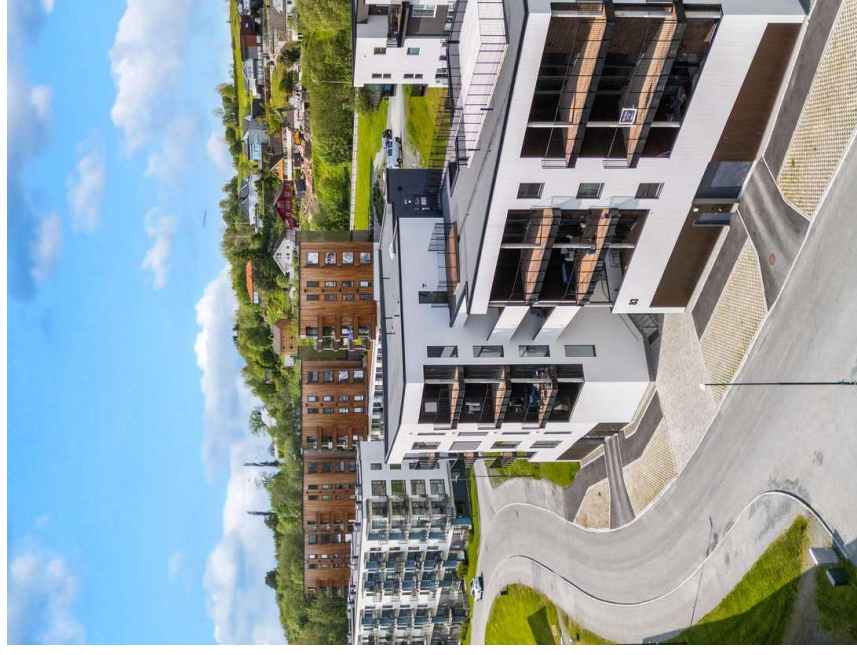


PROAKTIV

Nydelig
toppleilighet med
fantastisk utsikt

ANDERSBAKKAN 83





LUND ØSTRE

Innflyttingsklar og lekker 3-roms toppleilighet med privat taktakterrasse. Fast p-plass. Nydelig utsikt



Våre kontorer

- | | | |
|---|---|--|
| TRØNDELAG
<ul style="list-style-type: none"> • Trondheim
Bassengbakken 4,
7009 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheimsentrum@proaktiv.no • Heimdal
Søbstadvæien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no • Moholt
Bresøveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no | VESTLAND
<ul style="list-style-type: none"> • Småstrandgt.
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no • Sandviken
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no • Voss
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no | OSLO
<ul style="list-style-type: none"> • Briskeby
Levenskildsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no |
| MORE OG ROMSDAL
<ul style="list-style-type: none"> • Alesund
Levensvollgata 7, 6002 Alesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no | ROGALAND
<ul style="list-style-type: none"> • Haugesund
Hradsåga 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no | AKERSHUS
<ul style="list-style-type: none"> • Lørenskog
Rådhusveien 146, 1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no • Lillestrøm
Sørsgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 80
lillestrom@proaktiv.no |
| SANDNES
<ul style="list-style-type: none"> • Sandnes
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no | ØSTFOLD
<ul style="list-style-type: none"> • Sarpsborg
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no | BUSKERUD
<ul style="list-style-type: none"> • Drammen, Lier & Holmestrand
Alburs gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 17
drammen.lier@proaktiv.no |
| SOLA
<ul style="list-style-type: none"> • Sola
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no | JÆREN
<ul style="list-style-type: none"> • Jæren
Krossveien 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 168 22 00
jaeren@proaktiv.no | |

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Andersbakkan 83 – H0401, 7089
Heimdal

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr: 177, bnr: 861, snr: 21 i
Sameiet Andersbakkan 83

Prisantydning: 5.990.000,-

Omkostninger: 163.000,-

Totalpris: 6.153.000,-

Kommunale avgifter: 17304,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2024

Rom/soverom: 3/2

BRA-i: 78,9 m²

BRA-e: 5,8 m²

TBA: 33,5 m²

Garasje/Parkering: Leiligheten
disponerer en parkeringsplass i garasje.

Tomt: 1718 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.881,-

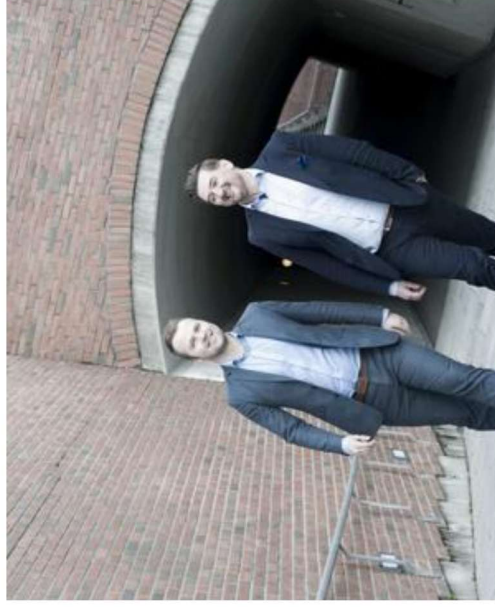
Energimerke: Energiklasse: Grønn B.

INNHOOLD

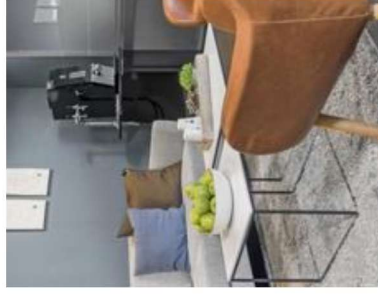
2	Nøkkelinformasjon	5	Kontorets side	6	Nærområdet	10	Informasjon om boligen
18	Skilleside	48	Plantegninger	50	Kjerneinformasjon	55	Vedlegg
69	Skilleside	78	Budskjema				

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Heimdal

Vi er syv engasjerte og erfarne medarbeidere som har ett felles, overordnet mål: Fornøye kunder. En vellykket bolighandel krever tid, kunnskap og engasjement.

Beliggenhet

Vårt kontorlokale ligger sentralt til i Heimdal sentrum. Gratis kundeparkering.

Heimdal

Søbstadvegen 1a, Heimdal

Tlf.: +47 72 59 92 40

E-post: heimdal@pro.no

Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne var med på å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vi i Proaktiv Eiendomsmegling på Heimdal stiller høye krav til hvordan vi presenterer din bolig. Vi benytter profesjonell boligfotograf. Fotografen kommer i etterkant av at du har hatt en

vederlagsfri rådgivningstime med vår dyktige boligstylist. I tillegg får du hos oss en megler som aktivt gir råd og anbefalinger under salgsprosessen.

Vår markedsføring er svært omfattende og vi er stolte av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Så dersom du vurderer å selge bolig, vil det lønne seg å høre med oss.

Velkommen. Vi gleder oss til å høre fra deg.



HEIMDAL

Kommune: Trondheim / Område: Trondheim-Syd

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling ved Jonas Toftemo har gleden av å presentere derne moderne nyoppførte leiligheten på populære Lund Østre.

Leiligheten ligger ved Heimdal og har kort vei til det aller meste en skulle trenge i hverdagen. Nærområdet er pent opparbeidet med asfalterte internveier, beplantninger, egen sandvolleyballbaren mm. Boligen passer utmerket til den som liker det pent, lettstelt og moderne.

Kort vei til et særdeles godt utvalg av fasiliteter og funksjoner på Heimdal og Tiller Heimdal sentrum ligger ca. 2-3 min kjøring fra boligen og har det aller meste av fasiliteter du trenger i det daglige. Her finner du flere dagligvarebutikker (bl.a. Rema1000, Bunnpris, Coop Spar, Eurasia med flere.), vinmonopol, kaféer, restauranter, banktjenester, apotek, klesbutikker og



OFFENTLIG TRANSPORT

Østre Lund Linje 1, 2, 46, 52, 53, 78, 109	6 min
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	22 min
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	19 min
Trondheim Værnes	37 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Kattem Post i butikk, PostNord	9 min
Coop Extra Ringvålveien	11 min

VARER/TJENESTER

City Syd	9 min
Boots apotek Heimdal	20 min

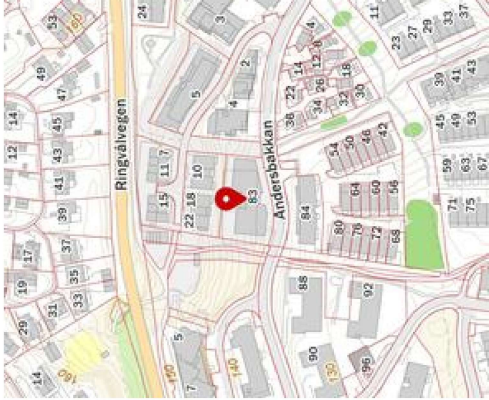
SPORT

Lundåsen Ballspill	2 min
Kattem skole Aktivitetshall, ballspill	9 min
Feel24 Heimdal	19 min
EasyFit Heimdal	19 min

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!



bensinstasjon. På Heimdal finner du også helsetjenester som tannlege, lege, helsestasjon, optiker og fysioterapeut. Veien er heller ikke lang til Tillerbyen, som er særskilte shoppingmekka, med stor kjøpesentrene City-Syd, Tillerorget, Stor-M1 spissen og et ellers rikt utvalg av utsalgsteder. Tillerbyen nås på i underkant av 10 minutter i bil. Hverdagshandelen kan også enkelt gjøres til fots eller med sykkel ved Coop Prix Kattem.



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

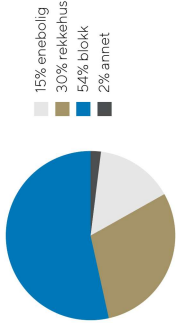


Sport og idrett
Heimdal har et godt utvalg av forskjellige idrettsaktiviteter for alle aldersgrupper og for enhver smak. Det tilbys mange og varierte aktiviteter både sommer og vinter, som f.eks. fotball, håndball, ski, skiskytting, innebandy, fridrett m.m. Heimdal kan også tilby flere forskjellige treningssenter, blant annet heimdalshallen treningssenter, EVO, GetFit, 3T Rosten med svømmehall, Impulse og Kaliber gym.
Området Lund Østre er godt tilrettelagt med flere lekeplasser for barn.

Offentlig kommunikasjon
Det er meget god offentlig kommunikasjon i nærområdet med hyppige bussavganger til Trondheim sentrum og omegn. For mer informasjon om rutetider, se www.atb.no.
Fra Heimdal stasjon er det hyppige togavganger både nordover og sørover. En togtur til f.eks. Værnes flyplass tar ca. 50 minutter.

Fantastiske Bymarka som nær nabo og utmerkede tur- og ufarksområder ligger ved. For den som er glad i natur og friluft, er Bymarka med flotte helårs turmuligheter et utmerket alternativt like i nærheten. Bymarka har ca. 300 km med stier, 120 km maskinpreparerte skiløyper og 6 skiløyper på til

BOLIGMASSE



SKOLER

Kattem skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	9 min	0.8 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 17 klasser	14 min	1.1 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 20 klasser	19 min	1.6 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 510 elever, 47 klasser	4 min	2.3 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 29 klasser	12 min	1 km
Cissi Klein videregående skole	5 min	
Heimdal videregående skole 730 elever	5 min	3.1 km

BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min	0.3 km
Skjetleln barnehage (1-5 år) 41 barn	7 min	0.6 km
Torvsletta barnehage (1-3 år) 48 barn	8 min	0.7 km



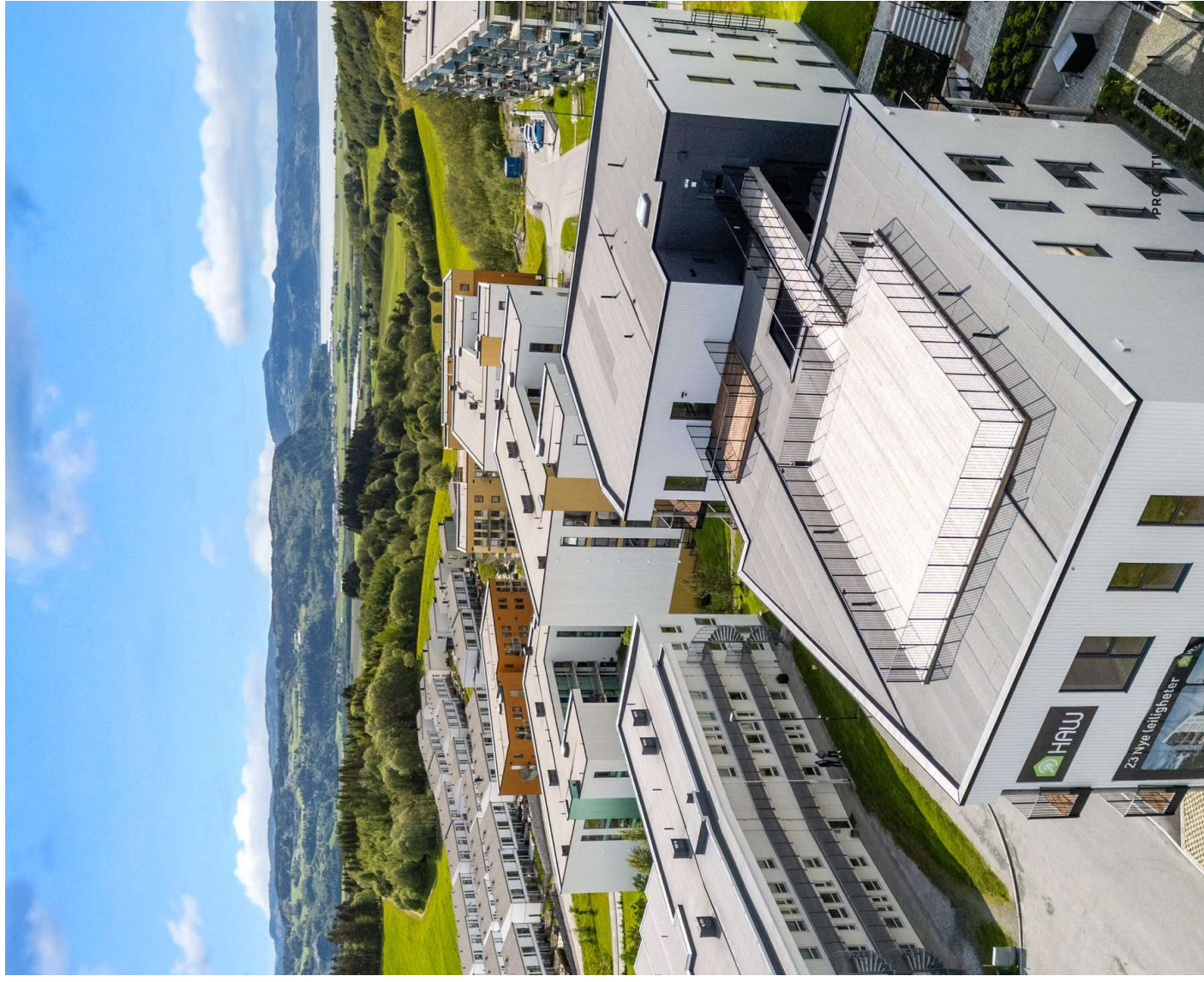
VELKOMMEN TIL ANDERSBAKKAN 83 - H0401

BYGGEMÅTE

Leilighet i 4. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre og betong, og er utvendig kledd med stående kledding. Taket er flatt tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke

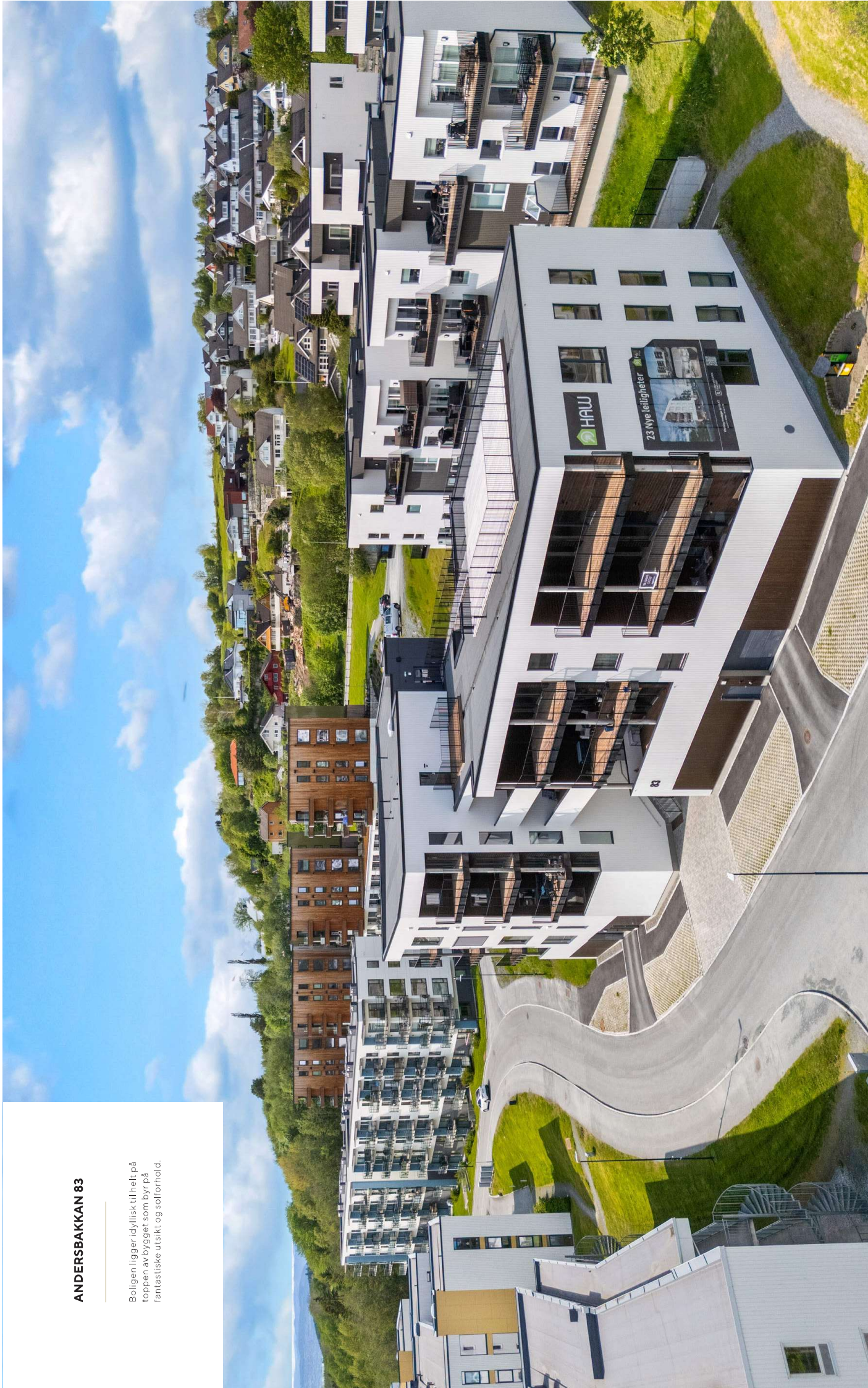
Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i garasje.



ANDERSBAKKAN 83

Boligen ligger idyllisk tilhelt på toppen av bygget som byr på fantastisk utsikt og solforhold.



VELKOMMEN INN

Romslig entré med god plass for sko og klesavheng.



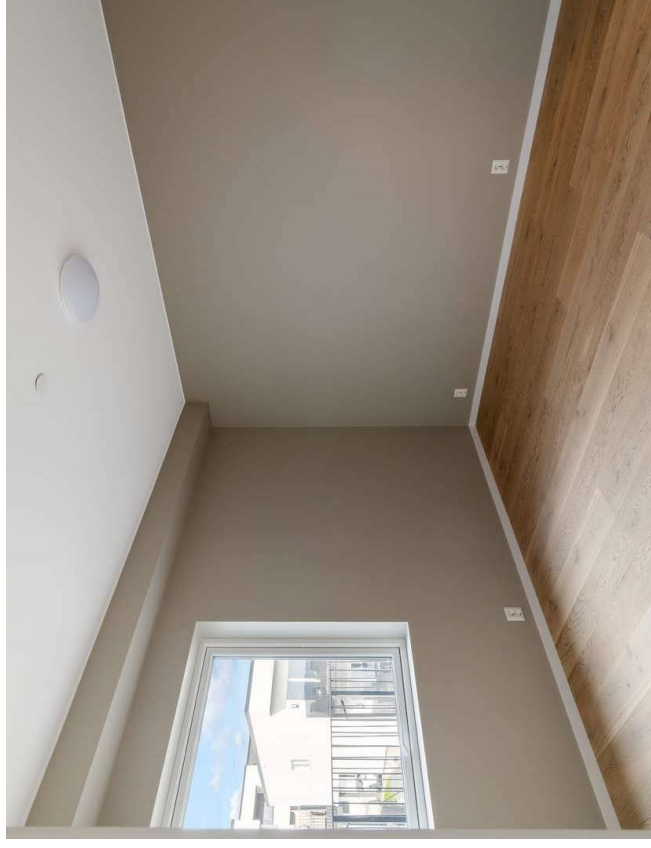
MODERNE BAD

Lekker baderom med moderne fargevalg i fliser. Behagelig varme i gulv. Vegghengt WC og dusjhjørne med innfellbare dusjdører.



HOVEDSOVEROM

Hovedsoverom på hele 11 m2. I tilknytning til soverommet har man egen bod/garderoberom på ca 4,9m2.



STOR STUE

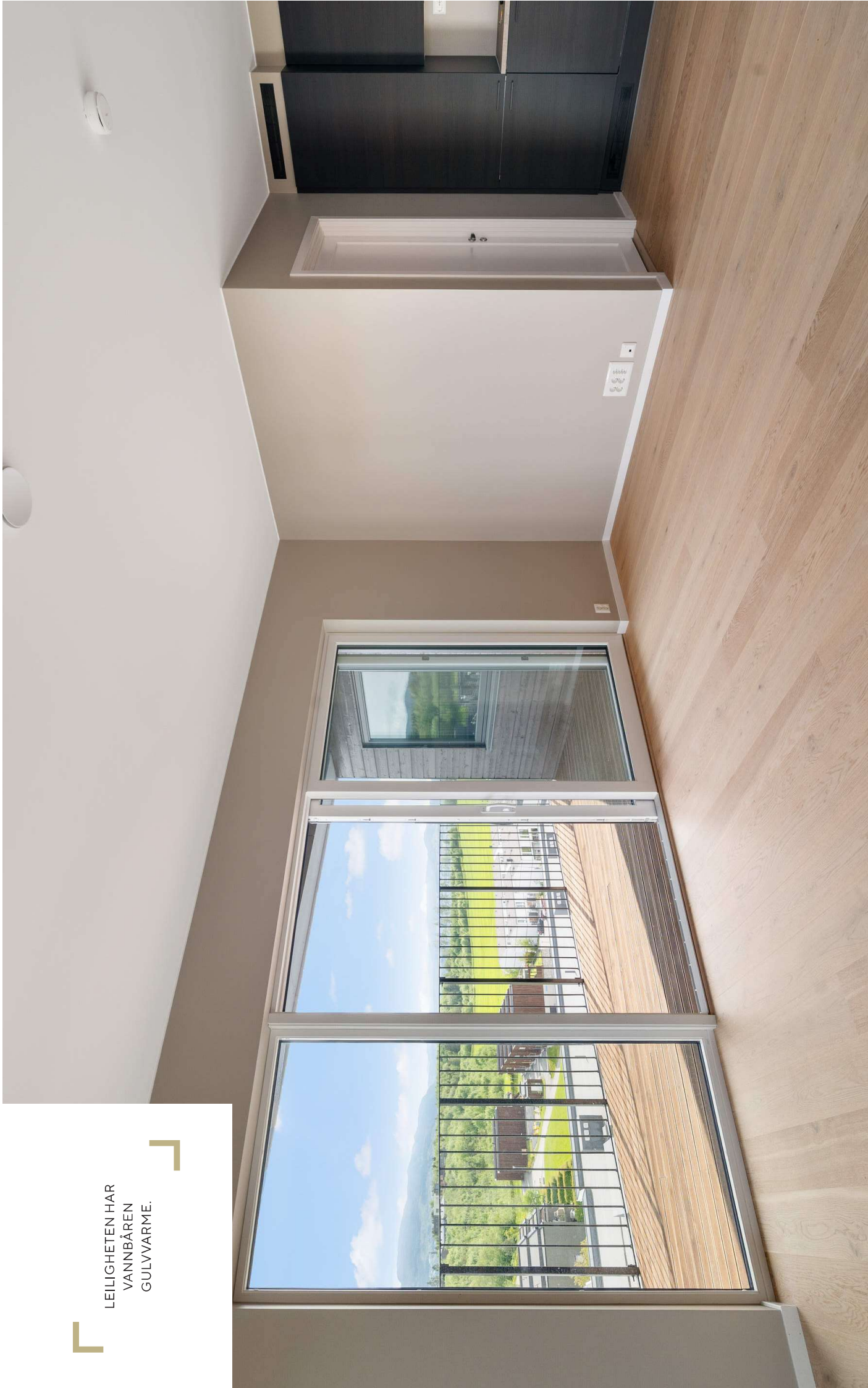
Stuens utforming gir gode møbleringsmuligheter for spisesstue, sofa og sittegruppe.



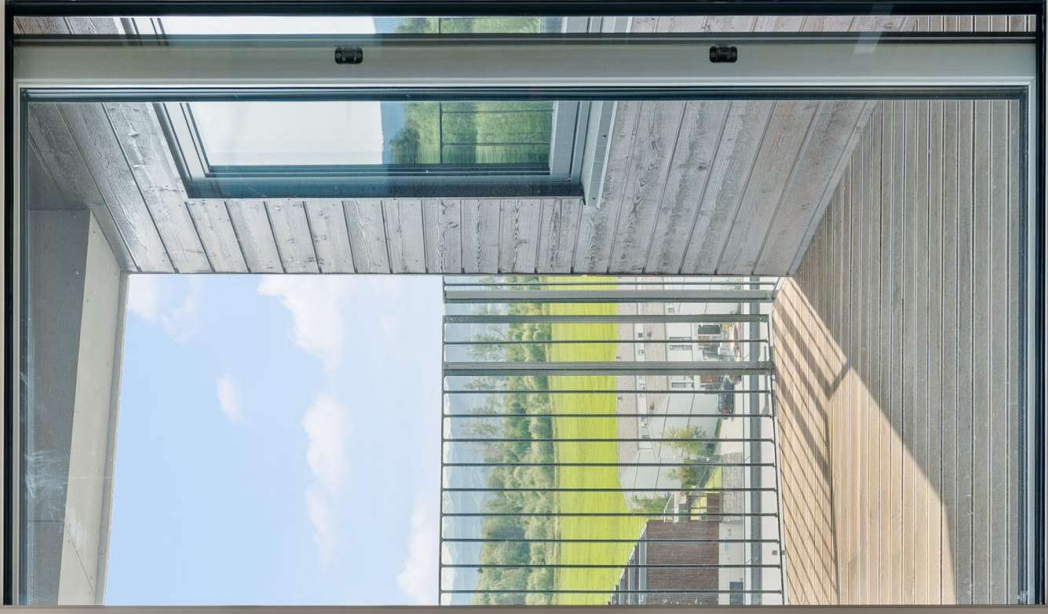
STUE OG
KJØKKENAREALET
UTGJØR HELE 33,4 M2.

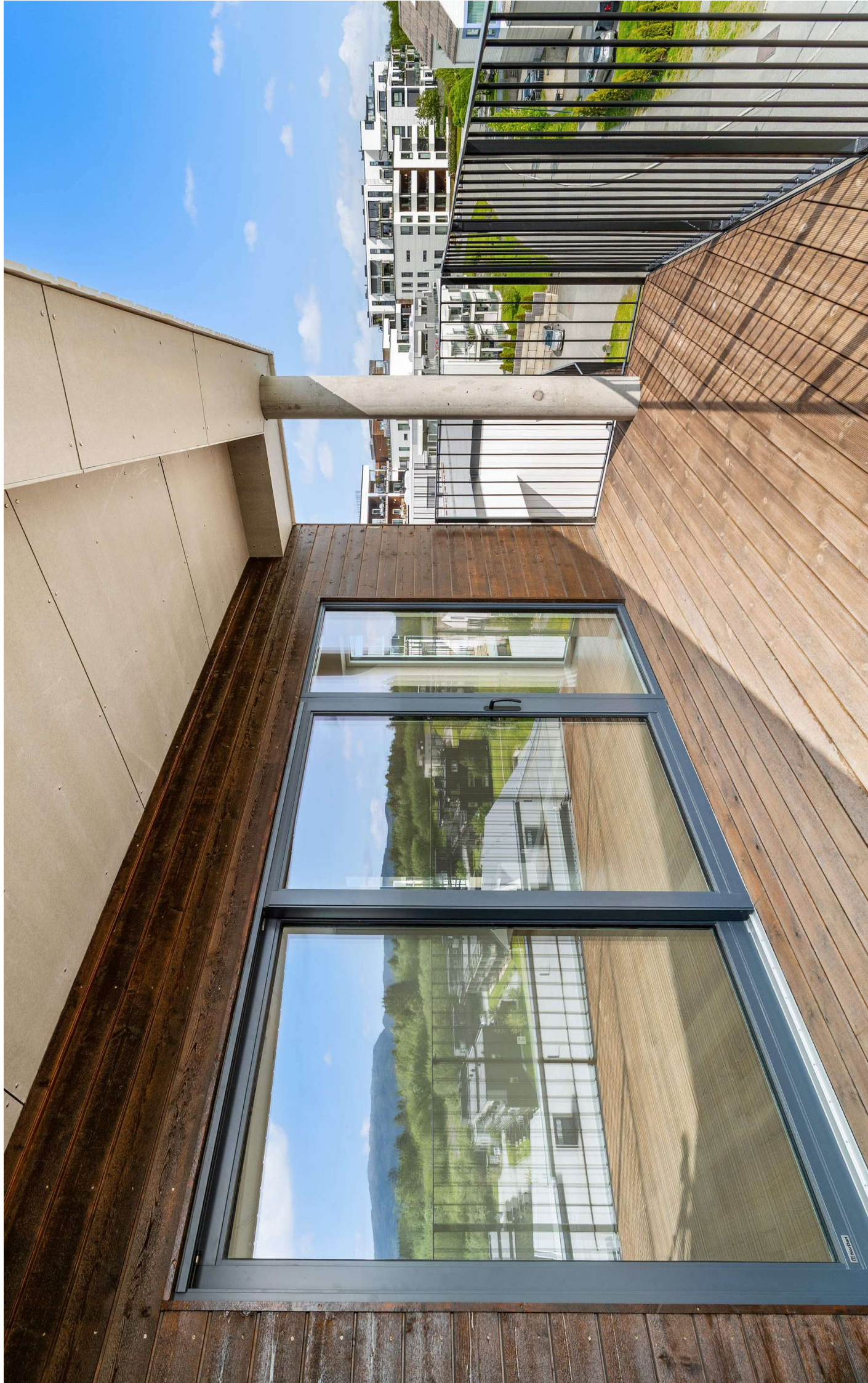


LEILIGHETEN HAR
VANNBÅREN
GULVVARME.



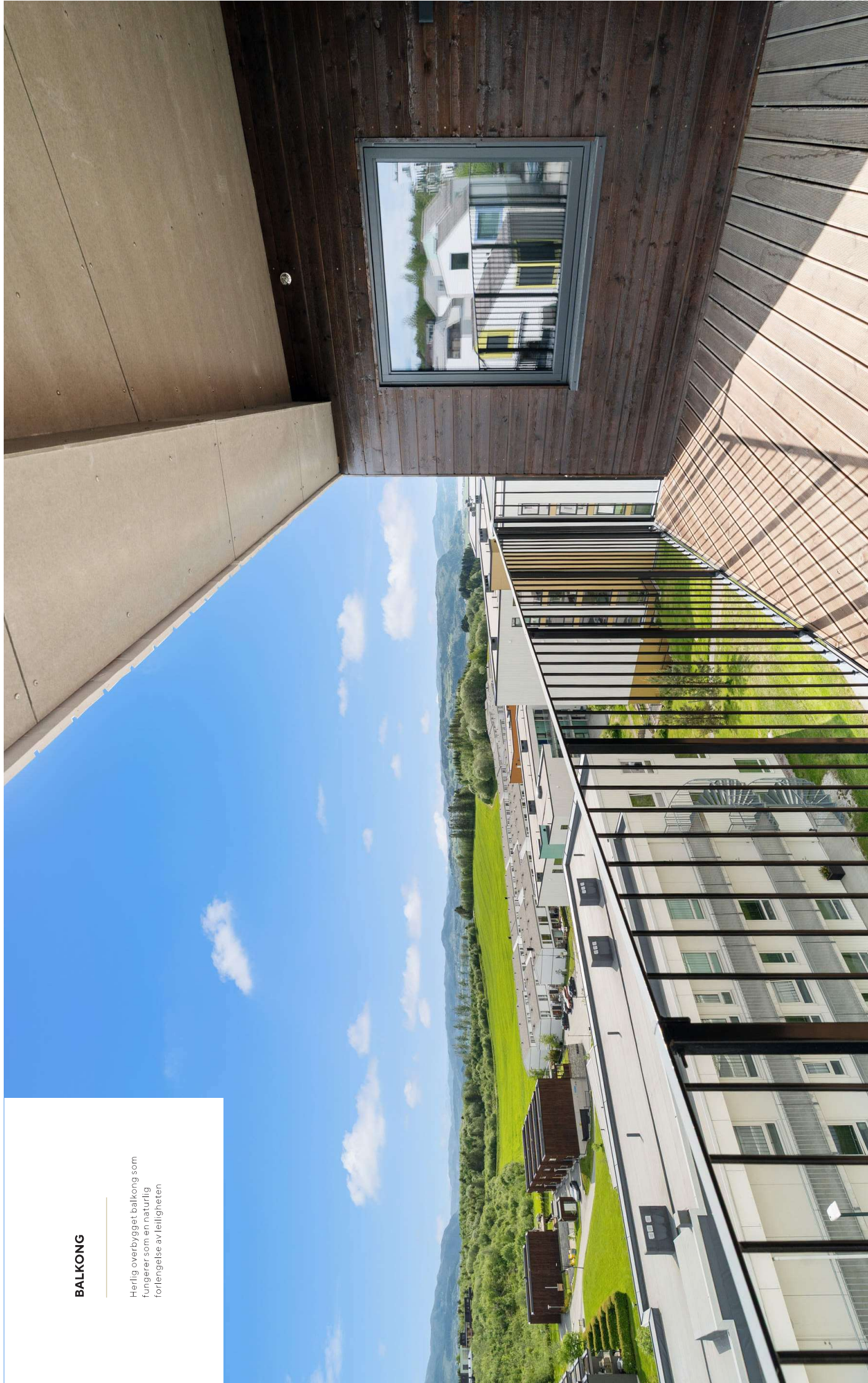
STORE GLASSFLATER
SIKKER GOD UTSIKT FRA
ROMMET.

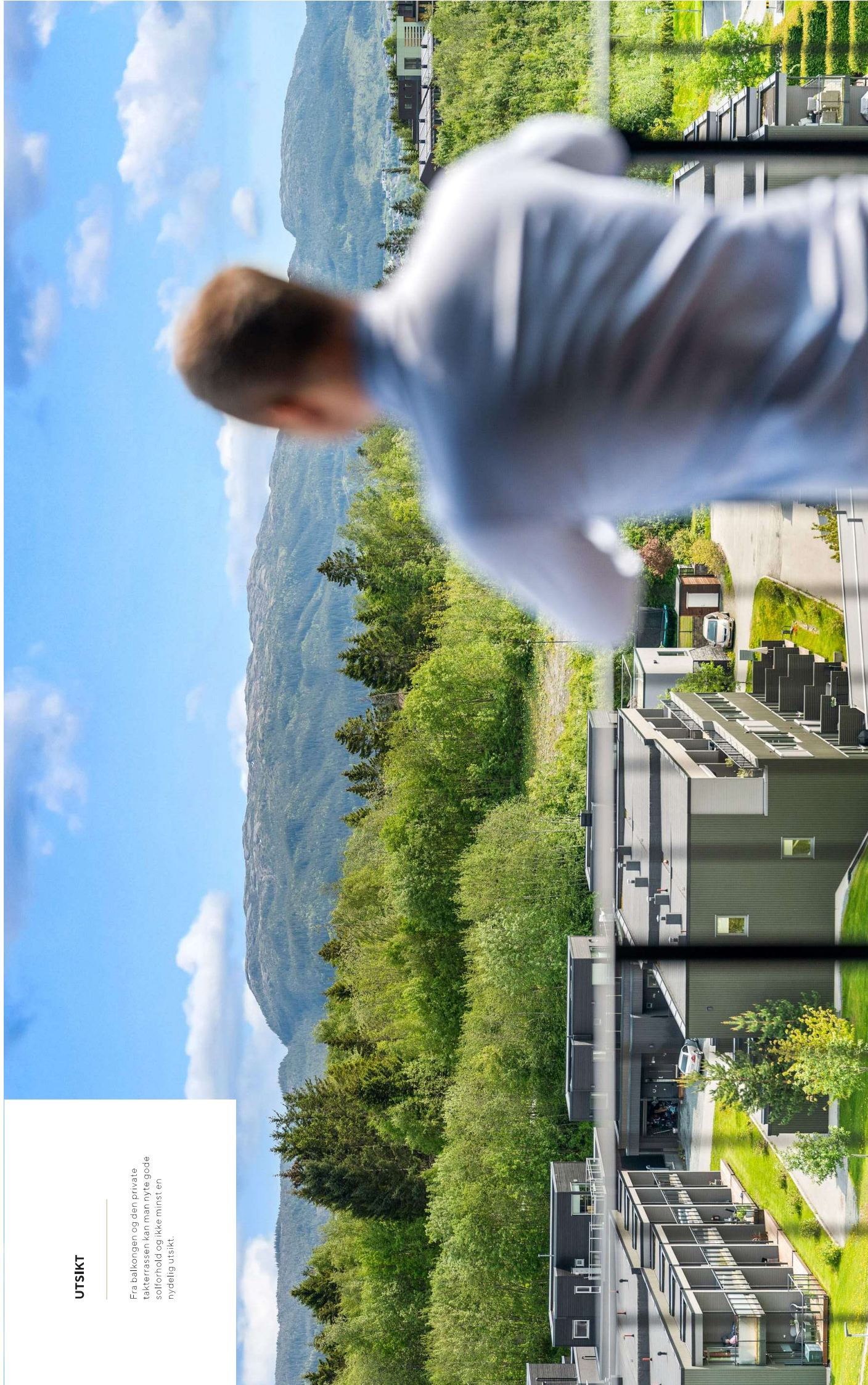




BALKONG

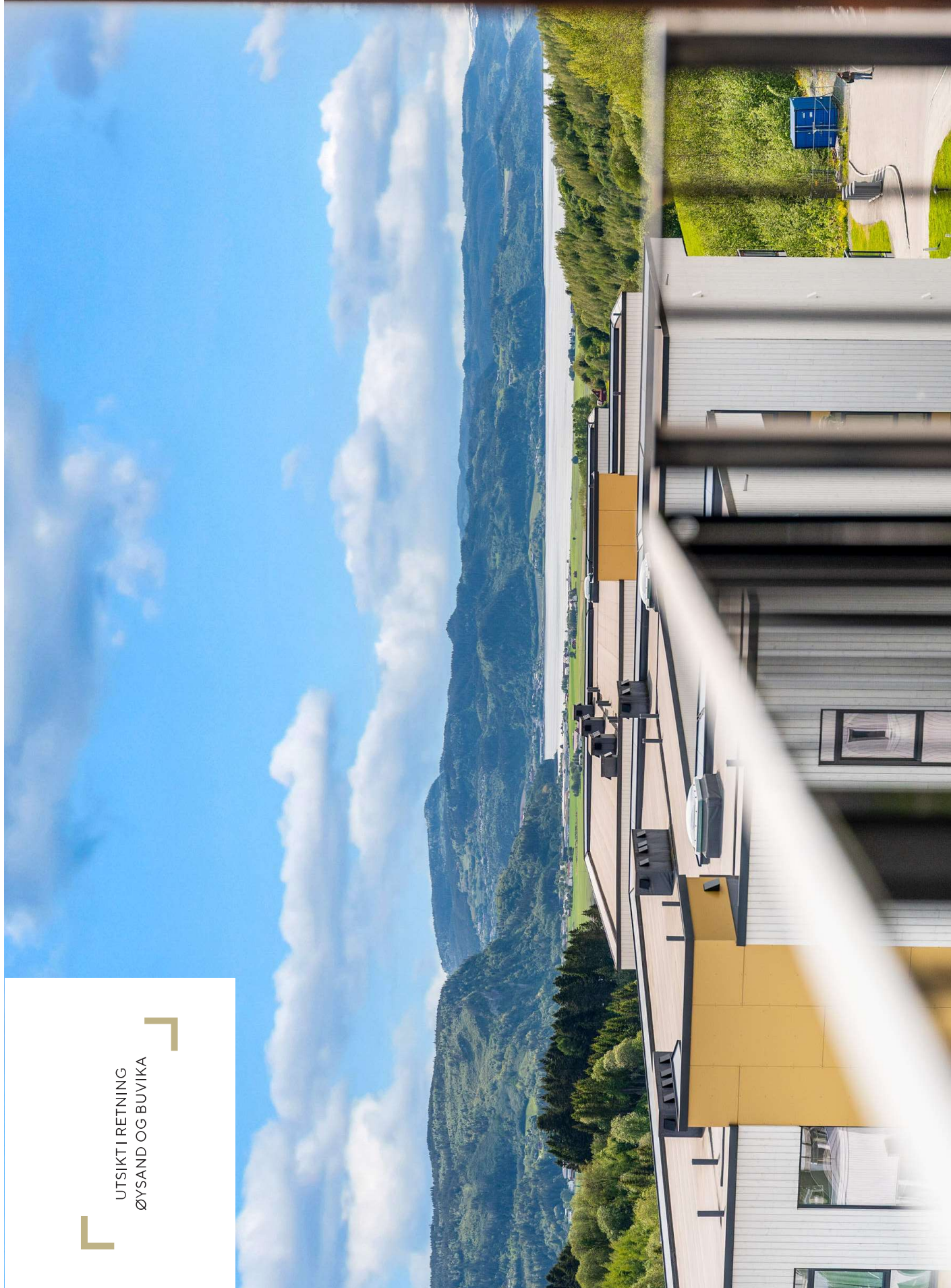
Herlig overbygget balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av leiligheten





UTSIKT

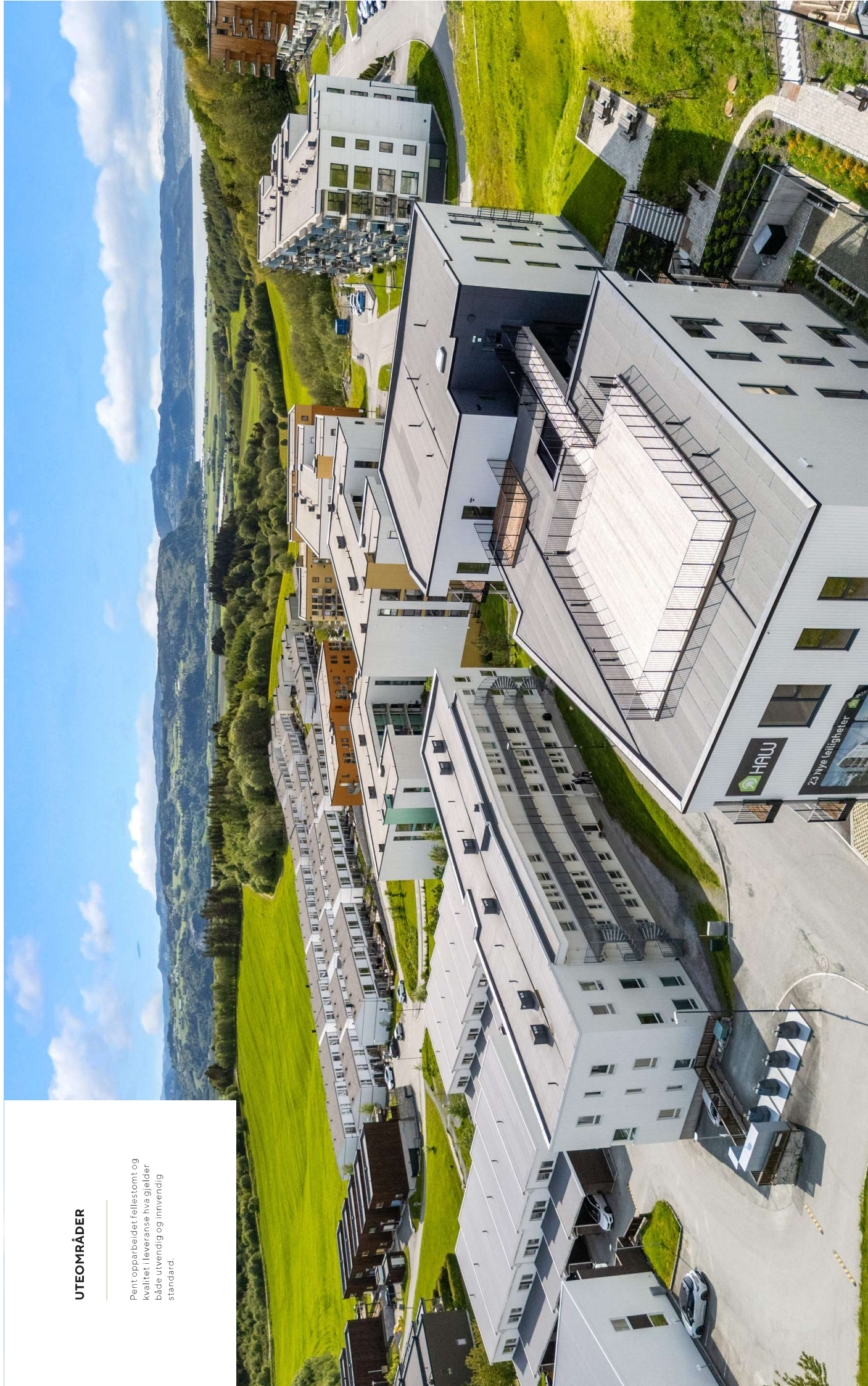
Fra balkongen og den private takterrassen kan man nyte gode solforhold og ikke minst en nydelig utsikt.



UTSIKT I RETNING
ØYSAND OG BUVIKA

UTEOMRÅDER

Pent opparbeidet fellesomt og kvalitet i leveranse hva gjelder både utvendig og innvendig standard.



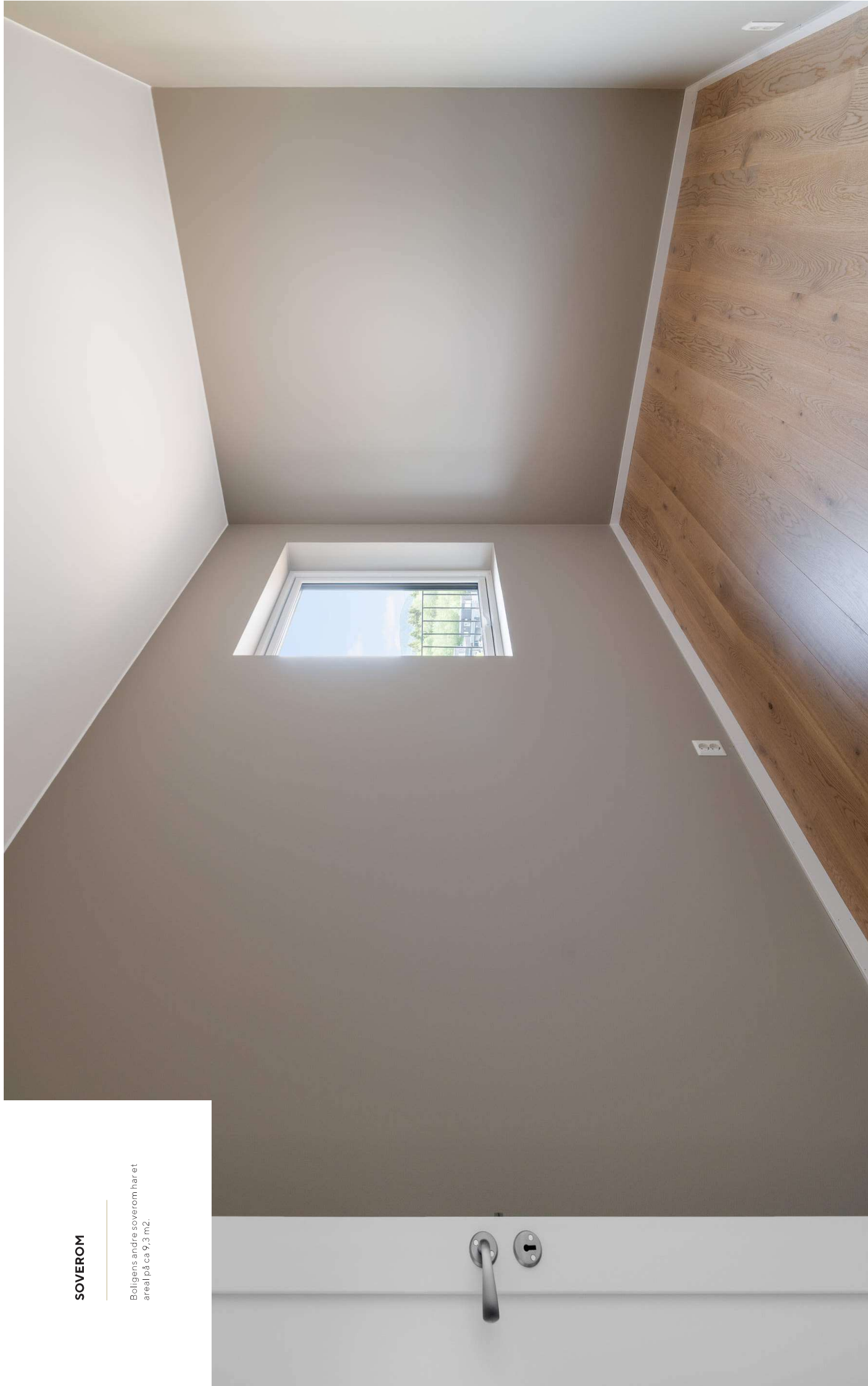
KJØKKEN

Løkkert kjøkken fra JKE design.



SOVEROM

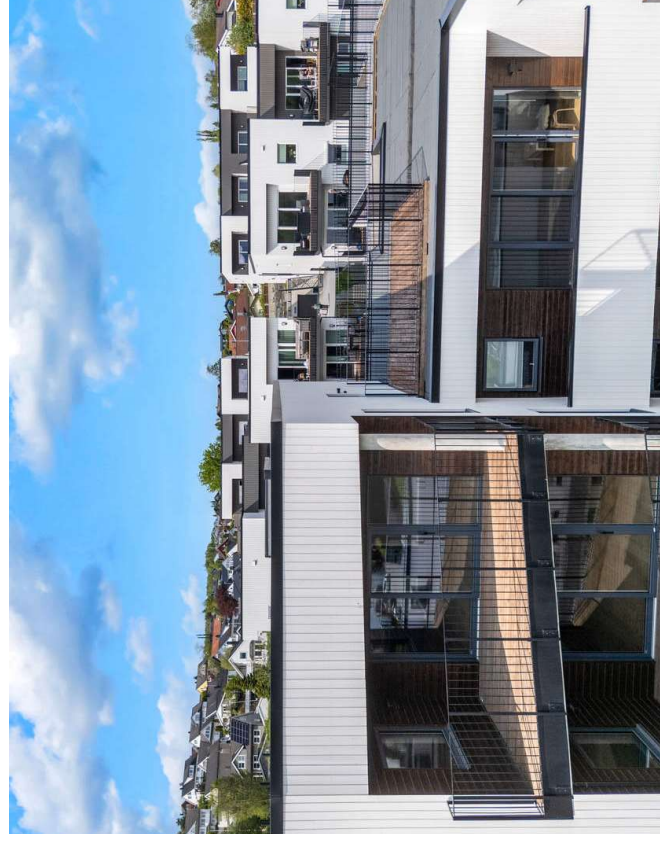
Boligens andre soverom har et areal på ca 9,3 m².





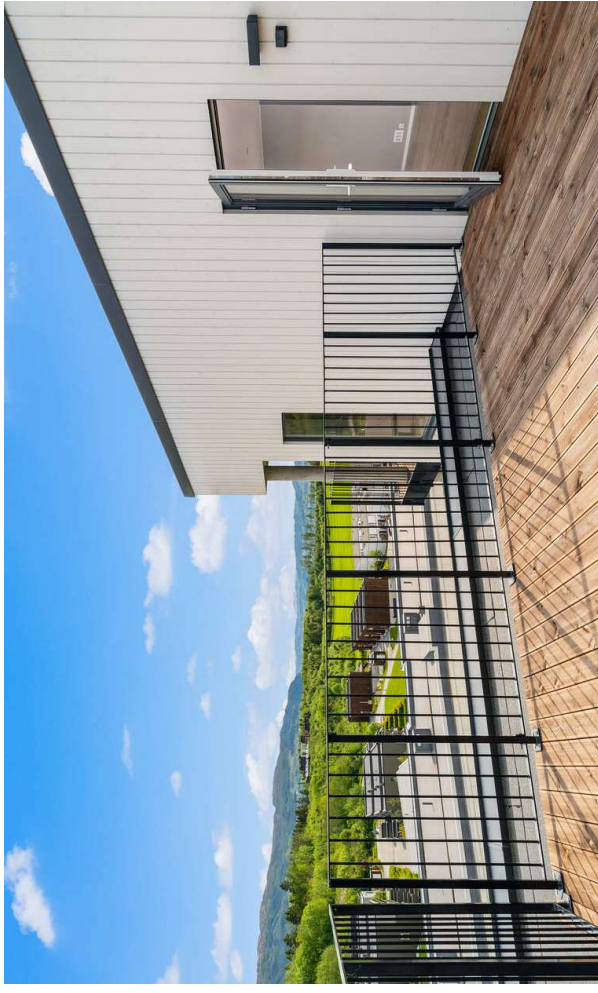
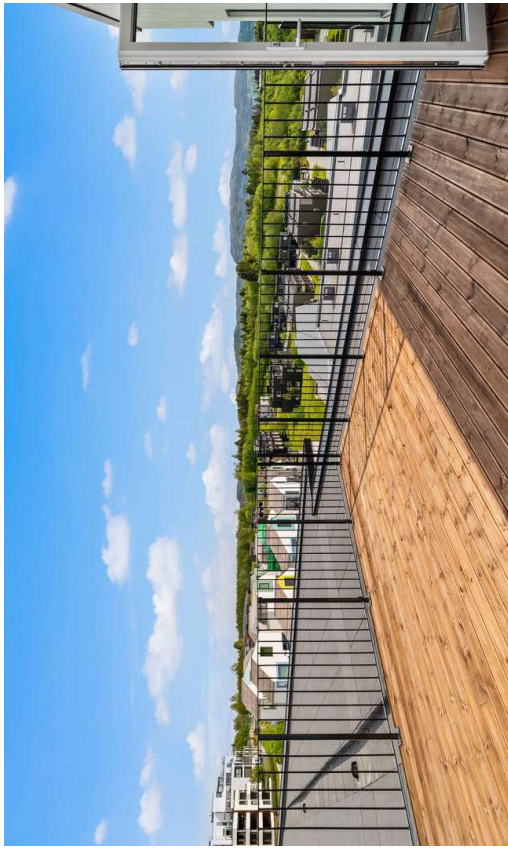
SAMEIET

Her bor du en kort kjøretur fra Heimdal sentrum. Gangavstand til nærmeste bussholdeplass med hyppige bussavganger. Flytt rett inn i en ny leilighet som ingen har bodd i før deg.



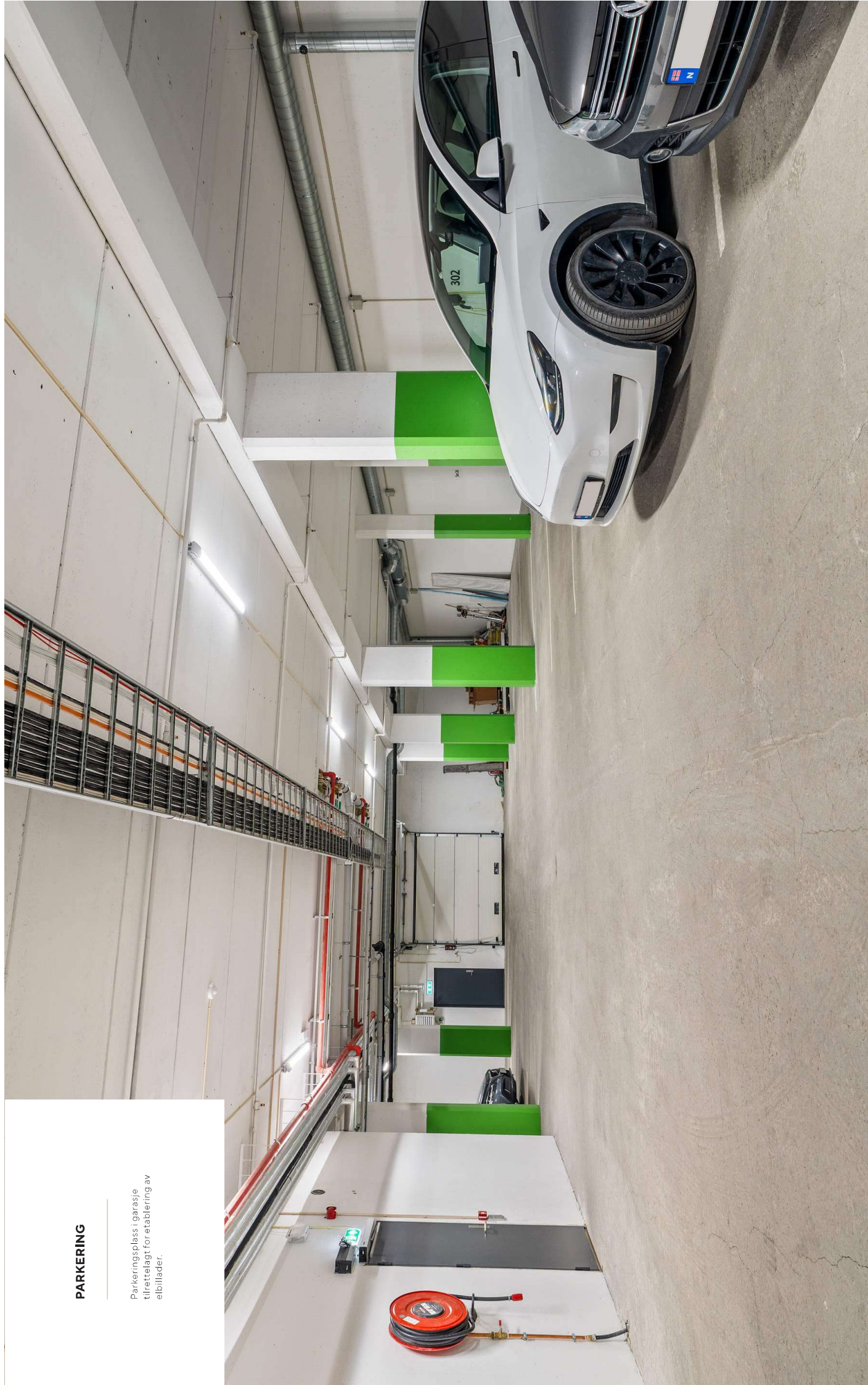
PRIVAT TAKTERRASSE

Nyt godværsdagene til det fulle.



PARKERING

Parkeringsplass i garasje tilrettelagt for etablering av elbillader.



PLANTEGNINGER



Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.	
Odel	Det er ikke odel på eiendommen.
Diverse	Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feivæsen på eiendommen.
OFFENTLIGE FORHOLD	
Servitutter/rettigheter/forpliktelse	Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
Bestemmelse om adkomstrett og vann og kloakkledning dato 19/11/09 med kartverkets referanse 348005/24005480. Eiere av gnr 177 bnr 717 og gnr 177 bnr 722-746 gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde kabler, vann- og avløpsledninger over sine eiendommer. Skade som måtte oppstå under graving skal utbedres av skadevolderen.	
Eierne av gnr 177 bnr 722-746 skal ha adkomst fra offentlig veg til sine eiendommer over gnr 177 bnr 717 mot plikt til å dele kostnadene til vedlikehold.	
Reguleringsmessige forhold	Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er avsatt til Byggesone 3. Den er videre regulert av reguleringsplan R20170010, vedtatt til bollgformål Byggesone 3.
Innenfor byggesone 3 tillates kun følgende formål: boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg, og næringsbebyggelse. Forretning tilknyttet næringsvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BPA.	
Eiendommens betegnelse	Gnr. 177 Bnr. 861 Snr. 21 i Trondheim kommune
Vei/vann/avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Offentlig vei.
PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER	
Prisantydning inkludert omkostninger 5 990 000,- (Prisantydning)	

etterlater ekskrementer på sameiets område.	
Forsikring	
Gjensidige	
Polisenummer:	93542913
Formuesverdi	Ligningsverdien har ikke latt seg innhente. Ligningsverdi vil beregnes ved neste skatteoppgjør.
Felleskostnader	Felleskostnader pr. mnd kr. 4 881,-
Felleskostnader inkluderer:	
Bod	kr. 50,-
Felleskostnader brøkfordelt	kr. 1 861,99,-
Felleskostnader enhetsfordelt	kr. 679,29,-
Parkering	kr. 190,-
Fjernvarme	kr. 1556,82,-
TV/Internett	kr. 543,48,-
Andel fellesgjeld/fellesformue	Andel fellesformue kr. 22 998,- per 31.12.2024
Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold	For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.
Offentlige/kommunale avgifter	Kr. 17 304 pr. år Det er tolv terminer i året. Årsbeløp er beregnet ut fra termin 5.
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 11.10.2024.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.	
Utleie	Eiendommen kan fritt leies ut.
Det er krav til forsvarlige radomviser på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radomnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrp.no for nærmere informasjon.	
Konsesjon	

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN	viser at sameiet skal ha et overskudd på 160.000,-. Dette skyldes at Andersbakk 83 er et nyoppstartet sameiet.
Tomten	Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.
Utstyr	Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie if. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.
Parkering	Leiligheten disponerer en parkeringsplass i garasje.
SAMEIET / ØKONOMI	
Sameiet	Sameie: Sameiet Andersbakk 83, Orgnr: 833421212
I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortutsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.	
Sameiets økonomi: Det foreligger kun budsjett for regnskapsåret 2025. Dette	
Forretningsfører	Kjeldsberg Boligforvaltning AS Kjeldsberg Boligforvaltning AS
Styregodkjenning	Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning.
Dyrehold	Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjananse eller ulempe for de andre beboerne i sameiet. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenærer noen eller

Omkostninger
149 750,- Dokumentavgift (forutsatt salgsum: 5 990 000,-))
260,- (Pantestest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
11 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
163 000,- (Omkostninger totalt)

6 153 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetstilsele

Alle eiendomsmeglingsforetak har pålagt seg forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke ugiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Etter avtale med selger. Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og betaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta

forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjonen tør budgivning.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoep/>.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Umtaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegreper fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal i innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en brukenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhett.

-BRA-e: Areal av for eksempel en eksisterende bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsere og tilbehør

Listen over løsere og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitvarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll

ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjør. Partene er selv ansvarlig for oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsnæglring mottar ikke godtgjørelse for dette.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ansees 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeglere eller en bygningsakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innenders arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Eier

Andersbakken AS

Finansiering

Proaktiv Eiendomsnæglring samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsnæglring mottar ikke godtgjørelse for dette.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgadet. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 4 5000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 5 000,- oppgjørsggebyr kr 4 720 - Meglerforetaket har krav på å få dekket alle utlegg. Utleggene omfatter grunnbokutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhentning av tinglyste erklæringer og boligfotoğraf. Alle beløp er eks. mva.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjør. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Trondheim Syd Eiendom AS
Org.nr. 989 716 816
Ansvarlig megler: Jonas Toftemo

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

VEDTEKTER FOR SAMEIET ANDERSBAKKAN 83 Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65	
Vedtekter vedtatt 18.03.2024 INNLØENDE BESTEMMELSER	
§ 1 NAVN OG FORMÅL	Sameiets navn er: Sameiet Andersbakkkan 83 Sameiet omfatter eiendommen; Gnr. 177 Bnr. 861 i Trondheim Kommune Eiendommens (forleipplige) adresse er: Andersbakkkan 83, 7089 Heimdal. Sameiet er iht. seksjoneringsvedtak oppdelt i 139 seksjoner, hvorav 23 seksjoner er seksjonert til boligformål og 16 seksjoner til næringsformål. Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal. Sameiet har til formål å vareta seksjonseierens felles interesser. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen. Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler – i henhold til tinglyst seksjoneringsvedtak. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtaket, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.
§ 2 SÆRLIGE BESTEMMELSER	Det er 30 parkeringsplasser i parkeringskjelleren. 22 av disse er tinglyst som tilleggsareal til boligseksjonene. 8 parkeringsplasser er tinglyst som næringsseksjoner, hvorav 2 er parkeringsplass for MC. Det er 29 boder i parkeringskjelleren og i 1. etasje, 23 av disse er tinglyst som tilleggsareal til boligseksjonene. Øvrige 6 boder er seksjonert som næringsareal. Det er også 2 seksjoner i kjeller som er seksjonert til næringsareal.

Eiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av garasjeanlegget må ikke være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere på en urimelig eller unødvendig måte. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget. Utleie av parkeringsplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. De 16 næringsseksjonene som er tinglyst som næringsareal, parkeringsareal og bodareal, jfr. § 2, 1. og 2. avsnitt, er fritt omsettelig, også til andre enn seksjonseiere i sameiet. Eventuelle kostnader som følge av salg skal dekkes av selger. Eier av slik næringsseksjon må som alle andre seksjonseiere til enhver tid forholde seg til de bestemmelser som gjelder for bruk av parkeringsplassen. Både utleie og salg av parkeringsplass/næringsseksjon skal forhåndsvarsles styret. Styret kan nekte utleie om det foreligger saklig grunn. Det er etablert 2 parkeringsplasser som er tildeltlagt for personer med funksjonshemming (HC-plasser) i garasjeanlegget. Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av husstanden, kan dokumenteres behov for HC-plass skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov for dem. Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HC-plasser. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemming kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemming har tilatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede». Ved bortfall av behovet skal parkeringsplass tilbakeføres. Bytte av parkeringsplasser iht. bestemmelsen over administreres som en privatrettslig avtale om midlertidig bruksrett, og utløser ikke rett eller plikt til reseksjonering av tilleggsareal. Bytte av parkeringsplasser administreres av styret. Dette gjelder dog kun for de seksjoner som disponerer parkeringsplasser. Infrastruktur for etablering av ladepunkt for elbil og ladbare hybrider er etablert i garasjeanlegget. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer iht. seksjonering, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Dersom en seksjonseier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en HC-plass uten at seksjonseieren har behov for HC-plass, og denne seksjonseieren deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en seksjonseier med dokumentert behov for HC-plass skal den sistnevnte seksjonseieren dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte seksjonseier bytter til. Dersom sistnevnte seksjonseier ikke har behov for eget ladepunkt må førstnevnte seksjonseier selv bekoste dette på den p-plass seksjonseieren bytter til. Bestemmelsen forutsetter at det er tildeltlagt for ladepunkt på den p-plass seksjonseieren må bytte til. Dersom det ikke er tildeltlagt for ladepunkt på den p-plass seksjonseieren må bytte til må sameiet dekke kostnadene for dette. Seksjonseieren må i begge tilfeller selv dekke kostnad for ladepunktet med tilkobling. Oversikt over fordeling av parkeringsplasser og boder følger som vedlegg til disse vedtektene.	
	2

§ 3 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører. Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.	
§ 4 EIFORHOLD Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon. Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for kjøpsrett til seksjoner i sameiet. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, med unntak av det som følger av eierseksjonslovens bestemmelser om utvidet rett til å erverve seksjoner for borettslag og offentlige aktører som har til formål å skaffe boliger.	
§ 5 HEFTELSESFORM For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.	
§ 6 RÅDERETT Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonen kan fritt utleies for langtidsutleie. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/ber i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn. Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne. Ved vurderingen av hva som anses som unødigg eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen og at deler av fellesarealene utelukkende betjener boligarealene mens andre deler utelukkende betjener næringsarealet. Virksomheten i næringsseksjonene skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid.	

Næringsleietakere skal ha vederlagsfri rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene. Næringsseksjonene har rett til å bruke teknisk rom i kjeller for teknisk anlegg tilknyttet næringsvirksomheten. Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjenning – brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tilates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.	
§ 7 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. 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. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet. Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal 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. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen. Senest en uke før ordinært årsmøte skal regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentet skal også være tilgjengelig i årsmøtet. Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en	

seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

§ 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) Årsmelding fra styret
- b) Regnskap for forgående kalenderår i revidert stand
- c) Valg av styremedlemmer
- d) Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering, dersom det ikke tidligere er behandlet i ekstraordinært årsmøte.

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 seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 9 STEMMERETTSREGLER

I årsmøtet regnes stemmene etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon (seksjon 1-23) har én stemme.

Næringsseksjonene har ikke stemmerett i årsmøtet.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller som sitt eget eller nærstående sitt ansvar.

§ 10 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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 etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- 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

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, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- a) vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter og tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

§ 11 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

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.

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.

§ 12 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3 - 5 medlemmer.

Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

§ 13	STYREARBEIDET 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. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.
§ 14	OM STYREMØTET Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. 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. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.
§ 15	HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§ 38 og 39. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 17	REVISJON OG REGNSKAP Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
§ 18	FORRETNINGSFØRER Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si den opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år. Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.
§ 19	FORSIKRING Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Seksjonseiers ansvar inkluderer leietaker og/eller besøkende. VEDLIKEHOLD 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 tilleggsdeiler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som a) inventar b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med kammer
- e) lisverk, sklievegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg- gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) balkong og terrasse ol. som inngår i seksjonens hoveddel

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

Vedlikeholdspikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke fasademaling, utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og balkonger/terrasser ol.

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

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

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

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangeveier, lekeplasser, velysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarelig like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte brukenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdspikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdspunkt. Vedlikeholdspikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen, med unntak av gassbeholder for gassgrill som tillates oppbevart på balkong/veranda.

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekleddning, endring av utvendige farger o.l. skal søye etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§ 22 FELLESKOSTNADER

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

Sameiet Andersbakkan 83 fordeiler administrative kostnader, som f.eks honorarer til styre, forretningsfører og revisor, møteutgifter og porto flatt per brukenhet.

På grunnlag av årsbudsjett utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor. Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver brukenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

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

§ 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellesutgifter på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 24	MISLIGHOLD OG FRÅVIKELSE Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen. Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 jfr. Lov om eierseksjoner § 39. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.
§ 25	ENDRINGER I VEDTEKTENE Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.
§ 26	FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

UTKAST TIL HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ANDERSBAKKAN 83
Vedtatt: 18.03.2024 Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet. Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold. ANSVAR - OMFANG Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiernere gøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. SIKERHET - LÅSING Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS). Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvisksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling /av styret og tidsfrister for – og kontroll med - gjennomføring av tiltak. For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innetninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømnings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende. VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold iht. lov, vedtekter og normal skikk. Det gøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om opptatte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid. BRUK AV LEILIGHETEN Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på balkonger og terrasser forbudt.
1

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygge og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet. Det er kun tillatt med parkering på de oppmerkede plassene. Det er ikke tillatt å parkere på oppmerket p-plass tilhørende en amen seksjonseier uten å ha avtale om dette.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjanse eller ulempe for de andre beboerne i sameiet. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutførelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støy mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og amen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Mating av fugler og dyr som ikke er husdyr er ikke tillatt på eiendommen.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenvinnstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjenning for montering av markiser, parabolantenn, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD

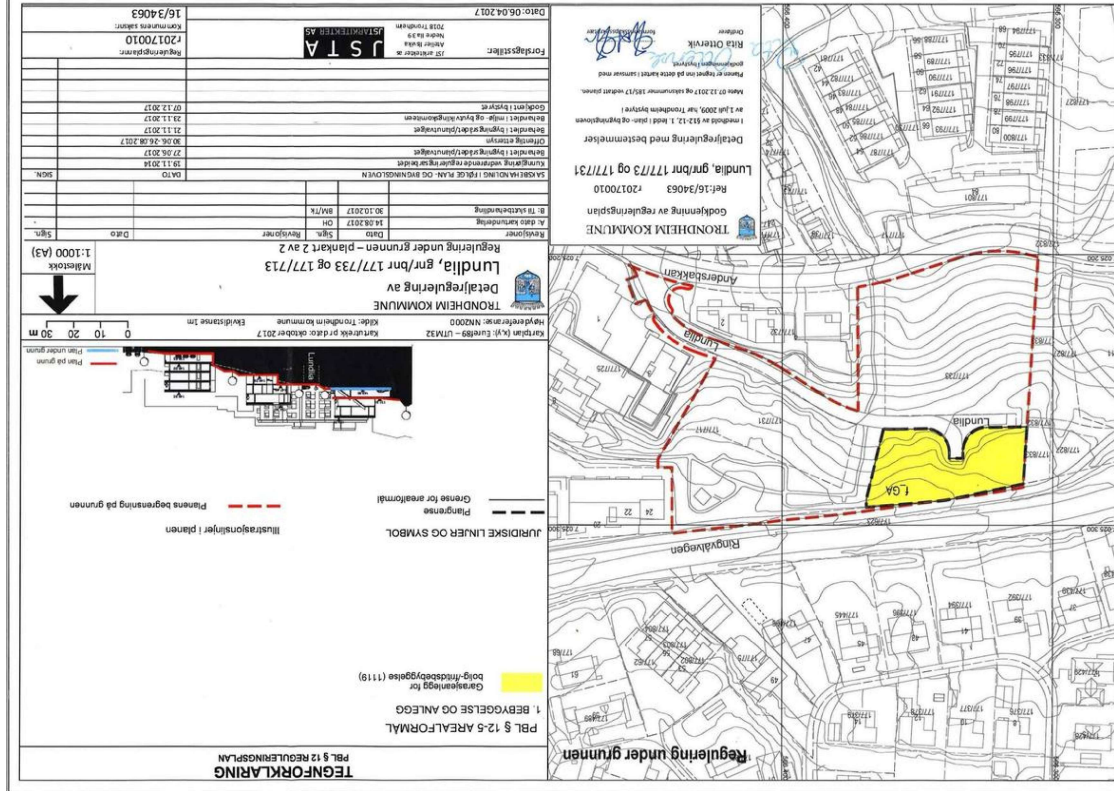
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legges unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor settes seg inn i - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Budsjett 2025				
Samrådet Andersbakkan 83				
Alle beløp i NOK				
	Budsjett		Virkelig	
	2025	2024	%	Regnskap pr august
Oppstartsnetter	140 000	220 000	-36,1	60 000
Diverse driftsinntekter	20 000	0	0,0	0
Felleskostnader	576 170	485 770	17,9	126 121
Ledelinnetter	87 600	87 600	0,0	22 693
Fjernvarme	325 000	325 000	0,0	63 537
Inntekter Felleavtale TV og bredbånd	150 000	150 000	0,0	10 612
Sum inntekter	1 298 770	1 281 370	1,4	303 024
Diverse løn og andre godtgjørelser	22 820	22 820	0,0	0
Revisjonsbøter	12 500	12 100	3,3	0
Forretningsførerhonorar	45 000	40 000	7,5	20 000
Andre honorarer og konsingenter	34 150	33 650	1,5	2 666
Administrasjons- og møteavgifter	4 000	4 000	0,0	0
Tekniske anlegg/ bær/ garasjeanlegg	142 600	142 600	0,0	0
Vakthold/ alarm/ interntroll	13 000	13 000	0,0	0
Vakmester tjenester/ vedlikehold grønarealer	50 000	50 000	0,0	0
Renhold/ mat service	60 000	60 000	0,0	0
Vedlikehold/ drift	88 000	31 500	169,8	61 519
Energikostnader	50 000	20 000	150,0	0
Fjernvarme	325 000	325 000	0,0	0
Felleavtale TV og bredbånd	150 000	150 000	0,0	0
Forsikring	96 700	96 700	0,0	23 795
Avsetning framtidig vedlikehold	46 000	46 000	0,0	0
Gebyr og bankomkostninger	4 000	4 000	0,0	1 815
Oppstartskostnader	0	0	0,0	32 200
Sum driftskostnader	1 138 770	1 051 370	8,3	141 985
Driftsresultat	160 000	230 000	-30,4	161 039
Finansinntekter og -kostnader				
Resultat	160 000	230 000	-30,4	161 039
Overføringer				
Orgnr: - Utarbeidet den 30.10.2024 av Kjeldsberg Boligforening AS				





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøtsekken for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studentsteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant avvisningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtagelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokatbistand og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmedling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Til deg som kjøper bolig

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhengingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbrevet og villkåret sendes per e-post.

MED VAR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Borettslagseiendom: **Kr 8 500**

Seksjonert eiendom/aksjebolig: **Kr 11 900**

Enebolig/fritid/tomt: **Kr 16 900**

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Forsikringen er kjøpt frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen. SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

FOR EIENDOMMEN:
Andersbakkán 83 - H0401, 7089 Heimdal, Gnr. 177, bnr. 861, snr. 21 i Sameiet Andersbakkán 83, oppdragsnr. 78250049
Megler: Jonas Tøftemo, mobil: 90 50 20 04, e-post: jt@proaktiv.no

Kjøpesum kr. _____

Beløp med bokstaver/kr. _____

+ omkostninger og evt. andel fellesskjeld iht. opplysninger i salgsoppgave. _____

Nærværende bud er binderde for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte vining. I forbuksforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte vining ikke bli videreført til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom andet ikke er angivet gælder budet til kl. 15.00 første virkedag efter siste annoncerede visning. I forbrugerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn 12.000 kroner virkedag etter siste annoncerte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Underregne de kjønt med at selger står fritt til å gå orte eller forlate et hvet. Budgiver er kjønt med forbrukerinformasjon om budgivning, som en del av salgsoppgaven, og de forplikter seg budgiver på å ha et komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Underregne de kjønt med at bud og budgiver vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøre seg, motta aksept og/eller foreslå alt i f.m. budgivningen. Deres bud sendes megler etter kontakt, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per e-post om frist tillegg.

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

Låneinstitution: _____ kr
 Reference og tilfr.: _____ kr
 Egenkapital: _____ kr
 Totalt: _____ kr

Navn:	Navn:
Fødselsdato:	Fødselsdato:
Adr:	Adr:
Postnr:	Postnr:
Tlf arb:	Tlf privat:
E-post:	E-post:
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

LEGITIMASJON

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsnævningsgruppen, Eiendoms Norge og Norges Eiendomsnævningsforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsnævnings § 6-3 og § 8-4. Nederfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Aislutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettreglene tilknyttet budgivning. For det legges inn bud på eiendommen oppbødres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuelt salgsoppgave og teknisk rapport ved vedlegg.

1. På forespørgsel vil megler oplyse om aktuelle bud på elendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal indgås skriftligt til megler, som formidler disse videre til budmodtageren. Kravet til skriftlighed gælder også budforhøyer og modbud, aksept eller afslag fra sælger. Før formidling af bud til budmodtager skal megleren indhente gyldig legitimisation og signatur fra budgiver. Kravet til legitimisation og signatur er oplyst for budgivere, som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftligt bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informationen i disse er tilgængelig også for eftertiden.

Megleren vil uoppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrude avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

2. Når et bud er innsendt, til megleren og han har formidlet innholdet i budet til selger (dvs. at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til aksjeprstens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Derksom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Jonas Toftemo

Partner / Eiendomsmegler
MNEF
90 50 20 04
jt@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 Trondheim, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no