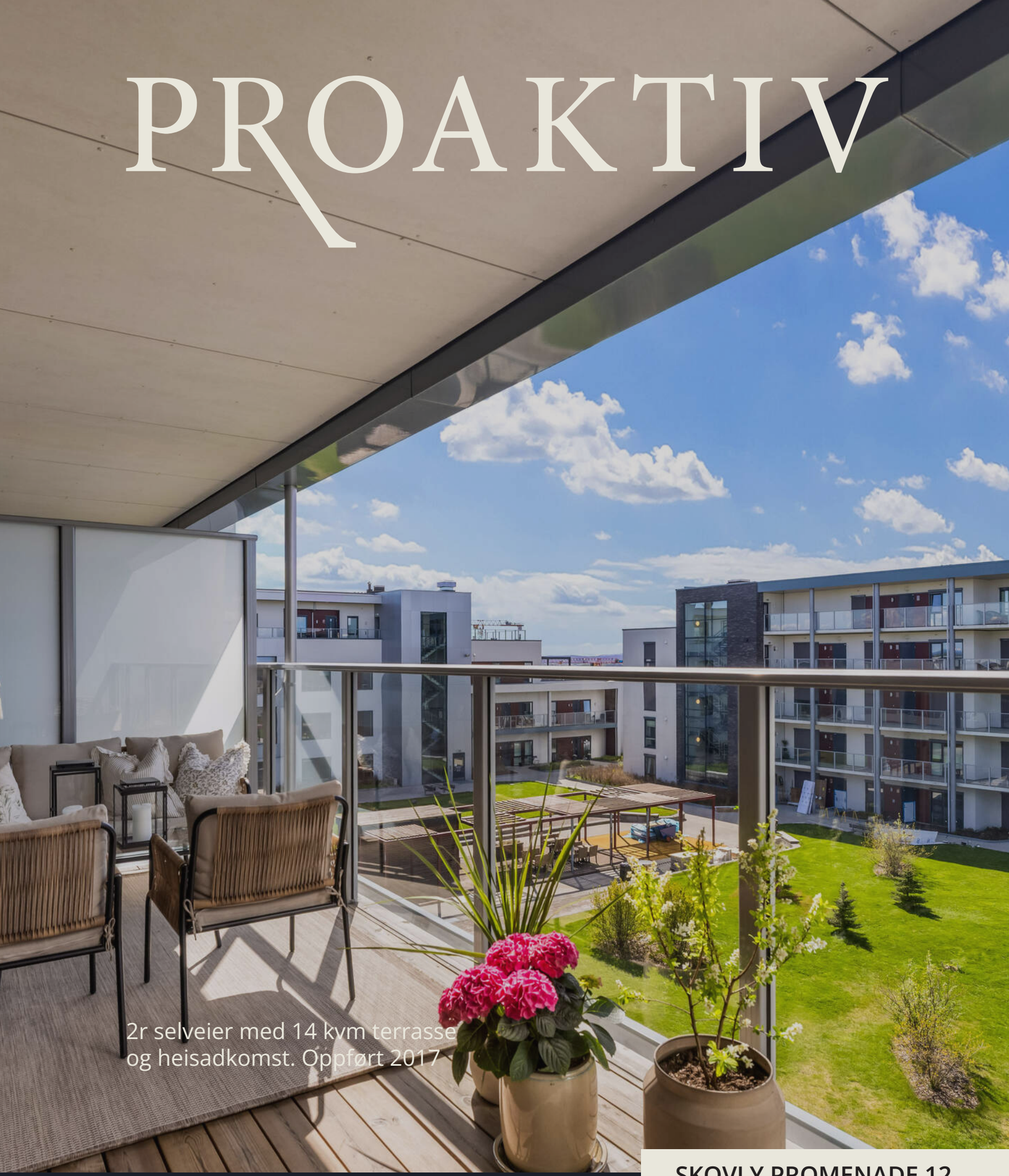
PROAKTIV



2r selveier med 14 kvm terrasse
og heisadkomst. Oppført 2017

SKOVLY PROMENADE 12

Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
  Bassengbakken 4,
  7069 Trondheim
  Tlf.: 73 99 22 55
  trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
  Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
  Tlf.: 72 59 92 40
  heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
  Hans Baucks veg 1,
  7033 Trondheim
  Tlf.: 73 20 26 50
  moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
  Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
  Tlf.: 91 73 83 52
  jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
  Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
  Tlf.: 55 36 40 40
  proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
  Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
  Tlf.: 47 50 69 11
  arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
  Vangsgata 16, 5700 Voss
  Tlf.: 56 52 19 50
  voss@proaktiv.no
- **Sogn**
  Trolladalen 30, 6856 Sogndal
  Tlf.: 90 56 45 25
  sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
  Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
  Tlf.: 90 84 36 56
  haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
  Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
  Tlf.: 51 52 75 75
  stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
  Langgata 3, 4306 Sandnes
  Tlf.: 51 66 88 00
  sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
  Solakrossen 13, 4050 Sola
  Tlf.: 98 08 94 03
  sola@proaktiv.no
- **Jæren**
  Torgvegen 2, 4350 Kleppe
  Tlf.: 51 48 22 00
  jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
  Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
  Tlf: 45 90 91 00
  kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

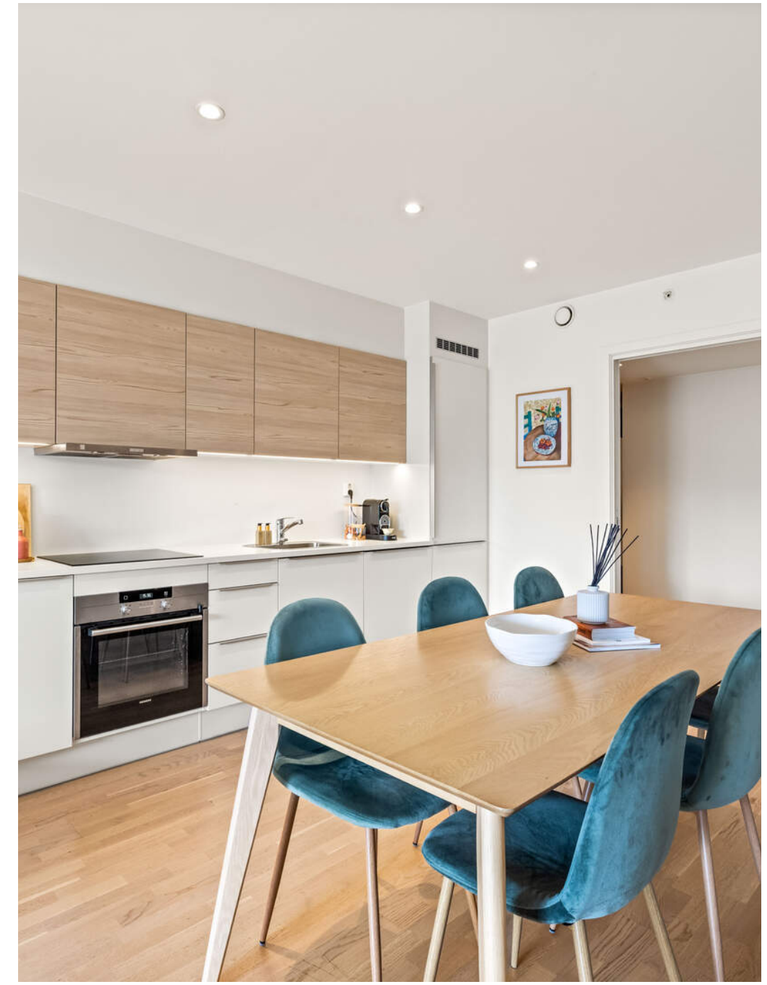
- **Lørenskog**
  Rådmann Paulsens gate 28
  1461 Lørenskog
  Tlf.: 67 90 40 10
  lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
  Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
  Tlf.: 63 80 59 90
  lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
  Albums gate 15, 3016 Drammen
  Tlf.: 97 74 42 47
  drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

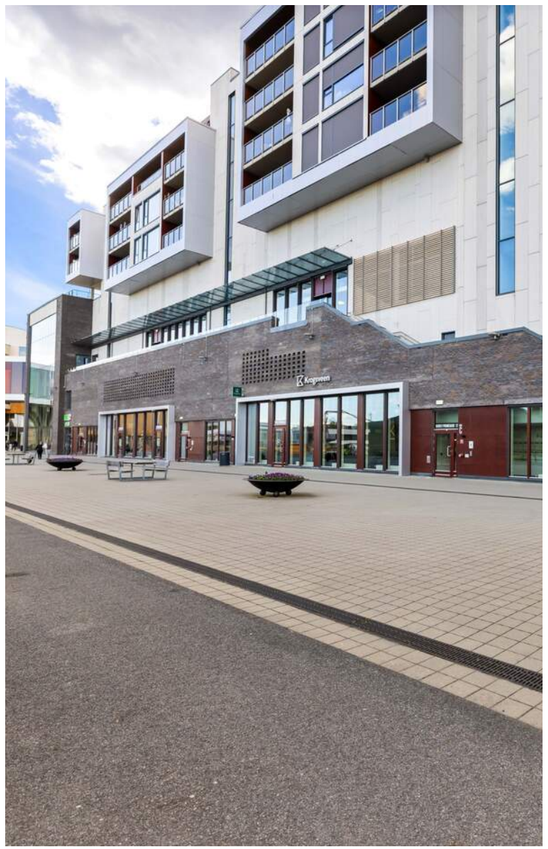
- **Sarpsborg**
  Torggata 8, 1707 Sarpsborg
  Tlf: 69 12 60 60
  borg@proaktiv.no



JESSHEIM SENTRUM

Attraktivt i sentrum, nyere og pen 2r selveier m 14 kvm solrik terrasse.
Mulighet for leie garasjeplass. Ledig omg.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Skovly Promenade 12, 2066 JESSHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 135, bnr. 912, snr. 101 i Skovly Vest Eierseksjonssameie

Prisantydning: 3.750.000,-

Omkostninger: 94.840,-

Totalpris: 3.844.840,-

Kommunale avgifter: 5.942,- for 2025

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 2/1

BRA: 67 m²

BRA-i: 61 m²

Etasje: 7

Garasje/Parkering: Gjennom sameiets vedtekter har leiligheten rett til leie av fast biloppstillingsplass i garasjeanlegg i bygget (f.t. kr. 1.269/mnd). Trappefri adkomst til denne via heis.

Tomt: 8934.4 m² eiet tomt.

Felleskostnader pr. mnd.: 3.771,-

Felleskostnader inkl.: akonto fjernvarme samt TV og internett. Spesifisert utgjør felleskostnadene: Akkonto beløp vann og avløp kr. 319,-. Felleskostnader 2477,-. Akonto målere kr. 695,-. Vedlikeholdsfond kr. 280,-.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
7 Kontorets side
9 Nærområdet
12 Informasjon om boligen
14 Boligen i bilder
28 Plantegninger
30 Kjerneinformasjon
35 Vedlegg
100 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Høy grad av trygghet”

“Meget ryddig og profesjonell oppfølging gjennom hele prosessen. Megler utviste høy kompetanse i faget og hadde tydelig og godt forklarende gjennomgang av alle papirer. Prospektet var av svært høy kvalitet og bidro helt klart til det gode oppmøte på visning og påfølgende salgsprosess. I en så omfattende prosess som et boligsalg/kjøp er, var det godt å ha en megler som sørget for en så høy grad av trygghet fra start til overlevering og oppgjør som Proaktiv ga her. En stor tommel opp :o)”

Thomas Andre Larsen

“Langt samarbeid sier mer enn ord. Veldig fornøyd!”

Roger Karlsen

“Kan på det sterkeste anbefales.”

“Petter Andre Aure gjør som alltid en prikkfri gjennomføring av salg av eiendom. Vi har brukt han i diverse sammenheng i 17 år. Kan på det sterkeste anbefales.”

Rune Kirkerud

“Behagelig og profesjonell tjeneste og kloke råd. Flott annonse og bistand fra erfaren megler.”

Erik Holsten

“Ryddig, effektivt og profesjonelt”

“Min erfaring er at dere kjenner hjemmemarkedet deres godt, og opptrer ryddig, effektivt og profesjonelt overfor både kjøper og selger. Dere viser tydelig kontroll, slik at jeg ikke behøver passe på noe selv. Dette gjør meg trygg på gjennomføring av handelen, og at jeg oppnår en så god pris som mulig.”

Parox Utvikling AS

“Petter hadde tålmodighet med alle mine spørsmål.”

“Profesjonelle folk og god informasjon hele veien. Trygghet rundt dette med kjøp i prosjekt er veldig viktig, dette har Proaktiv oppfylt på alle måter.”

Mette Bakken

“Trolig bra service!”

“Tok kontakt med Petter og ca 1 uke så var alt ute på Finn. Veldig bra levert fra start til slutt. Anbefaler alle og bruke Proaktiv Lillestrøm.”

Martin Jørgensen

“Profesjonelt og til stede”

Kristel Rusdal

“Føler seg godt ivaretatt”

“Opplevede Proaktiv og Petter som meget ryddig, profesjonell og hyggelig. Flinke til å gi nødvendig informasjon, veldig behjelpelig og man føler at man blir ivaretatt.”

Thomas Moltzau

“Man kan kalle dere verneverdig”

Arnt Nelvik

“Tvers gjennom profesjonelt”

Even Ødegården

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

Mobil: 45 00 70 97
E-post: paa@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

Petter har jobbet som eiendomsmegler siden 1992 og er således en megler med lang og bred erfaring. Etablerte Aure & Valskaar AS 1998. Petter er en meget erfaren og profilert megler, med bred kompetanse og stor arbeidskapasitet.

Han kan dokumentere svært gode salgsresultater og er akkumulert den mestselgende megleren i Proaktiv-kjeden.

Den innsatsen han legger ned og de gode resultatene han skaper sammen med sine kunder viser seg også på kundetilfredshetsmålinger.

Alltid med samme grundige tilnærming.

Lev en enklere liv i sentrum ! alt i umiddelbar nærhet.

Attraktivt beliggende 2r selveier oppført 2017. Høyt og fritt i 7. etg. med svært sol -og utsiktsforhold fra hele 14 kvm terrasse.

Ta heisen ned i bygget og du har direkte adkomst til senteret med alle sine servicetilbud. Få min. gange til Togstasjon. I Skovly promenade har du alle sentrumsfasiliteter i umiddelbar nærhet !

Leiligheten fremstår svært tiltalende og er ledig for overtakelse. God planløsning og pene overflater.

Flott kjøkken, komplett utstyrt med integrerte hvitevarer (helt ny induksjsonstopp samt komfyr). Romslig, delikat flislagt baderom. Bod i kjeller. Vannbåren gulvvarme. Mulighet for leie av fast biloppstillingplass i garasjeanlegg (kr. 1.269/mnd).

Velkommen til visning !

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

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

Lord Philip Chesterfield

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet
Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm
Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til ey av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett

Skovly Terrasse 12
7. etasje

JESSHEIM SENTRUM

Kommune: *Ullensaker* / ***Område:*** *Jessheim sentrum*

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
Attraktivt beliggende midt i Jessheim sentrum, her har du alle serviceunksjoner i umiddelbar nærhet. Ta heisen ned i bygget og du har tilgang til senteret med alle sine forretningstilbud. Leiligheten ligger høyt og fritt i 7. etg. og har vid utsikt samt svært gode solforhold.

Bebyggelse
Området består av spredt bebyggelse med bolig og næringsbygg.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket

OFFENTLIG TRANSPORT

Veiberg Linje 436, 437, 438, 439	4 min 0.3 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	5 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	12 min

DAGLIGVARE

Kiwi Skovly	2 min
Rema 1000 Jessheim	3 min

VARER/TJENESTER

Jessheim Storsenter	3 min
Vitusapotek Jessheim Storsenter	3 min

SPORT

Jessheim skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.5 km
Jessheimhallen Aktivitetshall	8 min 0.7 km
Fresh Fitness Jessheim	5 min
Spenst Jessheim	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Jessheim Storsenter Skovly | P1	2 min
Jessheim Storsenter - Skovly P-hus p...	2 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

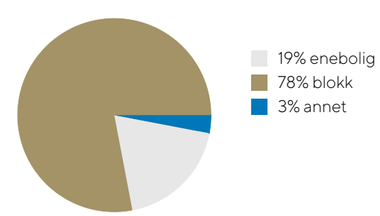
Stedet du bor blir en del av deg

startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

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

Offentlig Kommunikasjon
Få min. gangavstand til Togstasjonen.

BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL SKOVLY PROMENADE 12

Flott 2r selveier oppført 2017. Høyt og fritt beliggende i 7. etg.
Flott terrasse på hele 14 kvm. Pen leilighet som bør sees !

Parkering
Gjennom sameiets vedtekter har leiligheten rett til leie av fast biloppstillingsplass i garasjeanlegg i bygget (ca kr. 1.269/mnd). Trappefri adkomst til denne via heis.

Tomtestørrelse
8 934 m² eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er ikke registrert TG3, 6 stk. TG2.

Boligen har fått følgende TG2:
Kjøkken - Overflater og innredning Kjøkkeninnredningen har noe små skader.
Våtrom - Overflater Det er noe missfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuger i dusjsonen.
Det er ett riss/sprekt veggflis under wc.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom - Sanitærutstyr Servanten er har enkelte små hakk.
Overflater på innvendige vegger Det er enkelte riss/små sprekker i vegger.
Overflater på innvendige himlinger Det er enkelte riss/små sprekker i himlinger

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Roy Bekkesletten.

ROMSLIG ENTRE MED
PLASS FOR GARDEROBE

VELKOMMEN INN!

Innhold
Entre med garderobe, bad/wc, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til 14 kvm vestvendt balkong med vid utsikt. Bod i kjeller. Mulighet for leie av fast biloppstillingsplass i sameiet.

Areal

Bruksareal:
7. etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

Terrasse- og balkongareal:
7. etasje: 14 kvm

Bod i kjeller

Bruksareal:
7. etasje
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 6 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Pent opparbeidet gårdstun med grøntarealer, sittegrupper m.m.

Standard
Boligen er velholdt og fremstår tiltalende. Pen kjøkkeninnredning, komplett med integrerte hvitevarer. Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom.

Oppvarming
Fjernvarmeanlegg. Vannbåren gulvvarme.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Skovly
XXL
POWER
INTER SPORT

LYS OG HYGGELIG STUE,
SKYVEDØR UT TIL 14 KVM
VESTVENDT TERRASSE.

WILLIAM MORRIS
VICTORIA & ALBERT MUSEUM
MATISSE
MATISSE
BERGGREN & CIE

HER KAN
SOMMERDAGENE NYTES !

PLANTEGNINGER

PLANTEGNING

61 kmv BRA-I. 14 kvm terrasse. Bod i kjeller samt mulighet for leie av fast biloppst.plass i garasje - adkomst til denne via heis.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
8 934 m² eiet tomt.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Kobbl Forretningsbygg AS

Om sameiet
Skovly eierseksjonssameie består er et sameie på eiendommen 135/912 i Ullensaker kommune. Består av 123 boligseksjoner samt 4 næringsseksjoner.

Felleskostnader pr. mnd
3.771,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer blant annet akonto fjernvarme samt TV og internett. Fjernvarme blir avregnet etter forbruk ved årsskiftet
hvert år. Spesifisert utgjør felleskostnadene: Akkonto beløp vann og avløp kr. 319,-. Felleskostnader 2477,-. Akonto målere kr. 695,-. Vedlikeholdsfond kr. 280,-.

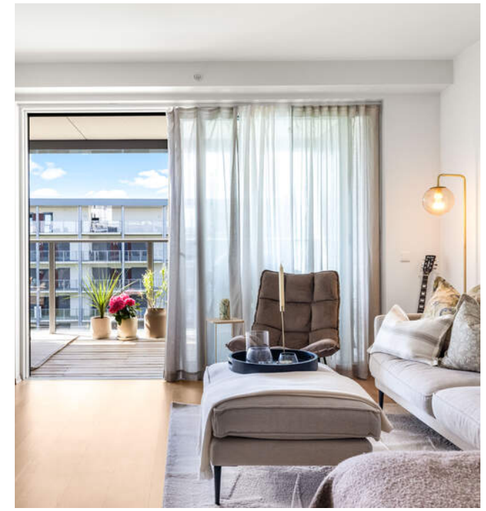
Andel fellesformue
40.011,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
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 kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
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.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. 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.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt under forutsetning av at dyret ikke er sjenerende for andre beboere i sameiet.

Kommunale avgifter
5.942,- for 2025



Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse
Det er oppdaget noe svakt håndtverk på enkelte av badene i sameiet og sammen med utbygger er det vedtatt at alle bad skal oppgraderes for utbyggers regning. Det vil bli gitt 5 års garanti på disse fra ferdigstillelsen. Gulv skal avrettes og det legges nye gulvfliser. På vegg legges nye fliser utenpå de eksisterende. Avhengig av når leiligheten selges kan det være mulighet for ny eier til å påvirke valg av materialer og innredning. Arbeidene i denne leiligheten starter 16/11-26 og skal være ferdige til 18/12. Arbeidene er allerede igangsatt i flere av leilighetene i sameiet, man skal kunne bo i boligen mens arbeidene utføres men badet kan ikke benyttes, det er derfor etablert provisoriske fasiliteter for toalett, dusj og vaskemaskin i plan 3. For prosjektet er det utarbeidet en egen informasjonsmappe, denne kan om ønskelig oversendes pr mail fra megler.

På nabotomt (til høyre sett fra terrassen) skal det oppføres et nytt bygg med 19 leiligheter i totalt 4 etasjer.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest utstedt 20.03.2018.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Regulerings- og arealplaner
REgulert til sentrumsformål i reguleringsplan for S4 Skovly, vedtatt 15.12.2014

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Grunnboksdato
Tirsdag, 18. august 2026

PRISANTYDNING

4 150 000,00 (Prisantydning)

_____
4 150 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
1 090,00 (Omkostninger totalt)

_____
4 151 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt 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 utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling 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 informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse 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.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

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/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Charlotte, Anette og Anders Bjerke.

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon kr. 35.000,-. Tilretteleggingshonorar kr. 17.000,-, Markedsføringspakke kr. 19.000,-., Kreditkostnad kr. 3.450,-, Oppgjørshonorar kr. 6.900,-. I tillegg dekker selger utgifter for innhending av lovpålagt informasjon fra teknisk etat i kommunen, innhenting av informasjon fra sameiets forretningsfører samt eierskiftegebyr.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
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 oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Omk. kjøper beskrivelse
3 750 000,00 (Prisantydning)

_____

3 750 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

93 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
94 840,00 (Omkostninger totalt)

_____
3 844 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Dato salgsoppgave
20.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Digital robot Dato utkjørt: 23.04.26 Side 1 av 2

Skovly Vest eierseksjonssameie	**Vår ref.:**	306/101	**Fødselsdato eier:**	24.09.1943
SKOVLY PROMENADE 12	**Type:**	Sameier		
2066 JESSHEIM	**Eiere:**	Egil Olaf Bjerke		
Organisasjonsnr: 920 540 996	**Seksjonsnr:**	101		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 771**

Felleskostnader:	Akonto privat forbruk vann og avløp C	319
	Felleskostnader 2C enh	599
	Felleskostnader C kwm	1 878
	Akonto målere C	695
	Felleskostnad vedlikeholdsfond C	280

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	51
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	6 478

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Beata Filbrandt
Adresse:	Postboks 370
Postnr/-sted:	2201 KONGSVINGER
Telefon:	Mob.: 97123523
E-post:	post@skovlyvest.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.04.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	51	Andre inntekter:	1 095
Annen formue:	40 011	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	101	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2018
Gårds/bruksnr:	135/912 - seksjon:101
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87526701

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.08.2018	Første innflytting:	01.08.2018	SSBnr:	HO702
Etasje:	7	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja	BRA	60		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Leilighet		
Fasiliteter:					

Vedlegg

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Digital robot Dato utkjørt: 23.04.26 Side 2 av 2

Skovly Vest eierseksjonssameie	**Vår ref.:**	306/101	**Fødselsdato eier:**	24.09.1943
SKOVLY PROMENADE 12	**Type:**	Sameier		
2066 JESSHEIM	**Eiere:**	Egil Olaf Bjerke		
Organisasjonsnr: 920 540 996				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Felleskostnadene inkluderer blant annet akonto fjernvarme samt TV og internett. Fjernvarme blir avregnet etter forbruk ved årsskiftet hvert år.

Innkalling til ordinært årsmøte i Skovly Vest eierseksjonssameie

Tidspunkt: Torsdag 07.05.2026 kl: 18:00

Møtested: Galleri Jessheim

Etter årsmøtet vil det bli avholdt et informasjonsmøte. Styret vil da informere om arbeidet med badene og eventuelle andre spørsmål fra seksjonseierne kan tas opp.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Navnefortegnelse
- 1.2 Godkjenning av innkalling
- 1.3 Godkjenning av dagsorden
- 1.4 Valg av møteleder
- 1.5 Valg av sekretær
- 1.6 Valg av protokollvitne

2 Årsmelding

3 Årsregnskap

4 Saker fra styret

- 4.1 Fuglesikring
- 4.2 Fasadevask
- 4.3 Innfesting av løse stålplater på fasader
- 4.4 Honorar informasjonsansvarlig
- 4.5 Kompensasjon for ekstra arbeid i forbindelse med utbedring av badene

5 Innkomne saker

- 5.1 Rasjonalisering av filtre – ventilasjonsanlegg

6 Styrehonorar

7 Valg

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av styremedlemmer
- 7.3 Valg av varamedlemmer

Bare seksjonseiere og personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett på årsmøtet.

Dersom to eller flere personer eier en seksjon sammen har bare en av dem stemmerett.

Leietakere har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

I protokollen fra årsmøtet gjengis alle vedtak, samt eventuelle forslag som det voteres over, men som ikke får flertall. Forslag til vedtak bør leveres skriftlig til møteleder før votering av den aktuelle saken. Dersom en seksjonseier krever at det skal inntas protokolltilførsel til en sak må protokolltilførselen leveres skriftlig under behandlingen av saken i møtet.

Årsmelding, årsregnskap og fullmaktskjema følger i innkallingen.

21.04.2026
For styret i Skovly Vest eierseksjonssameie
Beata Filbrandt /s/
Styrets leder

Fullmakt

Jeg gir herved

Fullmektigens navn (med blokkbokstaver): _____

Fullmakt til å møte på årsmøte i Skovly Vest eierseksjonssameie

Eierens navn (med blokkbokstaver): _____

Eierens underskrift: _____

Dato: _____

NB: Den personen som har fått fullmakten bestemmer selv hvordan hun eller han ønsker å stemme på årsmøtet.
Loven slår fast et det ikke er mulig å forhåndsstemme.

Vedlegg

1. Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall seksjonseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

Forslag til vedtak: Antall seksjonseiere:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Andre:

1.2 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkalling godkjennes.

1.3 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

1.4 Valg av møteleder

Valg av møteleder velges på årsmøte

1.5 Valg av sekretær

Valg av sekretær velges på årsmøte

1.6 Valg av protokollvitne

Valg av protokollvitner velges på årsmøte

2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Årsregnskap

Sameiets årsregnskap følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskap godkjennes.

4. Saker fra styret

4.1 Fuglesikring

Flere beboere i sameiet har sendt klager til styret vedrørende problemer med fugler, hovedsakelig duer, som setter seg på tak og rekkverk og tilgriser balkonger. Tilsvarende problemer er også observert på fellesarealer og byggets fasader.

Styret har undersøkt saken nærmere. Det er avdekket at lokale tiltak ikke vil være tilstrekkelige, da fuglene flytter seg til andre deler av bygget og benytter disse som oppholdssted.

Fugler som duer, kråker, måker og gråspurv kan forårsake betydelige skader på bygninger. Fugleavføring inneholder syrer som kan føre til korrosjon, i tillegg til at overflater kan bli glatte og utgjøre en sikkerhetsrisiko. Reir, fjær og avføring kan

blokkere takrenner og føre til vannskader. Fugler kan også spre sykdommer og tiltrekke uønskede insekter.

På bakgrunn av dette anbefaler styret at det etableres fuglesikring på alle tre bygg. Fuglesikring er en effektiv metode for å beskytte bygninger mot skader forårsaket av fugler. Når riktig system benyttes, installeres korrekt og vedlikeholdes jevnlig, kan fugler holdes unna uten at de skades.

Styret har innhentet prisoverslag fra tre forskjellige leverandører. Ingen av tilbudene er forhandlet på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak:
1. Sameiet skal etablere fuglesikring på bygningene.
2. Styret gis fullmakt til å innhente endelige og sammenlignbare tilbud fra aktuelle leverandører, samt velge leverandør.
3. Styret gis mandat til å inngå avtale innenfor en investeringsramme på inntil kr 700000 inkl. mva.
4. Investeringen dekkes av oppsparte disponible midler.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at det etableres fuglesikring på hus A, C og D.

4.2 Fasadevask

Flere beboere i sameiet har fremmet ønske om at fasadene på bygningene vaskes.

Styret har innhentet pris på dronevask av nordvendt fasade. Tilbudet lyder på kr 200000 inkl. mva., hvor ca. 40 % av kostnaden belastes boligsameiet og ca. 60 % belastes næringsseksjonen.

Det er estimert at kostnaden for fasadevask av hele bygningsmassen vil overstige kr 1000000 inkl. mva.

Forslag til vedtak:
1. Styret gis i oppdrag å innhente tilbud på fasadevask av alle nord- og vestvendte fasader og legge frem kostnadene for årsmøtets godkjenning i 2027.
2. Fasadevask av nord- og vestvendte fasader gjennomføres høsten 2027.
3. Fasadevask av øst- og sørvendte fasader behandles av årsmøtet i 2028 og utføres samme år.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at fasadevask utsettes til eventuell utbygging av hus B og arbeidene med badene er ferdigstilt. Videre anbefales det at arbeidet gjennomføres etappevis og fordeles over to år.

4.3 Innfesting av løse stålplater på fasader

Det er avdekket flere løse stålplater på boligfasadene som har behov for kontroll og forbedret innfesting. Arbeidene må utføres i høyden og krever bruk av lift, noe som gjør gjennomføringen krevende.

Driftsansvarlig har innledet dialog med aktuelle leverandører og estimerer at kostnaden for arbeidet vil være minimum kr 600000 inkl. mva.

Forslag til vedtak:
1. Det skal innhentes tilbud fra minimum tre ulike leverandører på innfesting av løse fasadeplater.
2. Årsmøtet godkjenner at det kan benyttes inntil kr 600000 inkl. mva. fra vedlikeholdsfondet til gjennomføring av arbeidet i 2026.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at innfesting av løse fasadeplater utbedres.

4.4 Honorar informasjonsansvarlig

Årsmøtet har tidligere vedtatt at informasjonsansvarlig i sameiet honoreres med kr 15 000 per år.
Honorarbeløpet har vært uendret over flere år, og det anses derfor som hensiktsmessig å vurdere
en justering. Årsmøtet bes ta stilling til dette.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å justere honoraret til informasjonsansvarlig i sameiet. Nytt honorar fastsettes
til kr 25.000 per år, gjeldende fra 2025.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at honoraret til informasjonsansvarlig økes fra kr 15 000 til kr 25 000.
Anne-Berit S. Andersen, som var informasjonsansvarlig i 2025, deltok ikke i behandlingen av saken.

4.5 Kompensasjon for ekstra arbeid i forbindelse med utbedring av badene

Anne-Berit, som er styrerepresentant for boligseksjonene, lagt ned et betydelig arbeid i
forbindelse med baderomssaken. Årsmøtet bes ta stilling til om Anne-Berit skal gis et ekstra
honorar for dette arbeidet for året 2025

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å gi Anne-Berit, som er styrerepresentant for boligseksjonene, et ekstra
honorar for arbeidet knyttet til baderomssaken i 2025. Ekstra honorar fastsettes til kr 50.000

Styrets innstilling: Styret anbefaler at Anne -Berit kompenseres med kr. 50.000 for år 2025

5. Innkomne saker

5.1 Rasjonalisering av filtre – ventilasjonsanlegg

En av seksjonseierne har foreslått at alle seksjonseiere bytter filter i ventilasjonsaggregatet én gang i året, til et fastsatt tidspunkt. Styret administrerer innkjøp og utdeling av filter. Kostnader knyttet til filterinnkjøp belastes den enkelte seksjonseier gjennom felleskostnadene. Dette vil bidra til at seksjonseiernes ansvar for vedlikehold av ventilasjonsanlegget blir ivaretatt på en god måte.

Forslag til vedtak: Styret gis ansvar for innkjøp og utdeling av ventilasjonsfiltre. Ordningen starter primo 2027 og innarbeides i budsjettet for felleskostnader for 2027. Seksjonseierne informeres i god tid om tidspunkt for filterskift og hvor filtrene kan hentes.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget fra seksjonseier.

6. Styrehonorar

Eierseksjonsloven sier at årsmøtet fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Årsmøtet kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

For 2025 var styrehonoraret på totalt kr 110 000,-, Fordelt med kr 55 000,- til næringsrepresentanter og kr 55 000,- til boligrepresentantene.

Forslag til vedtak: Styrehonorar fastsettes til:

7. Valg

Det er vanlig å velge styremedlemmer for to år og varamedlemmer for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved særskilt valg.

Styret har bestått av:
Styreleder, Beata Filbrandt, Postboks 370
Styremedlem, Svein Roger Westengen, Kjeld Stubs veg 5
Styremedlem, Tore Kværner, Hagavegen 20
Styremedlem, Anne Berit S Andersen, Furusethgata 8
Styremedlem, Inger Julseth Jakobsen, Vangenvegen 5
Varamedlem, Bjarne Barlaug, Furusethgata 8
Varamedlem, Ellen Kværner, Verksvegen 21
Varamedlem, Jon Bakke, Furusethgata 8
Varamedlem, Kristian Bergman Johansen, Bjørmoen 5
Varamedlem, Unn-Kari Nordgård, Skovly Promenade 12

Av styrets medlemmer er disse på valg:
Styreleder: Beata Filbrandt
Styremedlem: Anne Berit S. Andersen
Styremedlem: Inger Julseth Jakobsen
Styremedlem: Tore Kværner

Alle varamedlemmer

7.1 Valg av styreleder

Valg av styreleder velges på årsmøte

7.2 Valg av styremedlemmer

Valg av styremedlemmer velges på årsmøte

7.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer velges på årsmøte

Årsmelding for Skovly Vest eierseksjonssameie for året 2025

Organisering

Virksomhetens art og hvor den drives:
Skovly Vest eierseksjonssameie har sin virksomhet i Ullensaker kommune, og har i henhold til vedtektene som formål å gi seksjonseierne borett til egen bolig i boligselskapets eiendom.

Registrering i offentlige registre:
Sameiet er en selvstendig juridisk enhet med organisasjonsnummer 920540996 og er registrert i Foretaksregisteret.

Styrets sammensetning

Styreleder, Beata Filbrandt, Postboks 370
Styremedlem, Svein Roger Westengen, Kjeld Stubs veg 5
Styremedlem, Tore Kværner, Hagavegen 20
Styremedlem, Anne Berit S Andersen, Furusethgata 8
Styremedlem, Inger Julseth Jakobsen, Vangenvegen 5
Varamedlem, Bjarne Barlaug, Furusethgata 8
Varamedlem, Ellen Kværner, Verkensvegen 21
Varamedlem, Jon Bakke, Furusethgata 8
Varamedlem, Kristian Bergman Johansen, Bjørmoen 5
Varamedlem, Unn-Kari Nordgård, Skovly Promenade 12

Møtevirksomheten

Forrige årsmøte ble avholdt torsdag 08.05.2025.

I 2025 har styret hatt **6** styremøter hvor i alt **26** protokollførte saker har vært behandlet.

Det har vært avholdt **ett** beboermøte.

Styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av året hatt ordinær møteaktivitet og har fulgt opp sameiets løpende drift og vedlikehold. I tillegg har styret hatt betydelig kontakt utenom styremøtene, hovedsakelig via e-post og telefon, for å håndtere organisatoriske og driftsrelaterte forhold.

Anne Berit Steen Andersen, styremedlem og representant for boligseksjonene, har hatt et særlig ansvar for informasjon til seksjonseiere og beboere. Dette har omfattet formidling av viktige organisatoriske tiltak i sameiet, samt informasjon om styrets arbeid og vedtak av allmenn betydning.

I 2025 ble følgende dokumenter og informasjon gjort tilgjengelig i portalen for seksjonseiernes innsyn:

Informasjon om mulighet for bestilling av EL-kontroll av egen leilighet på Skovly
Viktig informasjon til alle seksjonseiere – befaring
Informasjon fra styret om oppfølging av badene
Informasjon om utbedring av baderomsgulv – Skovly Vest
Innkalling til allmøte 20.10.2025
Nabovarsel – Blokk B, Skovly Vest Eierseksjonssameie
Presentasjon fra allmøte og erklæring om samtykke
Informasjon om brannalarm og branninstruks
Informasjon om oppfølging av badene etter årsmøte 2025

Informasjon og oversikt over relevante kontaktpersoner
Styret har i 2025 benyttet betydelige ressurser på oppfølging av utfordringer knyttet til baderomsgulvene. Det har vært gjennomført flere møter med Skanska Norge AS, samt ført omfattende skriftlig korrespondanse om saken. På bakgrunn av dette vedtok styret den 03.10.2025 å gjennomføre utbedring av baderomsgulvene i samsvar med Skanska Norge AS sine anbefalinger.

Styreleder Beata Filbrandt og styremedlem Anne Berit Steen Andersen ble gitt fullmakt til å følge opp saken videre, herunder inngå avtaler med entreprenør og innhente erklæringer fra samtlige sameiere. Sameierne ble orientert om vedtaket på allmøte avholdt 20.10.2025.

Etter allmøtet ble kontrakt med Skanska Norge AS inngått, og planleggingsmøter for oppstart av byggearbeidene med planlagt oppstart 07.04.2026 ble gjennomført. Styreleder og styremedlem deltar løpende i byggherremøter med entreprenør, som avholdes om lag annenhver uke.

Styret har engasjert advokat i forbindelse med kontroll av de juridiske dokumentene som er utarbeidet i saken. Videre er det sendt søknad til forsikringsselskapet om dekning av kostnader som har påløpt i forbindelse med juridisk bistand.

Driftsavdelingen har i løpet av året fulgt opp gjennomføring av serviceavtaler knyttet til tekniske anlegg, samt foretatt utbedring av feil og mangler. Det er i tillegg gjennomført mindre vedlikeholdstiltak der dette har vært nødvendig.

Styret har i samarbeid med driftsavdelingen innhentet tilbud på innfesting av løse fasadeplater, montering av fuglesikring og fasadevask. Disse sakene er nærmere omtalt i innkalling til årsmøte under styrets saker.

Det ble i 2025 også benyttet ressurser på oppfølging av en sak som var meldt til forliksrådet av Klare Inkasso, vedrørende en seksjonseiers manglende innbetaling av felleskostnader. Saken ble løst uten behandling i forliksrådet og medførte ingen økonomiske konsekvenser for de øvrige seksjonseierne.

Sameiets økonomi er fulgt opp gjennom løpende attestasjon av fakturaer samt jevnlig gjennomgang av økonomiske statusrapporter i styremøtene. I 2025 ble det også foretatt bytte av leverandør for renholdstjenester, og det ble inngått kontrakt med Toma AS.

Styret vil i 2026 videreføre sitt langsiktige arbeid med sikte på å sikre en trygg, effektiv og forutsigbar forvaltning av sameiet. Per dags dato foreligger det ingen pågående tvister eller mottatte krav rettet mot sameiet.

Når det gjelder styrets arbeid innen helse, miljø og sikkerhet (HMS), vises det til siste punkt i årsberetningen.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag AL, Storgata 12, 2212 Kongsvinger.

Revisjon

Sameiets revisor er revisjonsfirmaet BDO AS, Storgata 26, 2212 Kongsvinger.

Økonomi

Det vises til sameiets regnskap for 2025. Styret mener at årsregnskapet med tilleggsopplysninger i noter og årsmelding gir et rettvisende bilde av årets drift, sameiets finansielle stilling, samt oversikt over eiendeler og gjeld.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Disponering av årets resultat:

Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 516 513,- som overføres til sameiets egenkapital.

Bokført egenkapital pr. 31.12.2025: kr 2 290 867,-

Inntekts- og kostnadsoverslag for 2026:

Styret har utarbeidet et budsjett som viser forventede inntekter og kostnader for 2026.

Budsjettet er vist som egen kolonne i resultatregnskapet.

Budsjettet er basert på innkrevde felleskostnader gjeldende fra 1. januar 2026.

På kostnadssiden er det tatt hensyn til alle budsjettmessige økninger som er nødvendig for 2026.

Oversikten over forventede inntekter og kostnader i 2026 viser et overskudd.

Opplysninger om arbeidsmiljø

Sameiet hadde pr. 31.12.2025 0 ansatte.

HMS

For å sikre trygge omgivelser for alle beboere, er sameiet pålagt å arbeide systematisk med Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS), i henhold til forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften). Internkontroll innebærer tiltak som skal sikre at virksomheten organiseres i tråd med gjeldende HMS-lovgivning. Alle sameier skal ha et system som ivaretar kravene i forskriften.

Styret og drift benytter Kobbls databasesystem for oppfølging av HMS-arbeidet i sameiet. I dette systemet er HMS-oppgavene fordelt mellom styret og driftsavdelingen.

Det er gjennomført servicekontroller på heiser, brannalarmanlegg, røykventilasjon og sprinkleranlegg

I forbindelse med utbyggingen av badene engasjeres det en uavhengig aktør for kontroll av entreprenørens HMS-arbeid.

31. desember 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2026

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.25	Resultat 31.12.24	Budsjett 31.12.25	Budsjett 31.12.26
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 600 449	3 399 425	5 299 980	5 299 980
Vedlikeholdsfond	8	386 660	386 664	386 660	386 664
Sum inntekter		**3 987 109**	**3 786 089**	**5 686 640**	**5 686 644**
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	125 000	115 000	115 000	125 000
Pensjonskostnader, arbg.avg, sos kost	1	9 870	9 165	9 166	9 870
Avskrivninger	9	26 972	30 566	32 000	26 086
Revisjonshonorar	2	14 137	14 079	11 310	15 001
Forretningsførerhonorar		180 212	185 786	180 212	180 645
Andre tjenester	4	151 033	69 339	133 142	146 000
Vedlikehold	3	1 560 914	1 316 761	1 441 660	1 624 664
Elektronisk kommunikasjon		464 045	427 215	444 000	543 000
Forsikring	5	251 814	197 565	247 000	283 000
Kommunale avgifter	6	97 000	50 000	620 199	656 199
Energi		245 458	380 102	1 606 359	1 478 360
Renhold, fellesareal		448 334	492 598	600 000	284 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	634	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	3 000	3 000
Andre driftskostnader	7	33 421	25 152	34 043	44 999
Sum driftskostnader		**3 608 211**	**3 313 962**	**5 477 091**	**5 419 824**
Driftsresultat		**378 898**	**472 127**	**209 549**	**266 820**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		137 615	117 871	44 928	124 757
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**137 615**	**117 871**	**44 928**	**124 757**
Årsresultat		**516 513**	**589 998**	**254 477**	**391 577**
Overføring til/fra egenkapital		516 513	589 998	0	0

Balanse

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler	9		
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler		134 749	161 721
Sum anleggsmidler	**9, 10**	**134 749**	**161 721**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 191	3 550
Andre fordringer		542 133	365 885
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		4 957 798	4 065 938
Sum omløpsmidler		**5 503 122**	**4 435 373**
SUM EIENDELER		**5 637 871**	**4 597 094**

Balanse

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	11		
Opptjent egenkapital		2 290 867	1 774 353
Sum egenkapital		**2 290 867**	**1 774 353**
Gjeld			
Avsettninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8	2 351 185	1 964 521
Sum avsetninger og forpliktelser		**2 351 185**	**1 964 521**
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 479	15 732
Leverandørgjeld		474 686	503 287
Annen kortsiktig gjeld		514 654	339 201
Sum kortsiktig gjeld		**995 819**	**858 220**
Sum gjeld		**3 347 004**	**2 822 741**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 637 871**	**4 597 094**

Kongsvinger 31.03.26
Kongsvinger og Omegns BBL

Sted:_____, dato:_____

Beata Filbrandt Styreleder	Anne Berit S Andersen Styremedlem	Inger Julseth Jakobsen Styremedlem
Tore Kværner Styremedlem	Svein Roger Westengen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. I resultatregnskapet er styrets budsjettall for i år og neste år tatt med som tilleggsinformasjon. Budsjettet er ikke en del av det lovpålagte årsoppgjøret, og det inngår ikke i reviderte tall. Sameiet ble stiftet 08. feburar 2018, der første seksjonseier flyttet inn i februar og siste i oktober. Sameiet består pr 20.02.2018 av 104 boligseksjoner i Ullensaker kommune, hvorav 4 næringsseksjoner. Totalt antall seksjoner vil bli 123 når siste hus er ferdig. Fordelingen av felleskostnader mellom seksjonseierne er foretatt med utgangspunkt i vedtektene § 8 for Sameiet hvor fordelingen skjer etter sameiebrøken. Fellesutgifter omfatter blant annet vaktmestertjenester , kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer og tekniske anlegg. Kostnader forbundet med seksjonens egen bruk av strøm, oppvarming, varmt tappevann, kaldtvann og avløp i seksjonene skal fordeles etter målt forbruk og inngår ikke i fellesutgifter. Eiendomsskatt og renovasjonsavgifter for privat avfall inngår heller ikke i felleskostnader. Det individuelle forbuket måles med målere og undermålere, og avregning foretas en gang i året. Reell kostnad for sameiet resultatføres pr 31.12 etter utført avregning.

Note 1 - Personalkostnader og styrehonorar

	31.12.25	31.12.24
5330 Styrehonorar	125 000	115 000
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	9 165
Sum	**134 870**	**124 165**

Det har ikke vært ansatt noen personer i sameiet.

Sameiet er ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Revisjonshonorar

	31.12.25	31.12.24
6701 Honorar revisjon	14 137	14 079
Sum	**14 137**	**14 079**

Note 3 - Vedlikehold

	31.12.25	31.12.24
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	595 765	428 268
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	548 202	491 831
6695 Forsikringsskadesaker	30 284	10 000
7795 Avsetning vedlikeholdsfond	386 664	386 662
Sum	**1 560 914**	**1 316 761**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygninger.

Note 4 - Andre tjenester

	31.12.25	31.12.24
6780 Løpende drifts og serviceavtaler	29 369	10 233
6790 Annen fremmed tjeneste	121 664	59 106
Sum	**151 033**	**69 339**

Andre fremmede tjenester kr. 121.664,- er Harald Kværner-pappcontainere, avregning ISTA og advokatbistand.

Skovly Vest eierseksjonssameie 920 540 996

Note 5 - Forsikring

	31.12.25	31.12.24
7500 Forsikringspremie	251 814	197 565
Sum	**251 814**	**197 565**

Note 6 - Kommunale avgifter

	31.12.25	31.12.24
6320 Renovasjon, vann, avløp ol.	97 000	50 000
Sum	**97 000**	**50 000**

Note 7 - Andre driftskostnader

	31.12.25	31.12.24
6300 Leie lokale	16 000	16 000
7720 Generalforsamling	1 031	633
7770 Bank og kortgebyrer	13 590	6 319
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	2 801	2 200
Sum	**33 421**	**25 152**

Note 8 - Avsetning for forpliktelser

Det er opprettet tre vedlikeholdskontoer i 2022, en for hver avdeling. Det er opprettet ihht til vedtak fra generalfosamlingen. Totalt kr. 1.191.195,- er overført til de tre kontoene i 2022. Fordelt slik, avd. A kr. 422.367,- avd. C kr. 333.828,- og avd. D. kr. 435.000,- Det er overført kr. 194. 616,- til avd. A og kr. 192.048,- til avd. C i 2025. Totale sum på vedlikeholdskontoene i 2025 er kr. 1.057.266,- på avd. A, kr. 852.558,- på avd. C og kr. 566.771,- på avd. D. Vedlikeholdskontoene er ikke benyttet i 2025.

Note 9 - Anleggsmidler

	Robotgressklippe	Robot gressklipper	Berøringsfrie brytere	Berøringsfrie døråpnere	Snøfreser Honda HSS 760A
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 174	14 374	44 864	130 050	47 405
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 174	14 374	44 864	130 050	47 405
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	38 174	14 374	17 945	41 183	28 443
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	26 919	88 868	18 962
Årets avskrivninger :	0	0	4 486	13 005	9 481
Anskaffelsesår :	2019	2021	2021	2022	2022
Antatt levetid i år :	3	3	10	10	5

Note 10 - Pantstillelser

Sameiet har ikke gjeld.

Note 11 - Egenkapital

Resultatet overskudd kr. 516.513,- foreslås å overført til sameiets egenkapital.

Resultat og balanse med noter for Skovly Vest eierseksjonssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skovly Vest eierseksjonssameie

Styreleder	Beata Filbrandt (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Inger Julseth Jakobsen (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Anne Berit S Andersen (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Tore Kværner (sign.)	04.04.2026
Styremedlem	Svein Roger Westengen (sign.)	06.04.2026

BDO AS
Brugata 10
2212 Kongsvinger

Til årsmøte i Skovly Vest Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Skovly Vest Eierseksjonssameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Kongsvinger, 8. april 2026
BDO AS

Rolf Udnes Glesne
statsautorisert revisor

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

VEDTEKTER
for
Skovly Vest Eierseksjonssameiet

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjonering og tinglyst den 8/2-2018
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr.65
Sist endret på årsmøtet 05 juni 2023

§ 1
Eiendommen - formål

Skovly Eierseksjonssameiet (heretter Sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 135, bnr. 912, i Ullensaker kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som ”seksjonene”) som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 123 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som ”bolig”) og 4 næringsseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som ”næring”).

Videre er boligseksjoner fordelt på 4 hus

- 47 seksjoner (fra seksjon nr. 2 til 48) i hus A (heretter i felleskap omtalt som «bolig hus A»)
- 19 seksjoner (fra seksjon nr. 106 til 124) i hus B (heretter i felleskap omtalt som «bolig hus B»)
- 45 seksjoner (fra seksjon nr. 61 til 105) i hus C (heretter i felleskap omtalt som «bolig hus C»)
- 12 seksjoner (fra seksjon nr. 49 til 60) i hus D (heretter i felleskap omtalt som «bolig hus D»)

Næringsseksjoner ligger i følgende plan:

Seksjon 1 – plan U2, U1, 0/0+, 1, 2, 3
Seksjon 125 - plan 4, hus D
Seksjon 126 - plan 5, hus D
Seksjon 127 – plan 6, hus D

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl. tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive evt. terrasser, balkonger, boder og parkeringsplasser.

§ 3
Rettslig disposisjonsrett

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

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Usolgte seksjoner kan leies ut av utbygger/hjemmelshaver.

Godkjenning av ny eier
Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

§ 4
Rett til bruk

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

For næring skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Ullensaker kommune til enhver tid.

Det er avtalt enerett til bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

4.2.1 Enerett til bruk av fellesareal for næringsseksjoner
Næringsseksjonen har enerett til bruk av følgende arealer:

- Egne fasader og fasader mot fellesarealer i alle plan mellom plan U2 og til og med plan 3.
- Fellesarealer F78,F79,F80,F81, F82, F83, F84, F85

4.2.2 Enerett til bruk av fellesareal for alle boligseksjoner (seksjoner 2-124)
Boligseksjonene har samlet enerett til bruk av følgende arealer:

- Deler av utearealer på taket i plan 4. utenom fellesareal til næring jfr skisse side 11.
- Avfallsrom for avfallsbeholdere i plan U1 (fellesareal F65 og F67).
- Egne svalganger, innvendige felles korridorer fra og med plan 4 til og med øverste boligetasje.

- Egne terrasser og balkonger.
- Egne fasader og fasader mot fellesrom fra og med plan 4 til og med øverste boligetasje.
- Tildelt bod i en av fellesarealene F57, F58, F59, F60, F 61 og F62 (styret i Sameiet tildeler boder).
- Tekniske rom tilhører boligseksjoner og ligger i plan 3. F27 og F29.

4.2.3 Enerett til bruk av fellesareal for bolig hus A (seksjon 2-48)
Boligseksjonene i hus A har enerett til bruk av følgende arealer:

- Heis 1 og trapperom 1 (med tilhørende ganger og sluser) med inngang fra Kjeld Stubs veg 5., fra og med gateplan (plan 0+) til og med plan 3. Gjelder bruk av fellesarealer F49, F42, F35, F28.
  Næringsseksjon gis rett til bruk av disse arealer til rømning i brannsituasjon samt inspisering av rømningsforhold.
- Heis 1 og trapperom 1 (med tilhørende sluser og ganger) med inngang fra Kjeld Stubs veg 5. fra og med plan 4 til og med plan 8.
  Gjelder bruk av fellesarealer F2, F3, F4, F5, F6.

4.2.4 Enerett til bruk av fellesareal for bolig hus B (seksjon 106-124)
Boligseksjonene i hus B har samlet enerett til bruk av følgende arealer:

- Heis 2 og trapperom 2 (med tilhørende sluser og ganger) med inngang fra Kjeld Stubs veg 9., fra og med gateplan (plan 0+) til og med plan 3. Gjelder bruk av fellesarealer F50, F43, F36, F30.
  Næringsseksjon gis rett til bruk av disse arealer til rømning i brannsituasjon samt inspisering av rømningsforhold.

- Heis 2 og trapperom 2 (med tilhørende sluser og ganger) med inngang fra Kjeld Stubs veg 9., fra og med plan 4 til og med plan 7.
  Gjelder bruk av fellesarealer F23, F24, F25, F26.

4.2.5 Enerett til bruk av fellesareal for bolig hus C (seksjon 61-105)
Boligseksjonene i hus C har enerett til bruk av følgende arealer (vedlegg 2):

- Heis 3,4 og 5 og trapperom 3,4 og 5 (med tilhørende sluser og ganger) med innganger fra Skovly Promenade 2,8 og 12, fra og med gateplan (plan 0) til og med plan 3. Gjelder bruk av fellesarealer F51, F52, F53, F44, F45, F46, F37, F38, F39, F31, F32, F33.
  Næringsseksjon gis rett til bruk av disse trapperom til rømning i brannsituasjon samt inspisering av rømningsforhold.

- Heis 3,4 og 5 og trapperom 3,4 og 5 (med tilhørende sluser og ganger) med innganger fra Skovly Promenade 2,8 og 12., fra og med plan 4 til og med plan 8. Gjelder bruk av fellesarealer F11, F12, F13, F14, F15, F16, F17, F18, F19, F20, F21, F22.

4.2.6 Enerett til bruk av fellesareal for bolig hus D (seksjon 49-60)
Boligseksjonene i hus D har enerett til bruk av følgende arealer:

- Heis 6 og trapperom 6 (med tilhørende sluser og ganger) med innganger fra Furusethgata 8, fra og med gateplan (plan 0) til og med plan 3. Gjelder bruk av fellesarealer F54, F47, F40, F34, F56.
  Næringsseksjon gis rett til bruk av disse trapperom til rømning i brannsituasjon samt inspisering av rømningsforhold. I tillegg vil disse arealer bli brukt av brannvesen ved nødsituasjoner.

Heis 6 og trapperom 6 (med tilhørende sluser og ganger) med innganger fra Furusethgata 8., fra og med plan 4 til og med plan 7. Gjelder bruk av fellesarealer F7, F8, F9.
F10.

4.2.7 Rett til å bruke parkeringsarealer i seksjon 1 for tilgang

- Boligseksjoner har rett til å bruke parkeringsarealer i plan 3 (seksjon 1) for å få tilgang til bodareal i fellesarealer F57, F58, F59, F60, F61, F62 samt tekniske rom i fellesareal F27 og F29.
- Boligseksjoner har rett til å bruke fellesarealer F63, F64 samt parkeringsarealer i plan U1(seksjon 1) for å få tilgang til søppelbeholdere i areal F65 og F67.

§ 5
Rett til leie av parkeringsplass
Alle boligseksjonene under 80 m2 har rett til å leie 1 stk. parkeringsplass i næringsseksjonens plan 3. Boligseksjonene over 80 m2 har rett til å leie 2 parkeringsplasser.
Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt.
Næringsseksjon eier og tildeler plasser. Avtale om månedsleie vil bli inngått mellom boligseksjonseier og parkeringsselskap valgt av næringsseksjon.
Månedlig leie og regulering av leien er beskrevet i vedlegg 2.

§ 6
Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 7
Bygningsmessige arbeider
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets

godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. For øvrig kan samtykke ikke nektes.

Sameiet er tilknyttet kollektivt anlegg for TV. Det er derfor ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottak av TV, radiosignaler e.l. på sameiets fasader eller egne balkonger, terrasser og hageparseller.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Næringsseksjonen har rett til å føre ledninger, kanaler, rør og lignende nødvendige installasjoner gjennom fellesarealer, uavhengig om det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf § 4.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Denne bestemmelse gjelder ikke fellesareal definert i punkt 4.2.1 som næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til.

§ 8
Fellesutgifter

8.1. Kostnader til boligseksjonenes egen bruk av strøm, oppvarming, varmt tappevann og kaldtvann.
Kostnader forbundet med seksjonenes egen bruk av strøm, oppvarming, varmt tappevann, kaldtvann og avløp i seksjonene skal fordeles etter målt forbruk og inngår ikke i fellesutgifter.

Eiendomsskatt og renovasjonsavgifter for privat avfall inngår heller ikke i felleskostnader.

Det individuelle forbruket måles med målere eller undermålere plassert i hver seksjon. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned, for individuelt forbruk av kaldt og varmt vann samt boligvarme.
Avregning av undermålere foretas 1 gang i året. Dersom avlesing av undermålere avdekker at den enkelte sameier har innbetalt for lite, faktureres dette særskilt. I motsatt fall kommer dette til utbetaling.

8.2. Kostnader til næringsseksjonenes egen bruk av strøm, oppvarming, varmt tappevann og kaldtvann.
Hver næringsseksjon betaler eget strømforbruk og eventuelt forbruk til strøm for oppvarming av tappevann direkte til strømleverandør
Kostander for kaldtvann og varme inngår i fellesutgifter som administreres av næringsseksjon S1. Næringsseksjon 1 fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte næringssameier skal betale forskuddsvis pr. måned, for individuelt forbruk av kaldt vann samt oppvarming.
Avregning av undermålere foretas 1 gang i året. Dersom avlesing av undermålere avdekker at den enkelte sameier har innbetalt for lite, faktureres dette særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste akontobetaling fra den enkelte sameier.

8.3. Fellesutgifter for boliger. Kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke.
Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned, og det kan opparbeides nødvendig vedlikeholdsfond for å sikre nødvendig likviditet for å ivareta Sameiets forpliktelser. Innbetalinger til fondet skjer sammen med innbetaling av fellesutgiftene. Størrelsen på innbetalingene fra boligdelen fastsettes hvert år. Næringsdelen faktureres for vedlikehold etter regning.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier etter sin sameierbrøk. Fellesutgiftene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 8.3.1 t.o.m. 8.5. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.
Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, 4.2.5 og 4.2.6. skal fordeles på de sameierne som har bruksretten.

8.3.1 Kostnadselementer som dekkes kun av boligseksjoner (seksjon 2 til 124) og som fordeles etter boligareal (BRA).
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- 75% av kostnader for drift og vedlikehold av parkarealer i plan 4.
- 5% av kostnader for drift og vedlikehold av utvendige arealer rund bygget i plan 0/0+
- 17,8% av drift, vedlikehold, oppvarming, strøm ol. av fellesarealer som brukes sammen med næring. Gjelder F72, F74, FF75, F76, F63, F64, F66, FF68, F69, F70, F48, F99.
- Vaktmestertjenester som gjelder boligdelen

Fordelingsnøkkel 1 – vedlegg 3.

8.3.2 Kostnadselementer som dekkes kun av boligseksjoner og som fordeles etter boenhet.

- Vedlikehold og drift og renhold av tekniske anlegg som betjener bodarealer, samt bodarealer (fellesarealer F57, F58, F59, F60, F 61 og F62).
- Strømutgifter til belysning av ovennevnte arealer
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc

Fordelingsnøkkel – 1/123 del pr bolig

8.3.3 Kostnadselementer som dekkes kun av boligseksjoner i Hus A (seksjon 2 til 48) og som fordeles etter boligareal (BRA).

- Vedlikehold og drift og renhold av fellesarealer beskrevet i pkt. 4.2.3.
- Strømutgifter, oppvarmingsutgifter og forbruk av kalt og varmt vann som hører til disse arealer.
- Alle utgifter som er knyttet til heis i trapperom 1.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende egne fellesarealer.
- Alle utgifter som er knyttet til adgangskontroll og dørstyring i trapperom 1. Gjelder dører i plan 0+, 1, 3,4,5,6,7 og 8.
- Vedlikehold av egne fasader, terrasser, balkonger, svalganger og inngangspartier

Fordelingsnøkkel 2– vedlegg 4.

8.3.4 Kostnadselementer som dekkes kun av boligseksjoner i Hus B (seksjon 106 til 124) og som fordeles etter boligareal (BRA).

- Vedlikehold og drift og renhold av fellesarealer beskrevet i pkt. 4.2.4.
- Strømutgifter, oppvarmingsutgifter og forbruk av kalt og varmt vann som hører til disse arealer.
- Alle utgifter som er knyttet til heis i trapperom 2.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende egne fellesarealer.
- Alle utgifter som er knyttet til adgangskontroll og dørstyring i trapperom 2. Gjelder dører i plan 0+, 1, 3, 4, 5, 6 og 7.
- Vedlikehold av egne fasader, terrasser, balkonger, svalganger og inngangspartier

Fordelingsnøkkel 2– vedlegg 4.

8.3.5 Kostnadselementer som dekkes kun av boligseksjoner i Hus C (seksjon 61 til 105) og som fordeles etter boligareal (BRA).

- Vedlikehold og drift og renhold av fellesarealer beskrevet i pkt. 4.2.5.
- Strømutgifter, oppvarmingsutgifter og forbruk av kalt og varmt vann som hører til disse arealer.
- Alle utgifter som er knyttet til heis i trapperom 3,4 og 5.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende egne fellesarealer.

- Alle utgifter som er knyttet til adgangskontroll og dørstyring i trapperom 3, 4, 5. Gjelder dører i plan 0, 1, 3, 4, 5, 6, 7 og 8.
- Vedlikehold av egne fasader, terrasser, balkonger, svalganger og inngangspartier

Fordelingsnøkkel 2– vedlegg 4.

8.3.6 Kostnadselementer som dekkes kun av boligseksjoner i Hus D (seksjon 49 til 60) og som fordeles etter boligareal (BRA).

- Vedlikehold og drift og renhold av fellesarealer beskrevet i pkt. 4.2.6.
- Strømutgifter, oppvarmingsutgifter og forbruk av kalt og varmt vann som hører til disse arealer.
- Alle utgifter som er knyttet til heis i trapperom 6.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende egne fellesarealer.
- Alle utgifter som er knyttet til adgangskontroll og dørstyring i trapperom 6. Gjelder dører i plan 0, 1, 3, 4, 5, 6, 7.
- 50 % av kostnader for vedlikehold av fasader i blokk D.
- Vedlikehold av egne terrasser, balkonger, svalganger og inngangspartier

Fordelingsnøkkel 2– vedlegg 4.

8.4 Kostnadselementer som dekkes av næring.

8.4.1 Kostnadselementer som dekkes av seksjon 1

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen S1, herunder teknisk rom, varemottak, avfallsrom for næringsavfall og lignende.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører og fortau og annet areal som naturlig benyttes ved virksomhet i næringsseksjonene.
- Vedlikehold som nødvendiggjøres av varelevering.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer tilhørende næringsdelen.
- Elektrisk strøm tilhørende fellesarealene i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Vann og avløpsavgifter som tilhører næring (avregnes mot vannforbruket i næring)
- Evt. eiendomsskatt av næringsdelen.

8.4.2 Kostnadselementer som dekkes av næringsseksjoner 125, 126 og 127
Hver av seksjonene dekker følgende kostnader:

- 1/3 del av vedlikehold og driftskostnader av tekniske anlegg som er felles for disse seksjonene. Gjelder tekniske anlegg plassert i området F82.
- 1/10 del av vedlikehold, renhold og driftskostnader av alle fellesarealer i næringsdelen beskrevet i pkt. 4.2.1, herunder inngangspartier med tilhørende dører og fortau og annet areal som naturlig benyttes ved virksomhet i næringsseksjonene.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende arealer beskrevet i pkt. 4.2.1.
- 2% av kostnader for håndtering av alt næringsavfall i bygget..
- 1/10 del av kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer tilhørende arealer beskrevet i pkt. 4.2.1.

8.5 Kostnadselementer som fordeles likt mellom alle sameierne
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte.

8.6 Kostnadselementer som fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne
- Generell skadedyrsbekjempelse.
- Forsikring av bygget.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 8.1, 8.2, og 8.3, herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, teknisk anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

8.7 Kostnader for ikke utbygde seksjoner
Seksjon 1 (næring) dekker felleskostnader for ikke utbygde og usolgte seksjoner.

8.8 Kostnader for drift og vedlikehold for takpark på plan 4
Areal (ca 880 kwm) som vist på tegning s.11 vedlagt seksjonerings søknaden merket med blå farge skal være forbehold for offentlig bruk i fremtiden. Disse arealer skal tilknyttes fremtidig offentlig park oppå fremtidig utbygging i Skovly Øst og hotell i vest. Men offentlig menes fri ferdsel for offentligheten.
Seksjon 1 (næring) dekker kostnader for drift og vedlikehold for disse arealene. Dette utgjør 25% av totale drifts og vedlikeholdskostnader for takparken.(vedlegg 3 og 4)

8.9 Forsikring
Sameeiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et og samme godkjente selskap. Forsikringsselskapet må spesifisere kostnadene til forsikring av boligdel. Viderefordeling av disse kostnadene fremgår av pkt 8.6. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

8.10 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

8.11 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8.12 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

8.13 Annen fordeling
Dersom en sameier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

§ 9
Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt enerett til bruk, jf §§ 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, .4.2.5 og 4.2.6, ligger på de sameierne som har bruksretten. Dersom bolig eller næring vesentlig misligholder sin vedlikeholdsplikt av disse arealene kan sameiet etter rimelig varsel utføre nødvendig vedlikehold og fordele kostnadene etter § 8.

§ 10
Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

Selv om Sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles etter § 8.

§ 11
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at Sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 12
Pålegg om salg og krav om fravikelse - mislighold

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

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

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

§ 13
Styret og dets vedtak

Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer utnevnt fra næringsseksjon nr 1 og to medlemmer utnevnt fra de øvrige seksjonene. Totalt 5 styremedlemmer. I tillegg skal det utnevnes tre varamedlemmer fra næringsseksjon 1 og to fra de øvrige seksjonene. Totalt 5 varamedlemmer.

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

Styreleder skal velges særskilt.

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

Styremøter
Styreleder 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 stemmene.

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

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

Styrets beslutningsmyndighet
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.

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

Styrets representasjonsadgang
Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

§ 14 Årsmøtet

Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

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

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.

Innkalling til årsmøte
Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

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

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

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

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

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

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

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

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

Møteledelse og protokoll
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

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

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

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§ 15 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

§16
Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller andre som representer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 17
Parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser)
Næringsseksjon skal til enhver tid avsette HC-plasser som er tilrettelagt for funksjonshemmede. HC-plassene vil bli utleid til boligseksjonene etter behov. En seksjonseier som disponerer en HC-plass som ikke har et reelt behov for dette, kan ikke motsette seg bytte av p-plass dersom det kommer en ny seksjonseier som vil leie p-plass med et slikt behov.

§ 18
Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Fordelingen av enerett til fellesareal i § 4.2.1 til 4.2.6. kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder.

§ 19
Generelle plikter
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 20

Forholdet til eierseksjonsloven

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

ooOoo

Vedlegg 1 Seksjoneringsbegjæring
Vedlegg 2 Retningslinjer for utleie av p-plasser
Vedlegg 3 Fordelingsnøkkel 1
Vedlegg 4 Fordelingsnøkkel 2

Løpenummer for forretning: 602309084
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
933649768	ULLENSAKER KOMMUNE	Postboks 470, 2051 JESSHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
913681711	Kværner Harald Eiendom AS		c/o HK senteret, Storgata 6, 2050 JESSHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0235	135	912

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
						Næringsseksjon	Ja	Nei
0235	135	912	0	1	41484 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	2	73 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	3	45 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	4	61 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	5	84 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	6	67 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	7	93 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	8	79 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	9	52 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	10	92 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	11	63 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	12	114 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	13	73 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	14	45 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	15	62 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	16	85 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	17	68 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	18	93 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrek	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekskluslvt utearesl
0235	135	912	0	19	79 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	20	52 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	21	88 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	22	59 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	23	111 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	24	73 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	25	45 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	26	62 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	27	85 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	28	68 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	29	93 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	30	79 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	31	52 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	32	87 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	33	59 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	34	111 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	35	73 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	36	45 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	37	62 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	38	85 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	39	68 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	40	93 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	41	79 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	42	52 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	43	88 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	44	59 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	45	110 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	46	155 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	47	169 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	48	169 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	49	104 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	50	105 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	51	92 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei

Vedlegg

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrek	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekskluslvt utearesl
0235	135	912	0	52	104 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	53	105 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	54	92 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	55	116 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	56	81 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	57	91 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	58	105 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	59	103 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	60	106 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	61	59 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	62	49 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	63	87 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	64	48 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	65	60 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	66	81 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	67	83 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	68	49 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	69	60 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	70	81 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	71	114 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	72	80 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	73	49 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	74	87 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	75	49 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	76	60 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	77	58 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	78	49 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	79	87 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	80	50 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	81	60 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	82	58 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	83	49 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	84	114 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	135	912	0	85	80 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	86	49 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	87	87 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	88	104 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	89	58 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	90	49 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	91	87 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	92	50 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	93	60 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	94	58 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	95	49 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	96	114 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	97	163 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	98	108 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	99	87 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	100	50 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	101	60 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	102	108 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	103	114 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	104	163 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	105	122 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	106	37 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	107	55 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	108	35 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	109	53 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	110	36 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	111	37 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	112	55 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	113	35 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	114	53 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	115	35 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	116	37 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	117	55 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	135	912	0	118	35 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	119	53 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	120	35 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	121	88 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	122	43 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	123	53 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	124	36 / 52053	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	125	437 / 52053	Næringseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	126	437 / 52053	Næringseksjon	Nei	Nei
0235	135	912	0	127	425 / 52053	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
Dokument-nr 416314
06 FEB 2018
STATENS KARTVERK
Rosenhilmand

RETNINGSLINJER FOR UTLEIE AV P-PLASSER I LEILIGHETS PROSJEKT SKOVLY VEST

Selger Harald Kværner Eiendom AS, org.nr. 913 681 711, forplikter seg til å bygge parkeringsplasser for utleie til boligseksjoner i Skovly Vest.
Seksjonseiere har rett til å inngå leieavtale med Harald Kværner Eiendom AS eller dens representant (f. eks. valgt parkeringsselskap) på følgende vilkår:

1. Avtaleparter

Utleier: Harald Kværner Eiendom AS eller parkeringsselskap som har fullmakt til å inngå og administrere leieavtaler for p-plasser

Leietaker: Eier eller leier av boligseksjonen i prosjekt Skovly Vest.

Ved endring av seksjonseier må det inngås ny avtale med ny seksjonseier.

2. Leieobjekt- p-plass/er

Leietaker som eier eller leier leilighetsseksjon over 80m2 har rett til å leie 2 stk. parkeringsplasser i prosjekt Skovly Vest.

Leietaker som eier eller leier leilighetsseksjon til og med 80m2 har rett til å leie 1 stk. parkeringsplasser i prosjekt Skovly Vest.

Leieretten følger seksjon.

Utleier tildeler plasser. Det skal tilstrebes at utleieplass for alle seksjonseiere plasseres mest hensiktsmessig ift plassering av tildelte boder.

Det skal tilstrebes at leietaker med gyldig HC – parkeringsbevis får leid HC-parkeringsplass i nærheten til heis.

3. Ekstra parkeringsplass

Leietaker kan gis mulighet til å leie ekstra parkeringsplass utover det som er beskrevet i pkt. 2.

Leieretten for ekstra parkeringsplassen følger ikke seksjon. Avtale om leie av ekstra parkeringsplass kan ha andre avtaleregler enn det som er beskrevet i dette dokumentet.

4. Avtalens varighet

Denne avtalen løper inntil en av partene sier den opp.

Leietaker kan uten nærmere begrunnelse, si opp avtalen. Avtalen skal sies opp skriftlig eller pr e-post og oppsigelsestiden er 3 måneder, beregnet fra den første i påfølgende måned. P-kortet(ene)/ portåpnere skal sendes til Harald Kværner Eiendom AS ved opphør av leieavtalen. Leietaker har rett på å inngå ny leieavtale på senere tidspunkt.

Utleier kan ikke si opp avtalen med mindre det foreligger vesentlig mislighold fra leietakers side vedrørende parkeringsreglement eller manglende betaling. Ved vesentlig mislighold fra leietakers side kan utleier si opp avtalen med 15 dagers varsel.

5. Leiesum / betaling

For parkeringsplasser beskrevet i pkt. 2 er leiesummen kr. 1.200,-/ inkl. mva. pr. plass, pr mnd.

Leie faktureres forskuddsvis per kvartal; jan-mars, apr-juni, juli-sept & okt-des. Leien kan reguleres proporsjonalt med 100 % av stigningen i den norske konsumprisindeksen en gang pr år med utgangspunkt i indeksen pr 01.07.2016 og første regulering 01.01.2019.

Dersom ikke leiesummen er innbetalt etter de frister som fremkommer på fakturaen, kan avtalen sies opp med 30 dagers varsel. Parkering etter denne dato, vil kunne medføre utstedelse av kontrollavgift, og eventuelt borttauing.

«Gjengs leie» ihht «lov om husleieavtaler» § 4-3 kan kreves uten oppsigelse av både utleier og leietager.

6. Drift og vedlikehold

Driftskostnader av p-plass er inkludert i leiepris.

Andel av ekstraordinære vedlikeholdskostnader som utskifting av porter som hører til boligparkering, fornyelse av oppmerking av P-plasser, vedlikehold av skilting ol. vil bli belastet leietaker.

7. Ansvarsforhold

Parkering skjer på eget ansvar. Utleier er ikke ansvarlig for tyveri eller noen form for skade som måtte bli påført leietakers kjøretøy.

8. Parkeringsplassen / P-kortet

Leietaker har ikke rett til å overdra denne avtale, eller til å fremleie parkeringsplassen(e).

Parkeringsplassen kan ikke benyttes til andre formål enn biloppstilling. Bilvask, service, reparasjoner mv er ikke tillatt. Kjøretøy skal være i kjørbar stand med gyldig kjennemerke. Leietaker plikter å overholde de ordensregler som måtte bli fastsatt av utleier samt standardvilkårene for privatrettslig parkering.

Til hver parkeringsplass mottar leietaker ett P-kort. P-kortet er kun gyldig for det parkeringsområdet /etasje det er utstedt til. Dersom P-kortet går tapt må dette meldes til Harald Kværner Eiendom AS Leietaker må betale for utstedelse av nytt kort.
Leietakers rett til parkering er betinget av at P-kortet ligger godt synlig for kontroll. Hvis P-kortet ikke ligger godt synlig bak kjøretøyets frontrute, kan leietaker bli ilagt kontrollavgift.
Utleier kan sperre parkeringsplassene for vedlikehold, reparasjonsarbeid eller der andre forhold tilsier dette, mot å stille andre plasser i huset til disposisjon.

9. Force Majeure

Denne avtale bortfaller med øyeblikkelig virkning dersom garasjeanlegget blir ødelagt ved brann, oversvømmelse eller andre omstendigheter utenfor utleiers kontroll. Leietaker kan ikke kreve noen form for erstatning ved bortfall av avtalen i henhold til dette punkt. Det kan heller ikke kreves refusjon av innbetalt forskuddsleie

side 1 av 3

Vedtekter - vedlegg 3

rev: 13.12.17
Utarbeidet av : BF

Blokk	Adresse	Plan	Leilighets nummer	Benevnelse på tegning	Seksjons nummer	Type	BRA-areal		BRA - Felles	EIEBRØK
HUS A	Kjeld Stubs veg 5	Plan 4	H0401	A401	S2	B	73,4	5,1		0,79 %
		Plan 4	H0402	A402	S3	B	44,8	5,1		0,48 %
		Plan 4	H0403	A403	S4	B	61,0	5,1		0,66 %
		Plan 4	H0404	A404	S5	B	84,1	5,1		0,91 %
		Plan 4	H0405	A405	S6	B	67,4	5,1		0,73 %
		Plan 4	H0406	A406	S7	B	92,8	5,1		1,00 %
		Plan 4	H0407	A407	S8	B	78,9	5,1		0,85 %
		Plan 4	H0408	A408	S9	B	51,8	5,1		0,56 %
		Plan 4	H0409	A409	S10	B	92,3	5,1		1,00 %
		Plan 4	H0410	A410	S11	B	62,7	5,1		0,68 %
		Plan 4	H0411	A411	S12	B	114,4	5,1		1,24 %
		Plan 4	Sum areal alle seksjoner				823,6			
					F1				26,0	
					F2				25,4	
		Plan 5	H0501	A501	S13	B	73,4	5,1		0,79 %
		Plan 5	H0502	A502	S14	B	45,0	5,1		0,49 %
		Plan 5	H0503	A503	S15	B	61,8	5,1		0,67 %
		Plan 5	H0504	A504	S16	B	84,7	5,1		0,92 %
		Plan 5	H0505	A505	S17	B	67,8	5,1		0,73 %
		Plan 5	H0506	A506	S18	B	93,4	5,1		1,01 %
		Plan 5	H0507	A507	S19	B	79,3	5,1		0,86 %
		Plan 5	H0508	A508	S20	B	52,0	5,1		0,56 %
		Plan 5	H0509	A509	S21	B	87,5	5,1		0,95 %
		Plan 5	H0510	A510	S22	B	59,3	5,1		0,64 %
		Plan 5	H0511	A511	S23	B	110,6	5,1		1,20 %
		Plan 5	Sum areal alle seksjoner				814,8			
					F3				176,7	
		Plan 6	H0601	A601	S24	B	73,4	5,1		0,79 %
		Plan 6	H0602	A602	S25	B	44,7	5,1		0,48 %
		Plan 6	H0603	A603	S26	B	61,8	5,1		0,67 %
		Plan 6	H0604	A604	S27	B	84,7	5,1		0,92 %
		Plan 6	H0605	A605	S28	B	67,7	5,1		0,73 %
		Plan 6	H0606	A606	S29	B	93,1	5,1		1,01 %
		Plan 6	H0607	A607	S30	B	79,3	5,1		0,86 %
		Plan 6	H0608	A608	S31	B	52,3	5,1		0,57 %
		Plan 6	H0609	A609	S32	B	87,2	5,1		0,94 %
		Plan 6	H0610	A610	S33	B	59,3	5,1		0,64 %
		Plan 6	H0611	A611	S34	B	110,6	5,1		1,20 %
		Plan 6	Sum areal alle seksjoner				816,1			
					F4				176,7	
		Plan 7	H0701	A701	S35	B	73,4	5,1		0,79 %
		Plan 7	H0702	A702	S36	B	45,0	5,1		0,49 %
		Plan 7	H0703	A703	S37	B	61,5	5,1		0,67 %
		Plan 7	H0704	A704	S38	B	84,7	5,1		0,92 %
		Plan 7	H0705	A705	S39	B	67,8	5,1		0,73 %
		Plan 7	H0706	A706	S40	B	93,4	5,1		1,01 %
		Plan 7	H0707	A707	S41	B	79,3	5,1		0,86 %
		Plan 7	H0708	A708	S42	B	52,0	5,1		0,56 %
		Plan 7	H0709	A709	S43	B	87,5	5,1		0,95 %
		Plan 7	H0710	A710	S44	B	59,3	5,1		0,64 %
		Plan 7	H0711	A711	S45	B	110,3	5,1		1,19 %
		Plan 7	Sum areal alle seksjoner				814,2			
					F5				176,7	
		Plan 8	H0801	A801	S46	B	149,0	5,1		1,61 %
		Plan 8								
		Plan 8	H0802	A802	S47	B	164,3	5,1		1,78 %
		Plan 8		A802						
		Plan 8	H0803	A803	S48	B	163,7	5,1		1,77 %
		Plan 8								
		Plan 8	Sum areal alle seksjoner				477,0			
					F6				156,6	
					SUM		3 743,7		738,1	
Hus D	Furusethgt. 8	Plan 4	H0401	D401	S49	B	104,3			1,13 %
		Plan 4	H0402	D402	S50	B	104,9			1,14 %
		Plan 4	H0403	D403	S51	B	91,9			0,99 %
		Plan 4	Sum areal alle seksjoner				301,1			
					F7				38,6	
		Plan 5	H0501	D501	S52	B	104,3			1,13 %
		Plan 5	H0502	D502	S53	B	104,9			1,14 %
	Furusethgt. 8	Plan 5	H0503	D503	S54	B	91,9			0,99 %
		Plan 5	Sum areal alle seksjoner				301,1			
					F8				38,6	
		Plan 6	H0601	D601	S55	B	116,2			1,26 %
	Furusethgt. 8	Plan 6	H0602	D602	S56	B	81,1			0,88 %
		Plan 6	Sum areal alle seksjoner				197,3			
					F9				38,6	
		Plan 7	H0701	D701	S57	B	91,3			0,99 %
		Plan 7	H0702	D702	S58	B	104,9			1,14 %
		Plan 7	H0703	D703	S59	B	102,6			1,11 %
	Furusethgt. 8	Plan 7	H0704	D704	S60	B	106,1			1,15 %
		Plan 7	Sum areal alle seksjoner				304,9			

side 2 av 3

					F10				70,6
					Sum bolig		1 204,4		186,4
HUS C	Skovly Promenade 2	Plan 4	H0401	C401	S61	B	59,3		0,64 %
		Plan 4	H0402	C402	S62	B	48,9		0,53 %
		Plan 4	H0403	C403	S63	B	87,0		0,94 %
		Plan 4	Sum areal alle seksjoner				195,2		
					F11				37,1
	Skovly Promenade 8	Plan 4	H0401	C404	S64	B	47,9		0,52 %
		Plan 4	H0402	C405	S65	B	59,6		0,64 %
		Plan 4	H0403	C406	S66	B	81,2		0,88 %
		Plan 4	H0404	C407	S67	B	83,2		0,90 %
		Plan 4	Sum areal alle seksjoner				271,9		
					F12				52,6
	Skovly Promenade 12	Plan 4	H0401	C408	S68	B	49,4		0,53 %
		Plan 4	H0402	C409	S69	B	59,6		0,64 %
		Plan 4	H0403	C410	S70	B	81,2		0,88 %
		Plan 4	H0404	C411	S71	B	114,1		1,23 %
		Plan 4	Sum areal alle seksjoner				304,3		
					F13				58,9
	Skovly Promenade 2	Plan 5	H0501	C501	S72	B	79,9		0,86 %
		Plan 5	H0502	C502	S73	B	49,1		0,53 %
		Plan 5	H0503	C503	S74	B	87,2		0,94 %
		Plan 5	Sum areal alle seksjoner				216,2		
					F14				41,8
	Skovly Promenade 8	Plan 5	H0501	C504	S75	B	49,4		0,53 %
		Plan 5	H0502	C505	S76	B	59,8		0,65 %
		Plan 5	H0503	C506	S77	B	58,1		0,63 %
		Plan 5	H0504	C507	S78	B	48,9		0,53 %
		Plan 5	H0505	C508	S79	B	86,8		0,94 %
		Plan 5	Sum areal alle seksjoner				303,0		
					F15				58,9
	Skovly Promenade 12	Plan 5	H0501	C509	S80	B	49,5		0,54 %
		Plan 5	H0502	C510	S81	B	59,6		0,64 %
		Plan 5	H0503	C511	S82	B	57,9		0,63 %
		Plan 5	H0504	C512	S83	B	48,9		0,53 %
		Plan 5	H0505	C513	S84	B	114,0		1,23 %
		Plan 5	Sum areal alle seksjoner				330,9		
					F16				58,9
	Skovly Promenade 2	Plan 6	H0601	C601	S85	B	79,9		0,86 %
		Plan 6	H0602	C602	S86	B	48,9		0,53 %
		Plan 6	H0603	C603	S87	B	87,0		0,94 %
		Plan 6	Sum areal alle seksjoner				215,8		
					F17				41,8
	Skovly Promenade 8	Plan 6	H0601	C604	S88	B	104,0		1,13 %
		Plan 6	H0602	C605	S89	B	58,1		0,63 %
		Plan 6	H0603	C606	S90	B	49,1		0,53 %
		Plan 6	H0604	C607	S91	B	87,2		0,94 %
		Plan 6	Sum areal alle seksjoner				298,4		
					F18				58,9
	Skovly Promenade 12	Plan 6	H0601	C608	S92	B	49,5		0,54 %
		Plan 6	H0602	C609	S93	B	59,8		0,65 %
		Plan 6	H0603	C519	S94	B	58,1		0,63 %
		Plan 6	H0604	C511	S95	B	48,9		0,53 %
		Plan 6	H0605	C512	S96	B	114,1		1,23 %
		Plan 6	Sum areal alle seksjoner				330,9		
					F19				58,9
	Skovly Promenade 8	Plan 7	H0701	C701	S97	B	158,6		1,72 %
		Plan 7							0,00 %
		Plan 7	H0702	C702	S98	B	108,0		1,17 %
		Plan 7	H0703	C703	S99	B	87,2		0,94 %
		Plan 7	Sum areal alle seksjoner				353,8		
					F20				58,9
	Skovly Promenade 12	Plan 7	H0701	C704	S100	B	49,5		0,54 %
		Plan 7	H0702	C705	S101	B	59,6		0,64 %
		Plan 7	H0703	C706	S102	B	107,8		1,17 %
		Plan 7	H0704	C707	S103	B	114,1		1,23 %
		Plan 7	Sum areal alle seksjoner				330,9		
					F21				58,9
	Skovly Promenade 12	Plan 8	H0801	C801	S104	B	158,6		1,72 %
		Plan 8							
		Plan 8	H0802	C802	S105	B	117,6		1,27 %
		Plan 8	Sum areal alle seksjoner				276,2		
					F22				58,9
					Sum bolig		3 426,1		1 176,5
									0,00 %
									0,00 %
HUS B		Plan 4	H0401	H0401	S106	B	36,8		0,40 %
		Plan 4	H0402	H0402	S107	B	54,8		0,59 %
		Plan 4	H0403	H0403	S108	B	35,3		0,38 %
		Plan 4	H0404	H0404	S109	B	53,4		0,58 %
		Plan 4	H0405	H0405	S110	B	36,1		0,39 %

side 3 av 3

Hus B	Kjeld Stubs veg 9	Plan 4	Sum areal alle seksjoner				216,4	
				F23				55,1
		Plan 5	H0501	H0501	S111	B	36,8	0,40 %
		Plan 5	H0502	H0502	S112	B	54,8	0,59 %
		Plan 5	H0503	H0503	S113	B	35,3	0,38 %
		Plan 5	H0504	H0504	S114	B	53,4	0,58 %
		Plan 5	H0505	H0505	S115	B	35,1	0,38 %
		Plan 5	Sum areal alle seksjoner				215,4	
				F24				55,1
		Plan 6	H0601	H0601	S116	B	36,8	0,40 %
		Plan 6	H0602	H0602	S117	B	54,8	0,59 %
		Plan 6	H0603	H0603	S118	B	35,3	0,38 %
		Plan 6	H0604	H0604	S119	B	53,4	0,58 %
		Plan 6	H0605	H0605	S120	B	35,1	0,38 %
		Plan 6	Sum areal alle seksjoner				215,4	
				F25				55,1
		Plan 7	H0701	H0701	S121	B	88,1	0,95 %
		Plan 7	H0702	H0702	S122	B	42,8	0,46 %
		Plan 7	H0703	H0703	S123	B	53,4	0,58 %
		Plan 7	H0704	H0704	S124	B	36,1	0,39 %
		Plan 7	Sum areal alle seksjoner				220,4	
				F26				55,1
				Sum bolig			867,6	229,4
				S2-S124	B		9 241,8	100,00 %

side 1 av 3

Vedtekter - vedlegg 4

rev: 13.12.17
Utarbeidet av : BF

Blokk	Adresse	Plan	Leilighets nummer	Benevnelse på tegning	Seksjons nummer	Type	BRA-areal		BRA - Felles	EIEBRØK
HUS A	Kjeld Stubs veg 5	Plan 4	H0401	A401	S2	B	73,4	5,1		1,96 %
		Plan 4	H0402	A402	S3	B	44,8	5,1		1,20 %
		Plan 4	H0403	A403	S4	B	61,0	5,1		1,63 %
		Plan 4	H0404	A404	S5	B	84,1	5,1		2,25 %
		Plan 4	H0405	A405	S6	B	67,4	5,1		1,80 %
		Plan 4	H0406	A406	S7	B	92,8	5,1		2,48 %
		Plan 4	H0407	A407	S8	B	78,9	5,1		2,11 %
		Plan 4	H0408	A408	S9	B	51,8	5,1		1,38 %
		Plan 4	H0409	A409	S10	B	92,3	5,1		2,47 %
		Plan 4	H0410	A410	S11	B	62,7	5,1		1,67 %
		Plan 4	H0411	A411	S12	B	114,4	5,1		3,06 %
		Plan 4	Sum areal alle seksjoner				823,0			
					F1				26,0	
					F2				25,4	
		Plan 5	H0501	A501	S13	B	73,4	5,1		1,96 %
		Plan 5	H0502	A502	S14	B	45,0	5,1		1,20 %
		Plan 5	H0503	A503	S15	B	61,8	5,1		1,65 %
		Plan 5	H0504	A504	S16	B	84,7	5,1		2,26 %
		Plan 5	H0505	A505	S17	B	67,8	5,1		1,81 %
		Plan 5	H0506	A506	S18	B	93,4	5,1		2,49 %
		Plan 5	H0507	A507	S19	B	79,3	5,1		2,12 %
		Plan 5	H0508	A508	S20	B	52,0	5,1		1,39 %
		Plan 5	H0509	A509	S21	B	87,5	5,1		2,34 %
		Plan 5	H0510	A510	S22	B	59,3	5,1		1,58 %
		Plan 5	**H0511**	**A511**	S23	B	110,6	5,1		2,95 %
		Plan 5	Sum areal alle seksjoner				814,8			
					F3				176,7	
		Plan 6	H0601	A601	S24	B	73,4	5,1		1,96 %
		Plan 6	H0602	A602	S25	B	44,7	5,1		1,19 %
		Plan 6	H0603	A603	S26	B	61,8	5,1		1,65 %
		Plan 6	H0604	A604	S27	B	84,7	5,1		2,26 %
		Plan 6	H0605	A605	S28	B	67,7	5,1		1,81 %
		Plan 6	H0606	A606	S29	B	93,1	5,1		2,49 %
		Plan 6	H0607	A607	S30	B	79,3	5,1		2,12 %
		Plan 6	H0608	A608	S31	B	52,3	5,1		1,40 %
		Plan 6	H0609	A609	S32	B	87,2	5,1		2,33 %
		Plan 6	H0610	A610	S33	B	59,3	5,1		1,58 %
		Plan 6	**H0611**	**A611**	**S34**	B	110,6	5,1		2,95 %
		Plan 6	Sum areal alle seksjoner				814,1			
					F4				176,7	
		Plan 7	H0701	A701	S35	B	73,4	5,1		1,96 %
		Plan 7	H0702	A702	S36	B	45,0	5,1		1,20 %
		Plan 7	H0703	A703	S37	B	61,5	5,1		1,64 %
		Plan 7	H0704	A704	S38	B	84,7	5,1		2,26 %
		Plan 7	H0705	A705	S39	B	67,8	5,1		1,81 %
		Plan 7	H0706	A706	S40	B	93,4	5,1		2,49 %
		Plan 7	H0707	A707	S41	B	79,3	5,1		2,12 %
		Plan 7	H0708	A708	S42	B	52,0	5,1		1,39 %
		Plan 7	H0709	A709	S43	B	87,5	5,1		2,34 %
		Plan 7	H0710	A710	S44	B	59,3	5,1		1,58 %
		Plan 7	**H0711**	**A711**	S45	B	110,3	5,1		2,95 %
		Plan 7	Sum areal alle seksjoner				814,2			
					F5				176,7	
		Plan 8	H0801	A801	S46	B	149,0	5,1		3,98 %
		Plan 8								
		Plan 8	H0802	A802	S47	B	164,3	5,1		4,39 %
		Plan 8		A802						
		Plan 8	H0803	A803	S48	B	163,7	5,1		4,37 %
		Plan 8								
		Plan 8	Sum areal alle seksjoner				477,0			
					F6				156,6	
					SUM		3 743,7		738,1	100,00 %
Hus D	Furusethgt. 8	Plan 4	H0401	D401	S49	B	104,3			8,66 %
		Plan 4	H0402	D402	S50	B	104,9			8,71 %
		Plan 4	H0403	D403	S51	B	91,9			7,63 %
		Plan 4	Sum areal alle seksjoner				301,1			
					F7				38,6	
	Furusethgt. 8	Plan 5	H0501	D501	S52	B	104,3			8,66 %
		Plan 5	H0502	D502	S53	B	104,9			8,71 %
		Plan 5	H0503	D503	S54	B	91,9			7,63 %
		Plan 5	Sum areal alle seksjoner				301,1			
					F8				38,6	
	Furusethgt. 8	Plan 6	H0601	D601	S55	B	116,2			9,65 %
		Plan 6	H0602	D602	S56	B	81,1			6,73 %
		Plan 6	Sum areal alle seksjoner				197,3			
					F9				38,6	
	Furusethgt. 8	Plan 7	H0701	D701	S57	B	91,3			7,58 %
		Plan 7	H0702	D702	S58	B	104,9			8,71 %
		Plan 7	H0703	D703	S59	B	102,6			8,52 %
		Plan 7	H0704	D704	S60	B	106,1			8,81 %
		Plan 7	Sum areal alle seksjoner				404,9			

side 2 av 3

				F10			70,6	
				Sum bolig		1 204,4	186,4	100,00 %
Skovly Promenade 2	Plan 4	H0401	C401	S61	B	59,3		1,73 %
	Plan 4	H0402	C402	S62	B	48,9		1,43 %
	Plan 4	H0403	C403	S63	B	87,0		2,54 %
Skovly Promenade 8	Plan 4	H0401	C404	S64	B	47,9		1,40 %
	Plan 4	H0402	C405	S65	B	59,6		1,74 %
	Plan 4	H0403	C406	S66	B	81,2		2,37 %
	Plan 4	H0404	C407	S67	B	83,2		2,43 %
Skovly Promenade 12	Plan 4	H0401	C408	S68	B	49,4		1,44 %
	Plan 4	H0402	C409	S69	B	59,6		1,74 %
	Plan 4	H0403	C410	S70	B	81,2		2,37 %
	Plan 4	H0404	C411	S71	B	114,1		3,33 %
Skovly Promenade 2	Plan 5	H0501	C501	S72	B	79,9		2,33 %
	Plan 5	H0502	C502	S73	B	49,1		1,43 %
	Plan 5	H0503	C503	S74	B	87,2		2,55 %
Skovly Promenade 8	Plan 5	H0501	C504	S75	B	49,4		1,44 %
	Plan 5	H0502	C505	S76	B	59,8		1,75 %
	Plan 5	H0503	C506	S77	B	58,1		1,70 %
	Plan 5	H0504	C507	S78	B	48,9		1,43 %
	Plan 5	H0505	C508	S79	B	86,8		2,53 %
Skovly Promenade 12	Plan 5	H0501	C509	S80	B	49,5		1,44 %
	Plan 5	H0502	C510	S81	B	59,6		1,74 %
	Plan 5	H0503	C511	S82	B	57,9		1,69 %
	Plan 5	H0504	C512	S83	B	48,9		1,43 %
	Plan 5	H0505	C513	S84	B	114,0		3,33 %
Skovly Promenade 2	Plan 6	H0601	C601	S85	B	79,9		2,33 %
	Plan 6	H0602	C602	S86	B	48,9		1,43 %
	Plan 6	H0603	C603	S87	B	87,0		2,54 %
Skovly Promenade 8	Plan 6	H0601	C604	S88	B	104,0		3,04 %
	Plan 6	H0602	C605	S89	B	58,1		1,70 %
	Plan 6	H0603	C606	S90	B	49,1		1,43 %
	Plan 6	H0604	C607	S91	B	87,2		2,55 %
Skovly Promenade 12	Plan 6	H0601	C508	S92	B	49,5		1,44 %
	Plan 6	H0602	C509	S93	B	59,8		1,75 %
	Plan 6	H0603	C519	S94	B	58,1		1,70 %
	Plan 6	H0604	C511	S95	B	48,9		1,43 %
	Plan 6	H0605	C512	S96	B	114,1		3,33 %
Skovly Promenade 8	Plan 7	H0701	C701	S97	B	158,6		4,63 %
	Plan 7							0,00 %
	Plan 7	H0702	C702	S98	B	108,0		3,15 %
	Plan 7	H0703	C703	S99	B	87,2		2,55 %
Skovly Promenade 12	Plan 7	H0701	C704	S100	B	49,5		1,44 %
	Plan 7	H0702	C705	S101	B	59,6		1,74 %
	Plan 7	H0703	C706	S102	B	107,8		3,15 %
	Plan 7	H0704	C707	S103	B	114,1		3,33 %
Skovly Promenade 12	Plan 8	H0801	C801	S104	B	158,6		4,63 %
	Plan 8							
	Plan 8	H0802	C802	S105	B	117,6		3,43 %
				Sum bolig		3 426,1		100,00 %
	Plan 4	H0401	H0401	S106	B	36,8		4,24 %
	Plan 4	H0402	H0402	S107	B	54,8		6,32 %
	Plan 4	H0403	H0403	S108	B	35,3		4,07 %
	Plan 4	H0404	H0404	S109	B	53,4		6,15 %
	Plan 4	H0405	H0405	S110	B	36,1		4,16 %

side 3 av 3

Hus B	Plan 4	Sum areal alle seksjoner				210,4		
				F23			55,1	
	Plan 5	H0501	H0501	S111	B	36,8		4,24 %
	Plan 5	H0502	H0502	S112	B	54,8		6,32 %
	Plan 5	H0503	H0503	S113	B	35,3		4,07 %
	Plan 5	H0504	H0504	S114	B	53,4		6,15 %
	Plan 5	H0505	H0505	S115	B	35,1		4,05 %
	Plan 5	Sum areal alle seksjoner				215,4		
				F24			55,1	
	Plan 6	H0601	H0601	S116	B	36,8		4,24 %
	Plan 6	H0602	H0602	S117	B	54,8		6,32 %
	Plan 6	H0603	H0603	S118	B	35,3		4,07 %
	Plan 6	H0604	H0604	S119	B	53,4		6,15 %
	Plan 6	H0605	H0605	S120	B	35,1		4,05 %
	Plan 6	Sum areal alle seksjoner				215,4		
				F25			55,1	
Kjeld Stubs veg 9	Plan 7	H0701	H0701	S121	B	88,1		10,15 %
	Plan 7	H0702	H0702	S122	B	42,8		4,93 %
	Plan 7	H0703	H0703	S123	B	53,4		6,15 %
	Plan 7	H0704	H0704	S124	B	36,1		4,16 %
	Plan 7	Sum areal alle seksjoner				220,4		
				F26			55,1	
				Sum bolig		867,6	220,4	100,00 %

Vedtatt 03.06.2024

ORDENSREGLER for
Skovly Vest Eierseksjonssameie

1. Generelt

Egen leilighet og fellesarealene må brukes slik at de ikke påfører andre ulemper eller skader omgivelsene.

Hver eier/beboer er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av egen husstand og andre som eier har gitt adgang.

Den enkelte beboer plikter å holde alminnelig orden i leiligheten og i fellesarealer, så vel utendørs som innendørs.

2. Utleie av leilighet

Utleie av leilighet registreres i portalen. Ved registreringen oppgis leietakerens navn og kontaktinformasjon (telefon, e-post). Leietaker gjøres kjent med disse ordensreglene.

3. Leilighet/seksjon

Innboforsikring

Seksjonseier er ansvarlig for alt inne i leiligheten og plikter derfor å tegne egen innboforsikring da sameiets forsikring ikke gjelder her.

Vannlekkasjer

Vær spesielt oppmerksom på vannlekkasjer fra kjøkken/bad/toalett.
Beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen finnes. Stoppekran stenges ved eventuell lekkasje og rørlegger tilkalles omgående.
Ved automatisk vannstopp må leiligheten kontrolleres for eventuelle vannlekkasjer før stengeventil åpnes igjen.
For åpning av stengeventil se leilighetens FDV-dokumentasjon.

Nøkler

Nøkkel til leiligheten er en systemlås. Nøkkelen passer til alle inngangsdører til fellesarealer. For bestilling av flere nøkler, kontakt Ingeborg Beslag og Lås på Jessheim. Det er kun juridisk eier av seksjon som kan bestille ekstra nøkler.

Balkong/terrasse

Fasadene tilhører byggets felles uttrykk. For ikke å forstyrre dette, skal eier følge disse reglene:

- Vinduer, karmer og yttervegger skal ikke males uten godkjenning fra styret.
- Rekkverket skal være fritt for ekstra monteringer.
- Det er ikke tillatt å riste tepper e.l. over rekkverket eller å henge noe der.
- Montering av parabolantenner er ikke tillatt.
- Utvendige persienner, utelamper og markiser skal ikke monteres uten styrets godkjenning.
- Ventilasjonspumpe er ikke tillatt.
- Montering av eventuelle vindskjermer krever styrets forhåndsgodkjenning av løsning og leverandør.
- Innvendige verandakasser til blomster skal være tette, slik at vanning ikke sjenerer naboen under.

Vedtatt 03.06.2024

ORDENSREGLER for
Skovly Vest Eierseksjonssameie

Grilling

Grilling med gass er tillatt, mens elektrisk grill er det tryggeste alternativet. Grilling med kull er strengt forbudt. Det anbefales bruk av fellesgrill i takparken.
Når det grilles, sørg for god avstand til brennbart materiale. Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer. Ha egnet slukkeutstyr lett tilgjengelig i tilfelle brann.

4. Fellesarealer inne

Alle beboere har et ansvar for å behandle felles innredninger og utstyr med forsiktighet. Dette gjelder inngangspartier, trappeoppganger, korridorer, svalganger og bodområder.

Oppbevaring av gjenstander i fellesarealer.

Det skal ikke plasseres sykler, barnevogner eller lignende i korridorer eller trapperom da disse vil hindre rømning i tilfelle brann. Gjenstander plasseres i egen bod. For sykler er det en felles låsbar sykkelparkering i Plan 3.

Oppbevaring i boder.

Oppbevaring av lett antennelige stoffer i bod som drivstoff, gass under trykk, oljer o.l. er ikke tillatt. Installasjon av kjøleskap/fryser i bod er ikke tillatt. Oppbevaring skal ikke gå høyere enn 1m under taket da dette kan hindre sprinkelanlegget fungerer som forutsatt.

Røyking.

Røyking er forbudt i alle fellesarealer innendørs, jfr. ”Lov om vern mot tobakksskader, § 6.»
Tobakksrøyking på privat terrasse/balkong skal ikke sjenere naboer.

Inngrep i vegger/vinduer/dører.

Fellesarealets vinduer, dører, vegger og utstyr skal ikke forandres uten styrets samtykke.

Renhold.

Renhold av trappeoppgangen og korridorer/svalganger utføres av et renholdsfirma.

5. Fellesarealer ute (takpark)

Beplanting

Vekster og beplantning skal vernes. Det er kun innleid gartnerfirma som kan endre/supplere beplanting i takparken. Eventuelle beboerarbeider i takparken må godkjennes av styret.

Grilling

Grilling skal foregå på eget grillområde.

Barnelek

Av sikkerhetsmessige grunner bør barn passes av voksne personer under opphold/lek i takparken.

Vedtatt 03.06.2024

ORDENSREGLER for
Skovly Vest Eierseksjonssameie

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt under forutsetning av at dyret ikke sjenerer andre beboere i sameiet.
Det tillates ikke lufting av dyr i takparken eller ved inngangspartier.

7. Avfallshåndtering

Beboere plikter å sortere og kaste søppel i riktig beholder i fellesanlegget. Det skal ikke hensettes poser eller annet søppel ved siden av avfallsanlegget.

Spesielle poser til mat og plast, hentes i felles bodområder/ sykkel bod. Glass og metall skal leveres på godkjent mottak, f.eks. ved Esso eller Coop.

8. Ro

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Det skal ikke kastes søppel i dette tidsrommet, da de mekaniske lukene genererer en del støy

Skal det holdes selskap i leiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i bygget dersom de kan bli sjenert.

Ved bruk av musikkanlegg/musikkinstrumenter må lydnivå tilpasses allment hensyn og regler for nattero.

9. Parkering beboerne

Beboerne som leier parkeringsplass skal benytte plassene i parkeringsanleggets Plan 3, som er merket «Beboer plass nr. 1- xxxx». Andre parkeringsarealer skal ikke benyttes.

Oppbevaring av lett antennelige stoffer er ikke tillatt i garasjen. Dersom det oppstår brann eller andre skader på garasjeanlegget som et resultat av dette, er bruker erstatningspliktig overfor eier av garasjeanlegget og forsikringsselskapet.
Dobbeltkontakter og skjøtekabler av kvalitet som ikke er beregnet for utendørs bruk, skal ikke benyttes i garasjene. Følg forskrifter for elektriske anlegg.
Garasjeplassene er oppvarmet og det er ikke tillatt å bruke motorvarmer i anlegget. Lading av EL-biler skal foregå på bestemte plasser som er utstyrt med el-bil ladere.

Det er forbudt å foreta utvendig vask av bil og andre reparasjoner av bil som medfører støy og støv **i** garasjeanlegget.

10. Parkering besøkende

Besøkende skal henvises til parkering i Plan 1. De følger parkeringsbestemmelsene for Skovly P-hus.

11. Tekniske rom.

Tilgang til tekniske rom som tilhører leiligheter, gis kun til sameiets vaktmester.
Avlesing av målere skjer automatisk og tilgang til strømmåler er ikke nødvendig for beboere.

12. Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres innenfor rammen av husleielovens bestemmelser om ordensregler.
Endringer besluttes av Årsmøtet Skovly Vest Eierseksjonssameie.
For leietakere i sameiet gjelder sameiers ordensregler i tillegg.

Side 3

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 sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene 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 studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen 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 overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 budgivnings-plattform, 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 øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skovly Promenade 12, 2066 JESSHEIM. Gnr. 135, bnr. 912, snr. 101 i Skovly Vest Eierseksjonssameie, oppdragsnr.: 1510260156
Megler: Petter André Aure, mobil: 45007097, e-post: paa@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest 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. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no

Petter André Aure
Eiendomsmegler MNEF
450 07 097
paa@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm
Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no