass/plattform	
	Parkering	
	Parkeringsplasser med bestemmelser	
	Parkeringshus/-anlegg	
	Turveg	
	Frømråde	
	Landbruksformål	
	Faresone - Ras- og skredfare	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)	
	Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning	
	Sikringsone - Frisikt	
	Bestemmelseområde	
<b>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</b>		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Planens begrensnings	
	Formålsgrense	
	Faresonegrense	
	Regulert tomtegrense	
	Eiendomsgrense som skal oppheves	
	Byggegrense	
	Planlagt bebyggelse	
	Bebyggelse som inngår i planen	
	Bebyggelse som forutsettes fjernet	
	Regulert senterlinje	
	Frisiktslinje	
	Regulert kantkjørebane	
	Regulert støyskjerm	
	Regulert støttemur	



- Nytt terreng
- Eksisterende terreng
- Eiendomsgrense
- Byggegrense
- Reguleringsgrense

Rev.	Revisjon	Dato	Utarbeidet av	Godkjent av
1	Revisjon	2014.10.15		
2	Revisjon	2014.10.15		
3	Revisjon	2014.10.15		
4	Revisjon	2014.10.15		
5	Revisjon	2014.10.15		
6	Revisjon	2014.10.15		
7	Revisjon	2014.10.15		
8	Revisjon	2014.10.15		
9	Revisjon	2014.10.15		
10	Revisjon	2014.10.15		

Stasjonsnavn: Sætra om Rømmelbølise

Nygård B8 ASKIM

BBA ASKIM

BBA ASKIM

1 : 500

2014.10.15

100-01-C

# 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.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

## 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

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

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://www.help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/inside](https://www.help.no/inside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Nygårdsveien 54

Nabolaget Vang/Risenga - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Høybo Linje 42	10 min	0.8 km
Askim stasjon Linje R22	5 min	2.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min	
Sandefjord lufthavn Torp	2 t 3 min	

## Skoler

Moen skole (1-7 kl.) 191 elever, 12 klasser	12 min	0.9 km
Askimbyen skole (1-7 kl.) 274 elever, 21 klasser	6 min	2.8 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 615 elever, 34 klasser	16 min	1.2 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	24 min	1.7 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	14 min	12 km

## Ladepunkt for el-bil

Askim ungdomsskole Indre Østfold	18 min
Sommerrogata 9 Indre Østfold	18 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

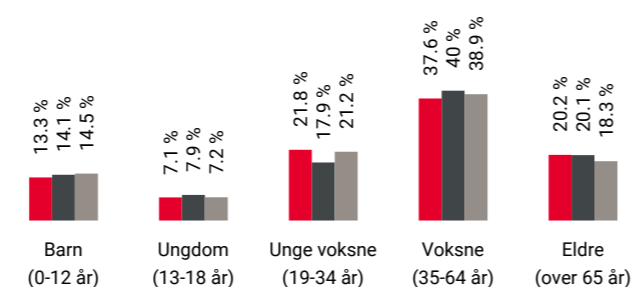
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vang/Risenga	1 345	631
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Misjonskirken barnehage (1-5 år) 31 barn	6 min	2.8 km
Espira Skolegata barnehage (1-5 år) 109 barn	6 min	2.8 km
Prestenga barnehage (0-5 år) 106 barn	6 min	2.9 km

## Dagligvare

Kiwi Askim	24 min
Meny Askim	24 min

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel



## Støynivået

Lite støynivå 94/100



## Gateparkering

Lett 85/100



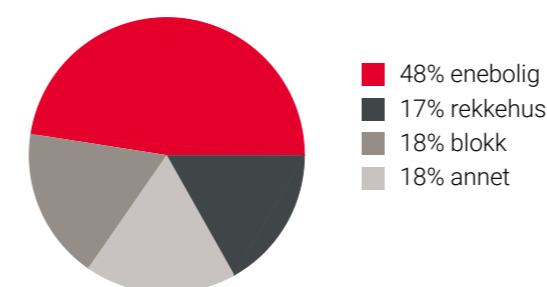
## Trafikk

Lite trafikk 84/100

## Sport

Moen skole Aktivitetshall, ballspill	14 min	1 km
Askim ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	16 min	1.2 km
Fitnesspoint Askim	5 min	
Family Sports Club Askim	6 min	

## Boligmasse



«Koselig nabolag med mange barnefamilier. Umiddelbar nærhet til skog og mark.»

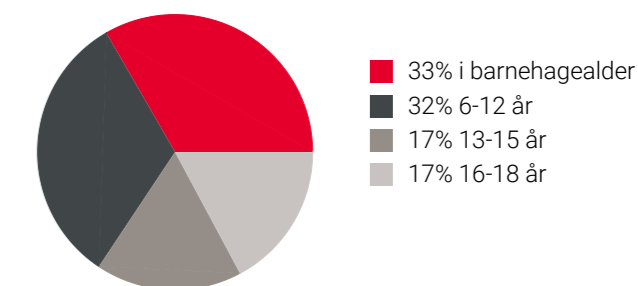
Sitat fra en lokalkjent



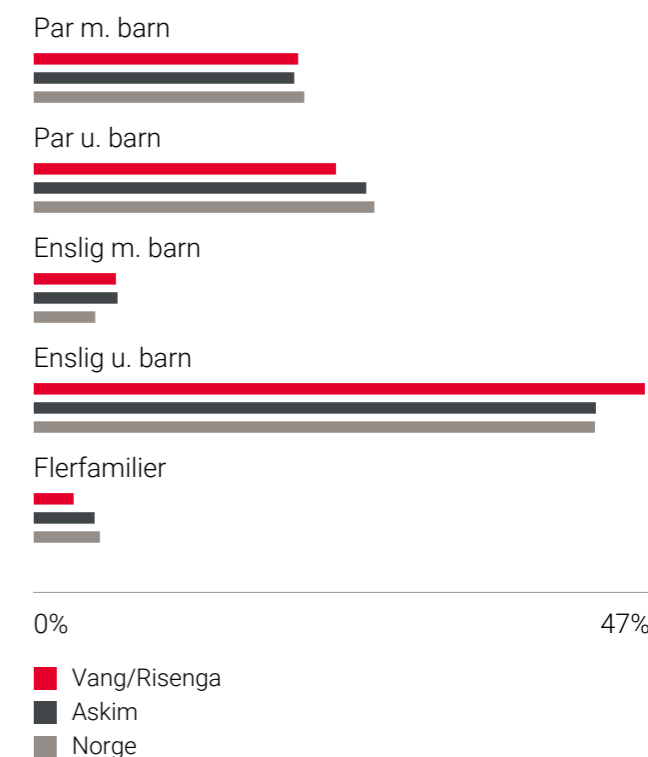
## Varer/Tjenester

Askimtorget	26 min
Apotek 1 Askim	27 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



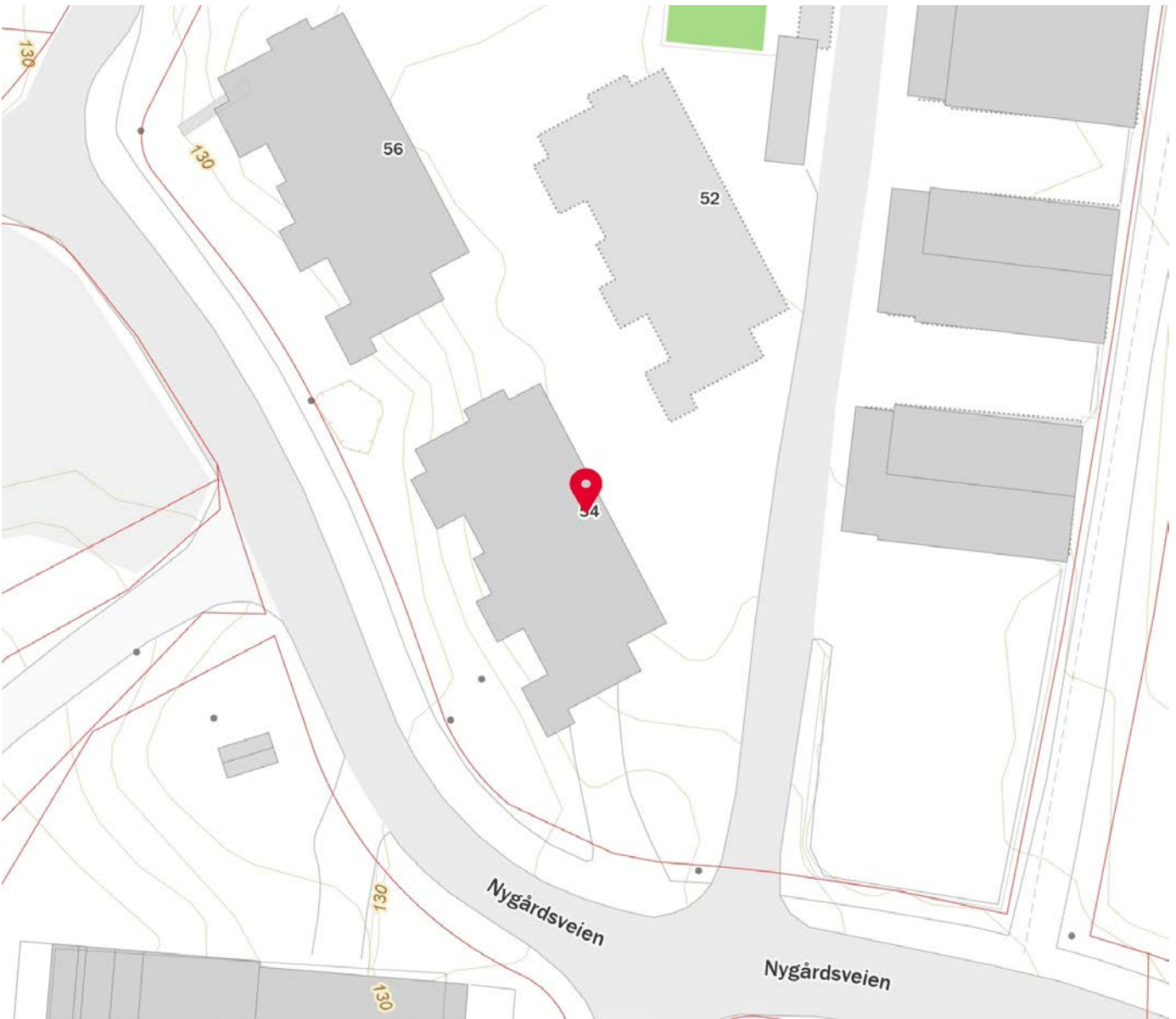
## Sivilstand

Sivilstand	Vang/Risenga	Askim	Norge
Gift	31%	33%	33%
Ikke gift	50%	54%	54%
Separert	14%	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%	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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Askim 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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Askim 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 Askim 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