



aktiv.

Ordfører Voldensvei 10-12, 1850 MYSEN

**Mysen-15 moderne
innflyttningsklare leil. med flotte
balkonger, garasjeplass og heis. 9
SOLGT!**



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

Mobil 907 75 346
E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad
Storgata 2, 1851 Mysen. TLF. 69 89 91 57



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055
E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad
Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Velkommen til Ordfører Voldens vei 10-12

Prosjektet består av totalt 15 innflyttningsklare leiligheter med flotte balkonger, garasjeplass og heis. Leilighetene vil bli solgt som selveierleiligheter og vil bli tilknyttet sameiet Ordfører Voldens vei 10-12.

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til:	- Ukjent -
3 390 000 - 5 490 000	Eierseksjon
Omkost. fra - til:	59 - 94 m²
100 990 - 153 490	BRA total: 64 - 99 m²
Totalpris fra - til:	Tomt: 2177m²
3 490 990 - 5 643 490	Matrikkel: gnr. 159,
Felleskost. fra - til:	bnr. 112
3 663 - 5 480	Oppdragsnr: 1113245003
Selger:	Sist oppdatert: 25.02.2025
Eiendom Invest 1 AS	
Org.nummer:	
992220821	

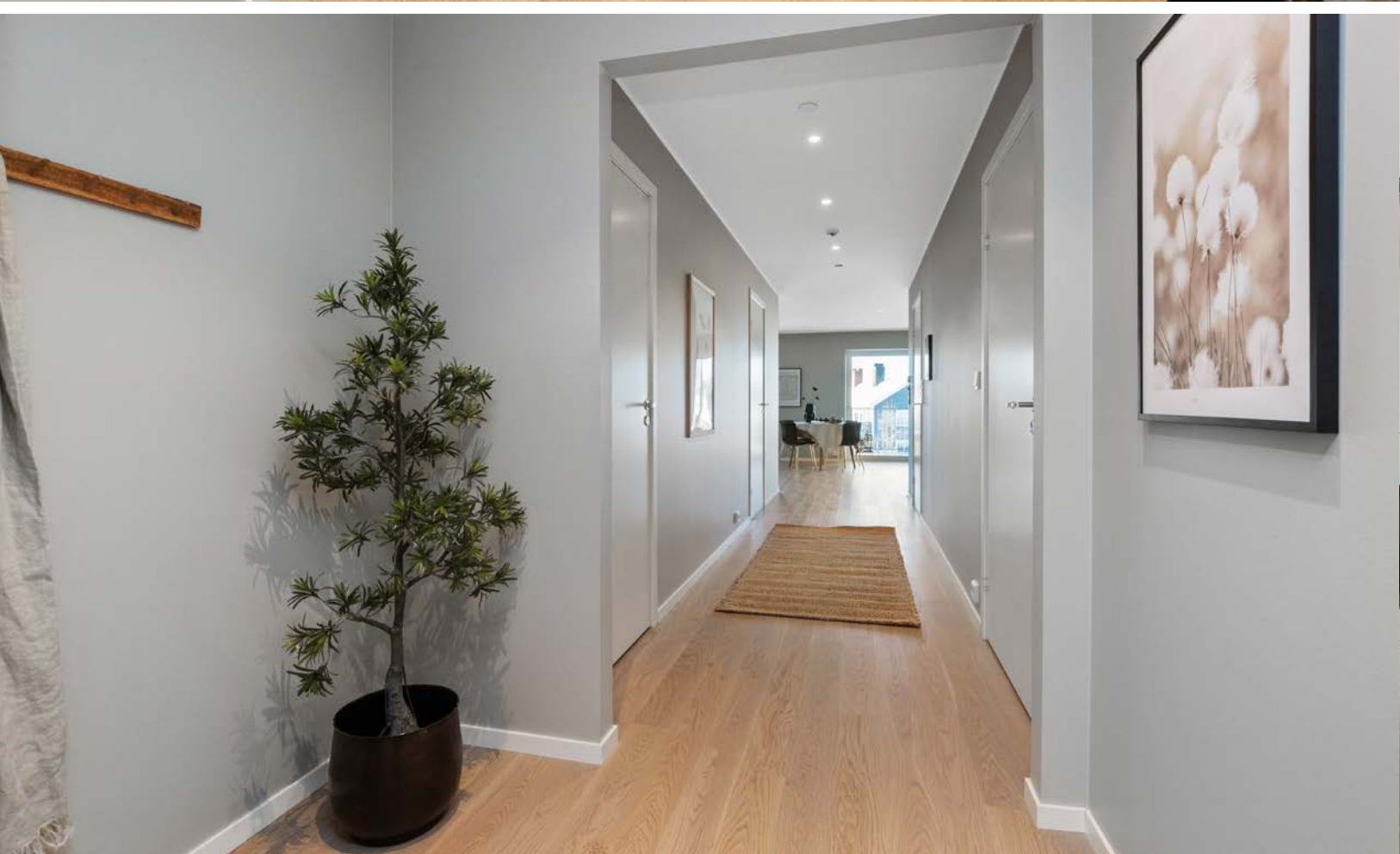




Ordfører Voldens vei 10-12



Ordfører Voldens vei 10-12





Stue



Stue

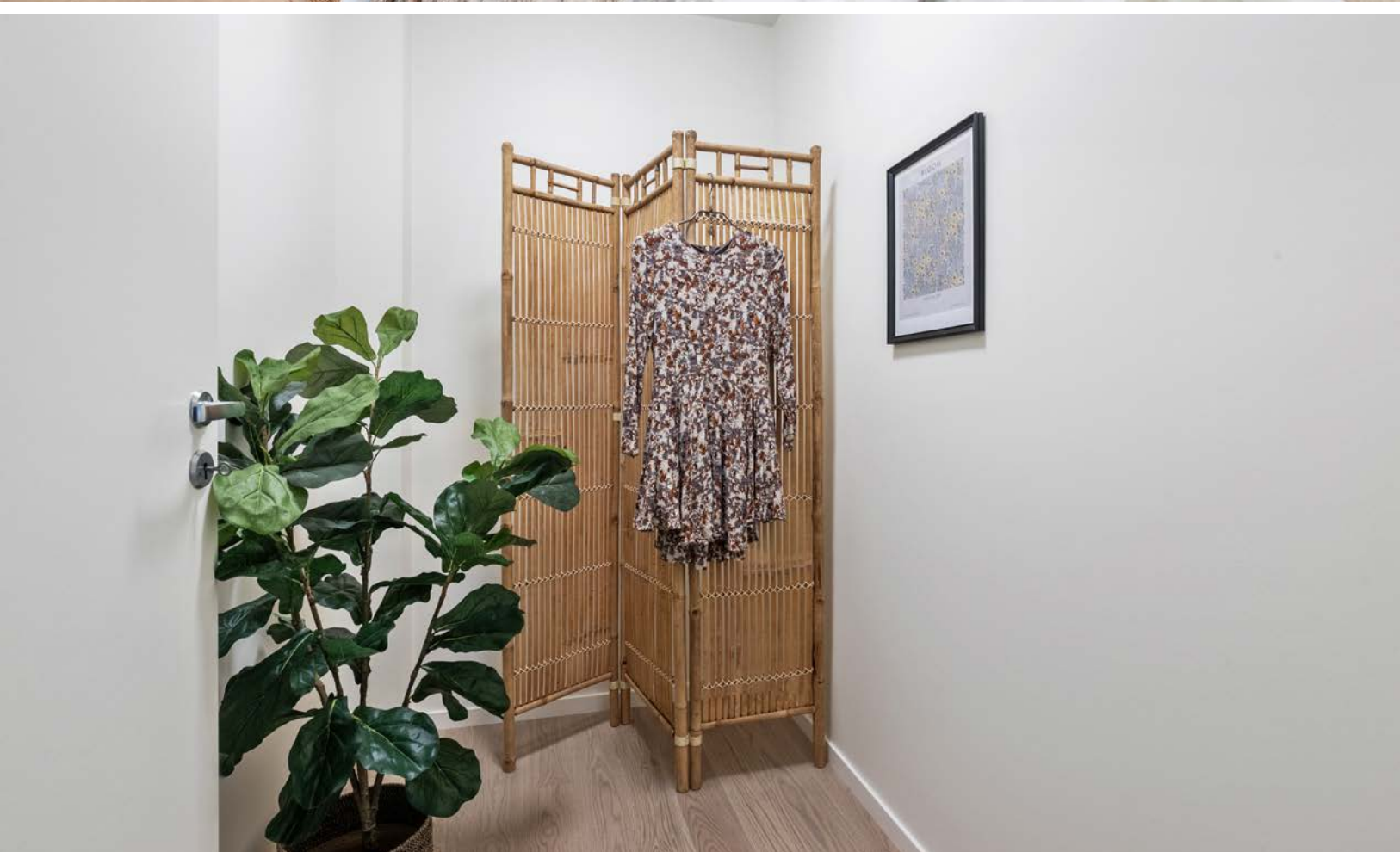


Kjøkken



Kjøkken







Bad 1





Bad 2





Ordfører Voldens vei 10-12

Om prosjektet:

Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet
Prosjektet består av totalt 15 innflyttningsklare leiligheter hvorav 6 allerede er solgt. Leilighetene vil bli solgt som selveierleiligheter og vil bli tilknyttet sameiet Ordfører Voldens vei 10-12.

Beliggenhet og adkomst
Meget attraktiv beliggende på Hegglin. Det er gangavstand til alle sentrale funksjoner som biblioteket, treningssenter, kino, butikker, cafeer, restauranter, apotek, offentlig kommunikasjon m.m. Tog til Oslo tar ca. 55 minutter. Koselige turområder rett utenfor døren. Flott tursti og rasteplasser langs Helsestien ved Mysenelva. Trygt og godt bomiljø.

Areal fra - til
BRA - i: 59 - 94 m²
BRA - e: 5 - 6 m²

Garasje/Parkering
Hver leilighet har 1 stk. merket og tildelt parkeringsplass i p-kjeller. Det er tatt høyde for å kunne installere elbil-lader til hver p-plass fra egen måler. Dette må bekostes av den enkelte eier. Det er i tillegg avsatt sykkelparkering med lademulighet for el-syssel. Parkeringskjeller har felles automatisk port, og nødvendig rømningsveier. Dekket er i betong og kjeller har ventilasjon og belysning iht. krav. Det må påberegnes vannansamlinger på kjellergulv og fuktig luft i vintersesongen. Oppmerket HC parkering utomhus nær hovedinngang/trappehus. Øvrige P-plasser og gjesteparkeringer er utomhus. Det er vannbåren varme i nedkjøring til p-kjeller. Det er i kjeller

plassert teknisk rom med utslagsvask, samt egen bod til vaktmester.

Boder
Hver leilighet har tildelt 1stk. sportsbod i parkeringskjeller. Dette er separate lukkede og klimatiserte boder med låsbar systemlås. Takbelysning er montert.

Fremdriftplan og ferdistillelse
Ferdigattest foreligger. Leilighetene selges innflyttningsklare og kan overtas fortløpende.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
2177 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Leveranse

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Aubo, Type: Unik Grå Struktur. Benkeplate i laminat med oppvaskkum og ettgrep blandebatteri. Integrerte hvitevarer ferdig montert, består av Kombinert kjøl-/fryseskap (198/73liter kapasitet), oppvaskmaskin, platetopptopp induksjon der kokesoner kan endre størrelse, samt multifunksjonsovn med pyrolyseprogram montert i arbeidshøyde i eget høyskap. Alle hvitevarer fra Eletrolux. Avtrekksvifte over kokesone tilkoblet ventilasjonssystem. Bakmalt glassplate over kjøkkenbenk.

Bad
Det er levert baderomsinnredning type Fosssbad, hvit matt, med helstøpt servant med ettgrep servantbatteri og speilskap med belysning og stikk. Dusjdører i herdet sikkerhetsglass med regndusj. I alle baderom er det veggmontert toalett i porselen.

For leiligheter med eget vaskerom leveres disse med gulvbelegg, Tarkett grå og malte vegger. Vaskerom leveres med innredning fra Aubo, hvit slett overflate og laminat benkeplate med vask og ettgrep blandebatteri. Vaskerom leveres uten vaskemaskin og tørketrommel. I leiligheter uten separat vaskerom er det avsatt plass til vaskemaskin på bad.

Andre oppholdsrom
Standard innvendig overflate:
Gulv:
Gulv på bad er levert med beige 60x60cm flis. I nedsenket dusj sone er det lagt 5x5cm mosaikk i tilsvarende flistype av hensyn til fall.
Gulv på vaskerom er gulvbelegg type Tarkett, grå. Øvrige rom har 1 stavs hvitpigmentert eikeparkett fra Tarkett.

Vegger:
Vegger i bad er levert med fliser i 30x60cm. Øvrige vegger i leilighetene er sparklet og malt i lyse farger.

Himlinger:
Himlinger består av sparklet og malt betong og/eller nedforede gipshimlinger. Generell takhøyde er 250cm, men det kan i noen rom/soner være ned mot 230cm takhøyde. I disse områdene vil det være tekniske føringer og ventilasjon.

Innvendige dører:
Innvendige dører er glatte kompaktdører, med glatte gerikter i hvit utførelse. Dørvidere i utførelse børstet stål.

Listverk
I rom med parkett legges lister i glatt utførelse farge hvit. Innvendige dører belistes med glatte gerikter i malt hvit utførelse. Vinduer og dører mot yttervegger er listefritt.

Garderobe-fasiliteter
Det er på plantegninger vist mulig plassering av garderober (er). Det leveres ikke garderober eller garderobeinnredninger.

Diverse
Solskjerming:
Det er ikke montert noen form for solskjerming, men kabelføringer er klargjort i leiligheter.

Miljøstasjon:
Det er opparbeidet en miljøstasjon med nedfelte avfallscontainere for sortering i henhold til kommunes krav. Denne er kun til bruk for eiendommens beboere.

Konstruksjon
Bygget består av 15 stk. leiligheter fordelt over 3 plan, bygget ovenpå felles parkeringskjeller. Bygget er oppført i betong og bærekonstruksjoner i betong og/eller stål. Yttervegger er levert som klimavegger, som utvendig hovedsakelig består av teglstein og deler med tre kledning. Terrasse og balkonggulv er å anses som utvendig

konstruksjon, og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne forekomme ved regn/nedbør. Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må påberegnes ved nedbør.

Utvendig rekkverk er utført i stål. Balkonger har gulvoverflater i treverk og svalganger har gulvoverflater utført i betong.

Innvendige vegger er bygget med tre- og/eller stålstendere som kles med gipsplater. Vegger mellom leiligheter, mot fellesarealer eller heissjakt er oppført i godkjente lydvegger og brannsikre vegger.

Yttertak platetekket med 2 lag asfaltbelegg.

Etasjeskiller i betong/betongelementer.

Fasade

Består hovedsakelig av teglstein og deler med tre.

Yttertak

Yttertak platetekket med 2 lag asfaltbelegg.

Balkonger/terrasser/uteplasser

Terrasse og balkonggulv er å anses som utvendig konstruksjon, og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne forekomme ved regn/nedbør. Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må påberegnes ved nedbør. Utvendig rekkverk er utført i stål.

Balkonger har gulvoverflater i treverk og svalganger har gulvoverflater utført i betong.

Trapper

Fra hovedinngang er det heis og trapperom til alle etasjer. Alle postkasser er plassert i 1.etg innomhus i trappehus, hovedinngang. Gulv i trapperom og trapper er flislagt, malte overflater og

himlingssystem. Trapp er utført i stålkonstruksjon.

Heiser

Alle byggets etasjer, inkludert parkeringskjeller med sportsboder, er betjent med sentralt plassert heis.

Ventilasjon

Hver leilighet er utstyrt med separat balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat er plassert i himling på vaskerom/bad.

Det er også ventilert parkeringsgarasje, samt balansert ventilasjon i alle sportsboder i kjeller tilhørende leilighetene.

Sanitær

Utvendig og innvendig sanitærarbeider er levert iht. forskrifter.

Brannsikring

Det er levert utstyr/varsling iht forskrifter.

Sprinkleranlegg:

Iht. tekniske forskrifter, TEK 17, er det krav om sprinkleranlegg. Det er montert sprinkleranlegg i alle leiligheter, garasjeanlegg og fellesarealer.

Dører og vinduer

Vinduer / balkongdører:

Malte trevinduer og balkongskyvedør med utvendig aluminiums kledning. Farge sort utvendig og hvit innvendig. Vinduer som er åpningsbare leveres med standard barnesikring.

Hovedinngangsdør leilighet:

Levert i malt utførelse fra fabrikk. Alle dører er levert iht. gjeldende forskrifter for brann og lyd. Det leveres

system nøkler. Låssystem som følger private arealer og alle fellesarealer.

Overflater og kledning

Yttervegger er levert som klimavegger, som utvendig hovedsakelig består av teglstein og deler med tre kledning.

Bodløsninger

Hver leilighet har tildelt 1stk. sportsbod i parkeringskjeller. Dette er separate lukkede og klimatiserte boder med låsbar systemlås.

Takbelysning er montert.

Garasjeport

Parkeringskjeller har felles automatisk port.

Postkasser

Alle postkasser er plassert i 1.etg. innomhus i trappehus.

Porttelefon og adgangskontroll

Ved hovedinngang er det montert ringeklokke tablå og calling anlegg med kamera. Dørlåsen kan fjernbetjenes fra alle leiligheter.

Kabel-TV/bredbånd

Det er lagt inn fiber i alle leiligheter. Global Connect (HomeNet)

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

Elektrisk anlegg i henhold til offentlig forskriftskrav (NEK400). Antall elektriske punkter i leilighet er iht NEK400. Det er montert komfyrvakt, skjult anlegg og kun automatsikringer. Det er levert calling system ved inngang til hver leilighet. Downlights i stue/ kjøkken, gang og bad, samt taklampe på øvrige rom.

Utebelysning og stikk på alle balkonger samt utebelysning på svalganger.

Oppvarming

Vannbåren varme med regulering i alle rom, med unntak av bad der det er elektriske kabler.

Oppvarming av varmtvann og gulvvarme skjer fra egen varmesentral i felles teknisk rom.

Sameiet/økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om vannavgift

Offentlig vei, vann og avløp.

Tilbud på 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.

Forretningsfører
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Stipulerte felleskostnader inkluderer
Fra kr. 3663,- til kr. 5480,-

Offentlige forhold

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

3014/159/112:
19.08.1981 - Dokumentnr: 5697 - Rettsbok
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2022 - Dokumentnr: 456582 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighetshaver: Østfold Energi AS
Org.nr: 879 904 412
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

12.05.1965 - Dokumentnr: 1431 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3014 Gnr:159 Bnr:2

30.09.2005 - Dokumentnr: 6590 - Grensejustering
Overført areal fra gnr. 59/65 til gnr. 59/112
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2005 - Dokumentnr: 6591 - Grensejustering

Overført areal fra gnr. 59/65 til gnr. 59/112
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2005 - Dokumentnr: 6591 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 987126 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0125 Gnr:59 Bnr:112

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for bruksendring og oppføring av tilbygg på eiendommen datert 06.01.2025.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
All utleie skal skriftlig underrettes sameiets styre.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Reguleringsplan og rammetillatelse
Reguleringsplan: Søndre Mysen Id 012519460001 -
Formål: Kjørevei. Industri. - Vedtaksdato: 06.04.1946
Kommunedelplan: Kommunedelplan for Mysen Id 01252007001 - Formål: Bybebyggelse, Nåværende Boligområde - Vedtaksdato: 22.02.2007
Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel Id 0125201601 - Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Nåværende. Boligbebyggelse, Nåværende - Periode: 2015 - 2027

Mulig inngrep på Reguleringsplan:
Reguleringsplanen er vedtatt før 10.9.2015 og står ikke på listen over eldre reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel, jf.

Kommuneplanen § 3.10. Det vil si at ved motstrid er det kommuneplanen for Eidsberg 2015-2027 som gjelder
Reguleringsplaner under arbeid: Nei

Kommentar:
Ny kommuneplanens arealdel for Indre Østfold, med Id 3014202101, har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 11.04.2023 - 25.05.2023.
Høringsdokumentene kan sees på kommunekart: https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3014/gl_planarkiv.aspx?planid=0124201701 Innkomne uttalelser og innspill vil bli vurdert før kommuneplanen legges fram for sluttbehandling i plan- og bygningsutvalget og kommunestyret

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.

Vei

Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse
Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringsloven).
Bustadoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud
Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

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
Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved

overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.
10 % av kjøpesummen skal betales når garantier er stilt av utbygger.

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/arkitekt.

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.

Kjøpekontrakt
Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. 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.

Oppdragsansvarlig
Tone Johnsrud
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

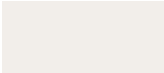
Ansvarlig megler
Tone Johnsrud
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS,
Storgata 2
1850 MYSEN
Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato
27.08.2025

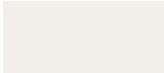


1. etasje (leil.1 og 3 er solgt)



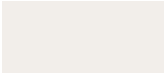
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje (leil. 6, 7 og 8 er solgt)



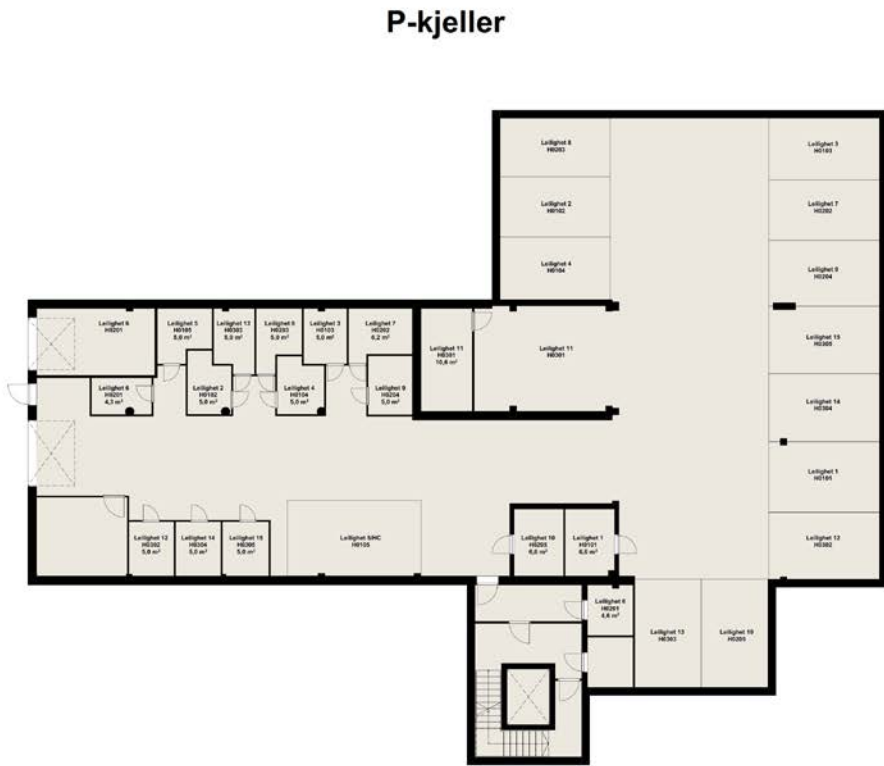
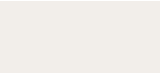
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

3. etg. (leil. 11, 12, 13 og 14 er solgt)



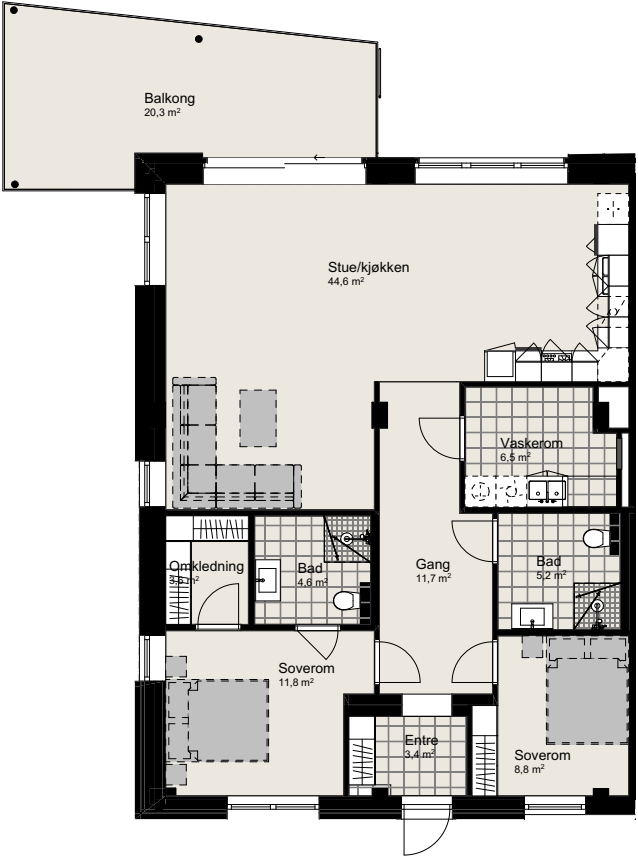
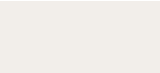
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Parkeringskjeller

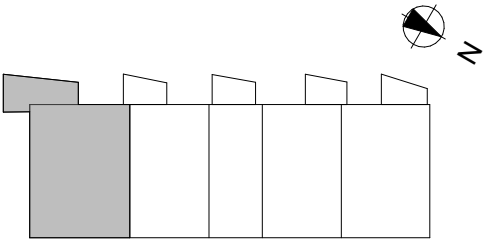


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Leilighet 1 (solgt)

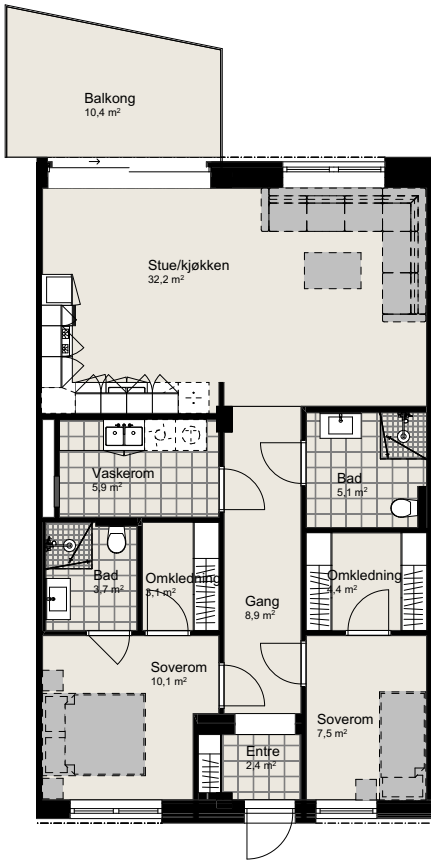
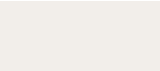


Leilighet 1 - 1. Etasje
H0101
3-Roms leilighet
Antall soverom : 2
BRA-i : 107,0 m²
BRA-e : 6,6 m²
TBA : 20,3 m²

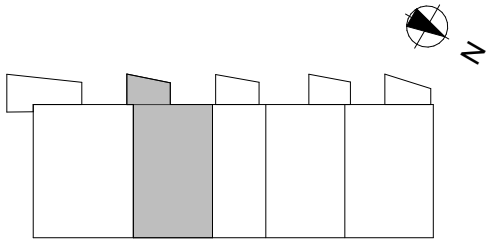


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Leilighet 2

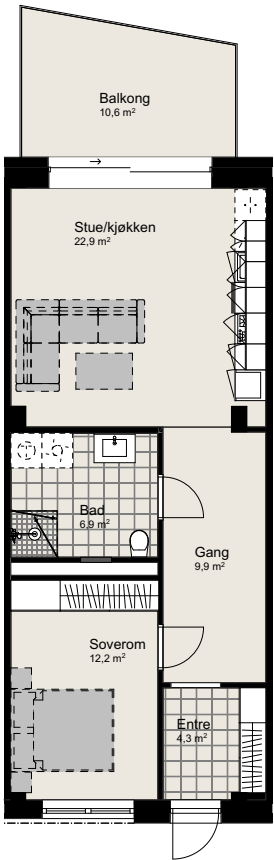
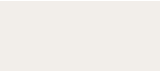


Leilighet 2 - 1. Etasje
H0102
3-Roms leilighet
Antall soverom : 2
BRA-i : 88,8 m²
BRA-e : 5,0 m²
TBA : 10,4 m²

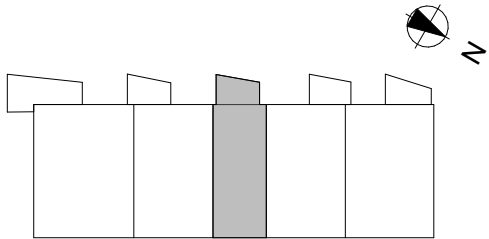


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Leilighet 3 (solgt)

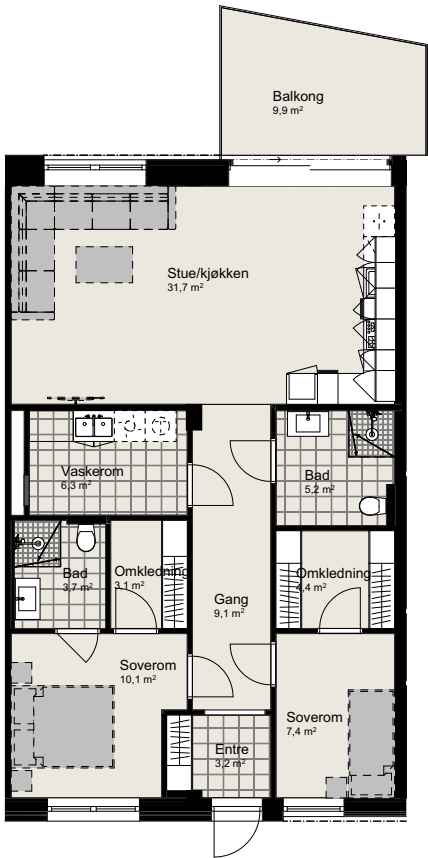
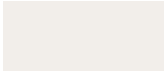


Leilighet 3 - 1. Etasje
H0103
2-Roms leilighet
Antall soverom : 1
BRA-i : 58,9 m²
BRA-e : 5,0 m²
TBA : 10,6 m²

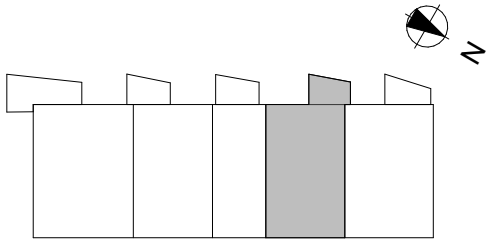


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Leilighet 4

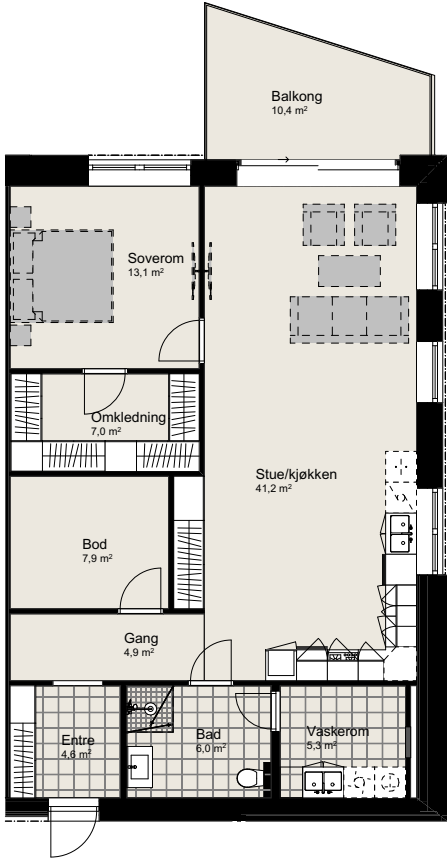
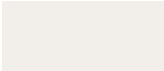


Leilighet 4 - 1. Etasje
H0104
3-Roms leilighet
Antall soverom : 2
BRA-i : 88,6 m²
BRA-e : 5,0 m²
TBA : 9,9 m²

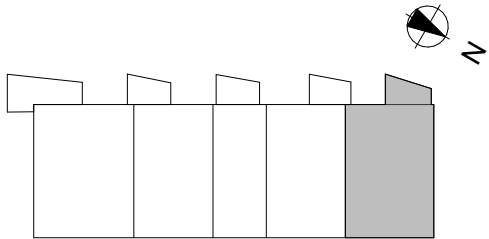


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Leilighet 5

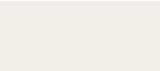


Leilighet 5 - 1. Etasje
H0105
2-Roms leilighet
Antall soverom : 1
BRA-i : 94,0 m²
BRA-e : 5,0 m²
TBA : 10,4 m²

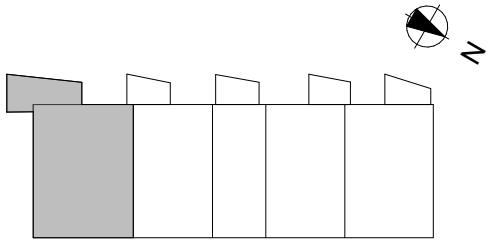


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Leilighet 6 (solgt)

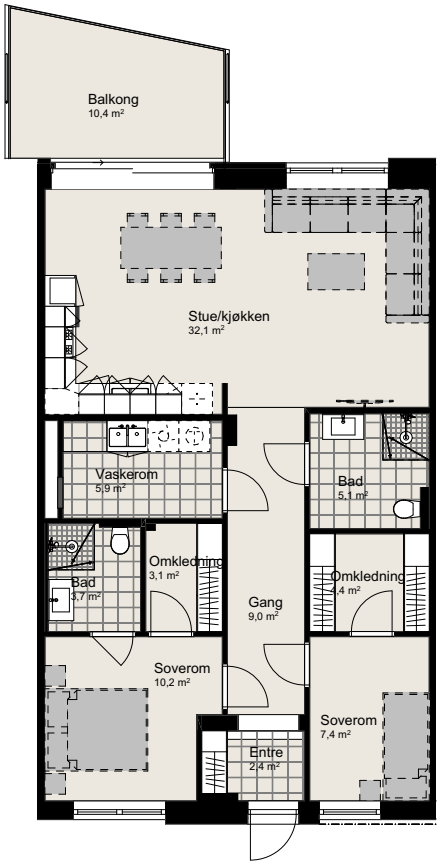
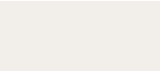


Leilighet 6 - 2. Etasje
H0201
3-Roms leilighet
Antall soverom : 2
BRA-i : 106,8 m²
BRA-e : 8,9 m²
TBA : 20,3 m²

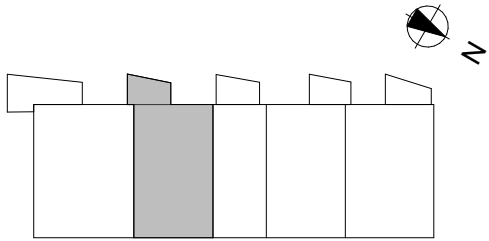


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Leilighet 7 (solgt)

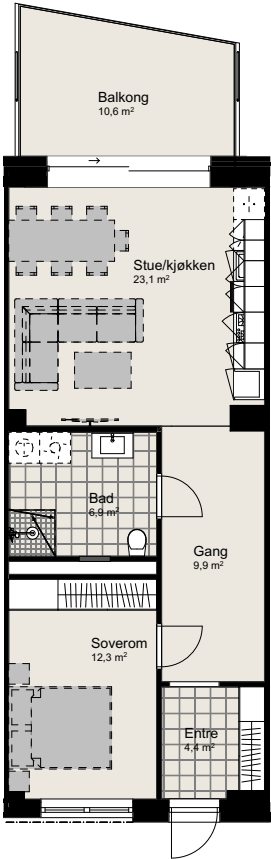
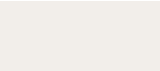


Leilighet 7 - 2. Etasje
H0202
3-Roms leilighet
Antall soverom : 2
BRA-i : 88,9 m²
BRA-e : 6,2 m²
TBA : 10,4 m²

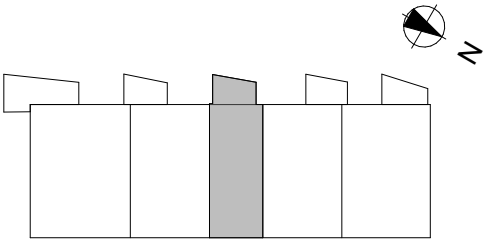


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Leilighet 8 (solgt)

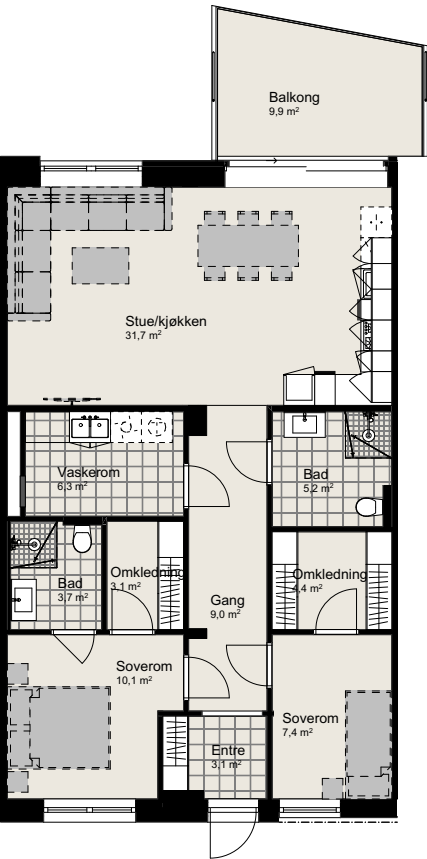
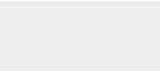


Leilighet 8 - 2. Etasje
H0203
2-Roms leilighet
Antall soverom : 1
BRA-i : 59,1 m²
BRA-e : 5,0 m²
TBA : 10,6 m²

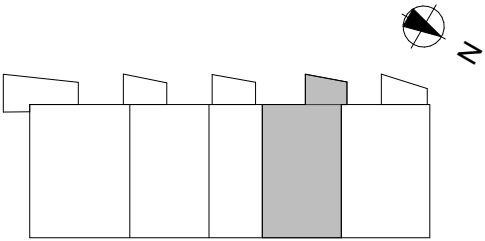


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Leilighet 9

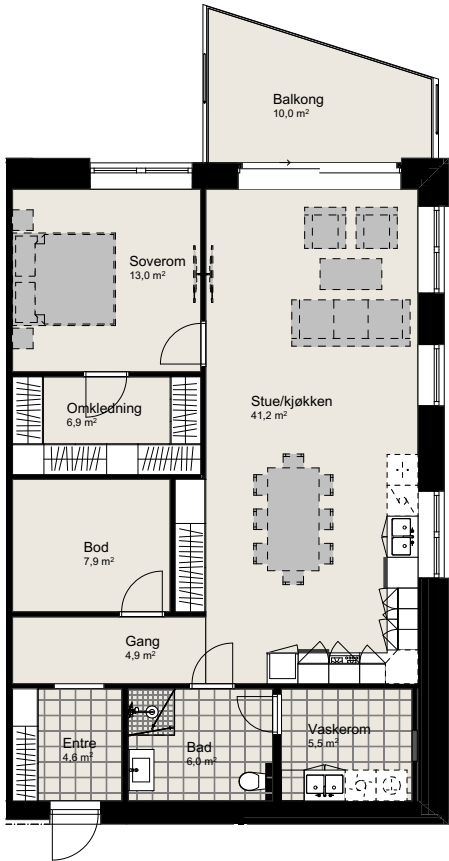
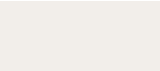


Leilighet 9 - 2. Etasje
H0204
3-Roms leilighet
Antall soverom : 2
BRA-i : 88,9 m²
BRA-e : 5,0 m²
TBA : 9,9 m²

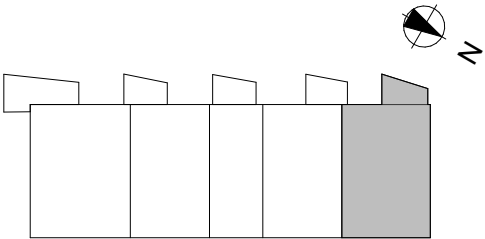


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Leilighet 10

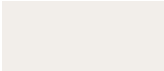


Leilighet 10 - 2. Etasje
H0205
2-Roms leilighet
Antall soverom : 1
BRA-i : 93,7 m²
BRA-e : 6,6 m²
TBA : 10,0 m²

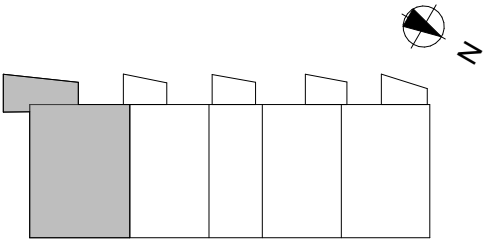


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Leilighet 11 (solgt)

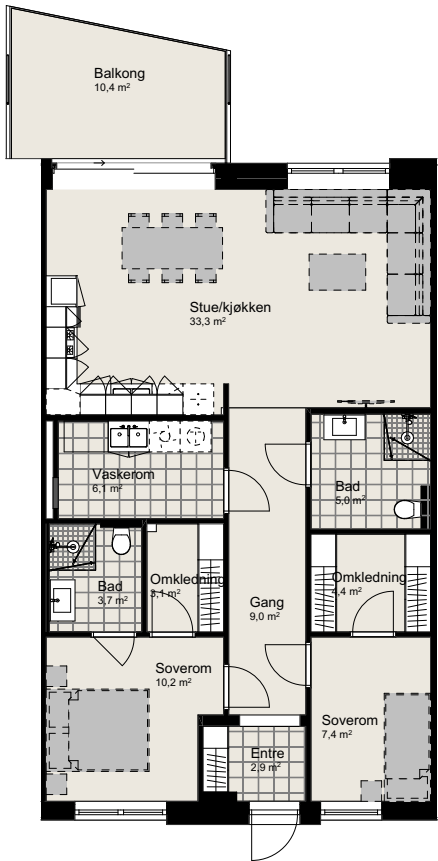
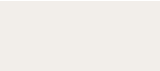


Leilighet 11 - 3. Etasje
H0301
3-Roms leilighet
Antall soverom : 2
BRA-i : 106,9 m²
BRA-e : 10,6 m²
TBA : 20,3 m²

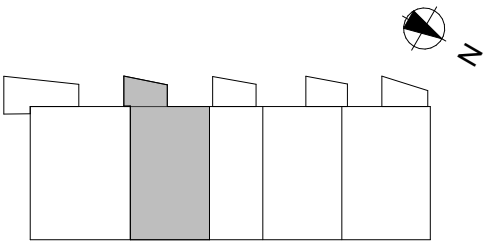


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Leilighet 12 (solgt)

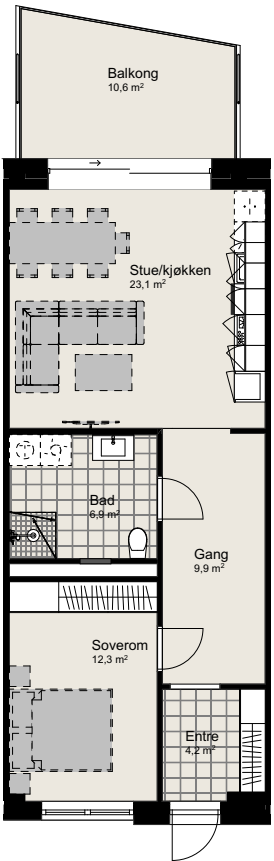
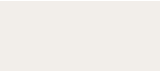


**Leilighet 12 - 3. Etasje
H0302**
3-Roms leilighet
Antall soverom : 2
BRA-i : 88,9 m²
BRA-e : 5,0 m²
TBA : 10,4 m²

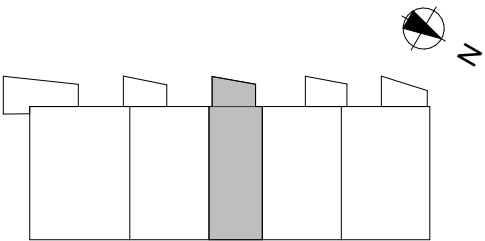


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Lelighet 13 (solgt)

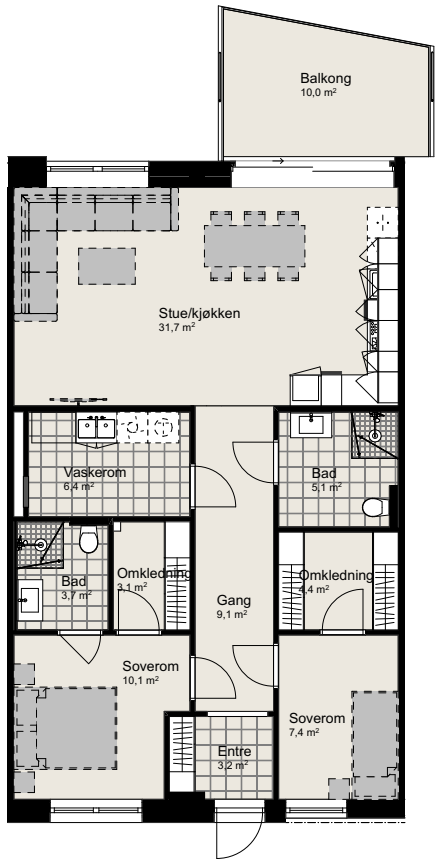


**Leilighet 13 - 3. Etasje
H0303**
2-Roms leilighet
Antall soverom : 1
BRA-i : 59,1 m²
BRA-e : 5,0 m²
TBA : 10,6 m²

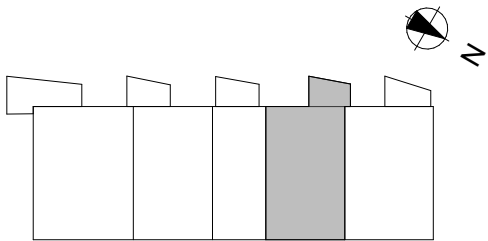


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Leilighet 14 (solgt)

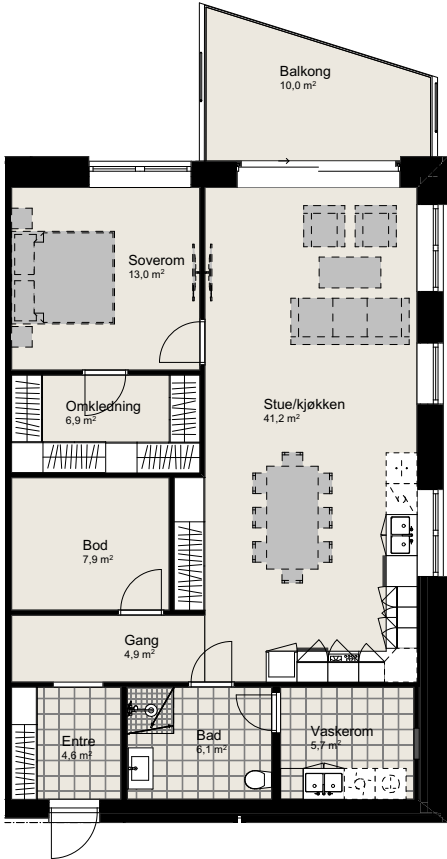


Leilighet 14 - 3. Etasje
H0304
3-Roms leilighet
Antall soverom : 2
BRA-i : 88,9 m²
BRA-e : 5,0 m²
TBA : 10,0 m²

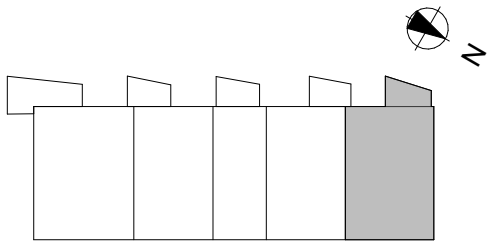


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Leilighet 15



Leilighet 15 - 3. Etasje
H0305
2-Roms leilighet
Antall soverom : 1
BRA-i : 93,7 m²
BRA-e : 5,0 m²
TBA : 10,0 m²



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

V E D T E K T E R

for

Boligsameiet Ordfører Voldensvei 10 og 12

(org. nr. 833 548 162)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Ordfører Voldensvei 10 og 12. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.12.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 15 boligseksjoner på eiendommen gnr. 159, bnr. 112 i Indre Østfold kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Bod i kjeller
- Parkeringsplasser i garasjekjeller

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Hver seksjon disponerer 1 parkeringsplass i garasjeanlegg.

I tillegg disponerer sameiet 9 parkeringsplasser utendørs, hvorav to er HC-plasser. Disse befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene i garasjekjeller er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel, kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjekjeller, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) 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.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5. Vedlikehold

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. 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 karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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 unntak av følgende kostnader; Kostnader til felles TV/internett deles likt på alle seksjoner. Kostnader til oppvarming/varmtvann avregnes og fordeles etter målt forbruk. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned 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.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 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 - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum to andre medlemmer og minimum ett varamedlem.

(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. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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.

(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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

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. 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.

(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

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) 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 seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

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.

(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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 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 eventuelle årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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 og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

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 årsmøtet

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

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

DRIFTSBUDSJETT

Sameiet Ordfører Voldens vei 10 og 12

INNETEKTER

Innkrevde felleskostnader	926 500
Sum inntekter	926 500

DRIFTSKOSTNADER

Styrehonorar	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 500
Revisjonshonorar	4 000
Forretningsførerhonorar	52 500
Vaktmester	71 500
Renhold	68 500
Drift, vedlikehold, serviceavtaler	100 000
Heis	30 000
Fiber/internett	108 000
Forsikring bygning	45 000
Kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon)	198 800
Fjernvarme	164 000
Fellesstrøm	40 000
Andre driftskostnader	15 700
Sum driftskostnader	926 500

Prisliste Boligsameiet Ordfører Voldensvei 10-12, Mysen

SNR.	Hnr.	BRA-i	BRA-e	Pris	Månedlige felleskostnader		
					Felleskostnader	Fjernvarme varme/vv	Totale felleskostnader inkl. varme/vv
1	H0101	107	6,6	6 190 000	5 041	1 113	6 154
2	H0102	88,8	5	5 190 000	4 294	926	5 220
3	H0103	58,9	5	3 390 000	3 049	614	3 663
4	H0104	88,6	5	5 190 000	4 294	926	5 220
5	H0105	94	5	5 290 000	4 502	978	5 480
6	H0201	106,8	8,9	6 390 000	5 041	1 113	6 154
7	H0202	88,9	6,2	5 290 000	4 294	926	5 220
8	H0203	59,1	5	3 450 000	3 049	614	3 663
9	H0204	88,9	5	5 290 000	4 294	926	5 220
10	H0205	93,7	6,6	5 390 000	4 502	978	5 480
11	H0301	106,9	10,6	6 690 000	5 041	1 113	6 154
12	H0302	88,9	5	5 390 000	4 294	926	5 220
13	H0303	59,1	5	3 490 000	3 049	614	3 663
14	H0304	88,9	5	5 390 000	4 294	926	5 220
15	H0305	93,7	5	5 490 000	4 502	978	5 480

Den oppgitte felleskostnaden er stipulert iht budsjett i dette dokument. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Prisendringer vil også påvirke felleskostnadene.



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE

Sh Prosjekt AS
Postboks 65
1851 MYSEN

Deres ref.: Vår ref.: 21/2065 - 22 / HANRAKNE

Dato: 06.01.2025

Gbnr 159/112 - Ordfører Voldens vei 10 - Bruksendring og oppføring av tilbygg - Ferdigattest

Tiltak : Ferdigattest
Byggested: Gbnr 159/112 Ordfører Voldens vei 10
Tiltakshaver: Eiendom Invest 1 AS
Ansvarlig søker: Sh Prosjekt AS

Rammetillatelse ble gitt 17.08.2018.

Igangsettingstillatelse ble gitt 31.03.2021, 01.02.2022, 07.02.2022 og 16.12.2022.

Midlertidig brukstillatelse ble gitt 22.02.2024.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 17.12.2024.

Kommunen gir ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klageadgang
Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk

Postadresse	Besøksadresse	Kontaktinfo:	Foretaksnummer
Postboks 34	Rådhusgata 22	+47 69 68 10 00	Org.nr.: 920 123 899
1861 Trøgstad	1830 Askim	post@io.kommune.no	EHF-nr: 920 123 899
		www.io.kommune.no	Kontonr.:3207.29.71298

byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Ingrid Svensli
Byggesaksbehandler
Byggesak

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Eiendom Invest 1 AS

Mottakere:
Sh Prosjekt AS

Oppdragsnummer: 1108235075
Formidlingsnummer:

KJØPEKONTRAKT Eierseksjon

Avhendingsloven § 1-2 (2) - bolig som har ikke vært brukt som bolig i mer enn 1 – ett – år på avtaletidspunktet

Elektronisk tinglysing - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:
Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side. Banken må være tilknyttet elektronisk samhandling.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 932672065

Dersom e-tinglysing ikke lar seg gjøre må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) av 3. juli 1992 nr. 93 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

Eiendom Invest 1 AS v/Hans Kristian Lundblad	Org.nr: 992 220 821
Festningsveien 5	Tlf: 414 65 945
1860 Trøgstad	E-post: hans@entreprenor1.no

heretter kalt **selger**, og:

heretter kalt **kjøper**, er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. SALGSOBJEKT OG KJØPESUM

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av: Ordfører Voldensvei 10-12, 1850 Mysen, gnr. 159, bnr. 112 (Ideell andel 1/1), i Indre Østfold kommune med eiertomt, heretter kalt **eiendommen**, for en kjøpesum stor:

Kr 0,00 kroner kroner, heretter kalt **kjøpesummen**

Med eiendommen menes i denne kontrakt selve boenheten, samt tilhørende boder og andeler av tomtearealer og bebyggelse som er felles for alle boenhetene.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Eiendom Invest 1 AS	Org.nr.: 992 220 821
---------------------	----------------------

Kjøper er kjent med at i tillegg til den forannevnte kjøpesum, overtas fellesgjeld, som p.p. er kr 0,00,- for denne eiendommen. Andel fellesgjeld medtas i beregningsgrunnlaget for dokumentavgift.

2. OMKOSTNINGER OG BETALINGSPLAN

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger uoppfordret til Sparebankenes Eiendomsmegler AS avdeling Mysen, heretter kalt **meglerforetaket**, samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følgen en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	0,-
Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum	0,-
Stiftelsesgebyr sameiet	5 000,-
Startkapital sameiet	10 000,-
Tinglysningsgebyr skjøte	500,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	500,-
Panteattest kjøper	240,-
Totalt	16 240,-

Korrekt beløp som skal innbetales fremkommer i summeringen ovenfor.

I tillegg kommer tinglysningsgebyr kr 500,- og attestgebyr kr 240,- for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Det er eiendommens markedsverdi på tinglysingtidspunktet som legges til grunn ved beregning av dokumentavgift. Kjøper dekker en ev. økning i dokumentavgiften.

Se punkt 3 for informasjon om klientkonto og merking av innbetaling.

3. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling; Aktiv Eiendomsoppgjør AS (se mer info på siste side). Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **1020.35.69217**, Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS og merkes med følgende KID: 1113245003.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse (overtakelsesdato fremkommer i kjøpekontraktens punkt 9).

Kjøpers betalingsplikt inntre når garanti etter bustadoppføringsloven § 12 er stilt. Garanti skal stilles straks etter avtale er inngått.

Kjøpesummen samt omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før beløpet er valuert meglerforetakets klientkonto. Bankens valuteringsdato anses således som innbetalingsdato og legges til grunn ved en eventuell renteberegning. Til orientering beregnes det renter av innstående på klientkonto. Opptjente renter utbetales den berettigede dersom beløpet overstiger ½ rettsgebyr; pt. kr 638.

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

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse slik at det innbetalte beløp kan disponeres av meglerforetaket, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger.

Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også eventuelle påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dersom selger på overtakelsestidspunktet ikke kan stille eiendommen til kjøpers disposisjon og kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten, svarer selger renter overfor kjøper i henhold til den enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted.

Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:

- pantedokument med urådighetserklæring er tinglyst,
- hele kjøpesummen og omkostninger er innbetalt fra kjøper og er disponibel på meglerforetakets klientkonto,
- kjøper har overtatt eiendommen,
- meglerforetaket har mottatt signert overtakelsesprotokoll og oppgjørsskjema fra selger,
- skjøte og kjøpers eventuelle pantedokument er tinglyst.

Selger gir herved meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de lån som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta. Selger samtykker videre til at hele meglerforetakets tilgodehavende og utlegg iht. oppdragsavtalen trekkes fra klientmidler tilhørende selger.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Partene er videre gjort oppmerksomme på at tinglysing av skjøte ikke kan finne sted før kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inkl. omkostninger. Eventuell forsinkelse med tinglysing og oppgjør som måtte følge herav er kjøpers ansvar.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før

handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

4. HEFTELSE

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen datert Mangler data, og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser (angitt i grunnbokutskriften som «Pantedokument» eller «Utlegsforretning») med unntak av ev. påhvilende fellesgjeld som oppgitt under punkt 1 ovenfor. Det gjøres oppmerksom på at det kan ta noe tid før eventuelle pengeheftelser faktisk er slettet fra eiendommen. Øvrige heftelser medfølger slik de fremkommer av grunnbokutskriften.

Selger garanterer videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen. Selger gir videre meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

Kjøper er kjent med anmerkningene på eiendommens grunnbokblad og aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

5. TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med signering av denne kontrakt. Skjøtet skal oppbevares hos meglerforetakets oppgjørsavdeling, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkludert omkostninger, og overtakelse er gjennomført i henhold til avtalens punkt 9.

Kjøper må ved egenerklæring direkte på skjøtet bekrefte at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23 hvor det fremkommer at en kjøper ikke kan erverve mer enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Selger har utstedt et pantedokument til meglerforetaket pålydende et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglerforetakets samtykke. Pantedokumentet tinglyses av meglerforetaket for selgers regning. Meglerforetaket står som panthaver. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten.

Meglerforetakets oppgjørsavdeling skal besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest sendes meglerforetaket i undertegnet og tinglysingsklar stand.

6. TILBEHØR

Eiendommens tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen. Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen.

Tilbehørsliste utarbeidet av bransjeorganisasjonene følger som vedlegg til overtakelsesprotokollen. Tilbehør som fremkommer der skal følge eiendommen så fremt dette var synlig ved kjøpers besiktigelse og annet ikke er avtalt mellom partene.

7. SELGERS MANGELSANSVAR

Selgers mangelsansvar reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt, jf. avhendingsloven § 3-1. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen.

Forbehold om eiendommeansvans tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøperens vurdering, anses som en del av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

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 to prosent, og minst en kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

8. KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, jf. avhendingsloven § 3-10 (1) første setning. Kjøper regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av tilstandsrapport som er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingsloven, eller av andre salgsdokumenter som kjøperen er gitt mulighet til å sette seg inn i, jf. avhendingsloven § 3-10 (1) andre setning.

Dersom kjøperen før avtalen ble inngått har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge en oppfordring om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som en mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen, jf. avhendingsloven § 3-10 (2). Kjøper er oppfordret til å undersøke eiendommen før avtaleinngåelse.

Bestemmelsene i avhendingsloven § 3-10 (1) og (2) innskrenker ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingsloven § 3-7.

9. OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av kjøper den Mangler data kl. Mangler data med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Det vil si at selger først plikter å overlevere eiendommen når hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter er innbetalt på meglerforetakets klientkonto.

Eiendommen overtas uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Selger forplikter seg frem til overtakelse å ikke forføye avtalemessig over eiendommen og/eller dens tilhørende rettigheter uten kjøpers samtykke.

Ved overtakelsen skal eiendommen av selger leveres i ryddig og rengjort stand. Med ryddig og rengjort stand menes vask av gulv, vegger, vinduer, tak i oppholdsrom, rengjøring av ildsteder, ventilator, vannlåser, sluk m.v., samt rydding og rengjøring boder og ev. andre arealer som brukes av eiendommen. Kjøper aksepterer rengjøring ved signering av overtakelsesprotokoll.

Ved signering av denne kontrakt samtykker partene til at én representant for kjøper (dersom de er flere) og én representant for selger (dersom de er flere) har fullmakt til å gjennomføre overtakelsen og undertegne overtakelsesprotokoll.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer ev. inntekter.

Risikoen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunktet kjøper kunne overtatt bruken.

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

Dersom partene ønsker å endre avtalt overtakelsestidspunkt, må partene skriftlig bekrefte at oppgjør og overtakelse endres til ny dato, overfor både kjøpers finansieringskilde og meglerforetaket.

Selger vedtar utkastelse uten søksmål og dom etter tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 13-2, 3. ledd bokstav e), jf. § 13-11, hvis fraflytting ikke har funnet sted innen 30 – tretti - dager etter avtalt overtakelsestidspunkt. Dette gjelder såfremt ingen annen avtale er gjort mellom partene.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier eller av andre grunner ikke prestererfullt oppgjør etter kjøpekontrakten, godtar kjøper utkastelse fra eiendommen uten søksmål og dom. Kjøper har da ikke rett til å besitte eiendommen jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd bokstav e).

10. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selger ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen, kan kjøper på de vilkår som følger av avhendingsloven eller annen bakgrunnsrett, kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selger kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overføre hjemmel eller overlate bruken av eiendommen til kjøper. Partene er enige om at oppgjør fra kjøper regnes som vesentlig mislighold når innbetalingen, uansett grunn, er forsinket over 30 – tretti – dager etter forfallsdato iht. denne kontrakts punkt 3 og 9. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Selger har deretter rett til å heve kontrakten og selge eiendommen til annen kjøper. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og eventuelt tap i forbindelse med dekningsalg må dekkes av kjøper.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må parten gi motparten skriftlig melding om at det påberopes avtalebrudd, samt hvilket avtalebrudd som gjøres gjeldende. Reklamasjonen må fremmes innen rimelig tid etter at parten oppdaget eller burde oppdaget misligholdet, jf. avhendingsloven §§ 4-19 og 5-7.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å fremme mangelsinnsigelser mot selgers tidligere avtaleparter, jf. avhendingsloven § 4-16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Ved krav mot tidligere avtalepart etter bustadoppføringsloven § 37, gjelder reglene om reklamasjon i bustadoppføringsloven § 30 i forholdet mellom kjøper og den tidligere avtalepart.

Reklamasjon vedrørende eventuelle mangler skal rettes direkte til selger, eventuelt til det forsikringsselskapet hvor selger har tegnet boligselgerforsikring.

11. FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til og med overtakelsesdagen, jf. punkt 9.

Dersom eiendommen blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen før overtakelse, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

12. DIVERSE

Selger og kjøper samtykker til at megler oversender kopi av signert kontrakt til forretningsfører dersom dette forlanges

Dersom overtagelse blir senere enn 2 mnd. fra aksept av bud kan utbygger kreve innbetaling av forskudd tilsvarende 10% av kjøpekontrakten.

13. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av avtalen:

- Instruks om oppgjør
- Salgsoppgave
- Grunnboksutskrift
- Kopi av kart og reguleringsbestemmelser for området
- Kopi av vedtekter for sameiet
- Kopi av sameiets budjett

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1– ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato: _____

Eiendom Invest 1 AS v/Hans Kristian Lundblad

Elektronisk tinglysning - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side. Banken må være tilknyttet elektronisk samhandling.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 933970485

Dersom e-tinglysning ikke lar seg gjøre må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

Salget er gjennomført via Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS org.nr 933970485

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling.
Oppgjørsavdelingens adresse er:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, Orgnr: 984484496
Postboks 2349 Solli, 0201 Oslo
Tlf: 913 17 607
Mail til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

Det er kjøpers ansvar å sørge for at betaling skjer iht. kjøpekontrakt. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 1020.35.69217, Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS og merkes med følgende KID: 1113245003.
Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse (overtakelsesdato fremkommer i kjøpekontraktens punkt 9).

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Kjøper må påse at pantedokumenter er Aktiv Eiendomsoppgjør AS i hende i god tid før overtakelse.

Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:

- pantedokument med urådighetserklæring er tinglyst,
- kjøper har overtatt eiendommen,
- meglerforetaket har mottatt signert overtakelsesprotokoll og selgers oppgjørsskjema,
- skjøte og ev. panterettsdokument er tinglyst.

Selger gjøres oppmerksom på at det oppgjøret normalt gjennomføres innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Med mindre annet avtales særskilt, vil fordeling av fellesutgifter/kommunale utgifter foretas direkte mellom partene. Der det avtales at fordeling skal foretas av meglerforetaket forutsettes det at skjema for pro & contra innleveres sammen med eventuelle kvitteringer før overtakelse. Det avregnes ikke pro & contra for beløp under kr 638.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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”

Rett skal være rett. For alle.



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



Notater

Nabolagsprofil

Ordfører Voldens vei 10 - Nabolaget Opsahl/Kirkås - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**



Offentlig transport

	Mysen ungdomsskole Linje 413, 464	2 min  0.1 km
	Mysen stasjon Linje R22	12 min  0.9 km
	Oslo Gardermoen	1 t 22 min 

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.) 481 elever, 21 klasser	11 min  0.8 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 17 klasser	3 min  0.2 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	18 min  1.3 km

Ladepunkt for el-bil

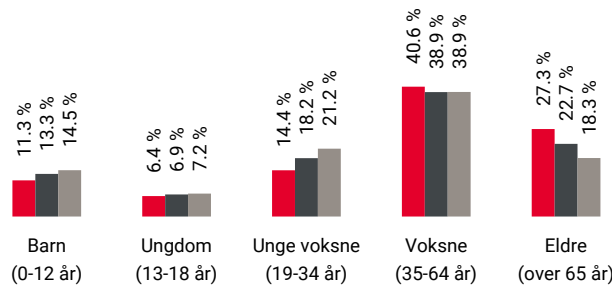
	Heggin kommunehus - Indre Østfold ...	2 min	
	Kulturtorget Indre Østfold	7 min	

 Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

 Kvalitet på skolene
Bra 73/100

 Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
 Opsahl/Kirkås	1 759	906
 Mysen	6 678	3 334
 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Symra barnehage (0-5 år)	9 min	
53 barn	0.7 km	
Espira Opsahl barnehage (0-5 år)	12 min	
91 barn	0.9 km	
Susebakke barnehage (0-5 år)	21 min	
91 barn	1.5 km	

Dagligvare

Kiwi Mysen PostNord	7 min  0.5 km
Coop Extra Mysen Post i butikk	7 min  0.5 km

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



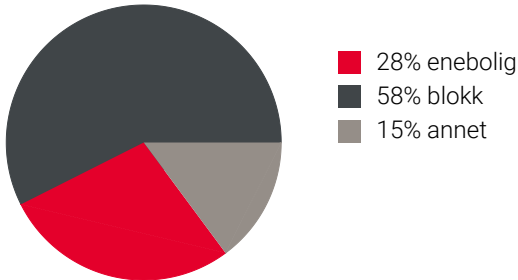
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

	Birkelunden balløkke Ballspill	3 min  0.3 km
	Måsan sandvolleyballbane 1 Sandvolleyball	4 min  0.3 km
	Family Sports Club Mysen	8 min 
	Mudo Mysen	12 min 

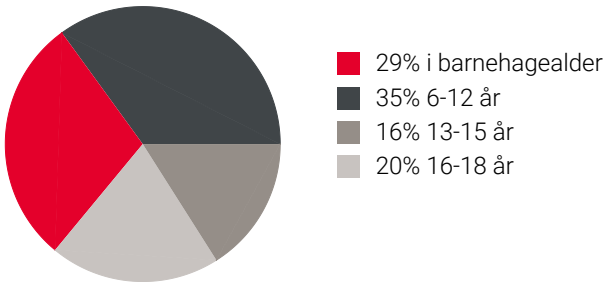
Boligmasse



Varer/Tjenester

	Mysen Bysenter	6 min 
	Vitusapotek Opsahljordet	8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

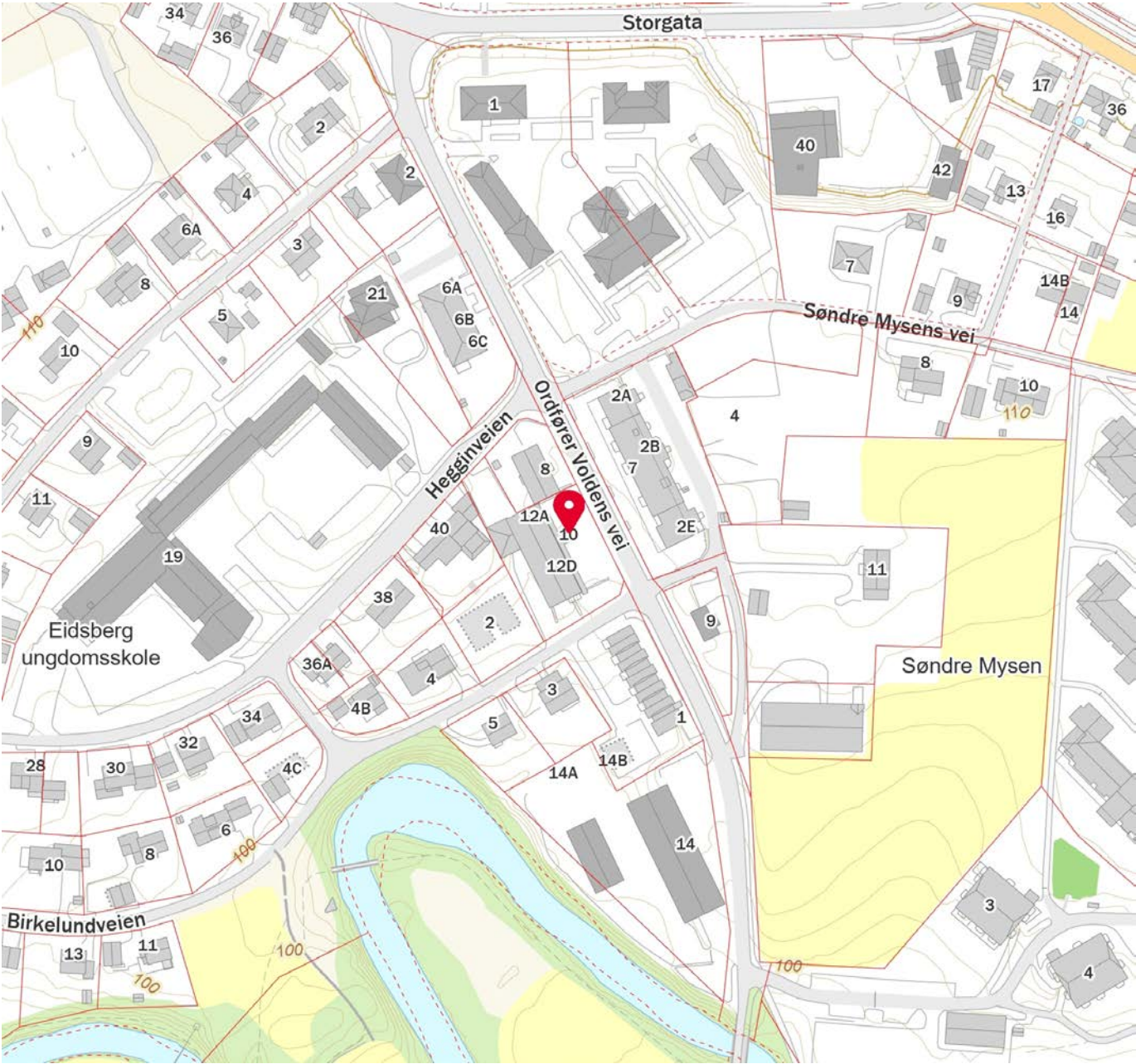
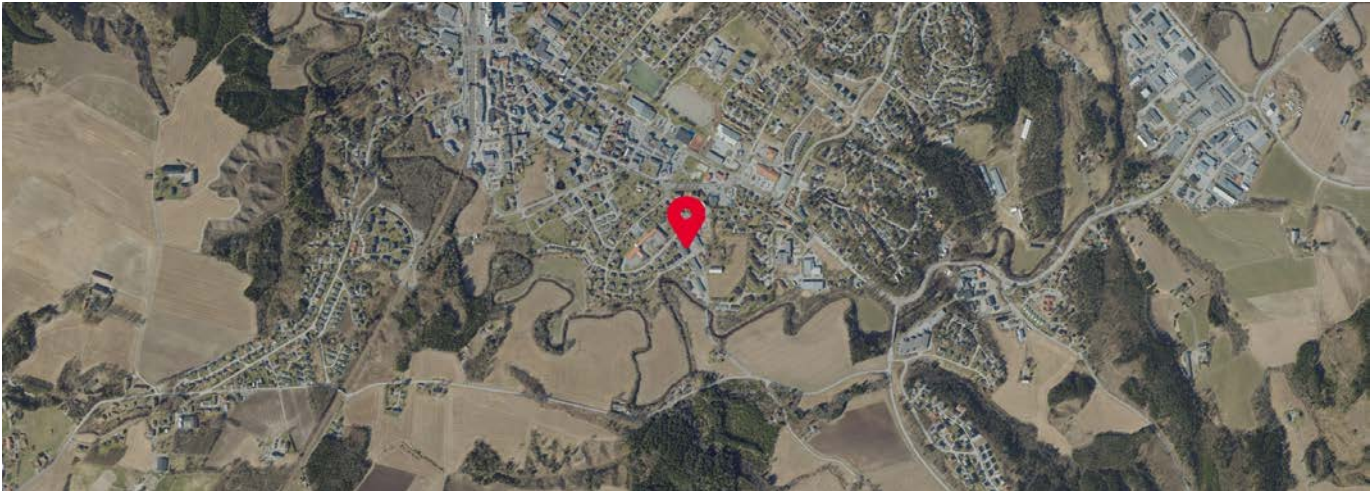


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



aktiv.
Nybygg