

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259
E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00



Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473
E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Ny og r  lekker 3-roms med stor balkong og utsikt!

Velkommen til fantastiske Magasinparken!

Er du på utkikk etter en moderne og innflytningsklar leilighet med luftig beliggenhet? Da har du kommet til riktig sted. Leiligheten har fantastisk intern beliggenhet i 7.etasje i dette lekre bygget. Her f  r du vakre overflater og innredninger av høy kvalitet. Tidsriktige fargevalg og smarte løsninger utnytter plassen til det fulle, og gjør at du kan flytte rett inn uten    måtte ofre en tanke på oppussing. Her f  r du et sosialt oppholdsrom, to romslige soverom, to flotte bad og en deilig balkong med vidtsrakt utsikt.

Magasinparken ligger noen få hundre meter vest for Ski sentrum. Her finner du det du måtte trenge til enhver anledning, og det alltid attraktive Ski Storsenter ligger kun en kort spas  rtur unna.

Dette er en leilighet som må sees!

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	38
Nabolagsprofil.....	58
Forbrukerinformasjon	68
Budskjema	69

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 6 390 000,-	Soverom:	2
Omkostn.:	Kr 1 240,-	Antall rom:	3
Total ink omk.:	Kr 6 391 240,-	Gnr./bnr.	Gnr. 136, bnr. 271
Felleskostn.:	Kr 5 049,-	Andelsnr.:	36
Selger:	Ski Bolig & Næringsutvikling II AS	Oppdragsnr.:	1002240312
Salgsobjekt:	Andelsleilighet		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	2023		
BRA-i/BRA Total	78/78 kvm		
Tomtstr.:	934 må		



DITT NYE HJEM?

Her finner du alt du måtte ønske deg i et hjem.
Leiligheten byr på blant annet store rom, tidsriktige
overflater romslig balkong.





FANTASTISK ATMOSFÆRE

Rikelig med vindusflater gir mye naturlig lys, som skaper en god atmosfære. Her finner du duse, behagelige overflater gjennom hele leiligheten.





LUFTIG BELIGGENHET

Balkongen fungerer som en forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Her har du god utsikt over feltet og mot frodige nærområder. Utformingen gir god plass til å innrede med utemøblement.







ET SOSIALT ALLROM

Leiligheten har stilrene og tidsmessige farge- og materialvalg og høy teknisk standard. Spisestuen finner sin naturlige plass i avhuket ved kjøkkenet. Stuens utforming gjør at stue- og spisestuedel føles adskilt.



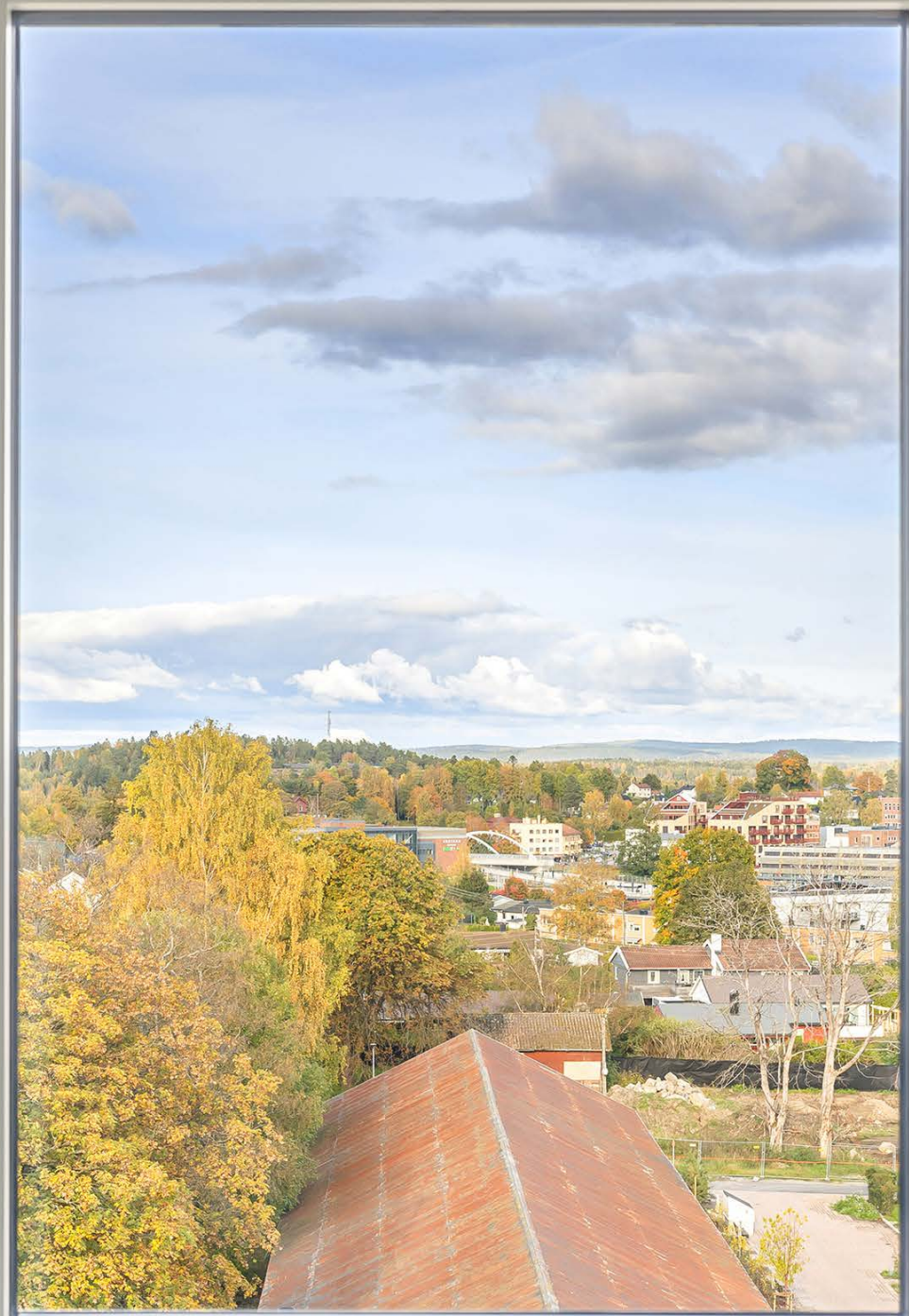




EN GOD NATTS SØVN

Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng, nattbord og oppbevaringsløsninger. De store vindusflatene sikrer rikelig med naturlig lys.





EN BEDRE MORGEN

Fra rommet har du adkomst til eget bad, som gir en enklere start på dagen.

SPAFØLELSEN HJEMME

Her finner du flotte 30x60-fliser på vegger og 30x30 på gulv. Badet er lyst og behagelig, og gir virkelig spafølelsen i eget hjem. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant, vegghengt toalett og hjørnedusj.





FLERE MULIGHETER

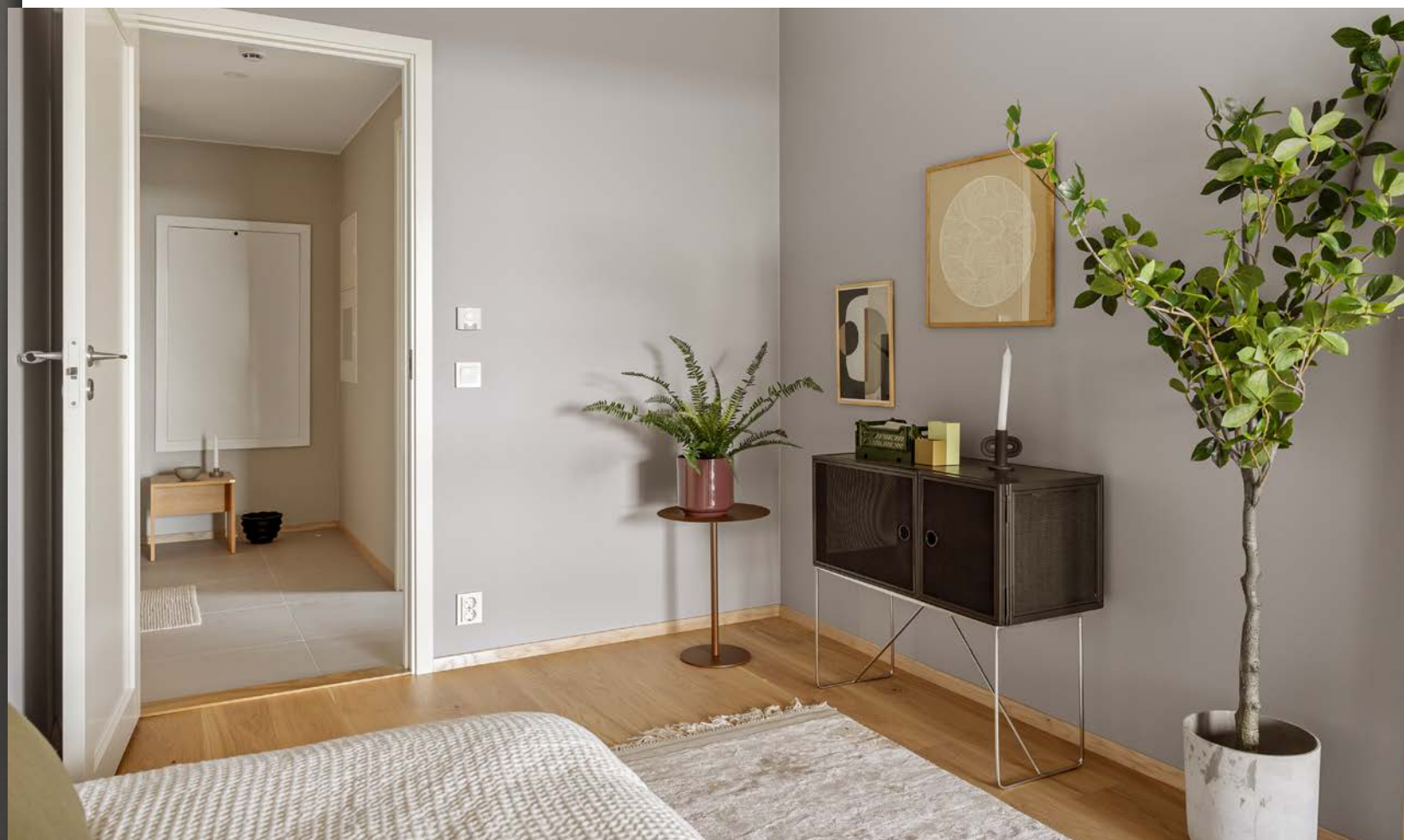
Soverom II passer perfekt som gjesterom, barnerom eller kontor. Rommet er holdt i en behagelig gråtone, og gir god plass til seng, pult og oppbevaring.





LYST OG LUFTIG

Her finner du store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Rommet har adkomst fra entréen.



DELIKATE OVERFLATER

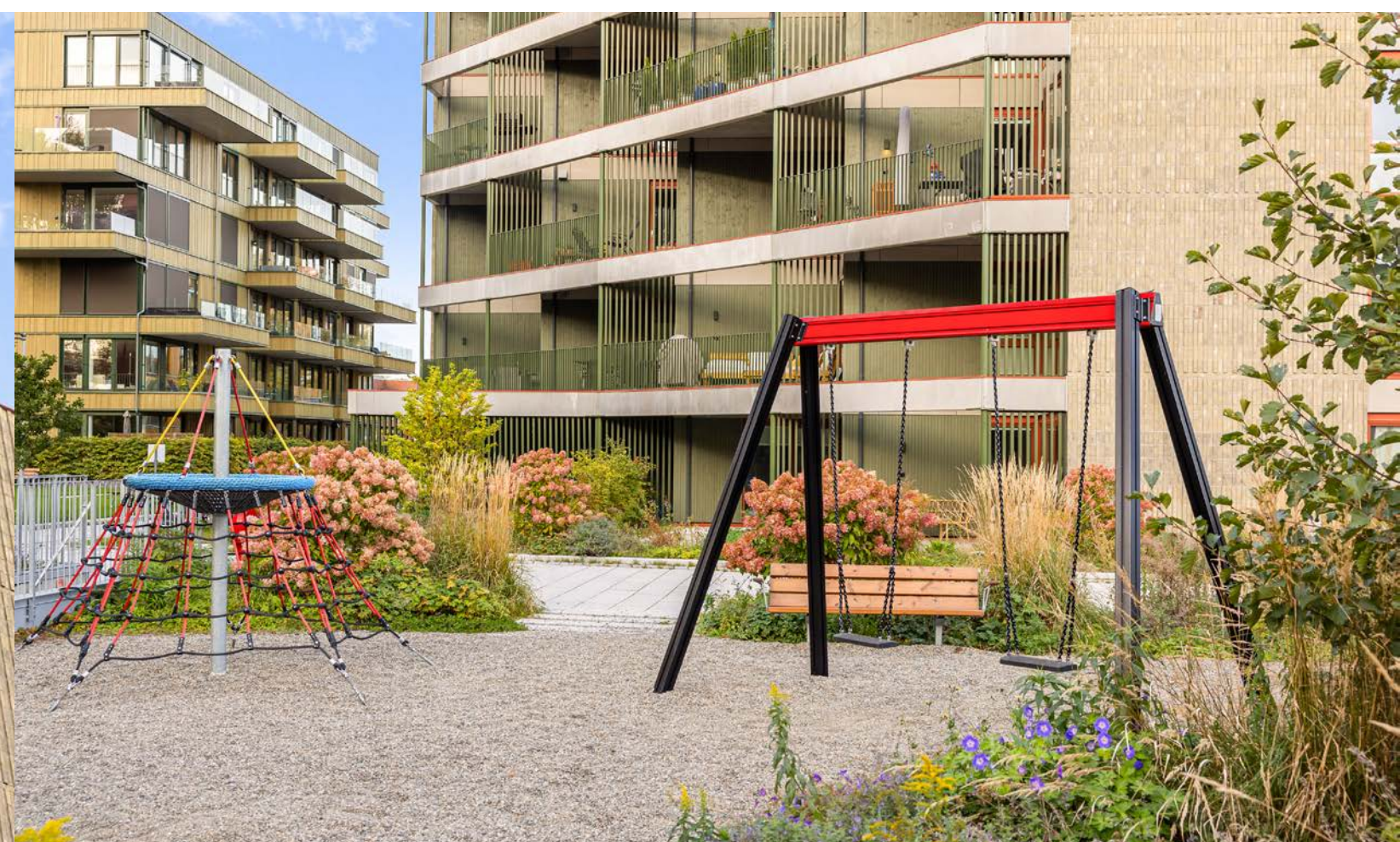
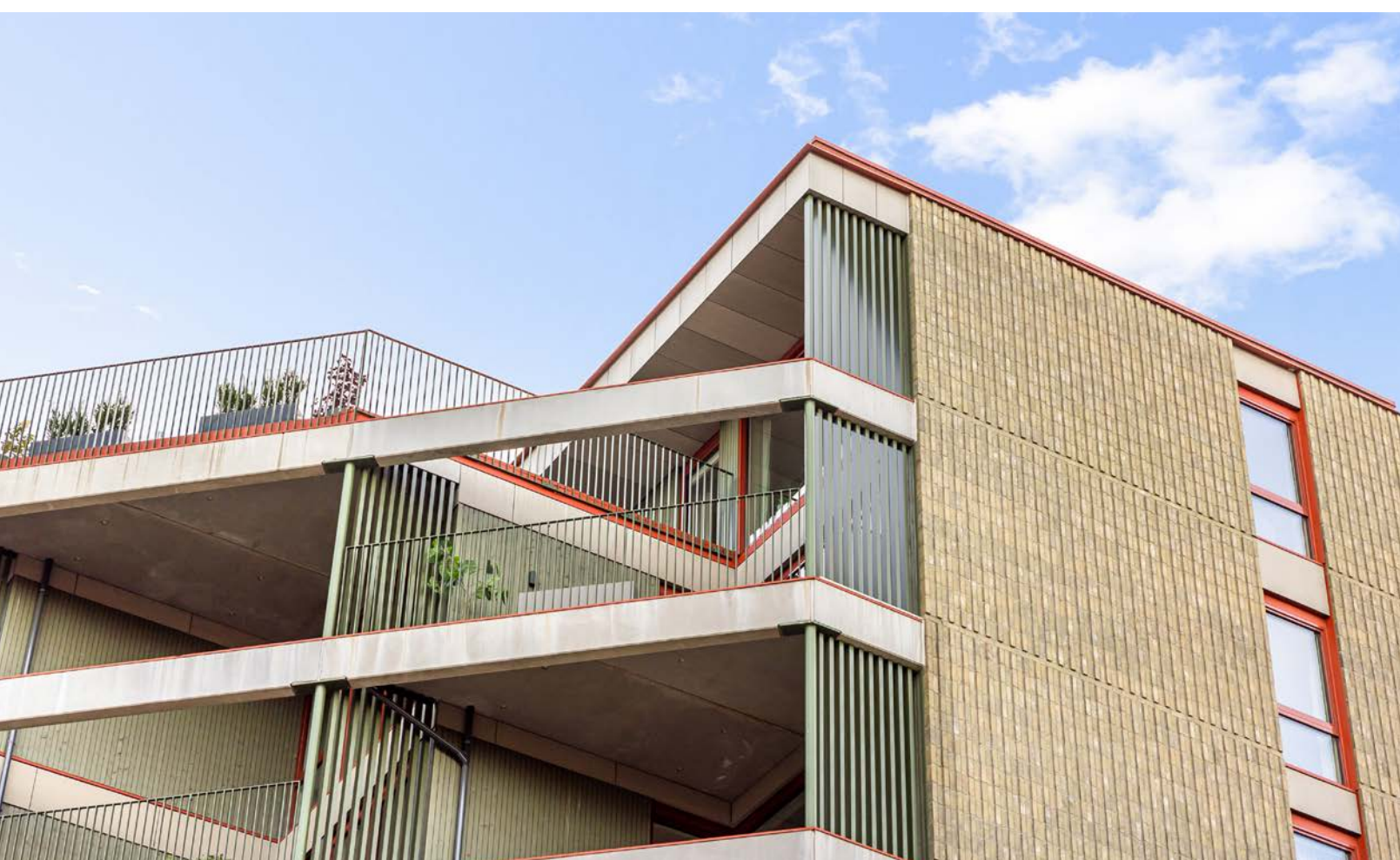
Bad II er holdt i samme lyse toner som det andre. Her finner du opplegg for vaskemaskin i hjørnet. Rommet er innredet med samme servant, vegghengt toalett og hjørnedusj.





ET GODT STED Å BO

Ski Tårn ble tegnet av R21 arkitekter. Hele 487 ulike boliger utgjør Magasinparken. Urban Villas og Ski Tårn av Code er innflyttet og utsolgt. Ski Tårn av RRA, Ski Tårn av R21 og Ski Tårn av A-lab er innflyttingsklare.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

7. etasje

BRA-i: 78 m² Entré, stue/kjøkken med utgang til balkong, to bad og to soverom.

TBA fordelt på etasje

7. etasje

11 m² Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

934 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Tomtestørrelsen vil etter fradeling bli ca. 934 kvm. Det vil bli foretatt grensejusteringer og fradeling av eiendommen i forbindelse med utbyggingen. Det tas forbehold om mindre justeringer i tomteareal.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i den nye og spennende Magasinparken, like ved Ski sentrum i Nordre Follo kommune. Magasinparken, som står ferdig i 2024, vil by på imponerende tårnbygg, bilfrie promenader og flotte fellesarealer - et område utformet for å skape et levende og inkluderende bomiljø for alle aldersgrupper. Leiligheten ligger i gangavstand til det meste, inkludert Ski stasjon, hvor Follobanen tar

deg til Oslo på rundt 11 minutter.

Nærområdet byr på flotte naturopplevelser med Finstadskogen og Holstadmarka, hvor det er et nettverk av stier, og i vintermånedene blir det kjørt opp skiløyper. Ski Idrettspark tilbyr et bredt spekter av aktiviteter med fotballbaner, friidrettsbane, tennisanlegg, ishall, håndballhaller og klatrevegg. Kommunen har også en av fylkets mest aktive turnforeninger, med tilbud for alle aldersgrupper, og i sentrum finner du en svømmehall.

Med bil tar det omtrent 10 minutter å nå den idylliske badeplassen ved Midsjøvannet, samt Breivoll med sin flotte badestrand langs Bunnefjorden. Tusenfryd, Norges største fornøylespark, ligger også en kort kjøretur unna og byr på et rikt utvalg av attraksjoner for hele familien. Ski kino og Rådhus-teatret i Ski sentrum er også verdt et besøk. Ski sentrum tilbyr et bredt spekter av serveringssteder, butikker, treningssenter og underholding. På Ski storsenter finner du hele 147 butikker.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området og eneboligfelt i området.

Byggemåte

Bygningen er utført med bærekonstruksjon i betong og stål. Vegger mot fellesarealer og nabo-leiligheter er utført i betong eller som bindingsverk-konstruksjon. Fasadene er isolerte stendervegger og innvendige klimavegger kledd med ferdigbehandlet furupanel i grønnfarge etter

arkitektens anvisning. Innvendige vegger utført i stenderverk, kledd med gipsplater.

Innhold

Entré, stue/kjøkken med utgang til balkong, to bad og to soverom.

Standard

Standard innvendig behandling

Gulv: Stue, kjøkken, soverom og bod har 1-stavs parkett i hvitlasert eik. I entré er det fliser i format 60x60 cm av type Re-micron G. På gulv i bad og er det porselensfliser type Re-micron GB 30x30 cm. I nedsenket dusjsone på bad er det tilsvarende flis i mosaikk, format ca. 5x5 cm. Vegger: Innvendige vegger av gips som er sparklet og malt i lys farge. Vegger mot nabo-leiligheter og trapperom, utført i betong eller lydvegg kledd med gipsplater, har sparklet og malt overflate. På bad er det porselensfliser på vegg, type Re-micron GB 30x60 cm, lagt liggende.

Himlinger: Boligrom har sparklet og malt himling i betong. Rørføringer er i all hovedsak skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger, fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkkenskap. Nedforing også i områder der dette er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav eller tekniske føringer.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning av type Sigdal Horisont med grå fronter og 40 mm tykk laminatbenkeplate med rett forkant type Smoke Quartstone. Overskap på kjøkken i standard høyde. Planlimt stålvaske, kjøkkenkran med uttrekk, samt oppvaskmaskin, kjølfrysenskap, platetopp og stekeovn.

Innvendige dører

Innvendige hvite kompaktdører med dempelist.

Hvite karmer og dørvidere i børstet stål. Standard lav terskel i lakkert eik.

Bad/WC

Innredning fra Sigdal i modellen Eng (Nordisk). På baderom er det heldekkende servant, ettgrepsservantbatteri, speil over baderomsinnredning i innredningens bredde, stikk på vegg ved innredning, LED downlights i himling over speil, LED downlights i himling for generell belysning på badet, samt vegghengt toalett i hvitt porselen og med dempet toalettsete. Dusjvegg(er) i glass. Ettgreps dusjbatteri og dusjarmatur med toppdusj og håndholdt løsning. Dusjsone er nedsenket ca. en flishøyde. Resten av baderommet utenfor våtsone har tilnærmet flatt gulv, mindre vannansamlinger kan forekomme ved vannsøl på disse områdene. Det er avsatt plass til og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondenstørketrommel).

Vinduer/vindusdører

Trevinduer (innvendig) med utvendig aluminiumskledning og energiglass i henhold til isolasjonskrav. Slagdører fra oppholdsrom til balkonger og terrasser. En del vinduer kan ikke nåes med sikker utvendig vindusvask (uten bruk av lift). Karmer malt fra fabrikk med standard hvitfarge innvendig.

Hovedinngangsdør leilighet

Hovedinngangsdør som tilfredsstiller gjeldende brannkrav. Sammen med entré eller dør fra entré til oppholdsrom gir dette forskriftsmessig lydisolering til rom for varig opphold. Dør med FG-godkjent lås og tre nøkler som også betjener felles inngangsdør

til bygget.

Listverk
Gulvlister og gerikter rundt vinduer og dører er hvitmalt fra fabrikk med synlige stifter. Lister i betongvegg er skrudd. Listverk er ikke fuget mot vegg, så her må det påregnes synlige sprekker på 1-2 mm som følge av toleranseavvik på sparklede skjøter og bygging av vegger. Overgang mellom vegg og tak fuget uten taklister.

Diverse utstyr
Brannslukningsutstyr i henhold til forskriftskrav. Det er installert boligsprinkling med synlige sprinklerhoder. Felles el-skap i fellesareal i hver etasje i tillegg til eget el-skap i hver enkelt leilighet.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Separat aggregat i hver leilighet. Avtrekk fra bad/ WC, kjøkken og bod med overstrømning over terskel. Tilluft til øvrige rom.

Elektrisk
Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra ved betong og lydvegger hvor det er åpent anlegg. For lyspunkt i betonghimling er det stikkontakt i overgang mellom himling og vegg. Nedforede himlinger med lampepunkt i tak. Alle rom har stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter NEK400. Belysning i bod. På bad leveres LED downlights i himling. Belysning også under overskap på kjøkken. Det er stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel.

Sanitær
Stoppekran og tilkobling for avløp i kjøkkenbenk for oppvaskmaskin, og opplegg for vaskemaskin på

bad. Utvendig vannkran ved felles inngangspartier.

Oppvarming
Energibehov til oppvarming og varmtvann dekkes av fjernvarme. Oppvarming av leilighetene med vannbårent anlegg med gulvvarme. Varmtvann leveres fra felles energisentral. Avregning av energiforbruk og hvor detaljert dette evt. skal gjøres bestemmes av Borettslaget selv. Det er individuelle målere av energiforbruk i koblingsskap for gulvvarme og rørfordelinger i leiligheten.

Takhøyde
Generelt innvendig takhøyde på ca. 2,60 m. Ellers er det nedforet himling i entré, gang, bod og bad/wc for fremføring av ventilasjon.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer
Hvitevarer medfølger.

Parkering
Det er bygget parkeringskjeller som betjener flere eiendommer/borettslag/sameier. Leiligheten disponerer én plass i anlegget. Infrastruktur for ellading er tilrettelagt.

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer
91451902

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

Energi
Oppvarming
Oppvarming av leilighetene er levert som vannbåren gulvvarme (fjernvarme).

Borettslaget/Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 6 390 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info formuesverdi
Boligen har per salgsoppgavedato ingen registrert formuesverdi, da den er nyoppført. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for

inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Boenheten
Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene er på kr 5 049,- pr. måned og er fordelt slik:
- Akonto varmt vann og oppvarming kr 1 358,-
- Felleskostnader lik del kr 1 051,-
- Fiberbredbånd Homenet kr 260,-
- Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 2 380,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av borettslagets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet kommunale avgifter, felles forsikringer, drift, vedlikehold og forretningsførerhonorar.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og

er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5049

Andel fellesformue
Kr 13 196

Andel fellesformue dato
31.12.2023

Borettslaget
Borettslagsnavn
Ski R21 Borettslag

Organisasjonsnummer
927876027

Andelsnummer
36

Om borettslaget
Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/

generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Ski R21 Borettslag
Orgnr: 927 87 6027
Styreleder: Morten Groth
Forretningsfører er Enqvist Boligforvaltning AS
Borettslagets revisor er BDO AS.
Ski R21 Borettslag består av 43 andeler og ligger i Nordre Follo kommune.

Styrets arebid:
-Håndtere utleiesøknad
- Delta på ettårsbefaring av fellesarealer
- Oppfølging etter ettårsbefaring (pågående)
- Vedta budsjett 2024
- Godkjenne årsregnskap 2023
- Innhente tilbud på service av røykluke
- Innhente tilbud av vindusvask (felles med A-lab)
- Delta på test av brannalarm for BB2
- Jobbe med å få til måling av vannforbruk (pågår i garasjestyret)
- Svare opp mail fra boere og hjelpe til med forespørslene.

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

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

Dyrehold
Mating av fugler er ikke tillatt. Dyreeiere må ta hensyn og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hunde- og katteeiere er ansvarlig for at dyrene ikke legger igjen avføring eller graver i bed o.l. Hund skal alltid føres i bånd på fellesarealene. Det er tillatt å ha hund med seg ved benyttelse av eiendommen, men hundelufting skal skje utenfor eiendommen. Forøvrig gjelder Lov om hundehold.

Forretningsfører
Forretningsfører
Enquist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 136, bruksnummer 271 i Nordre Follo kommune.Andelsnr. 36 i Ski R21 Borettslag med orgnr. 927876027

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

3207/136/271:
11.01.1949 - Dokumentnr: 905259 - Elektriske kraftlinjer
FURUSETHLINJEN 1 REGISTRERT I KRAFTLEDN.REGISTRET 11/1-1949.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1962 - Dokumentnr: 2530 - Best. om vann/kloakkledn.

RETTIGHETSHAVER:FESTER AV TOMT NR.5. BEST. OM VEDLIKEHOLD.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1962 - Dokumentnr: 2708 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER:FESTER AV TOMT NR.4. BEST. OM VEDLIKEHOLD.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1962 - Dokumentnr: 2709 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER:FESTER AV TOMT NR.3. BEST. OM VEDLIKEHOLD.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1966 - Dokumentnr: 2732 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER:FESTERE AV TOMT NR.7,8 OG 9
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1967 - Dokumentnr: 927 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER:FESTER AV TOMT NR.2
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1968 - Dokumentnr: 5479 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:237
BESTEMMELSER OM KLOAKKANLEGG.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1969 - Dokumentnr: 928 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER:SKI E.VERK GIS RETT TIL Å
FØRE OPP EN KOB-
LINSSTASJON SAMT EN JORDKABEL FREM TIL
DEN KOMM. HØYSPENTLJ.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1970 - Dokumentnr: 6535 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger og
kummer.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1973 - Dokumentnr: 2213 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER:EN PARSELL AV 137/7 GIS
RETT TIL TILKNYTNING
TIL FORSVARETS KLOAKKANLEGG PÅ 136/1.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1975 - Dokumentnr: 4283 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1975 - Dokumentnr: 5680 - Bestemmelse om
veg
RETTIGHETSHAVER:TOMT NR.2
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1985 - Dokumentnr: 9796 - Skjønn
EKSPROP.SKJØNN SAK NR.35/84B OG 53/84B SKI
KOMMUNE- A/S

NORSKE ESSO M.FL.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1987 - Dokumentnr: 8338 - Bestemmelse om
veg
RETTIGHETSHAVER:AKERSHUS ENERGIVERK GIS
RETT TIL ADKOMST TIL
TRANSFORMATORSTASJON. FORSVARET HAR
BRUKSRETT TIL VEIEN.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1989 - Dokumentnr: 14696 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: AKERSHUS ENERGIVERK
Leiebeløp: kr. 1.200,- pr. år
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1992 - Dokumentnr: 4683 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
VEDLIKEHOLDSPLIKT FOR GNR 136 BNR 200
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2008 - Dokumentnr: 691240 - Bestemmelse
om veg
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:178
Rettighetshaver: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:180
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2008 - Dokumentnr: 735350 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om fredning og bruk av bygning m.m.

Kan ikke avlyses uten samtykke fra Riksantikvaren.
Overført fra: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Frafalt i bygningsnummer 148876037/Askeladden
id. 94395-3 som er nedbrent

22.10.2021 - Dokumentnr: 1325982 - Bestemmelse
om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo
Kommune
Org.nr: 922 092 648
Bestemmelse om gjensidig rett til å ha liggende
vann- og kloakkledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/
ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2021 - Dokumentnr: 1325982 - Bestemmelse
om spillvann/drensvann/stikkrenner
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo
Kommune
Org.nr: 922 092 648
Bestemmelse om gjensidig rett til å ha liggende
ledninger for overvannshåndtering
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2021 - Dokumentnr: 1325982 - Bestemmelse
om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo
Kommune
Org.nr: 922 092 648
Bestemmelse om gjensidig rett til å ha liggende
elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2021 - Dokumentnr: 1325982 - Bestemmelse
om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo
Kommune
Org.nr: 922 092 648
Bestemmelse om adkomstrett via oppganger/
rømningsveier
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2021 - Dokumentnr: 1325869 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3207 Gnr:136 Bnr:269

01.01.2024 - Dokumentnr: 42617 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3020 Gnr:136 Bnr:271

22.10.2021 - Dokumentnr: 1325982 - Bestemmelse
om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:269
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo
Kommune
Org.nr: 922 092 648
Gjensidig rett til adkomstrett

22.10.2021 - Dokumentnr: 1325982 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:269
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo
Kommune
Org.nr: 922 092 648
Bestemmelse om gjensidig bruksrett til areal

22.10.2021 - Dokumentnr: 1325982 - Erklæring/
avtale
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:136 Bnr:268
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nordre Follo

Kommune
Org.nr: 922 092 648
Bestemmelse om rett til sykkelparkering, boder og tekniske anlegg

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest vedrørende boligblokk I felt BB2 i Magasinparken - Magasinparken 14, datert. 30.08.2023

Ferdigattest/brukstillatelse datert
30.08.2023.

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

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse iht. Detaljregulering; FELT BB2 OG BB3 I SKI VEST. Id 201709, Ikrafttreddelse 20.03.2019.

Området er avsatt til nåværende boligbebyggelse iht. Kommuneplanens arealdel; Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034. Id. KPLAN2023.

Eiendommen er omfattet av følgende hensynssoner i kommuneplanen: Ras- og skredfare. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)
Id 202201
Navn Ski stasjonsområde vest

Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Id 202104
Navn Villenga
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Id 202202
Navn Ski stasjonsområde øst
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Id 201708
Navn NORDRE FINSTAD FELT B4 OG A1C
Status Planforslag
Plantype Detaljregulering

Id 201907
Navn ÅSVEIEN 3-15 Status 10 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype Detaljregulering

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

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

Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, 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, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i

henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen 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 nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

overtakelse.
Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
6 390 000 (Prisantydning)
Omkostninger
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 200 (Boligkjøperforsikring fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
1 240 (Omkostninger totalt)
8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
6 391 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 398 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 401 240 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Omkostninger kjøpers beløp
Kr 1 240

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av

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

Oppdragsansvarlig
Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Ansvarlig megler
Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato
11.10.2024

VEDTEKTER FOR SKI R21 BRL (Vedtatt ved stiftelse den 7. september 2021)	
1	INNLEDENDE BESTEMMELSER
1.1	Borettslagets firma og formål
Borettslagets navn er SKI R21 Borettslag. Borettslagets forretningskontor er i Oslo kommune.	
Laget består av eiendommen:	
— Magasinparken 14, 1423 Ski (gnr. 136, bnr. 271) i Ski kommune	
Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse. Borettslaget er frittstående og uten tilknytning til noe boligbyggelag.	
Laget vil ha tinglyst bruksrett til boder, sykkelparkering og tekniske installasjoner/servicearealer i anleggseiendom under utbygging.	
Utomhusarealer innenfor Magasinparken trinn 2 organiseres i et realsameie mellom byggene som oppføres. Borettslaget har en eierandel i realsameiet som vil bli tinglyst på eiendommen og som ikke kan slettes uten at alle eierne i realsameiet gir sin tilslutning. Borettslaget har rettigheter og forpliktelser i realsameiet i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtekter for realsameiet, herunder plikt til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeidede felles utomhusarealer.	
1.2	Ansvarsbegrensning
Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.	
1.3	Diskriminering
Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, funksjonsnedsettelse, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller alder. Slike nevnte omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.	
2.	ANDELER, ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE
2.1	Andeler
Borettslaget består av 43 andeler, hver pålydende kr 5 000,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.	
Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.	
2.2	Eierskifte
Andelseier kan fritt selge sin andel, dog med de begrensinger som følger av Lov om burettslag. Selger plikter å sende eierskiftemelding til borettslagets forretningsfører med nødvendige opplysninger og fullstendig kontaktinformasjon på både kjøper og selger.	

Penneo Dokumentnøkkel: E1IG6-ZA36I-V8PEQ-4I458-NSIXT-HOX88

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til overtagelse av andelen.	
For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr fra selger på opptil fire ganger rettsgebyret pluss MVA.	
2.3	Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.	
3.	BRUK AV ANDELEN
3.1	Andelseiers rett til bruk
Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.	
3.2	Overlating av bruk til andre
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.	
Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.	
En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom	
— andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner	
— et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen	
— det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.	
Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.	
Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.	
Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.	
4.	BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD
4.1	Andelseiers bruk
Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.	

Penneo Dokumentnøkkel: E1IG6-ZA36I-V8PEQ-4I458-NSIXT-HOX88

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler.

Andeler som gir bruksrett til leiligheter på bakkeplan, gir også eksklusiv bruksrett til hage og uteareal som er opparbeidet til leiligheten i henhold til oversikt som følger som vedlegg til disse vedtektene. Andelseier kan ikke oppføre nye plattinger, leegger eller andre innretninger på utearealet enn det som leiligheten ble levert med fra utbygger, og plikter å vedlikeholde og bevare disse. Andelseier skal holde beplantningen lav og slik at beplantningen ikke blir til ulempe for andre andelseiere.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for å skifte knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen samt innvendige overflater på balkong eller terrasse, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier som har særlig bruksrett til uteareal, har også vedlikeholdsplikt for arealet.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Felles utomhusarealer forvaltes av realsameiet, se punkt 1.1.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal

Penneo Dokumentnøkkel: E1IG6-ZA36I-V8PEQ-41458-NSIXT-HOX88

noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5. FELLESKOSTNADER

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bolig, herunder påkostninger, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Som felleskostnader regnes også lagets andel av de årlige driftskostnadene i realsameiet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Tretti (30) prosent av felleskostnadene fordeles likt mellom andelene og 70 prosent fordeles etter leilighetsstørrelse. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et á-konto-beløp fastsatt av styret. Endring av á-konto beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av andelens forpliktelser etter Lov om borettslag og disse vedtektene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6. MISLIGHOLD

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

Penneo Dokumentnøkkel: E1IG6-ZA36I-V8PEQ-41458-NSIXT-HOX88

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7. GENERALFORSAMLING

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-forsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for ordinær generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Penneo Dokumentnøkkel: ELIG6-ZA36I-V8PEQ-4I458-NSIXT-HOX88

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Før behandling av saker i generalforsamlingen må denne konstitueres ved registrering av fremmøtte andelseier og fullmakter, valg av møteleder og referent og valg av protokollvitne (en andelseier som undertegner protokollen sammen med møteleder). Den ordinære generalforsamlingen skal behandle:

- styrets årsrapport
- borettslagets årsregnskap for foregående år fastsettelse av styrets honorar for foregående år
- valg av styremedlemmer (når nødvendig)
- valg av revisor (når denne er på valg) andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Del skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede.

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

8. STYRET

8.1 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre eller fem medlemmer samt 1 eller 2 varamedlemmer etter generalforsamlingens beslutning. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Penneo Dokumentnøkkel: ELIG6-ZA36I-V8PEQ-4I458-NSIXT-HOX88

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Styreleder og et styremedlem i felleskap forplikter borettslaget med sine signaturer.

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

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

Styret skal velge et styremedlem som skal representere laget i realsameiets styre, fortrinnsvis styrets leder. Det velges også et personlig varamedlem blant styrets medlemmer.

9. FORRETNINGSFØRER

Borettslaget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel.

10. MISBRUK AV POSISJON I BORETTSLAGET

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

11. DIVERSE

11.1 Revisjon

Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

11.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

11.3 Elektronisk kommunikasjon

Kommunikasjon mellom borettslaget og andelseierne kan skje elektronisk (epost/beboerportal/på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til generalforsamlinger.

Det er andelseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

11.4 Realsameiet Uteareal BB2

Borettslaget vil ved tinglyst erklæring være pliktig medlem av Realsameiet Uteareal BB2, jfr. punkt 1.1 ovenfor.

Lagets andel av realsameiets kostnader er beregnet forholdsmessig etter antall boliger.

11.5 Garasjeanlegg

Det etableres et garasjeanlegg under bakkenivå for trinn 2 i Magasinparken. Utbygger tar sikte på å fradele garasjeanlegget som egen anleggseiendom med eget gnr/bnr. Eiere av garasjeanlegget vil være boligselskapene som etableres etter hvert som byggefeltet ferdigstilles. Tekniske anlegg etc. for borettslaget er planlagt plassert i borettslagets egen eiendom. Dersom enkelte funksjoner for borettslaget likevel blir lagt i garasjeanlegget, (for eksempel sykkelparkering, tekniske rom med mer), kan utbygger overføre og eventuelt tinglyse en bruksrett eller en eierandel i garasjeanlegget til borettslaget.

Utbygger forbeholder seg full rett til disponering og organisering av kjellerarealene frem til de er overlevert. Det vil kunne bli opprettet et garasjelag eller tingsrettslig sameie for garasjen, som også kan bli seksjonert i flere næringsseksjoner som overføres de enkelte borettslag/sameier eller brukere. Utbygger står fritt til å fastsette vedtekter for garasjeanlegget. Dersom Borettslaget får en bruksrett eller eierandel i garasjeanlegget, vil Borettslaget være forpliktet av de vedtekter utbygger fastsetter, og til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av garasjesameiet. Slike kostnader vil i så fall inngå i Borettslagets felleskostnader.

I perioden frem til garasjeanlegget er ferdig, kan utbygger fritt anviser midlertidig parkering utendørs.

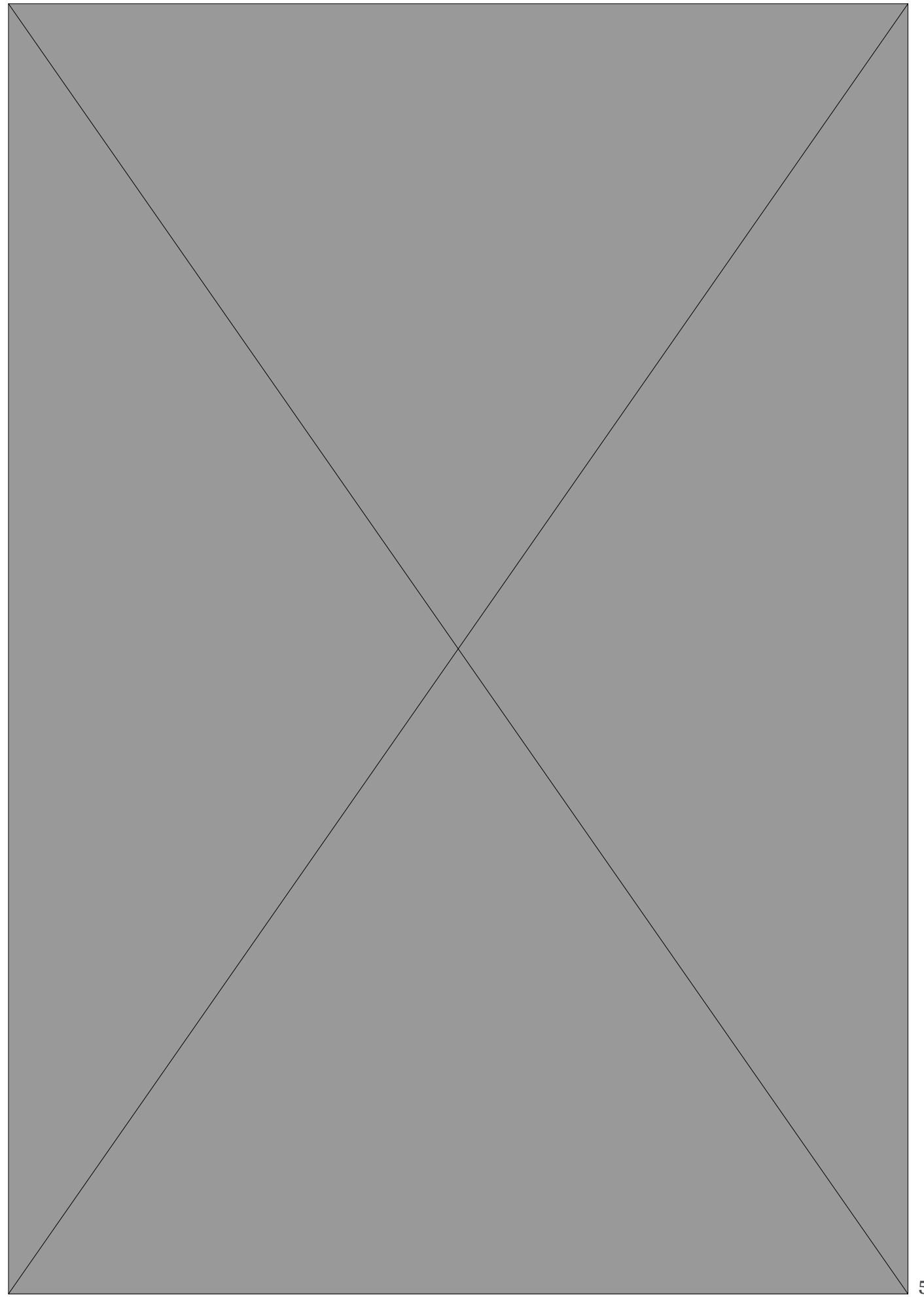
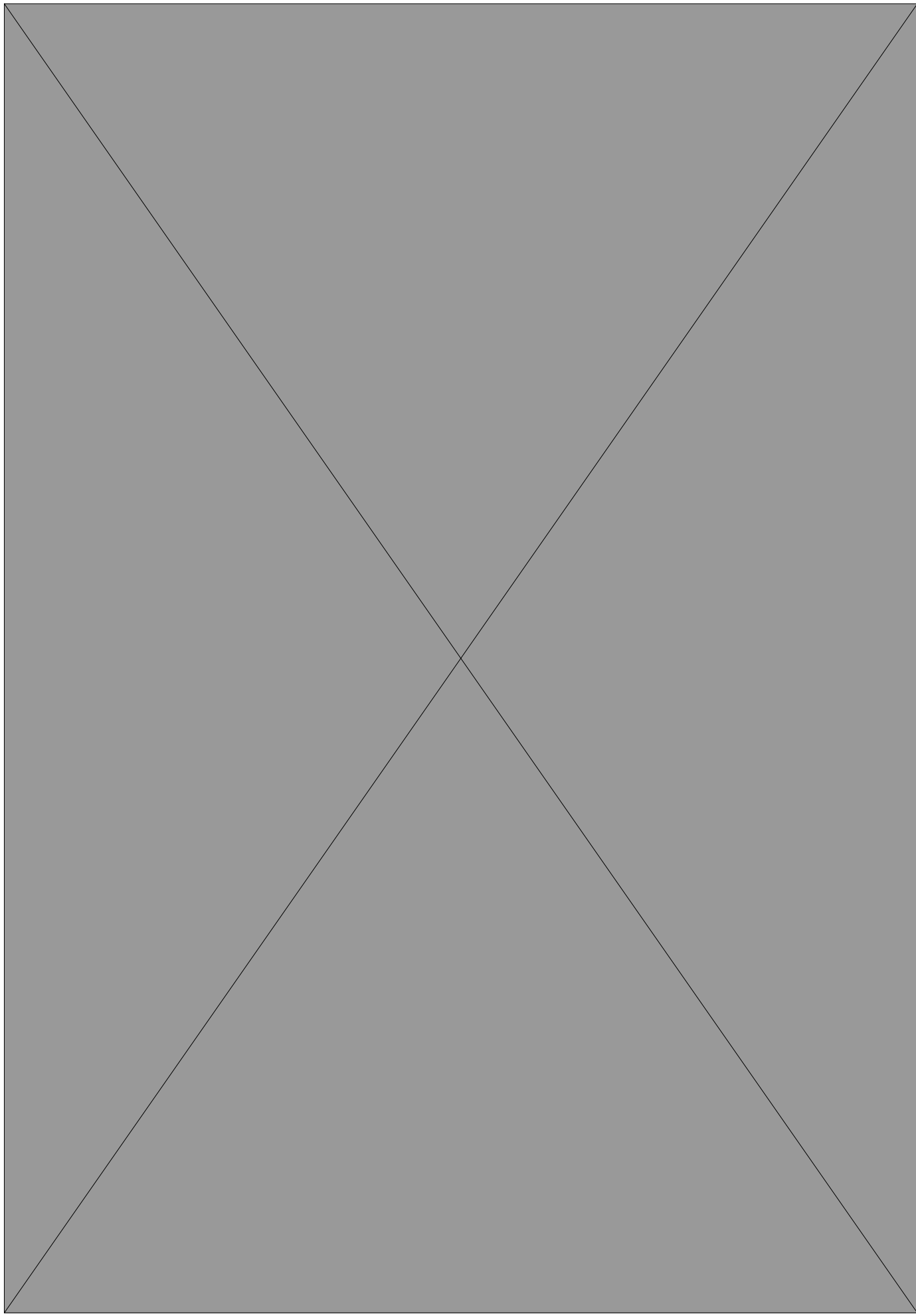
11.6 Medvirkningsplikt

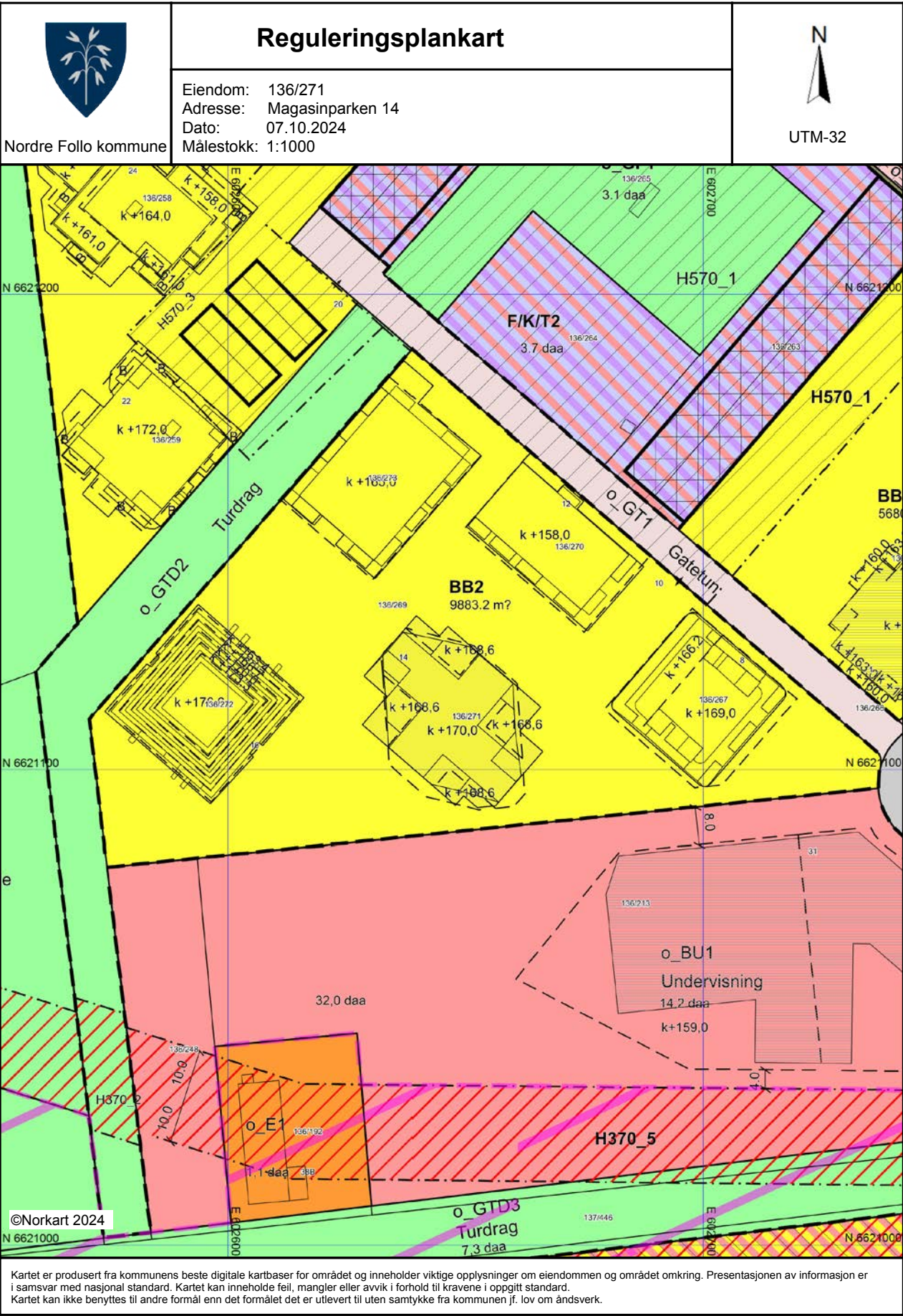
Inntil utbyggingsprosjektet Magasinparken er ferdig utbygget, er borettslaget forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, og eventuelt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer som utbygger finner å ville gjennomføre underveis. Borettslaget er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av borettslagets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i generalforsamling når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet Magasinparken.

(...)

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven.





Notater



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• 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.

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Magasinparken 14
1423 SKI

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Karianne Amlie

Telefon: 977 57 259
E-post: karianne.amlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre