

GJERDRUM/ASK

Skjønhaugtunet trinn 3

3 350 000–10 600 000 kr

21 SOLGT - 38 nye og store 2, 3 og 4-roms leiligheter med høy standard!

SKJØNHAUGTUNET

Et trivelig boligområde i Ask sentrum



Eiendomsmegler / Leder Nybygg Romerike

Vegard Gran-Andersen

93 04 08 91 | vegard.gran-andersen@krogsveen.no

Ansvarlig megler: Vegard Gran-Andersen



Daglig leder / Eiendomsmegler

Per Inge Hunvik

92 49 71 60 | per.inge.hunvik@krogsveen.no

| | |
|---------------|-------------------------|
| Prisantydning | 3 350 000–10 600 000 kr |
| Omkostninger | 21 500–26 500 kr |
| Totalpris | 3 371 500–10 626 500 kr |
| Rom | 2–4 rom |
| Type | Eierleilighet |
| Eierform | Eierseksjon |

Kort om prosjektet

Bygg 3 i Skjønhaugtunet inneholder 38 lekre leiligheter. Parkmessig og luftige utearealer!

Store 2, 3 og 4 roms leiligheter.

Usjenerte terrasser med gode utsiktsforhold og lite innsyn!

Medfølger en garasje plass pr. leilighet, med mulighet for elbillader.

Innvendig bod samt sportsbod i kjeller.

Gjennomgående høy standard.

Vannbåren gulvvarme.

Eikeparkett.

Moderne bad.

De fleste leilighetene har eget vaskerom.

Kvalitetskjøkken med hvitevarer.

Innhold og byggemåte

Eiendommen

Hønsisletta, 2022 GJERDRUM

Kommunennummer 3230, gårdsnummer 39, bruksnummer 2, ideell andel 1/1

Fellesareal i bygg

Alle innvendig ganger, trapperom, samt heissjakt er å betegnes som felles areal. Bygget er designet med ekstra brede korridorer og et lyst, stort inngangsparti.

Konstruksjon

Bygningen oppføres generelt med bærende konstruksjoner i betong og brannisolert stål.

Fasader

Yttervegger utføres generelt med isolert bindingsverk med utvendig kledning i kombinasjon med teglforblending, pussede flater og trekledning.

Balkonger/terrasser/uteplasser

Balkonger utføres i betong med fall til renne/ nedløp. Rekkverk av stål/aluminium og glass, med en brystning kledd i trekledning. Balkonger/terrasser anses som utvendig konstruksjon, dvs. mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong/ terrasse kan forekomme.

Trapper

Trinn i hovedtrapp av betong som flislegges. Rekkverk av glass med lakkerte stålstendere - håndløper i rustfritt stål eller tilsvarende. Underside trapp, trapperepoer og vegg males.

Heiser

En heis i bygget som tilfredsstiller universelle krav. Heisen dekker alle leilighetsplan og parkeringskjeller.

Ventilasjon

Ventilasjonsaggregatskap/varmegjenvinner for balansert ventilasjon plasseres i leilighetens bod eller gang.

Brannsikring

Det leveres sentralisert brannvarsling med lokal avstillingsknapp i hver enhet. Det leveres brannsluknings- og varslingsutstyr i henhold til forskriftskrav.

Dører og vinduer

Dører og vinduer leveres ferdigmalt fra fabrikk. Innsiden vil være malt trekarm, utsiden er aluminiumsbeslått. Inngangsdører til leiligheter med lyd- og brannklasse iht. forskrift, samt FG-godkjent sikkerhetslås. Innerdører leveres som standard hvite, slette kompaktdører med eiketerskel. Vinduer og balkongdører leveres med 3-lags energiglass. Dørvidere med skilt etc. leveres i rustfritt stål. Dørlistes leveres ferdigmalt. Vindusmyg fores ut, og listes inn med ferdigmalte gerikter. Det vil være synlig innfesting av listverk.

Overflater og kledning

Skillevegger mellom leilighetene utføres som betong eller dobbelt bindingsverk. Felles korridorer leveres med systemhimling. I kjeller vil himlingen være en kombinasjon av garasjehimling og malt betong.

Bodløsninger

Alle sportsbodene ligger i kjeller og er tilgjengelig fra trapp/heis og garasje. Vegger i bodrom opp til ca. 2m leveres med tette fronter - over ca. 2m blir det nettingvegger opp mot kjellertak. Betongvegger, -tak og -gulv støvbindes i lyse farger.

Garasjeport

Automatisk portåpner med 1 garasjeportåpner pr. leilighet.

Postkasser

Felles postkasseanlegg ved hovedinngang eller i trappehus etter avtale med postverket.

Porttelefon og adgangskontroll

Ringe-/porttelefon med kamera/høytaler ved hoveddør til trappehus med monitor og fjernstyrt åpning i leiligheter. I tillegg til ringeklokke ved hver leilighetsdør. Brannslukningsutstyr iht. forskrifter.

KabelTV/Bredbånd/Telefoni

Det leveres ett dobbelt datauttak i stue for hver leilighet. Detaljerte elektrotegninger fås ved henvendelse til megler på et senere tidspunkt.

Kjøkken

Sigdal Uno snø med 30mm grå laminat benkeplate med rett forkant. Takhøye skap. Eller tilsvarende kjøkkeninnredning fra annen leverandør. Det leveres opplegg for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Hvitevarer inngår også i leveransen. Mellom over- og underskap leveres det veggpanel/veggplate lik som benkeplaten. Vask toppmontert i benkeplate i stål kvalitet. Endelig løsning vil bli tegnet av kjøkkenleverandør. Det vil bli gitt mulighet for eventuelt tilvalg senere for kjøpers regning. Kjøkkenløsning på skisser er veiledende.

Bad

Vegger og gulv i baderom flislegges med keramisk fliser. Flis 30x60 cm type Fagflis Minos Vulcanic Mate eller tilsvarende på gulv, med 5x5 cm fliser i dusjnise og hvite fliser 30x60cm på vegg. Blandebatteri og regulerbart dusjhode på stang. Vegghengt toalett og servant med baderomsinnredning i standard hvit utførelse. Elektriske varmekabler i gulv.

Dusjvegger er ikke inkludert, men kan bestilles. Baderomsløsning på skisser er veiledende. Underskap er type Sigdal Lilje Snø eller tilsvarende, med hvit servant. Håndtak type Hekken RF2 eller tilsvarende.

VASKEROM:

Vegger og gulv i vaskerom flislegges med keramisk fliser. Flis 30x60 cm type Fagflis Minos Vulcanic Mate eller tilsvarende på gulv med 5x5 cm fliser i dusjnise og hvite fliser 30x60cm på vegg. Blandebatteri og regulerbart dusjhode på stang. Vegghengt toalett og servant med baderomsinnredning i standard hvit utførelse. Elektriske varmekabler i gulv.

Baderomsløsning på skisser er veiledende. Tilbudt kvalitet på underskap er type Sigdal Lilje Snø eller tilsvarende, med hvit servant. Håndtak type Hekken RF2 eller tilsvarende. Speilskap med overmontert lys. Dusjvegger er ikke inkludert, men kan bestilles.

I bad og vaskerom er himlingen nedforet for å skjule framføring av ventilasjonskanaler og rør.

Andre Oppholdsrom

STUE, SOVEROM, ENTRE OG GANG:

Innervegger er plassbygd isolert bindingsverk kledd med gipsplater. Vegger sparkles, og males. Himling generelt i alle soverom, kjøkken og stue er synlige betongelementer som sparkles og males med v-fuge i elementskjøtene. Det leveres ikke taklist der dette ikke er nødvendig av konstruksjonsmessige årsaker. Gang/vindfang er nedforingen dypere for å skjule framføring av ventilasjonskanaler og rør.

Boder

Alle leiligheter vil få en sportsbod på ca 5 kvm i byggets kjeller.

Oppvarming

Prosjektet skal tilknyttes væske - vann varmepumpe tilknyttet energibrønner som etableres i kjeller. Det leveres vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom og elektriske varmekabler på bad og vaskerom.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I tilfeller hvor det overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, vil ferdigattest bli rekvirert av selger når alle arbeider er fullført. Kommunen gir vanligvis en tidsfrist for utbygger til å fremskaffe ferdigattest. Kjøper vil være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for selgers oppfyllelse av gjenstående arbeid, herunder utstedelse av ferdigattest. Ved enhver overtagelse opphører et eventuelt dagmulktkrav.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser med unntak av:

Sameiet vil få legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 25. Pantet er begrenset oppad til 1G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst servitutter på hoved bøllet som sameiets eiendom vil bli fradelt fra. Disse omhandler blant annet bestemmelse om veg og vedlikeholds rett for kommune og e-verk til å vedlikeholde ledninger, bestemmelse om adkomstrett for beboerne, bruksretter på uteområdet, samt historiske jordskiftevedtak.

Servituttene vil følge eiendommen og kopi av servituttene kan fås av megler.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer/avtaler knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. Kjøper aksepterer

videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

Kontakt megler om du ønsker innsyn.

Eventuell adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av hele boligen eller enkeltrom (hybel) såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold. En evt. leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje med eier.

Fra 1. januar 2014 er det krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. Prosjektet bygges etter TEK17 som innebærer at nødvendige radontiltak gjennomføres.

Diverse

Garderobeskap leveres ikke. Det er avsatt minst 1 meter garderobeplass pr. sengeplass i soverom. Det vil bli gitt mulighet for eventuelt tilvalg av garderobeskap senere for kjøpers regning.

Energimerking

Selger er ansvarlig for å fremskaffe endelig energiattest før ferdigstilling.

Generell orientering om areal og innhold

Prosjektets arealer:

BRA-I : 55 -157 kvm

Følgende rom vil inngå i prosjektets BRA-i: Entre, gang, bad/wc, badstue, vaskerom, kjøkken, stue, soverom og innvendig bod.

Boligens balkong kommer i tillegg for alle arealangivelser.

Hver leilighet disponerer en sportsbod i kjeller på ca 5 kvm.

Arealene er beregnet etter Norsk Standard 3940. BRA-areal angir alle innvendige rom og vegger i leiligheten, inklusive innvendig bod. De oppgitte arealene i markedsføringen er å betrakte som ca. areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Se prisliste for nærmere opplysninger om de enkelte boligenes arealer.

Beliggenhet og tomteforhold

Beliggenhet

Skjønhaugtunet ligger i et landlig boligområde i Gjerdrum kommune. Kommunen har et utpreget barnevennlig oppvekstmiljø der det satses stort på idrett innenfor de fleste områder. Det er gangavstand til et godt og variert servicetilbud med bl.a. kulturhus, idrettshall, kafé, hotell, vinmonopol, flere dagligvarer og hyggelige nisjebutikker. Kulturhuset rommer en scene for konserter og forestillinger. Pub'n er også et populært samlingssted. Det er kort vei til Kløfta, Jessheim, Lillestrøm . Området har også god offentlig kommunikasjon via buss og flybuss.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Eiet tomt for hele Skjønhaugtunet på ca. 15.700 kvm. Utomhusplan i salgsoppgaven viser tiltenkt arealfordeling, selger står fritt til å endre på arealfordeling mellom de 4 sameiene. Selger tar dog forbehold om avvik i tomtens størrelse og endelige grenser inntil oppmålingsforretning er gjennomført. Utomhusplan er datert 04.04.2024 med avgrensinger er utgangspunktet for sameiets tomt og dens omfang og størrelse.

I tillegg til boligseksjonen vil kjøper bli eier av en ideell andel av tomten med felles og likt ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealene.

Leiligheter i 1 etg. har forhager med eksklusiv bruksrett – areal iht. utomhusplan, mindre justeringer av arealet kan forkomme. Beplantning og andre inngrep i forhagene skal skje iht. sameiets regler som vil bli utarbeidet på et senere tidspunkt. Bruk av forhager skal ikke være til sjenanse for andre i sameiet. Forholdet vil bli vedtektsfestet.

Torg/gatetun mellom byggene blir opparbeidet med gangveier, gress og beplantning iht. kommunale retningslinjer. Torg/gatetun skal være tilgjengelig for allmenheten. Forholdet vil bli vedtektsfestet.

Det er i dag etablert nedgravde felles avfallsbrønner ved nedkjøring til garasjeanlegg. Selger forbeholder seg retten til å etablere flere slike avfallsbrønner, om det skulle være et behov eller kommunalt krav. Nedkjøringsrampe til kjellerparkering vil være fra Hønsisletta 7.

Det vil bli næringslokaler i deler av byggets 1.etg ut mot fylkesvei 120. Her vil det bli etablert enkelte gjesteparkeringsplasser for besøkende til næringslokalene.

Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav kan medføre endringer i utomhusplanen. Mindre endringer i utomhusplanen gir ikke kjøper rett til prisavslag, erstatning eller heving.

Garasje/parkering

Det medfølger en garasjeplass pr. leilighet med trapp-/heisadkomst til leilighetsetasjer. Ekstra bred nedkjøring til parkeringskjeller samt ekstra bredde, 2,6 m på parkeringsplassene. Mulighet for el-bil lader, Skinne er lagt opp for samtlige parkeringsplasser.

Selger forbeholder seg retten til å fordele/organisere garasjeplassene.

Av dette er det avsatt 2 HC plasser. Det vil være handicap-plasser tilgjengelig i boligsameiet. Disse tildeles beboere som har behov for dem. De andre beboere som eventuelt får tildelt HC-plass forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til en vanlig parkeringsplass dersom styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen til annen beboer med dokumentert behov for HC-plass.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for å tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25

Det er ikke anledning til å leie ut parkeringsplasser til andre enn de som bor i sameiet. P-plasser vil bli organisert i enten en anleggseiendom eller i en næringsseksjon.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Private stikkledninger fra offentlig nett til bygningen. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings-og arealplaner

Kommunen har under behandling reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Skjønhaug tunet.

Plankart er datert 18.03.2024 og bestemmelsene er datert 18.03.2024.

Planen ble 1.gangs behandlet i Formannskapet 10.04.2024 og i Kommunestyre 17.04.2024. Nå er planen sendt på offentlig ettersyn, med frist 07.06.2024.

Det kan forekomme endringer på plandokumenter før sluttvedtak.

Området er regulert til totalt 4 boligbygg. Det er regulert til bolig/forretning/kontor i bygg 3 og 4 ut mot riksveien.

Utsnitt av utarbeidet detaljreguleringsplan er vedlagt. Tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Endelig regulering for området kan inneholde at sameiets fellesområder kan være tilgjengelig for offentligheten.

Det gjøres oppmerksom på at det pr. d.d. ikke foreligger rammetillatelse eller igangsettelsestillatelse fra kommunen for byggetrinn 3. Selger tar forbehold om endelig godkjenning fra kommunen.

Økonomi

Boligens kostnader

Da boligene ikke er tatt i bruk, foreligger det ingen eksakt oversikt over faste, løpende kostnader. Det er utarbeidet budsjett fra forretningsfører som stipulerer felleskostnader pr. leilighet basert på dagens kostnadsnivå.

Felleskostnader inneholder: Kommunale avgifter, forsikring, kabel-tv grunnpakke/bredbånd, a konto sentralvarme og varmtvann, vedlikeholdsfond, forretningsfører og driftsutgifter for fellesområder/bygg.

Sameiet skal etter konstituering vedta endelige fellesutgifter basert på hvilke tjenester sameiet ønsker. Det tas forbehold om endringer av beløpet og avregningsmetode etter brøk og/eller kost nytte prinsippet.

Eksempel: 3 roms leilighet nr. 101 på 85 kvm vil ha stipulerte felleskostnader på ca. kr 3.608,- pr mnd. I tillegg til dette vil fjernvarme på samme leilighet estimeres til ca. kr 762,- pr mnd.

Iht. Fjordkraft er gjennomsnittlig strømforbruk for 3-roms leilighet i blokk ca. 9.000,- kWh. Kostnadene til strøm vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Det tas forbehold om prisstigning i byggeperioden.

Formuesverdi

Da boligen selges som bygg under oppføring er formuesverdien ikke fastsatt på nåværende tidspunkt.

Formuesverdi fastsettes med utgangspunkt i en formel for kvadratmeterpris som fastsettes av SSB. Den estimerte kvadratmeterprisen er fastsatt ut fra flere kriterier (beliggenhet, alder, areal og boligtype) som danner markedsverdien i området. Boligens faktiske markedspris vil derfor ikke være Skatteetatens grunnlag for den første fastsettelsen av formuesverdi.

Det første året boligeiendommen skal formues verdsettes, må skatteyter påse å gi tilstrekkelig med opplysninger om boligen til skattemyndighetene slik at korrekt estimert markedsverdi og formuesverdi kan beregnes. Formuesverdien vil senere automatisk justeres i takt med prisutviklingen på boliger og beregnet formuesverdi vil fremgå av forhåndsutfylt skattemelding.

Formuesverdien for boligeiendommer for inntektsåret 2022 skal ikke overstige 25 % av dokumentert markedsverdi for primærbolig (der man bor fast). Formuesverdien for sekundærboliger (øvrig bruk av eiendommen, f.eks. fritidsbolig, pendlerbolig, utleieobjekt) skal for inntektsåret 2022 ikke overstige 90% av dokumentert markedsverdi. For nærmere opplysninger om formuesverdi kontakt skatteetaten.

Eiendomsskatt

Det er p.t ikke vedtatt eiendomsskatt for eiendommer i kommunen.

Omkostninger

1)⊕Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr 100.000,- for 2-roms, kr 200.000,- for 3-roms og kr 300.000,- for 4-roms og andel dokumentavgift utgjør således fra kr 2.500,- til kr 7.500,- pr. bolig. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysningsmyndighetene.

2)⊕Tinglysningsgebyr for skjøte kr 500,-.

3)⊕Tinglysningsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter med attest, kr 500,- pr. stk.

4)⊕Leverings- og tilretteleggingsavtale for tele/data kr 5.000,- pr. bolig.

5)⊕Sameieinvesteringer kr 10.000,- pr. bolig.

6)⊕Oppstarts gebyr forretningsfører kr 3.000,- pr. bolig.

Tilbud om lånefinansiering

Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner BN Bank. De har konkurransedyktige betingelser samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Krogsveen mottar et honorar for denne formidlingen.

Annen viktig informasjon

Eier

Gjerdrum Boliger AS

Vedtekter/Husordensregler

Det er utarbeidet forslag til vedtekter for sameiet og som følger vedlagt i salgsoppgaven. Vedtektene fastsettes av sameiet på sameiermøtet. Det anbefales å delta på sameiermøtene.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Eiendommen antas å være klar for overtagelse innen utgangen av første kvartal 2026. Selger skal samtidig med varsel om oppstart også varsle om en bindende tremåneders periode for overtagelse. Nærmere informasjon om endelig ferdigstillelsesdato vil bli opplyst med ca. 10 ukers skriftlig varsel.

Eventuell forsinkelse i forhold til varslet tremåneders periode for overtagelse samt endelig overtagelsesdato vil kunne gi kjøper krav på dagmulkt iht. bustadoppføringslovens regler. Forsinkelse i forhold til antatt overtagelse gir normalt ikke krav på dagmulkt.

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I tilfeller hvor det overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, vil ferdigattest bli rekvirert av selger når alle arbeider er fullført. Kjøper vil være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for selgers oppfyllelse av gjenstående arbeid, herunder utstedelse av ferdigattest. Ved enhver overtagelse opphører et eventuelt dagmulktkrav.

Forbehold fra utbygger

Det tas følgende forbehold vedr. igangsettelse av byggearbeidene :

Dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene, kan selger kansellere inngått kjøpekontrakt uten kostnad. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få bolig- eller byggelån, at ikke 70 % av seksjonene er solgt – jevnt fordelt i bygget, uforutsette offentlige krav, at offentlige tillatelser, herunder rammetillatelse/igangsettelsestillatelse, ikke gis. Nevnte forhold er ikke uttømmende opplistet, men er eksempler på forhold som kan medføre at byggearbeidene ikke iverksettes.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt uten kostnad frem til selger har gitt skriftlig beskjed om oppstart. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert opptjente renter på meglers klientkonto. Selger kan i slike tilfeller ikke fremme krav mot kjøper som følge av kanselleringen.

Siste frist for selger å kansellere kjøpekontrakten er 31.10.2024 Selger skal senest denne dato gi kjøper skriftlig begrunnelse for kanselleringen eller skriftlig beskjed om oppstart av byggearbeidene. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle opptjente renter på meglers klientkonto. For øvrig kan kjøper ikke fremme krav mot selger som følge av kanselleringen.

Øvrige forbehold:

Selger forbeholder seg retten til å endre prisene for usolgte enheter uten forutgående varsel. Prislisten kan derfor bli erstattet av en senere utgave.

Boligen(e) selges på prosjekteringsstadiet og selger forbeholder seg derfor retten til uten forutgående varsel å gjøre mindre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige for gjennomføringen av prosjektet.

Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra tegninger og skisser i salgsmateriellet.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og føringsveier for VVS installasjoner, ventilasjon og elektro ikke er inntegnet. Påføring/innkassing på vegger/ himlinger må påregnes og rommenes utforming kan bli noe endret som følge av dette.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.

Det kan forekomme mindre avvik i tomtens størrelse hva gjelder eksklusiv bruksrett til fellesarealer eller seksjonens tilleggsareal.

Ovennevnte endringer/avvik gir ikke kjøper rett til prisavslag, erstatning eller heving.

Det gjøres oppmerksom på at tegninger, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven kun er av illustrativ karakter og kan inneholde innredning og tilbehør mv. som ikke inngår i avtalen. Opplysninger gitt i leveransebeskrivelsen er gjeldende.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Leilighetene selges til fastpris og etter første-mann-til-mølla-prinsippet.

Forbrukerinformasjon om budgivning er beskrevet i vårt skjema for Kjøpstilbud som følger vedlagt i denne salgsoppgaven.

Alle kjøpstilbud må inngis skriftlig. I tillegg må Kjøpstilbud være signert og legitimasjon må være fremlagt. For at Kjøpstilbudet skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til selger, må ethvert kjøpstilbud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere Kjøpstilbudet før budaksept kan formidles til budgiver.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kjøper plikter å ha gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon før kjøpstilbud inngis.

Etter at bindende avtale om kjøp er inngått, er salgsprisene faste og kan ikke justeres for prisstigning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på det ikke er anledning til å erverve mer enn to boligseksjoner i samme sameie jmf. eierseksjonsloven § 23. Bestemmelsen gjelder både fysiske og juridiske personer.

Ved kjøp må det fremlegges finansieringsbekreftelse.

Salg av kontraktsposisjoner

Det anbefales at Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Lillestrøm forestår salg av kontraktsposisjon mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser.

Ved overdragelse av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 10.000,- til Selger og kr 30.000 til prosjektmegler for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger. Overdragelsen av Kjøpekontrakten skal godkjennes av Selger og kan bare avslås med saklig grunn. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Eiendommen i garantiperioden må godkjennes av garantisten. Garantien vil kun gjelde for opprinnelig salgssum.

Tilvalg og endringer

Iht. bustadoppføringsloven § 9 har kjøper mulighet til å gjøre enkelte tilvalg og endringer avhengig av hvor langt man ha kommet i byggeprosessen. Det er en forutsetning at tilvalget/endringen står i sammenheng med den avtalte leveransen og at den ikke skiller seg vesentlig fra det som opprinnelig er avtalt. Kjøper kan ikke kreve tilvalg og/eller endringer som medfører større ulempe for selger enn den interessen kjøper har av å kreve tilvalget/endringen. Ulempen som tilvalg medfører for selger øker i samsvar med at prosjektet ferdigstilles.

Tilvalg- og endringsbestillinger vil kunne gi selger rett til tilleggsfrist i forbindelse med avtalt overtakelse. I slike tilfeller vil ikke kjøper ha rett til dagmulkt fra opprinnelig avtalt overtakelsestidspunkt.

Det må påregnes ekstra kostnad for tilvalg- og endringsbestillinger.

Selger utarbeider tilvalgs- og endringsliste hvor valgmulighetene for tilvalgsbestillinger og endringer fremkommer. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv.

Alle tilvalgs- og endringsbestillinger gjøres gjennom skriftlig avtale med selger og må være selger i hende senest innen de tidsfrister som fastsettes av selger.

Det kan maksimalt gjøres tilvalg- og endringsbestillinger for 15 % av kjøpesummen.

Alle tilvalgs- og endringsbestillinger skal gjøres opp til meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak overfor kunder, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Lovanvendelse

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende/profesjonelle i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende/profesjonelle.

For kjøp som følger bustadoppføringsloven gjelder bl.a. følgende :

Som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser stiller selger en garanti på 3% av kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5% og står i 5 år etter overtakelsen.

I tillegg plikter selger å stille bankgaranti for beløp kjøper innbetaler før overtagelse dersom disse skal stilles til selgers disposisjon før overskjøting.

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54.

Det gjøres oppmerksom på at selger kan kreve erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt vil ikke medføre noen avbestillingsgebyr fra selger. Ved avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt, vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

Dersom det foreligger en mangel i henhold til loven, kan kjøperen holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Lovene kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, feks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Opplysninger om oppdraget

Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Lillestrøm

NO 950 007 613 MVA

Oppdragets KR-kode KR60.24117

Dato

Sist oppdatert: 31. juli 2024 kl. 10:57

Prisliste trinn 3

SKJØNHAUGTUNET



| ETG. | LEILIGHET | ROM | BRA-i | TERRASSE | GARASJE | PRIS | OMKOSTNINGER | TOTALPRIS |
|------|-----------|-----|-------|----------|---------|-----------|--------------|------------------|
| 1 | 101 | 3 | 84,7 | 13,3 | 1 | 4.900.000 | 24.000 | SOLGT |
| 1 | 102 | 2 | 59,0 | 13,3 | 1 | 3.500.000 | 21.500 | 3.521.500 |
| 1 | 103 | 4 | 110,9 | 13,3 | 1 | 5.900.000 | 26.500 | 5.926.500 |
| 1 | 104 | 4 | 110,9 | 13,3 | 1 | 5.900.000 | 26.500 | SOLGT |
| 1 | 105 | 2 | 59,0 | 13,3 | 1 | 3.500.000 | 21.500 | SOLGT |
| 1 | 106 | 3 | 87,1 | 13,3 | 1 | 5.200.000 | 24.000 | SOLGT |
| | | | | | | | | |
| 2 | 201 | 3 | 84,7 | 13,3 | 1 | 5.250.000 | 24.000 | SOLGT |
| 2 | 202 | 2 | 59,0 | 13,3 | 1 | 3.700.000 | 21.500 | SOLGT |
| 2 | 203 | 4 | 110,9 | 13,3 | 1 | 6.300.000 | 26.500 | 6.326.500 |
| 2 | 204 | 4 | 110,9 | 13,3 | 1 | 6.300.000 | 26.500 | 6.326.500 |
| 2 | 205 | 2 | 59,0 | 13,3 | 1 | 3.700.000 | 21.500 | SOLGT |
| 2 | 206 | 3 | 87,1 | 13,3 | 1 | 5.400.000 | 24.000 | 5.424.000 |
| 2 | 207 | 3 | 76,7 | 13,3 | 1 | 4.900.000 | 24.000 | 4.924.000 |
| 2 | 208 | 2 | 53,7 | 13,3 | 1 | 3.350.000 | 21.500 | SOLGT |
| 2 | 209 | 2 | 53,7 | 13,3 | 1 | 3.350.000 | 21.500 | 3.371.500 |
| 2 | 210 | 3 | 76,7 | 13,3 | 1 | 4.900.000 | 24.000 | SOLGT |
| | | | | | | | | |
| 3 | 301 | 3 | 84,7 | 13,3 | 1 | 5.500.000 | 24.000 | SOLGT |
| 3 | 302 | 2 | 59,0 | 13,3 | 1 | 3.800.000 | 21.500 | SOLGT |
| 3 | 303 | 4 | 110,9 | 13,3 | 1 | 6.700.000 | 26.500 | SOLGT |
| 3 | 304 | 4 | 110,9 | 13,3 | 1 | 6.700.000 | 26.500 | SOLGT |

Prisliste trinn 3

SKJØNHAUGTUNET



| ETG. | LEILIGHET | ROM | BRA-i | TERRASSE | GARASJE | PRIS | PMKOSTNINGER | TOTALPRIS |
|------|-----------|-----|-------|----------|---------|------------|--------------|-------------------|
| 3 | 305 | 2 | 59,9 | 13,3 | 1 | 3.800.000 | 21.500 | SOLGT |
| 3 | 306 | 3 | 87,1 | 13,3 | 1 | 5.600.000 | 24.000 | SOLGT |
| 3 | 307 | 3 | 76,7 | 13,3 | 1 | 5.100.000 | 24.000 | SOLGT |
| 3 | 308 | 2 | 53,7 | 13,3 | 1 | 3.450.000 | 21.500 | SOLGT |
| 3 | 309 | 2 | 53,7 | 13,3 | 1 | 3.450.000 | 21.500 | 3.471.500 |
| 3 | 310 | 3 | 76,7 | 13,3 | 1 | 5.100.000 | 24.000 | 5.123.500 |
| | | | | | | | | |
| 4 | 401 | 3 | 84,7 | 13,3 | 1 | 5.800.000 | 24.000 | 5.824.000 |
| 4 | 402 | 4 | 156,8 | 13,3 | 1 | 9.850.000 | 26.500 | 9.876.500 |
| 4 | 403 | 4 | 156,8 | 13,3 | 1 | 9.850.000 | 26.500 | SOLGT |
| 4 | 404 | 3 | 87,0 | 13,3 | 1 | 5.900.000 | 24.000 | SOLGT |
| 4 | 405 | 4 | 124,6 | 13,3 | 1 | 8.630.000 | 26.500 | 8.656.500 |
| 4 | 406 | 4 | 124,6 | 13,3 | 1 | 8.630.000 | 26.500 | 8.656.500 |
| | | | | | | | | |
| 5 | 501 | 3 | 84,7 | 13,3 | 1 | 6.100.000 | 25.500 | 6.124.000 |
| 5 | 502 | 4 | 156,8 | 13,3 | 1 | 10.600.000 | 26.500 | 10.626.500 |
| 5 | 503 | 4 | 156,8 | 13,3 | 1 | 10.600.000 | 26.500 | 10.626.500 |
| 5 | 504 | 3 | 87,0 | 13,3 | 1 | 6.200.000 | 24.000 | SOLGT |
| 5 | 505 | 4 | 106,7 | 13,3 | 1 | 7.580.000 | 26.500 | 7.606.500 |
| 5 | 506 | 4 | 106,7 | 13,3 | 1 | 7.580.000 | 26.500 | SOLGT |

Leveransebeskrivelse for SKJØNHAUGTUNET

Bygg 3

Denne beskrivelse er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Der det eventuelt forekommer avvik mellom beskrivelse og tegninger er beskrivelsen retningsgivende. Illustrert møblering, markiser og annet tilbehør/løsøre er kun illustrativt, dvs. inngår ikke i leveranse.

Byggets form, konstruksjon, standard og kvalitet er fastlagt, men det tas forbehold om endringer i forhold til prospektet.

Bygget er i 5 etasjer med 38 leiligheter samt kjeller for parkering og boder. Adkomst skjer via innelukket trappe-/ heishus. Leiligheter, fellesområder og utomhusanlegg får livsløpsstandard / tilgjengelighet for funksjonshemmede.

KONSTRUKSJON

Bygningen oppføres generelt med bærende konstruksjoner i betong og brannisolert stål.

Yttervegger utføres generelt med isolert bindingsverk med utvendig kledning i kombinasjon med teglforblending, pusset flater og trekledning. Innvendig side av ytterveggene leveres med gipsplater som sparkles, og males.

Balkonger utføres i betong med fall til renne/ nedløp. Rekkverk av stål/aluminium og glass, med en brystning kledd i trekledning. Balkonger/terrasser anses som utvendig konstruksjon, dvs. mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong/ terrasse kan forekomme.

INNERVEGGER

Skillevegger mellom leilighetene utføres som betong eller dobbelt bindingsverk. Innervegger for øvrig er plassbygd isolert bindingsverk kledd med gipsplater. Vegg i tørre rom, samt WC-rom sparkles, og males. Vegger i bad og vaskerom flislegges.

GULV

Oppholdsrom i leiligheter får 13mm 3 stavs hvitpigmentert eikeparkett med gulvlister i eik. Baderomsgulv og gulv i vaskerom leveres med fliser og elektrisk varmekabel. Øvrige rom leveres med vannbåren varme i gulv. Det leveres ikke gulvvarme i innvendig bod.

HIMLING

Himling generelt i alle oppholdsrom, herunder soverom, kjøkken og stue, er synlige betongelementer som sparkles og males med v-fuge i elementskjøtene. I oppholdsrom vil det også kunne være enkelte lokale innkassinger for å skjule tekniske føringer. I bad, bod/vaskerom og gang/vindfang/Hall er det nedforet gipshimling som er sparklet og malt for å skjule framføring av ventilasjonskanaler og rør. Det leveres ikke taklist der dette ikke er nødvendig av konstruksjonsmessige årsaker.

Felles korridorer leveres med systemhimling. I kjeller vil himlingen være en kombinasjon av garasjehimling og malt betong.

DØRER / VINDUER

Dører og vinduer leveres ferdigmalt fra fabrikk. For vinduer vil innsiden vil være malt trekarm, utsiden er aluminiums beslått. Inngangsdører til leiligheter med lyd- og brannklasse iht. forskrift, samt FG-godkjent sikkerhetslås. Innerdører leveres som standard hvite, slette kompaktdører med eikerskel. Vinduer og balkongdører leveres med 3-lags energiglass. Dørvidere med skilt etc. leveres i rustfritt stål. Dørlistes leveres ferdigmalt. Vindusmyg fores ut, og listes inn med ferdigmalte gerikter. Det vil være synlig innfesting av listverk.

TRAPPER

Trinn i hovedtrapp av betong som flislegges. Rekkverk av glass med lakkerte stålstendere - håndløper i rustfritt stål eller tilsvarende. Underside trapp, trapperepoer og vegg males.

PARKERINGSKJELLER/GJESTEPARKERING

Det medfølger 1 garasjeplass pr enhet, til sammen 38 plasser. Adkomst skjer via nedkjøringsrampe som har varmekabler. Automatisk portåpner med 1 garasjeportåpner pr. leilighet. Vegg, tak og gulv støvbindes i lyse farger. P-plasser merkes opp og nummereres. Garasjen ventileres iht. forskrift. Gjesteparkering på bakkenivå.

BODER

Disse ligger i kjeller og er tilgjengelig fra trapp/heis og garasje. Vegger i bodrom opp til ca. 2m leveres med tette fronter - over ca. 2m blir det en nettingforhøyning. Betongvegger, -tak og -gulv støvbindes i lyse farger.

KJØKKEN

Kjøkkenløsning på skisser er veiledende. Sigdal Uno snø med 30mm grå laminat benkeplate med rett forkant. Takhøye skap. Eller tilsvarende kjøkkeninnredning fra annen leverandør. Det leveres opplegg for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Hvitevarer inngår også i leveransen. Mellom over- og underskap leveres det veggpanel/veggplate lik som benkeplaten. Vask toppmontert i benkeplate i stål kvalitet.

Endelig løsning vil bli tegnet av kjøkkenleverandør. Det vil bli gitt mulighet for eventuelt tilvalg senere for kjøpers regning.

GARDEROBER

Garderobeskap leveres ikke. Det er avsatt minst 1 meter garderobeplass pr. sengeplass i soverom. Det vil bli gitt mulighet for eventuelt tilvalg av garderobeskap senere for kjøpers regning

BAD

Vegger og gulv i badrom flislegges med keramisk fliser. Flis 30x60 cm type Fagflis Minos Vulcanic Mate eller tilsvarende på gulv med 5x5 cm fliser i dusjnise og hvite fliser 30x60cm på vegg. Blandebatteri og regulerbart dusjhode på stang. Vegghengt toalett og servant med badersinnredning i standard hvit utførelse. Elektriske varmekabler i gulv.

Dusjvegger er ikke inkludert, men kan bestilles i tilvalgsprosess for kjøpers regning. Baderomsløsning på skisser er veiledende. Tilbudt kvalitet på underskap er type Sigdal Lilje Snø eller tilsvarende, med hvit servant. Håndtak type Hekken RF2 eller tilsvarende. Speilskap med overmontert lys.

VASKEROM

Vegger og gulv i vaskerom flislegges med keramisk fliser. Flis 30x60 cm type Fagflis Minos Vulcanic Mate eller tilsvarende på gulv med 5x5 cm fliser i dusjnise og hvite fliser 30x60cm på vegg. Blandebatteri og regulerbart dusjhode på stang. Vegghengt toalett og servant med badersinnredning i standard hvit utførelse. Elektriske varmekabler i gulv.

Dusjvegger er ikke inkludert, men kan bestilles i tilvalgsprosess for kjøpers regning. Baderomsløsning på skisser er veiledende. Tilbudt kvalitet på underskap er type Sigdal Lilje Snø eller tilsvarende, med hvit servant. Håndtak type Hekken RF2 eller tilsvarende. Speilskap med overmontert lys.

Koblingskap for vannbåren varme og rør i rør system plasseres i bad/vaskerom eller bod. Opplegg for vaskemaskin og kondensørkettrommel. Det kan ikke nyttes tørketrommel med utlufting, dvs. kun kondensørkettrommel. Vaskeromsløsning på plantegning er veiledende.

UTSTYR GENERELT

Felles postkasseanlegg ved hovedinngang eller i trappehus etter avtale med postverket.

Ring-/porttelefon med kamera/høytaler ved hoveddør til trappehus med monitor og fjernstyrt åpning i leiligheter. I tillegg til ringeklokke ved hver leilighetsdør.

Brannslukningsutstyr iht. forskrifter.

Ventilasjonsaggregatskap/varmegjenvinner for balansert ventilasjon plasseres i leilighetens bod eller gang/korridor.

OPPVARMING

Prosjektet skal tilknyttes væske - vann varmepumpe tilknyttet energibrønner som etableres i kjeller. Det leveres vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom og elektriske varmekabler på bad og vaskerom.

VENTILASJON

Det vil bli installert separat balansert ventilasjon med varmegjenvinner og avtrekk fra kjøkkenventilator for hver leilighet.

ELEKTRO

Elektrisk anlegg legges som skjult anlegg, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap, samt eventuelle andre nødvendige synlige kabelføringer på grunn av byggets konstruksjon.

Antall stikkontakter og utstyr er i henhold til NEK 400. Se eget romskjema.

Det leveres utelampe på balkonger / terrasser, tilsvarende tidligere byggetrinn. Innvending i leilighet leveres det lampe i tak i bod og benkearmatur under overskap på kjøkken. På bad, vaskerom og WC leveres det downlights regulert med dimmer. I gang/vindfang/hall leveres det også downlights regulert med dimmer. Øvrige rom har kun punkt på vegg strategisk plassert for taklampe. Det leveres sentralisert brannvarsling med lokal avstillingsknapp i felles korridor i hver etasje.

Det leveres ett dobbelt datauttak i stue for hver leilighet.

Detaljerte elektrotegninger fås ved henvendelse til megler på et senere tidspunkt.

UTOMHUS

Fellesanlegg blir opparbeidet med gangveier, gress og beplantning iht. kommunale retningslinjer.

TILVALG

Alle tilvalg og endringer går via selgers representant ØM Fjeld.

Det vil bli gitt mulighet for eventuelt tilvalg senere for kjøpers regning. Tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret på bakgrunn av skriftlig avtale mellom partene dersom ikke betalingsfristen er etter overtagelse.

Dato: 03.05.2024

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering mv. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall seksjoner, og organisering av bod, utomhus arealer, parkeringskjeller. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

UTKAST TIL V E D T E K T E R

for

Skjønhaugtunet Sameie 3

(org. nr. under etablering)

Vedtekter fastsettes i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæring i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Eierseksjonssameiets navn er Skjønhaugtunet Sameie 3 («Sameiet»).

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 38 boligseksjoner og 1 eller flere næringsseksjoner, i eiendommen gnr 39 bnr xx i Gjerdrum kommune.

Prosjektet Skjønhaugtunet («Prosjektet») består av 4 byggetrinn (4 blokker), innenfor området regulert i reguleringsplan for Skjønhaugtunet vedtatt 21.03.2018. Sameiet er byggetrinn 1.

Utomhusarealene skal disponeres og driftes enhetlig av sameiene 1, 2, 3 og 4 i fellesskap. Sameiene har bare rett til bruk av ferdigstilte fellesområder. Forhager med eksklusiv bruksrett er ikke omfattet av dette.

Garasjeanlegget vil bli organisert som en anleggseiendom med eget gnr 39 bnr xx. Eller næringsseksjon med gjennomkjøringsrett til trinn 4. I garasjekjelleren er det én (eller flere) garasjeplass(er) og boder til alle seksjonene, samt tekniske rom og sykkelparkering for byggetrinnene i prosjektet. Det vil bli flere garasjeplasser enn leiligheter totalt i prosjektet, garasjeanlegget bygges som boligene ut i flere trinn. Det opprettes egne vedtekter for anleggseiendommen.

Adkomst til garasjeanlegget går gjennom garasjeanlegget til Skjønhaugtunet Sameie 1 og 2, sameiet er forpliktet til å bidra med sin forholdsmessige andel av driftskostnader til port, slitasje og drift av denne adkomsten.

Boligsameiet har ansvaret for egen heis til garasjekjeller.

Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske installasjoner som liggende i anleggseiendommen knyttet til drift av eierseksjonssameiet skal dekkes av eierseksjonssameiet.

Uteområdene (gangveier m.m) er åpen for allmenn ferdsel i henhold til reguleringsplan fra Gjerdrum kommune, sameiet må ha godkjenning fra kommunen ved endringer av uteområdene.

Hønsisletta, inkludert fortau («Adkomstveien») er regulert til offentlig formål. Inntil kommunen eventuelt overtar Adkomstveien, bærer Sameiet sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold som privat vei. Det samme gjelder dersom kommunen eventuelt ikke overtar Adkomstveien.

Ved eventuell motstrid mellom tinglyste servitutter og disse vedtektene, går de tinglyste servituttene foran.

Til hver Seksjon er det tilknyttet en bruksenhet («**Bruksenhet**») som består av hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Tilleggsdeler består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til Bruksenheten. Terrasser fundamentert til grunnen utgjør tilleggsdel til de bruksenhetene de hører til, mens private balkonger/terrasser for øvrig omfattes av hoveddelen til de Bruksenhetene de hører til. Seksjoner i første etg. har eksklusiv bruksrett samt drifts og vedlikeholdsplikt til hageparsell i henhold til kartskisse vedlegg 3. For hver Seksjon er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens bruksareal.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringssskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

Disse vedtekter legger opp til at boligseksjonene og næringsseksjonene skal være mest mulig adskilt og at de skal drifte hver sin del av sameiet. Dette slik at boligseksjonene er ansvarlig for det som naturlig hører og benyttes til bolig, og at næringsseksjonene er ansvarlig for det som naturlig hører og benyttes til næring.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets styre/forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

Til hver leilighet hører det en garasje plass som ikke kan omsettes separat. Ytterligere garasje plasser kan dersom det fremgår av vedtektene i Garasjekjelleren omsettes til seksjonseiere i Prosjektet. Garasjeplassene kan kun leies ut til seksjonseiere i Prosjektet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnløtelser eller andre forhold til sameiet.

Virksomhet i Næring kan ha døgnåpent syv dager i uken, men likevel slik at virksomheten skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentligrettslige bestemmelser, herunder bestemmelser om tillatte åpningstider. Næringslokalene med servering skal følge skjenkebestemmelsene til kommunen med tanke på åpningstider. Varelevering kan skje i tidsrommet kl. [05 – 23].

Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til egne parkeringsplasser.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i eierseksjonssameiet.

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

Noen av plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Seksjonseiere som har en hc-plass til sin seksjon og som ikke har behov for hc-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser). Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den hc-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha hc-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(a) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(b) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(c) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(d) Korttidsutleie av en boligseksjon i mere enn 60 døgn er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven paragraf 24, syvende ledd. Den enkelte seksjonseier har meldeplikt til styret for det enkelte korttidsutleieforhold i sameiet.

(e) **Næringsseksjonene kan disponere fasadene med skilting i henhold til omsøkt skiltplan ved byggestart. Skilting tillates med lys, men skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere. Næringsseksjonene disponerer og står fritt til å bestemme skilting utenfor sine fasader, forutsatt offentlig godkjenning.**

3-2 Bygningsmessige endringer mm

Det skal være et helhetlig uttrykk på hele Skjønhaugtunet. Beslutninger angående endring av eksteriør samt drift og vedlikehold av garasjesameiet og utenomhusområdene, inkludert forhagene, tas av Skjønhaugtunet boligsameie 1-2-3-4.

Styrene i sameiene i Prosjekt Skjønhaugtunet i felleskap, behandler forslag til endringer i henhold til §3 og alle andre endringer som kan ha påvirkning for trinn 1-4, forslagene legges fram for sameiene for godkjenning.

Ved avstemming har alle sameier/trinn likt stemme tall.

Utbygger representerer byggetrinn som ikke er overlevert.

Beslutninger etter denne bestemmelsen gjelder blant annet:

(1) Utskifting av dører og vinduer, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, etc. kan kun skje etter samlet plan for hele prosjekt Skjønhaugtunet, og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret

(2) Solavskjerming.

Solavskjerming av terrasser utføres med markise som festes i taket og føres ned mot rekkverk/gulv i front.

Farge på duk fastsettes av styrene i felleskap.

Ved solavskjerming av terrassedør benyttes farge på duk fastsatt av styrene.

Eventuell solavskjerming innvendig på glasspanelene (vindavskjerming), skal være av tilnærmet samme farge som duken på markisene.

Leverandør fastsettes av styrene i felleskap.

Solavskjerming av vinduer skal være innvendig i leilighetene.

(3) Vindavskjerming.

Vindavskjerming av terrasser gjøres av rammeløse, sammenleggbare og uisolerte herdet glasspaneler.

(I skjøtene kan benyttes blank list av gummi/plast).

Leverandør fastsettes av styrene i felleskap.

(4) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene må godkjennes av Styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig karakter for de øvrige

Seksjonseierne, skal Styret forelegge spørsmålet på Årsmøtet til avgjørelse. Selv om Styret eller Årsmøtet har gitt tillatelse, kan arbeidene ikke foretas uten godkjenning fra bygningsmyndigheten.

- (5) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i seksjonseiermøte.
- (6) Det er ikke tillatt å oppføre platting eller annen fast konstruksjon over bakkenivå i privat forhage.
- (7) Det er ikke tillatt å plante busker/trær eller oppføre faste innretninger på fellesarealer uten styrets godkjenning.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarme radiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som toalett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlinger, kraner, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Etter et eierskifte har den nye Seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter dette pkt. 4-1. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere Seksjonseieren.

(8) Husdyr skal føres i bånd på sameiets eiendom. Etterlatenskaper skal plukkes opp umiddelbart og kastes på egnet sted.

(9) Seksjoner med eksklusiv bruksrett til forhager, plikter å vedlikeholde disse, herunder slik at disse ikke er til sjenanse for andre i Sameiet, og bærer kostnadene til dette. Vedr. utforming, se pkt. 3-1 (4).

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til

vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer fjernvarmeveksler/installasjoner felles for boligene. Taksluk og sluk på utearealer som er del av fellesarealer.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utenomhusområdene for ferdigstilte arealer.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(7) Sameiet vil ha vedlikeholdsplikt av fordrøyningsanlegg for beliggende på gnr 39 bnr 2 eller senere fradelte eiendom.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken (BRA i) med mindre kostnadene kan fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, f.eks. ved måler eller på annen hensiktsmessig måte.

Forbruk av kaldt vann/avløp, varmt vann og varme fordeles etter måler, kommunale avgifter etter kommunal tariff.

TV og internett i henhold til pris fra leverandør.

Kostnader til ytre vedlikehold av eget bygg, brannsikring og forsikring fordeles etter sameiebrøken (BRA).

Kostnader til vaktmester, styrehonorar, forretningsførersel/revisjon, felles strøm unntatt strøm til oppvarming av varmt vann, oppvarming og el-billadning, umålt forbruk, heis, utsmykkinger/anskaffelser, indre vedlikehold av fellesarealene, vedlikehold av felles ventilasjon, felles el- og røropplegg, renhold, kontorrekvisita, møter/kurs, gebyr - fordeles likt mellom seksjonene.

Som felleskostnad regnes også Sameiets andel av kostnadene til garasjesameiet og andel drift og vedlikehold av utomhusområdene på Skjønhaugtunet 1-4.

(2) Den enkelte seksjonseier skal betale en andel av felleskostnadene inkludert garasjesameiet, samt andel av drift og vedlikehold av utomhusområdene på Skjønhaugtunet 1-4, inkludert fordrøyningsdam.

I tillegg innbetales et a-kontobeløp fastsatt av styret, til dekning av vann/avløp, varmt vann og oppvarming.

Det kan også innbetales et a-kontobeløp til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

(3) Andel av kostnader for drift av ferdigstilte utomhusområder på Skjønhaugtunet hvor byggetrinnene/sameiene har felles bruksrett (fellesarealer), fordeles etter sameiebrøk for hvert enkelt sameie.

(4) De som har ekstra garasje plass betaler et fast beløp pr måned fastsatt av styret som gjenspeiler faktiske kostnader for drift og vedlikehold.

(5) Dersom nye kostnadsarter kommer til, justerer styret innkrevningen i henhold til egen vurdering, med mindre årsmøtet allerede har fattet vedtak om fordelingen. Bolig og næring skal ikke subsidiere

hverandre ved kostnadsfordeling. Påfølgende årsmøte godkjenner styrets vurdering og vedtektsfester denne. Om styrets vurdering overprøves, justeres fordelingen uten tilbakevirkende kraft.

(6) Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

Kostnader som kun knytter seg til næringsseksjonen, eller kostnader som har sin foranledning eller bakgrunn i driften/virksomheten i næringsseksjonen, betales fullt ut av næringsseksjonen. I den grad det er praktisk mulig betaler næring kostnadene i dette punkt direkte. Øvrige kostnader administreres av Sameiets styre og fordeles iht. punkt 5

Eksempel på kostnader som næringsseksjonen skal dekke er:

- Vedlikehold, oppgradering, utskiftning og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og utskifting av slikt som fasader, vinduer og dører i næringsdelen
- Vedlikehold og drift av heiser og atkomst-/rømningarealer og andre utomhusarealer som bare betjener Næringsdelen, herunder fortau utenfor næringsdelen
- Eventuelle vaktmestertjenester i næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som kun betjener næringsdelen, herunder fasade- og vindusvask utenfor Næring.
- Tiltak som er nødvendige som følge av offentlige pålegg og som knytter seg til virksomheten i næringsdelen, herunder sikkerhetstiltak, vaktelskap, krav til universell utforming med mer.
- Arealer hvor næring har eksklusiv bruksrett
- Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc. i næringsdelen
- Særlige kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader som utelukkende kan henføres til næringdelen.

5-2 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet som svarer til to ganger Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. (Eventuelt annet beløp ved senere lovendring i eierseksjonsloven).

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder og tre styremedlemmer. Næring skal ha en representant i styret.

Utbygger representerer trinn som ikke er overlevert eller ferdigstilt representerer seksjonseierne i saker i henhold til 3-1 (3 og 4) og Garasjesameiet - med 2 representanter og 1 vararepresentant.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

(3) Styret i garasjesameiet kan installere kameraovervåking i garasjeanlegget for å beskytte mot tyveri og hærværk. Opptaket skal slettes automatisk etter maksimalt 14 dager.

Styret i sameiet kan installere kameraovervåking i fellesarealer i kjelleren og i gangene ved bodene for å beskytte mot tyveri og hærværk. Opptaket skal slettes etter maksimalt 14 dager.

7-5 Inhabilitet

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

7- 6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme og næringsseksjonene 38 stemmer. Flertallet regnes etter antall stemmer.

I saker som kun vedrører boligseksjonene, og verken fellesareal eller næringsseksjonen for øvrig, har kun boligseksjonene stemmerett og flertallet regnes etter antall stemmer.

I saker som kun vedrører næringsseksjonen, og verken fellesareal eller boligseksjonene for øvrig, har kun næringsseksjonen stemmerett.

Dersom det er tvil om en sak bare angår næringsseksjonene eller bare boligseksjonene avgjøres dette av styret.

I saker som gjelder de deler av fellesarealet som har direkte betydning for næringsseksjonen, kan det ikke fattes vedtak som kan redusere rettigheter eller arealutnyttelse for næringsseksjonen, uten tilslutning fra næringsseksjonens stemmer.

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

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra næringsseksjonene.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.
- e) Endring av pkt. 2, 3 og 13.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Seksjonseiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

11. Lading av elbil.

Seksjoner som disponerer elbil og som ønsker å lade denne på egen garasje plass i kjeller må for egen kostnad legge kabel fra hovedtavle for seksjonen og ut til garasjeplassen. Arbeidet skal utføres av godkjent el-installatør og kan ikke igangsettes uten forutgående godkjennelse av styret. Med mindre annet avtales med styret, er det en forutsetning at det installeres eget målepunkt, og at seksjonseieren selv står som abonnent på dette målepunktet. Seksjonseieren skal selv dekke kostnadene ved strømforbruket.

12. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører 3-årig avtale, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l

13. Forpliktelser for sameiet og fullmakt for styret

13-1 Innledning og fullmakt for styret

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre det som fremgår av dette pkt. 13 vedrørende Sameiets felles rettigheter og plikter relatert til fellesareal og/eller fast eiendom, herunder signere eventuelle dokumenter i denne anledning. To eller flere styremedlemmer i fellesskap har fullmakt til å gjennomføre og forplikte Seksjonseierne i det som følger av pkt. 13, herunder til å signere dokumenter for tinglysing på Eiendommen og Seksjonene.

13-2 Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

Dette pkt. 13.2 gjelder for å få gjennomført:

- (i) Foreliggende reguleringsplan og Utbyggingsavtale for Skjønhaugtunet
- (ii) Eventuell senere endring i Reguleringsplan og Utbyggingsavtale for Skjønhaugtunet

Tinglyse enhver erklæring/avtale om rettigheter og plikter mellom eller overfor eiendommene innfor området omfattet av foreliggende reguleringsplan for Skjønhaugtunet, eller mellom utbygger og Gjerdrum kommune om rettigheter og plikter vedrørende disse eiendommene, som Gjerdrum kommune krever/måtte kreve tinglyst på Eiendommen (uavhengig av om krav om tinglysing rettes mot utbygger eller Eiendommen/Sameiet). Dette inkluderer eiendommer som eventuelt fradeles disse gnr/ bnr, samt gjelder også naboeiendommer som måtte berøres. I tillegg gjelder også dette naboeiendommer som måtte berøres.

13-3 Bistand utbygging (vedtatte/godkjente reguleringsplaner/utbyggingsavtaler med tillegg)

Bistå Gjerdrum kommune og utbygger av Prosjektet til å få gjennomført foreliggende reguleringsplan og utbyggingsavtale for Skjønhaugtunet og eventuelt senere endringer i reguleringsplan eller utbyggingsavtale for Skjønhaugtunet.

13-4 Tilknytning garasjeanlegg i reguleringsområdet mv.

Gnr/ bnr 39/2 eller senere fradelt eiendom, har veirett over Sameiets eiendom, felleseiendom, samt gjennom anleggseiendommen (gnr/ bnr 39/57). Gnr/ bnr 39/2 eller senere fradelt eiendom har ved igangsettingstillatelse rett til å knytte ny garasjekjeller til anleggseiendommen under Sameiet, med adkomst gjennom anleggseiendommen. (Dvs. garasjekjeller byggetrinn 3 og 4). Alle kostnader til dette skal bæres av utbygger. Kostnader til drift og vedlikehold av det som etter dette blir felles innkjøring, skal dekkes forholdsmessig av eierne av nytt garasjeanlegg og eierne av foreliggende anleggseiendom.

13-5 Overføring av eiendomsrett til fellesarealer innenfor Prosjektet

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til å overta hjemmel til fellesområder som utbygger overdrar i Prosjektet. Overdragelsen skjer enten til Sameiet med ideell andel, til Sameiets eiendom med ideell andel (reakknytning) eller på tilsvarende måte til Sameierne. Utbygger kan også arrangere fellesområdene i en velforening eller annen organisasjonsform, herunder som kan overta hjemmel til fellesområdene. Sameiet og Sameierne er pliktige medlemmer i slik eventuell forening eller ved annen organisasjonsform.

Ikke alt arealet omfattet av reguleringen for Skjønhaugtunet er felles og/eller skal overføres Sameiet ved ferdigstilling. Utbygger skal sikre at Sameiet får eventuelle nødvendige rettigheter for områder regulert til felles bruk som eventuelt ikke omfattes av fellesareal som overføres Sameiet.

Ved overføring av hjemmel fra utbygger overtar Sameiet sammen med øvrige byggetrinn alle rettigheter og plikter til fellesområdene fra utbygger, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold, og alle rettigheter og plikter som måtte følge av utbyggingsavtale eller tilsvarende mellom utbygger og kommunen.

13-6 Fordrøyningsanlegg gnr/bnr 39/2

Det prosjekteres fordrøyningsanlegg for Sameiet på området regulert til grønnstruktur på gnr/bnr 39/2.

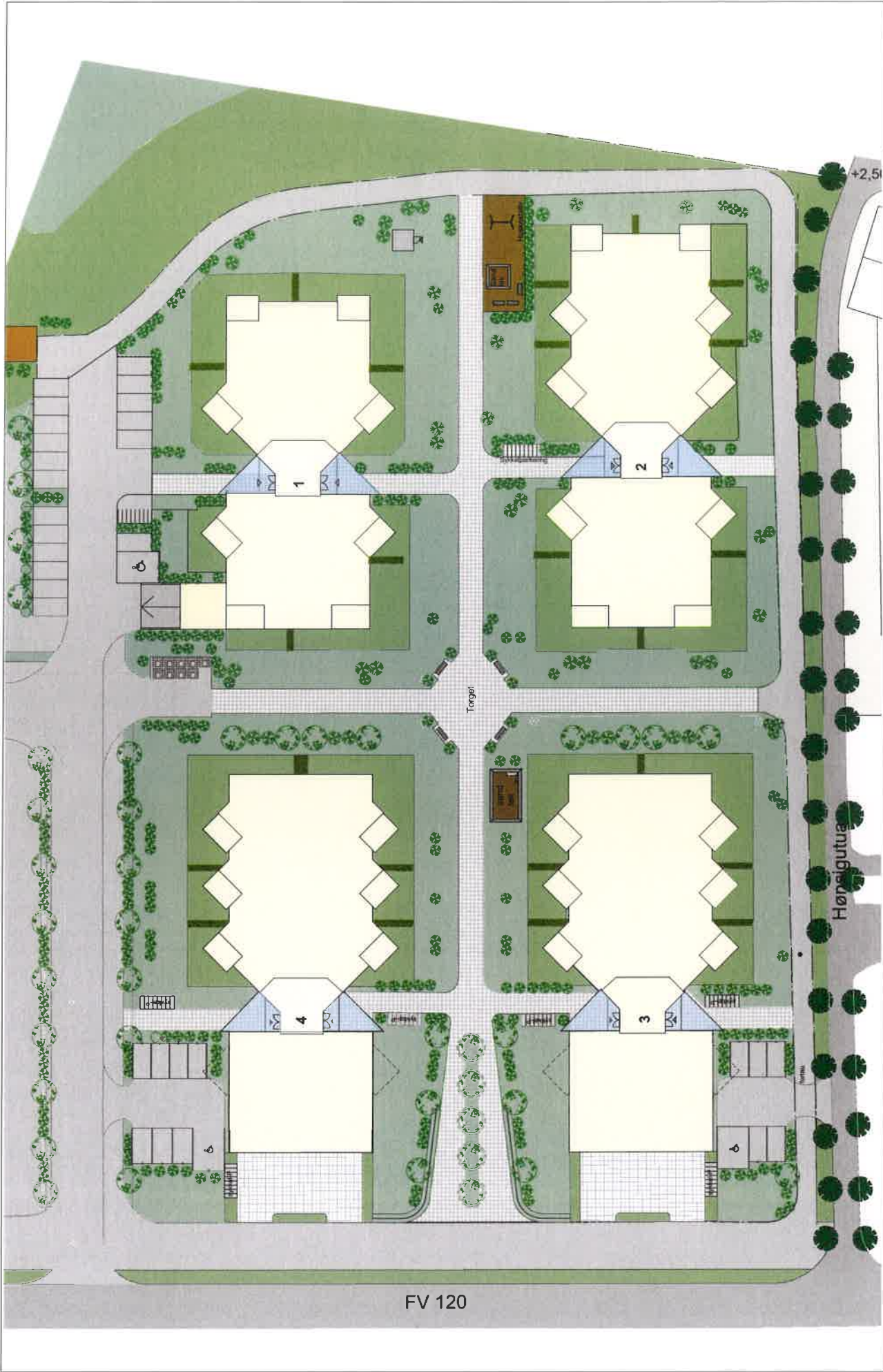
Etter ferdigstilling av slik fordrøyningsanlegg overtar Sameiet alle rettigheter og plikter til anlegget fra utbygger, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold, og alle rettigheter og plikter som måtte følge av utbyggingsavtale eller tilsvarende mellom utbygger og kommunen.

13-7 Rett for utbygger til å forvalte og drifte eiendommen frem til overtagelse

Frem til overtagelse har utbygger, Gjerdrum Boliger AS (org. nr. 916 801 947) eller utbyggers rettsetterfølger, fullmakt til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd, tinglyse erklæringer, med mer. Videre har utbygger frem til overtagelse alene rett til å gjøre endringer (vedta bindende endringer) i disse vedtektene.

Vedlegg

1 Utomhusplan



FV 120

Torg

Høvelgutua

+2,5



Skjønhaugtunet Boligsameie 3

Normalbudsjett 2024 - 39 boliger

pr. 23.04.2024

UTKAST

| Konto | Inntekter | | Pr enhet/år |
|---------------|---|------------------|---|
| 3600 | Felleskostnader likt fordelt | 900.000 | |
| 3600 | Felleskostnader Brøk | 200.000 | |
| 36## | Fjernvarme | 405.108 | 9 pr kvm |
| 3650 | Kabel-tv / Bredbånd | 205.200 | 450 |
| 36xx | Kostnader til sameie | 100.000 | |
| 8050 | Renteinntekter Bank | 0 | |
| | Sum inntekter | 1.810.308 | |
| | Kostnader | | |
| 6700 | Revisjonshonorar | 8.000 | |
| 5330 | Styrehonorar | 38.000 | 1.000 |
| 6710 | Forretningsførerhonorar | 87.000 | |
| 5400 | Arbeidsgiveravgift | 6.000 | |
| 6200 | Strøm/el. Energi fellesarealer | 55.000 | |
| 6290 | Varme | 350.000 | |
| 6670 | Overføre til sameier | 100.000 | Basert på tall fra trinn 1 |
| Note 1 | Generelt rep. og vedlikehold | 180.000 | |
| 7500 | Forsikringer | 114.000 | 3.000 pr enhet |
| Note 2 | Kommunale avgifter | 366.000 | Se note |
| Note 3 | Andre driftskostnader | 340.200 | |
| | Sum kostnader | 1.644.200 | |
| | Resultat/overskudd | 166.108 | 9,18 % |
| | Innbetaling fra sameierne ved kjøp | 304.000 | (jfr innbet. til megler, kr 8 000,- pr seksjon) |
| | | 0 | |
| | Resultat inkl innbetaling fra sameierne ved kjøp | 470.108 | |
| | Antall boliger | 38 | |
| | Sum m ² BRA-i bolig | 3.751 | |
| | Driftskostnader pr m ² / år, gjennomsnitt | 483 | |
| | Felleskostnader inkl varme pr m² / mnd | 40,2 | |
| | Felleskostnader ekskl varme pr m² / mnd | 11,2 | |

Dette budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet i poster som bla forsikring, strøm, drift. Det vil bli endringer i budsjettet hvor kostnader overføres til fellessameiet. TV / bredbånd er beregnet til kr 450,- pr mnd.

GJERDRUM/ASK

Skjønhaugtunet trinn 3

3 350 000–10 600 000 kr

38 nye og store 2, 3 og 4-roms leiligheter med høy standard!

SKJØNHAUGTUNET

Et trivelig boligområde i Ask sentrum



Eiendomsmegler / Leder Nybygg Romerike

Vegard Gran-Andersen

93 04 08 91 | vegard.gran-andersen@krogsveen.no

Ansvarlig megler: Vegard Gran-Andersen



Daglig leder / Eiendomsmegler

Per Inge Hunvik

92 49 71 60 | per.inge.hunvik@krogsveen.no

Prisantydning 3 350 000–10 600 000 kr

Totalpris 3 350 000–10 600 000 kr

Rom 2–4 rom

Type Eierleilighet

Eierform Eierseksjon

Kort om prosjektet

Bygg 3 i Skjønhaugtunet inneholder 38 lekre leiligheter. Parkmessig og luftige utearealer!

Store 2, 3 og 4 roms leiligheter.

Usjenerte terrasser med gode utsiktsforhold og lite innsyn!

Medfølger en garasje plass pr. leilighet, med mulighet for elbillader.

Innvendig bod samt sportsbod i kjeller.

Gjennomgående høy standard.

Vannbåren gulvvarme.

Eikeparkett.

Moderne bad.

De fleste leilighetene har eget vaskerom.

Kvalitetskjøkken med hvitevarer.

Innhold og byggemåte

Eiendommen

Hønsisletta, 2022 GJERDRUM

Kommunennummer 3230, gårdsnummer 39, bruksnummer 2, ideell andel 1/1

Fellesareal i bygg

Alle innvendig ganger, trapperom, samt heissjakt er å betegnes som felles areal. Bygget er designet med ekstra brede korridorer og et lyst, stort inngangsparti.

Konstruksjon

Bygningen oppføres generelt med bærende konstruksjoner i betong og brannisolert stål.

Fasader

Yttervegger utføres generelt med isolert bindingsverk med utvendig kledning i kombinasjon med teglforblending, pussede flater og trekledning.

Balkonger/terrasser/uteplasser

Balkonger utføres i betong med fall til renne/ nedløp. Rekkverk av stål/aluminium og glass, med en brystning kledd i trekledning. Balkonger/terrasser anses som utvendig konstruksjon, dvs. mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong/ terrasse kan forekomme.

Trapper

Trinn i hovedtrapp av betong som flislegges. Rekkverk av glass med lakkerte stålstendere - håndløper i rustfritt stål eller tilsvarende. Underside trapp, trapperepoer og vegg males.

Heiser

En heis i bygget som tilfredsstillende universelle krav. Heisen dekker alle leilighetsplan og parkeringskjeller.

Ventilasjon

Ventilasjonsaggregatskap/varmegjenvinner for balansert ventilasjon plasseres i leilighetens bod eller gang.

Brannsikring

Det leveres sentralisert brannvarsling med lokal avstillingsknapp i hver enhet. Det leveres brannsluknings- og varslingsutstyr i henhold til forskriftskrav.

Dører og vinduer

Dører og vinduer leveres ferdigmalt fra fabrikk. Innsiden vil være malt trekarm, utsiden er aluminiumsbeslått. Inngangsdører til leiligheter med lyd- og brannklasse iht. forskrift, samt FG-godkjent sikkerhetslås. Innerdører leveres som standard hvite, slette kompaktdører med eiketerskel. Vinduer og balkongdører leveres med 3-lags energiglass. Dørvidere med skilt etc. leveres i rustfritt stål. Dørlistes leveres ferdigmalt. Vindusmyg fores ut, og listes inn med ferdigmalte gerikter. Det vil være synlig innfesting av listverk.

Overflater og kledning

Skillevegger mellom leilighetene utføres som betong eller dobbelt bindingsverk. Felles korridorer leveres med systemhimling. I kjeller vil himlingen være en kombinasjon av garasjehimling og malt betong.

Bodløsninger

Alle sportsbodene ligger i kjeller og er tilgjengelig fra trapp/heis og garasje. Vegger i bodrom opp til ca. 2m leveres med tette fronter - over ca. 2m blir det nettingvegger opp mot kjellertak. Betongvegger, -tak og -gulv støvbindes i lyse farger.

Garasjeport

Automatisk portåpner med 1 garasjeportåpner pr. leilighet.

Postkasser

Felles postkasseanlegg ved hovedinngang eller i trappehus etter avtale med postverket.

Porttelefon og adgangskontroll

Ringe-/porttelefon med kamera/høytaler ved hoveddør til trappehus med monitor og fjernstyrt åpning i leiligheter. I tillegg til ringeklokke ved hver leilighetsdør. Brannslukningsutstyr iht. forskrifter.

KabelTV/Bredbånd/Telefoni

Det leveres ett dobbelt datauttak i stue for hver leilighet. Detaljerte elektrotegninger fås ved henvendelse til megler på et senere tidspunkt.

Kjøkken

Sigdal Uno snø med 30mm grå laminat benkeplate med rett forkant. Takhøye skap. Eller tilsvarende kjøkkeninnredning fra annen leverandør. Det leveres opplegg for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Hvitevarer inngår også i leveransen. Mellom over- og underskap leveres det veggpanel/veggplate lik som benkeplaten. Vask toppmontert i benkeplate i stål kvalitet. Endelig løsning vil bli tegnet av kjøkkenleverandør. Det vil bli gitt mulighet for eventuelt tilvalg senere for kjøpers regning. Kjøkkenløsning på skisser er veiledende.

Bad

Vegger og gulv i baderom flislegges med keramisk fliser. Flis 30x60 cm type Fagflis Minos Vulcanic Mate eller tilsvarende på gulv, med 5x5 cm fliser i dusjnise og hvite fliser 30x60cm på vegg. Blandebatteri og regulerbart dusjhode på stang. Vegghengt toalett og servant med baderomsinnredning i standard hvit utførelse. Elektriske varmekabler i gulv.

Dusjvegger er ikke inkludert, men kan bestilles. Baderomsløsning på skisser er veiledende. Underskap er type Sigdal Lilje Snø eller tilsvarende, med hvit servant. Håndtak type Hekken RF2 eller tilsvarende.

VASKEROM:

Vegger og gulv i vaskerom flislegges med keramisk fliser. Flis 30x60 cm type Fagflis Minos Vulcanic Mate eller tilsvarende på gulv med 5x5 cm fliser i dusjnise og hvite fliser 30x60cm på vegg. Blandebatteri og regulerbart dusjhode på stang. Vegghengt toalett og servant med baderomsinnredning i standard hvit utførelse. Elektriske varmekabler i gulv.

Baderomsløsning på skisser er veiledende. Tilbudt kvalitet på underskap er type Sigdal Lilje Snø eller tilsvarende, med hvit servant. Håndtak type Hekken RF2 eller tilsvarende. Speilskap med overmontert lys. Dusjvegger er ikke inkludert, men kan bestilles.

I bad og vaskerom er himlingen nedforet for å skjule framføring av ventilasjonskanaler og rør.

Andre Oppholdsrom

STUE, SOVEROM, ENTRE OG GANG:

Innervegger er plassbygd isolert bindingsverk kledd med gipsplater. Vegger sparkles, og males. Himling generelt i alle soverom, kjøkken og stue er synlige betongelementer som sparkles og males med v-fuge i elementskjøtene. Det leveres ikke taklist der dette ikke er nødvendig av konstruksjonsmessige årsaker. Gang/vindfang er nedforingen dypere for å skjule framføring av ventilasjonskanaler og rør.

Boder

Alle leiligheter vil få en sportsbod på ca 5 kvm i byggets kjeller.

Oppvarming

Prosjektet skal tilknyttes væske - vann varmepumpe tilknyttet energibrønner som etableres i kjeller. Det leveres vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom og elektriske varmekabler på bad og vaskerom.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I tilfeller hvor det overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, vil ferdigattest bli rekvirert av selger når alle arbeider er fullført. Kommunen gir vanligvis en tidsfrist for utbygger til å fremskaffe ferdigattest. Kjøper vil være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for selgers oppfyllelse av gjenstående arbeid, herunder utstedelse av ferdigattest. Ved enhver overtagelse opphører et eventuelt dagmulktkrav.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser med unntak av:

Sameiet vil få legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 25. Pantet er begrenset oppad til 1G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst servitutter på hoved bøllet som sameiets eiendom vil bli fradelt fra. Disse omhandler blant annet bestemmelse om veg og vedlikeholds rett for kommune og e-verk til å vedlikeholde ledninger, bestemmelse om adkomstrett for beboerne, bruksretter på uteområdet, samt historiske jordskiftevedtak.

Servituttene vil følge eiendommen og kopi av servituttene kan fås av megler.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer/avtaler knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. Kjøper aksepterer

videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

Kontakt megler om du ønsker innsyn.

Eventuell adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av hele boligen eller enkeltrom (hybel) såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold. En evt. leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje med eier.

Fra 1. januar 2014 er det krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. Prosjektet bygges etter TEK17 som innebærer at nødvendige radontiltak gjennomføres.

Diverse

Garderobeskap leveres ikke. Det er avsatt minst 1 meter garderobeplass pr. sengeplass i soverom. Det vil bli gitt mulighet for eventuelt tilvalg av garderobeskap senere for kjøpers regning.

Energimerking

Selger er ansvarlig for å fremskaffe endelig energiattest før ferdigstilling.

Generell orientering om areal og innhold

Prosjektets arealer:

BRA-I : 55 -157 kvm

Følgende rom vil inngå i prosjektets BRA-i: Entre, gang, bad/wc, badstue, vaskerom, kjøkken, stue, soverom og innvendig bod.

Boligens balkong kommer i tillegg for alle arealangivelser.

Hver leilighet disponerer en sportsbod i kjeller på ca 5 kvm.

Arealene er beregnet etter Norsk Standard 3940. BRA-areal angir alle innvendige rom og vegger i leiligheten, inklusive innvendig bod. De oppgitte arealene i markedsføringen er å betrakte som ca. areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Se prisliste for nærmere opplysninger om de enkelte boligens arealer.

Beliggenhet og tomteforhold

Beliggenhet

Skjønhaugtunet ligger i et landlig boligområde i Gjerdrum kommune. Kommunen har et utpreget barnevennlig oppvekstmiljø der det satses stort på idrett innenfor de fleste områder. Det er gangavstand til et godt og variert servicetilbud med bl.a. kulturhus, idrettshall, kafé, hotell, vinmonopol, flere dagligvarer og hyggelige nisjebutikker. Kulturhuset rommer en scene for konserter og forestillinger. Pub'n er også et populært samlingssted. Det er kort vei til Kløfta, Jessheim, Lillestrøm . Området har også god offentlig kommunikasjon via buss og flybuss.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Eiet tomt for hele Skjønhaugtunet på ca. 15.700 kvm. Utomhusplan i salgsoppgaven viser tiltenkt arealfordeling, selger står fritt til å endre på arealfordeling mellom de 4 sameiene. Selger tar dog forbehold om avvik i tomtens størrelse og endelige grenser inntil oppmålingsforretning er gjennomført. Utomhusplan er datert 04.04.2024 med avgrensinger er utgangspunktet for sameiets tomt og dens omfang og størrelse.

I tillegg til boligseksjonen vil kjøper bli eier av en ideell andel av tomten med felles og likt ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealene.

Leiligheter i 1 etg. har forhager med eksklusiv bruksrett – areal iht. utomhusplan, mindre justeringer av arealet kan forkomme. Beplantning og andre inngrep i forhagene skal skje iht. sameiets regler som vil bli utarbeidet på et senere tidspunkt. Bruk av forhager skal ikke være til sjenanse for andre i sameiet. Forholdet vil bli vedtektsfestet.

Torg/gatetun mellom byggene blir opparbeidet med gangveier, gress og beplantning iht. kommunale retningslinjer. Torg/gatetun skal være tilgjengelig for allmenheten. Forholdet vil bli vedtektsfestet.

Det er i dag etablert nedgravde felles avfallsbrønner ved nedkjøring til garasjeanlegg. Selger forbeholder seg retten til å etablere flere slike avfallsbrønner, om det skulle være et behov eller kommunalt krav. Nedkjøringsrampe til kjellerparkering vil være fra Hønsisletta 7.

Det vil bli næringslokaler i deler av byggets 1.etg ut mot fylkesvei 120. Her vil det bli etablert enkelte gjesteparkeringsplasser for besøkende til næringslokalene.

Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav kan medføre endringer i utomhusplanen. Mindre endringer i utomhusplanen gir ikke kjøper rett til prisavslag, erstatning eller heving.

Garasje/parkering

Det medfølger en garasjeplass pr. leilighet med trapp-/heisadkomst til leilighetsetasjer. Ekstra bred nedkjøring til parkeringskjeller samt ekstra bredde, 2,6 m på parkeringsplassene. Mulighet for el-bil lader, Skinne er lagt opp for samtlige parkeringsplasser.

Selger forbeholder seg retten til å fordele/organisere garasjeplassene.

Av dette er det avsatt 2 HC plasser. Det vil være handicap-plasser tilgjengelig i boligsameiet. Disse tildeles beboere som har behov for dem. De andre beboere som eventuelt får tildelt HC-plass forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til en vanlig parkeringsplass dersom styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen til annen beboer med dokumentert behov for HC-plass.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for å tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25

Det er ikke anledning til å leie ut parkeringsplasser til andre enn de som bor i sameiet. P-plasser vil bli organisert i enten en anleggseiendom eller i en næringsseksjon.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Private stikkledninger fra offentlig nett til bygningen. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings-og arealplaner

Kommunen har under behandling reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Skjønhaug tunet.

Plankart er datert 18.03.2024 og bestemmelsene er datert 18.03.2024.

Planen ble 1.gangs behandlet i Formannskapet 10.04.2024 og i Kommunestyre 17.04.2024. Nå er planen sendt på offentlig ettersyn, med frist 07.06.2024.

Det kan forekomme endringer på plandokumenter før sluttvedtak.

Området er regulert til totalt 4 boligbygg. Det er regulert til bolig/forretning/kontor i bygg 3 og 4 ut mot riksveien.

Utsnitt av utarbeidet detaljreguleringsplan er vedlagt. Tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Endelig regulering for området kan inneholde at sameiets fellesområder kan være tilgjengelig for offentligheten.

Det gjøres oppmerksom på at det pr. d.d. ikke foreligger rammetillatelse eller igangsettelsestillatelse fra kommunen for byggetrinn 3. Selger tar forbehold om endelig godkjenning fra kommunen.

Økonomi

Boligens kostnader

Da boligene ikke er tatt i bruk, foreligger det ingen eksakt oversikt over faste, løpende kostnader. Det er utarbeidet budsjett fra forretningsfører som stipulerer felleskostnader pr. leilighet basert på dagens kostnadsnivå.

Felleskostnader inneholder: Kommunale avgifter, forsikring, kabel-tv grunnpakke/bredbånd, a konto sentralvarme og varmtvann, vedlikeholdsfond, forretningsfører og driftsutgifter for fellesområder/bygg.

Sameiet skal etter konstituering vedta endelige fellesutgifter basert på hvilke tjenester sameiet ønsker. Det tas forbehold om endringer av beløpet og avregningsmetode etter brøk og/eller kost nytte prinsippet.

Eksempel: 3 roms leilighet nr. 101 på 85 kvm vil ha stipulerte felleskostnader på ca. kr 3.608,- pr mnd. I tillegg til dette vil fjernvarme på samme leilighet estimeres til ca. kr 762,- pr mnd.

Iht. Fjordkraft er gjennomsnittlig strømforbruk for 3-roms leilighet i blokk ca. 9.000,- kWh. Kostnadene til strøm vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Det tas forbehold om prisstigning i byggeperioden.

Formuesverdi

Da boligen selges som bygg under oppføring er formuesverdien ikke fastsatt på nåværende tidspunkt.

Formuesverdi fastsettes med utgangspunkt i en formel for kvadratmeterpris som fastsettes av SSB. Den estimerte kvadratmeterprisen er fastsatt ut fra flere kriterier (beliggenhet, alder, areal og boligtype) som danner markedsverdien i området. Boligens faktiske markedspris vil derfor ikke være Skatteetatens grunnlag for den første fastsettelsen av formuesverdi.

Det første året boligeiendommen skal formues verdsettes, må skatteyter påse å gi tilstrekkelig med opplysninger om boligen til skattemyndighetene slik at korrekt estimert markedsverdi og formuesverdi kan beregnes. Formuesverdien vil senere automatisk justeres i takt med prisutviklingen på boliger og beregnet formuesverdi vil fremgå av forhåndsutfylt skattemelding.

Formuesverdien for boligeiendommer for inntektsåret 2022 skal ikke overstige 25 % av dokumentert markedsverdi for primærbolig (der man bor fast). Formuesverdien for sekundærboliger (øvrig bruk av eiendommen, f.eks. fritidsbolig, pendlerbolig, utleieobjekt) skal for inntektsåret 2022 ikke overstige 90% av dokumentert markedsverdi. For nærmere opplysninger om formuesverdi kontakt skatteetaten.

Eiendomsskatt

Det er p.t ikke vedtatt eiendomsskatt for eiendommer i kommunen.

Omkostninger

1)⊕Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr 100.000,- for 2-roms, kr 200.000,- for 3-roms og kr 300.000,- for 4-roms og andel dokumentavgift utgjør således fra kr 2.500,- til kr 7.500,- pr. bolig. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglyssmyndighetene.

2)⊕Tinglyssingsgebyr for skjøte kr 500,-.

3)⊕Tinglyssingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter med attest, kr 500,- pr. stk.

4)⊕Leverings- og tilretteleggingsavtale for tele/data kr 5.000,- pr. bolig.

5)⊕Sameieinvesteringer kr 10.000,- pr. bolig.

6)⊕Oppstarts gebyr forretningsfører kr 3.000,- pr. bolig.

Tilbud om lånefinansiering

Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner BN Bank. De har konkurransedyktige betingelser samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Krogsveen mottar et honorar for denne formidlingen.

Annen viktig informasjon

Eier

Gjerdrum Boliger AS

Vedtekter/Husordensregler

Det er utarbeidet forslag til vedtekter for sameiet og som følger vedlagt i salgsoppgaven. Vedtektene fastsettes av sameiet på sameiermøtet. Det anbefales å delta på sameiermøtene.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Eiendommen antas å være klar for overtagelse innen utgangen av første kvartal 2026. Selger skal samtidig med varsel om oppstart også varsle om en bindende tremåneders periode for overtagelse. Nærmere informasjon om endelig ferdigstillelsesdato vil bli opplyst med ca. 10 ukers skriftlig varsel.

Eventuell forsinkelse i forhold til varslet tremåneders periode for overtagelse samt endelig overtagelsesdato vil kunne gi kjøper krav på dagmulkt iht. bustadoppføringslovens regler. Forsinkelse i forhold til antatt overtagelse gir normalt ikke krav på dagmulkt.

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I tilfeller hvor det overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, vil ferdigattest bli rekvirert av selger når alle arbeider er fullført. Kjøper vil være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for selgers oppfyllelse av gjenstående arbeid, herunder utstedelse av ferdigattest. Ved enhver overtagelse opphører et eventuelt dagmulktkrav.

Forbehold fra utbygger

Det tas følgende forbehold vedr. igangsettelse av byggearbeidene :

Dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene, kan selger kansellere inngått kjøpekontrakt uten kostnad. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få bolig- eller byggelån, at ikke 70 % av seksjonene er solgt – jevnt fordelt i bygget, uforutsette offentlige krav, at offentlige tillatelser, herunder rammetillatelse/igangsettelsestillatelse, ikke gis. Nevnte forhold er ikke uttømmende opplistet, men er eksempler på forhold som kan medføre at byggearbeidene ikke iverksettes.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt uten kostnad frem til selger har gitt skriftlig beskjed om oppstart. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert opptjente renter på meglers klientkonto. Selger kan i slike tilfeller ikke fremme krav mot kjøper som følge av kanselleringen.

Siste frist for selger å kansellere kjøpekontrakten er 31.10.2024 Selger skal senest denne dato gi kjøper skriftlig begrunnelse for kanselleringen eller skriftlig beskjed om oppstart av byggearbeidene. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle opptjente renter på meglers klientkonto. For øvrig kan kjøper ikke fremme krav mot selger som følge av kanselleringen.

Øvrige forbehold:

Selger forbeholder seg retten til å endre prisene for usolgte enheter uten forutgående varsel. Prislisten kan derfor bli erstattet av en senere utgave.

Boligen(e) selges på prosjekteringsstadiet og selger forbeholder seg derfor retten til uten forutgående varsel å gjøre mindre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige for gjennomføringen av prosjektet.

Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra tegninger og skisser i salgsmaterialet.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og føringsveier for VVS installasjoner, ventilasjon og elektro ikke er inntegnet. Påføring/innkassing på vegger/ himlinger må påregnes og rommenes utforming kan bli noe endret som følge av dette.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.

Det kan forekomme mindre avvik i tomtens størrelse hva gjelder eksklusiv bruksrett til fellesarealer eller seksjonens tilleggsareal.

Ovennevnte endringer/avvik gir ikke kjøper rett til prisavslag, erstatning eller heving.

Det gjøres oppmerksom på at tegninger, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven kun er av illustrativ karakter og kan inneholde innredning og tilbehør mv. som ikke inngår i avtalen. Opplysninger gitt i leveransebeskrivelsen er gjeldende.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Leilighetene selges til fastpris og etter første-mann-til-mølla-prinsippet.

Forbrukerinformasjon om budgivning er beskrevet i vårt skjema for Kjøpstilbud som følger vedlagt i denne salgsoppgaven.

Alle kjøpstilbud må inngis skriftlig. I tillegg må Kjøpstilbud være signert og legitimasjon må være fremlagt. For at Kjøpstilbudet skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til selger, må ethvert kjøpstilbud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere Kjøpstilbudet før budaksept kan formidles til budgiver.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kjøper plikter å ha gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon før kjøpstilbud inngis.

Etter at bindende avtale om kjøp er inngått, er salgsprisene faste og kan ikke justeres for prisstigning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på det ikke er anledning til å erverve mer enn to boligseksjoner i samme sameie jmf. eierseksjonsloven § 23. Bestemmelsen gjelder både fysiske og juridiske personer.

Ved kjøp må det fremlegges finansieringsbekreftelse.

Salg av kontraktsposisjoner

Det anbefales at Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Lillestrøm forestår salg av kontraktsposisjon mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser.

Ved overdragelse av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 10.000,- til Selger og kr 30.000 til prosjektmegler for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger. Overdragelsen av Kjøpekontrakten skal godkjennes av Selger og kan bare avslås med saklig grunn. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Eiendommen i garantiperioden må godkjennes av garantisten. Garantien vil kun gjelde for opprinnelig salgssum.

Tilvalg og endringer

Iht. bustadoppføringsloven § 9 har kjøper mulighet til å gjøre enkelte tilvalg og endringer avhengig av hvor langt man ha kommet i byggeprosessen. Det er en forutsetning at tilvalget/endringen står i sammenheng med den avtalte leveransen og at den ikke skiller seg vesentlig fra det som opprinnelig er avtalt. Kjøper kan ikke kreve tilvalg og/eller endringer som medfører større ulempe for selger enn den interessen kjøper har av å kreve tilvalget/endringen. Ulempen som tilvalg medfører for selger øker i samsvar med at prosjektet ferdigstilles.

Tilvalg- og endringsbestillinger vil kunne gi selger rett til tilleggsfrist i forbindelse med avtalt overtakelse. I slike tilfeller vil ikke kjøper ha rett til dagmulkt fra opprinnelig avtalt overtakelsestidspunkt.

Det må påregnes ekstra kostnad for tilvalg- og endringsbestillinger.

Selger utarbeider tilvalgs- og endringsliste hvor valgmulighetene for tilvalgsbestillinger og endringer fremkommer. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv.

Alle tilvalgs- og endringsbestillinger gjøres gjennom skriftlig avtale med selger og må være selger i hende senest innen de tidsfrister som fastsettes av selger.

Det kan maksimalt gjøres tilvalg- og endringsbestillinger for 15 % av kjøpesummen.

Alle tilvalgs- og endringsbestillinger skal gjøres opp til meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak overfor kunder, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmevlingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Lovanvendelse

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende/profesjonelle i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende/profesjonelle.

For kjøp som følger bustadoppføringsloven gjelder bl.a. følgende :

Som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser stiller selger en garanti på 3% av kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5% og står i 5 år etter overtakelsen.

I tillegg plikter selger å stille bankgaranti for beløp kjøper innbetaler før overtagelse dersom disse skal stilles til selgers disposisjon før overskjøting.

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54.

Det gjøres oppmerksom på at selger kan kreve erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt vil ikke medføre noen avbestillingsgebyr fra selger. Ved avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt, vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

Dersom det foreligger en mangel i henhold til loven, kan kjøperen holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Lovene kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, feks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Opplysninger om oppdraget

Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Lillestrøm

NO 950 007 613 MVA

Oppdragets KR-kode KR60.24117

Dato

Sist oppdatert: 01. juli 2024 kl. 10:55

Prisliste trinn 3

SKJØNHAUGTUNET

| ETG. | LEILIGHET | ROM | BRA-i | TERRASSE | GARASJE | PRIS | OMKOSTNINGER | TOTALPRIS |
|------|-----------|-----|-------|----------|---------|-----------|--------------|------------------|
| 1 | 101 | 3 | 84,7 | 13,3 | 1 | 4.900.000 | 24.000 | SOLGT |
| 1 | 102 | 2 | 59,0 | 13,3 | 1 | 3.500.000 | 21.500 | 3.521.500 |
| 1 | 103 | 4 | 110,9 | 13,3 | 1 | 5.900.000 | 26.500 | 5.926.500 |
| 1 | 104 | 4 | 110,9 | 13,3 | 1 | 5.900.000 | 26.500 | SOLGT |
| 1 | 105 | 2 | 59,0 | 13,3 | 1 | 3.500.000 | 21.500 | SOLGT |
| 1 | 106 | 3 | 87,1 | 13,3 | 1 | 5.200.000 | 24.000 | 5.224.000 |
| | | | | | | | | |
| 2 | 201 | 3 | 84,7 | 13,3 | 1 | 5.250.000 | 24.000 | SOLGT |
| 2 | 202 | 2 | 59,0 | 13,3 | 1 | 3.700.000 | 21.500 | 3.721.500 |
| 2 | 203 | 4 | 110,9 | 13,3 | 1 | 6.300.000 | 26.500 | 6.326.500 |
| 2 | 204 | 4 | 110,9 | 13,3 | 1 | 6.300.000 | 26.500 | 6.326.500 |
| 2 | 205 | 2 | 59,0 | 13,3 | 1 | 3.700.000 | 21.500 | SOLGT |
| 2 | 206 | 3 | 87,1 | 13,3 | 1 | 5.400.000 | 24.000 | 5.424.000 |
| 2 | 207 | 3 | 76,7 | 13,3 | 1 | 4.900.000 | 24.000 | 4.924.000 |
| 2 | 208 | 2 | 53,7 | 13,3 | 1 | 3.350.000 | 21.500 | 3.371.500 |
| 2 | 209 | 2 | 53,7 | 13,3 | 1 | 3.350.000 | 21.500 | 3.371.500 |
| 2 | 210 | 3 | 76,7 | 13,3 | 1 | 4.900.000 | 24.000 | SOLGT |
| | | | | | | | | |
| 3 | 301 | 3 | 84,7 | 13,3 | 1 | 5.500.000 | 24.000 | SOLGT |
| 3 | 302 | 2 | 59,0 | 13,3 | 1 | 3.800.000 | 21.500 | SOLGT |
| 3 | 303 | 4 | 110,9 | 13,3 | 1 | 6.700.000 | 26.500 | 6.726.500 |
| 3 | 304 | 4 | 110,9 | 13,3 | 1 | 6.700.000 | 26.500 | SOLGT |

Prisliste trinn 3

SKJØNHAUGTUNET



| ETG. | LEILIGHET | ROM | BRA-i | TERRASSE | GARASJE | PRIS | PMKOSTNINGER | TOTALPRIS |
|------|-----------|-----|-------|----------|---------|------------|--------------|-------------------|
| 3 | 305 | 2 | 59,9 | 13,3 | 1 | 3.800.000 | 21.500 | SOLGT |
| 3 | 306 | 3 | 87,1 | 13,3 | 1 | 5.600.000 | 24.000 | SOLGT |
| 3 | 307 | 3 | 76,7 | 13,3 | 1 | 5.100.000 | 24.000 | 5.124.000 |
| 3 | 308 | 2 | 53,7 | 13,3 | 1 | 3.450.000 | 21.500 | 3.471.500 |
| 3 | 309 | 2 | 53,7 | 13,3 | 1 | 3.450.000 | 21.500 | 3.471.500 |
| 3 | 310 | 3 | 76,7 | 13,3 | 1 | 5.100.000 | 24.000 | 5.123.500 |
| | | | | | | | | |
| 4 | 401 | 3 | 84,7 | 13,3 | 1 | 5.800.000 | 24.000 | 5.824.000 |
| 4 | 402 | 4 | 156,8 | 13,3 | 1 | 9.850.000 | 26.500 | 9.876.500 |
| 4 | 403 | 4 | 156,8 | 13,3 | 1 | 9.850.000 | 26.500 | SOLGT |
| 4 | 404 | 3 | 87,0 | 13,3 | 1 | 5.900.000 | 24.000 | SOLGT |
| 4 | 405 | 4 | 124,6 | 13,3 | 1 | 8.950.000 | 26.500 | 8.976.500 |
| 4 | 406 | 4 | 124,6 | 13,3 | 1 | 8.950.000 | 26.500 | 8.976.500 |
| | | | | | | | | |
| 5 | 501 | 3 | 84,7 | 13,3 | 1 | 6.100.000 | 25.500 | 6.124.000 |
| 5 | 502 | 4 | 156,8 | 13,3 | 1 | 10.600.000 | 26.500 | 10.626.500 |
| 5 | 503 | 4 | 156,8 | 13,3 | 1 | 10.600.000 | 26.500 | 10.626.500 |
| 5 | 504 | 3 | 87,0 | 13,3 | 1 | 6.200.000 | 24.000 | SOLGT |
| 5 | 505 | 4 | 106,7 | 13,3 | 1 | 7.900.000 | 26.500 | 7.926.500 |
| 5 | 506 | 4 | 106,7 | 13,3 | 1 | 7.900.000 | 26.500 | 7.926.500 |

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering mv. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall seksjoner, og organisering av bod, utomhus arealer, parkeringskjeller. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

UTKAST TIL V E D T E K T E R

for

Skjønhaugtunet Sameie 3

(org. nr. under etablering)

Vedtekter fastsettes i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæring i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Eierseksjonssameiets navn er Skjønhaugtunet Sameie 3 («Sameiet»).

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 38 boligseksjoner og 1 eller flere næringsseksjoner, i eiendommen gnr 39 bnr xx i Gjerdrum kommune.

Prosjektet Skjønhaugtunet («Prosjektet») består av 4 byggetrinn (4 blokker), innenfor området regulert i reguleringsplan for Skjønhaugtunet vedtatt 21.03.2018. Sameiet er byggetrinn 1.

Utomhusarealene skal disponeres og driftes enhetlig av sameiene 1, 2, 3 og 4 i fellesskap. Sameiene har bare rett til bruk av ferdigstilte fellesområder. Forhager med eksklusiv bruksrett er ikke omfattet av dette.

Garasjeanlegget vil bli organisert som en anleggseiendom med eget gnr 39 bnr xx. Eller næringsseksjon med gjennomkjøringsrett til trinn 4. I garasjekjelleren er det én (eller flere) garasjeplass(er) og boder til alle seksjonene, samt tekniske rom og sykkelparkering for byggetrinnene i prosjektet. Det vil bli flere garasjeplasser enn leiligheter totalt i prosjektet, garasjeanlegget bygges som boligene ut i flere trinn. Det opprettes egne vedtekter for anleggseiendommen.

Adkomst til garasjeanlegget går gjennom garasjeanlegget til Skjønhaugtunet Sameie 1 og 2, sameiet er forpliktet til å bidra med sin forholdsmessige andel av driftskostnader til port, slitasje og drift av denne adkomsten.

Boligsameiet har ansvaret for egen heis til garasjekjeller.

Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske installasjoner som liggende i anleggseiendommen knyttet til drift av eierseksjonssameiet skal dekkes av eierseksjonssameiet.

Uteområdene (gangveier m.m) er åpen for allmenn ferdsel i henhold til reguleringsplan fra Gjerdrum kommune, sameiet må ha godkjenning fra kommunen ved endringer av uteområdene.

Hønsisletta, inkludert fortau («Adkomstveien») er regulert til offentlig formål. Inntil kommunen eventuelt overtar Adkomstveien, bærer Sameiet sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold som privat vei. Det samme gjelder dersom kommunen eventuelt ikke overtar Adkomstveien.

Ved eventuell motstrid mellom tinglyste servitutter og disse vedtektene, går de tinglyste servituttene foran.

Til hver Seksjon er det tilknyttet en bruksenhet («**Bruksenhet**») som består av hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Tilleggsdeler består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til Bruksenheten. Terrasser fundamentert til grunnen utgjør tilleggsdel til de bruksenhetene de hører til, mens private balkonger/terrasser for øvrig omfattes av hoveddelen til de Bruksenhetene de hører til. Seksjoner i første etg. har eksklusiv bruksrett samt drifts og vedlikeholdsplikt til hageparsell i henhold til kartskisse vedlegg 3. For hver Seksjon er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens bruksareal.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringssskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

Disse vedtekter legger opp til at boligseksjonene og næringsseksjonene skal være mest mulig adskilt og at de skal drifte hver sin del av sameiet. Dette slik at boligseksjonene er ansvarlig for det som naturlig hører og benyttes til bolig, og at næringsseksjonene er ansvarlig for det som naturlig hører og benyttes til næring.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets styre/forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

Til hver leilighet hører det en garasje plass som ikke kan omsettes separat. Ytterligere garasje plasser kan dersom det fremgår av vedtektene i Garasjekjelleren omsettes til seksjonseiere i Prosjektet. Garasjeplassene kan kun leies ut til seksjonseiere i Prosjektet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnløtelser eller andre forhold til sameiet.

Virksomhet i Næring kan ha døgnåpent syv dager i uken, men likevel slik at virksomheten skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentligrettslige bestemmelser, herunder bestemmelser om tillatte åpningstider. Næringslokalene med servering skal følge skjenkebestemmelsene til kommunen med tanke på åpningstider. Varelevering kan skje i tidsrommet kl. [05 – 23].

Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til egne parkeringsplasser.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i eierseksjonssameiet.

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

Noen av plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Seksjonseiere som har en hc-plass til sin seksjon og som ikke har behov for hc-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser). Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den hc-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha hc-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(a) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(b) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(c) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(d) Korttidsutleie av en boligseksjon i mere enn 60 døgn er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven paragraf 24, syvende ledd. Den enkelte seksjonseier har meldeplikt til styret for det enkelte korttidsutleieforhold i sameiet.

(e) **Næringsseksjonene kan disponere fasadene med skilting i henhold til omsøkt skiltplan ved byggestart. Skilting tillates med lys, men skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere. Næringsseksjonene disponerer og står fritt til å bestemme skilting utenfor sine fasader, forutsatt offentlig godkjenning.**

3-2 Bygningsmessige endringer mm

Det skal være et helhetlig uttrykk på hele Skjønhaugtunet. Beslutninger angående endring av eksteriør samt drift og vedlikehold av garasjesameiet og utenomhusområdene, inkludert forhagene, tas av Skjønhaugtunet boligsameie 1-2-3-4.

Styrene i sameiene i Prosjekt Skjønhaugtunet i felleskap, behandler forslag til endringer i henhold til §3 og alle andre endringer som kan ha påvirkning for trinn 1-4, forslagene legges fram for sameiene for godkjenning.

Ved avstemming har alle sameier/trinn likt stemme tall.

Utbygger representerer byggetrinn som ikke er overlevert.

Beslutninger etter denne bestemmelsen gjelder blant annet:

(1) Utskifting av dører og vinduer, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, etc. kan kun skje etter samlet plan for hele prosjekt Skjønhaugtunet, og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret

(2) Solavskjerming.

Solavskjerming av terrasser utføres med markise som festes i taket og føres ned mot rekkverk/gulv i front.

Farge på duk fastsettes av styrene i felleskap.

Ved solavskjerming av terrassedør benyttes farge på duk fastsatt av styrene.

Eventuell solavskjerming innvendig på glasspanelene (vindavskjerming), skal være av tilnærmet samme farge som duken på markisene.

Leverandør fastsettes av styrene i felleskap.

Solavskjerming av vinduer skal være innvendig i leilighetene.

(3) Vindavskjerming.

Vindavskjerming av terrasser gjøres av rammeløse, sammenleggbare og uisolerte herdet glasspaneler.

(I skjøtene kan benyttes blank list av gummi/plast).

Leverandør fastsettes av styrene i felleskap.

(4) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene må godkjennes av Styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig karakter for de øvrige

Seksjonseierne, skal Styret forelegge spørsmålet på Årsmøtet til avgjørelse. Selv om Styret eller Årsmøtet har gitt tillatelse, kan arbeidene ikke foretas uten godkjenning fra bygningsmyndigheten.

- (5) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i seksjonseiermøte.
- (6) Det er ikke tillatt å oppføre platting eller annen fast konstruksjon over bakkenivå i privat forhage.
- (7) Det er ikke tillatt å plante busker/trær eller oppføre faste innretninger på fellesarealer uten styrets godkjenning.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarme radiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som toalett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlinger, kraner, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Etter et eierskifte har den nye Seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter dette pkt. 4-1. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere Seksjonseieren.

(8) Husdyr skal føres i bånd på sameiets eiendom. Etterlatenskaper skal plukkes opp umiddelbart og kastes på egnet sted.

(9) Seksjoner med eksklusiv bruksrett til forhager, plikter å vedlikeholde disse, herunder slik at disse ikke er til sjenanse for andre i Sameiet, og bærer kostnadene til dette. Vedr. utforming, se pkt. 3-1 (4).

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til

vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer fjernvarmeveksler/installasjoner felles for boligene. Taksluk og sluk på utearealer som er del av fellesarealer.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utenomhusområdene for ferdigstilte arealer.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(7) Sameiet vil ha vedlikeholdsplikt av fordrøyningsanlegg for beliggende på gnr 39 bnr 2 eller senere fradelte eiendom.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken (BRA i) med mindre kostnadene kan fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, f.eks. ved måler eller på annen hensiktsmessig måte.

Forbruk av kaldt vann/avløp, varmt vann og varme fordeles etter måler, kommunale avgifter etter kommunal tariff.

TV og internett i henhold til pris fra leverandør.

Kostnader til ytre vedlikehold av eget bygg, brannsikring og forsikring fordeles etter sameiebrøken (BRA).

Kostnader til vaktmester, styrehonorar, forretningsførersel/revisjon, felles strøm unntatt strøm til oppvarming av varmt vann, oppvarming og el-billadning, umålt forbruk, heis, utsmykkinger/anskaffelser, indre vedlikehold av fellesarealene, vedlikehold av felles ventilasjon, felles el- og røropplegg, renhold, kontorrekvisita, møter/kurs, gebyr - fordeles likt mellom seksjonene.

Som felleskostnad regnes også Sameiets andel av kostnadene til garasjesameiet og andel drift og vedlikehold av utomhusområdene på Skjønhaugtunet 1-4.

(2) Den enkelte seksjonseier skal betale en andel av felleskostnadene inkludert garasjesameiet, samt andel av drift og vedlikehold av utomhusområdene på Skjønhaugtunet 1-4, inkludert fordrøyningsdam.

I tillegg innbetales et a-kontobeløp fastsatt av styret, til dekning av vann/avløp, varmt vann og oppvarming.

Det kan også innbetales et a-kontobeløp til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

(3) Andel av kostnader for drift av ferdigstilte utomhusområder på Skjønhaugtunet hvor byggetrinnene/sameiene har felles bruksrett (fellesarealer), fordeles etter sameiebrøk for hvert enkelt sameie.

(4) De som har ekstra garasje plass betaler et fast beløp pr måned fastsatt av styret som gjenspeiler faktiske kostnader for drift og vedlikehold.

(5) Dersom nye kostnadsarter kommer til, justerer styret innkrevningen i henhold til egen vurdering, med mindre årsmøtet allerede har fattet vedtak om fordelingen. Bolig og næring skal ikke subsidiere

hverandre ved kostnadsfordeling. Påfølgende årsmøte godkjenner styrets vurdering og vedtektsfester denne. Om styrets vurdering overprøves, justeres fordelingen uten tilbakevirkende kraft.

(6) Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

Kostnader som kun knytter seg til næringsseksjonen, eller kostnader som har sin foranledning eller bakgrunn i driften/virksomheten i næringsseksjonen, betales fullt ut av næringsseksjonen. I den grad det er praktisk mulig betaler næring kostnadene i dette punkt direkte. Øvrige kostnader administreres av Sameiets styre og fordeles iht. punkt 5

Eksempel på kostnader som næringsseksjonen skal dekke er:

- Vedlikehold, oppgradering, utskiftning og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og utskifting av slikt som fasader, vinduer og dører i næringsdelen
- Vedlikehold og drift av heiser og atkomst-/rømningarealer og andre utomhusarealer som bare betjener Næringsdelen, herunder fortau utenfor næringsdelen
- Eventuelle vaktmestertjenester i næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som kun betjener næringsdelen, herunder fasade- og vindusvask utenfor Næring.
- Tiltak som er nødvendige som følge av offentlige pålegg og som knytter seg til virksomheten i næringsdelen, herunder sikkerhetstiltak, vaktelskap, krav til universell utforming med mer.
- Arealer hvor næring har eksklusiv bruksrett
- Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc. i næringsdelen
- Særlige kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader som utelukkende kan henføres til næringdelen.

5-2 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet som svarer til to ganger Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. (Eventuelt annet beløp ved senere lovendring i eierseksjonsloven).

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder og tre styremedlemmer. Næring skal ha en representant i styret.

Utbygger representerer trinn som ikke er overlevert eller ferdigstilt representerer seksjonseierne i saker i henhold til 3-1 (3 og 4) og Garasjesameiet - med 2 representanter og 1 vararepresentant.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

(3) Styret i garasjesameiet kan installere kameraovervåking i garasjeanlegget for å beskytte mot tyveri og hærværk. Opptaket skal slettes automatisk etter maksimalt 14 dager.

Styret i sameiet kan installere kameraovervåking i fellesarealer i kjelleren og i gangene ved bodene for å beskytte mot tyveri og hærværk. Opptaket skal slettes etter maksimalt 14 dager.

7-5 Inhabilitet

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

7- 6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme og næringsseksjonene 38 stemmer. Flertallet regnes etter antall stemmer.

I saker som kun vedrører boligseksjonene, og verken fellesareal eller næringsseksjonen for øvrig, har kun boligseksjonene stemmerett og flertallet regnes etter antall stemmer.

I saker som kun vedrører næringsseksjonen, og verken fellesareal eller boligseksjonene for øvrig, har kun næringsseksjonen stemmerett.

Dersom det er tvil om en sak bare angår næringsseksjonene eller bare boligseksjonene avgjøres dette av styret.

I saker som gjelder de deler av fellesarealet som har direkte betydning for næringsseksjonen, kan det ikke fattes vedtak som kan redusere rettigheter eller arealutnyttelse for næringsseksjonen, uten tilslutning fra næringsseksjonens stemmer.

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

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra næringsseksjonene.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.
- e) Endring av pkt. 2, 3 og 13.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Seksjonseiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

11. Lading av elbil.

Seksjoner som disponerer elbil og som ønsker å lade denne på egen garasje plass i kjeller må for egen kostnad legge kabel fra hovedtavle for seksjonen og ut til garasjeplassen. Arbeidet skal utføres av godkjent el-installatør og kan ikke igangsettes uten forutgående godkjennelse av styret. Med mindre annet avtales med styret, er det en forutsetning at det installeres eget målepunkt, og at seksjonseieren selv står som abonnent på dette målepunktet. Seksjonseieren skal selv dekke kostnadene ved strømforbruket.

12. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører 3-årig avtale, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l

13. Forpliktelser for sameiet og fullmakt for styret

13-1 Innledning og fullmakt for styret

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre det som fremgår av dette pkt. 13 vedrørende Sameiets felles rettigheter og plikter relatert til fellesareal og/eller fast eiendom, herunder signere eventuelle dokumenter i denne anledning. To eller flere styremedlemmer i fellesskap har fullmakt til å gjennomføre og forplikte Seksjonseierne i det som følger av pkt. 13, herunder til å signere dokumenter for tinglysing på Eiendommen og Seksjonene.

13-2 Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

Dette pkt. 13.2 gjelder for å få gjennomført:

- (i) Foreliggende reguleringsplan og Utbyggingsavtale for Skjønhaugtunet
- (ii) Eventuell senere endring i Reguleringsplan og Utbyggingsavtale for Skjønhaugtunet

Tinglyse enhver erklæring/avtale om rettigheter og plikter mellom eller overfor eiendommene innfor området omfattet av foreliggende reguleringsplan for Skjønhaugtunet, eller mellom utbygger og Gjerdrum kommune om rettigheter og plikter vedrørende disse eiendommene, som Gjerdrum kommune krever/måtte kreve tinglyst på Eiendommen (uavhengig av om krav om tinglysing rettes mot utbygger eller Eiendommen/Sameiet). Dette inkluderer eiendommer som eventuelt fradeles disse gnr/ bnr, samt gjelder også naboeiendommer som måtte berøres. I tillegg gjelder også dette naboeiendommer som måtte berøres.

13-3 Bistand utbygging (vedtatte/godkjente reguleringsplaner/utbyggingsavtaler med tillegg)

Bistå Gjerdrum kommune og utbygger av Prosjektet til å få gjennomført foreliggende reguleringsplan og utbyggingsavtale for Skjønhaugtunet og eventuelt senere endringer i reguleringsplan eller utbyggingsavtale for Skjønhaugtunet.

13-4 Tilknytning garasjeanlegg i reguleringsområdet mv.

Gnr/ bnr 39/2 eller senere fradelt eiendom, har veirett over Sameiets eiendom, felleseiendom, samt gjennom anleggseiendommen (gnr/ bnr 39/57). Gnr/ bnr 39/2 eller senere fradelt eiendom har ved igangsettingstillatelse rett til å knytte ny garasjekjeller til anleggseiendommen under Sameiet, med adkomst gjennom anleggseiendommen. (Dvs. garasjekjeller byggetrinn 3 og 4). Alle kostnader til dette skal bæres av utbygger. Kostnader til drift og vedlikehold av det som etter dette blir felles innkjøring, skal dekkes forholdsmessig av eierne av nytt garasjeanlegg og eierne av foreliggende anleggseiendom.

13-5 Overføring av eiendomsrett til fellesarealer innenfor Prosjektet

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til å overta hjemmel til fellesområder som utbygger overdrar i Prosjektet. Overdragelsen skjer enten til Sameiet med ideell andel, til Sameiets eiendom med ideell andel (reakknytning) eller på tilsvarende måte til Sameierne. Utbygger kan også arrangere fellesområdene i en velforening eller annen organisasjonsform, herunder som kan overta hjemmel til fellesområdene. Sameiet og Sameierne er pliktige medlemmer i slik eventuell forening eller ved annen organisasjonsform.

Ikke alt arealet omfattet av reguleringen for Skjønhaugtunet er felles og/eller skal overføres Sameiet ved ferdigstilling. Utbygger skal sikre at Sameiet får eventuelle nødvendige rettigheter for områder regulert til felles bruk som eventuelt ikke omfattes av fellesareal som overføres Sameiet.

Ved overføring av hjemmel fra utbygger overtar Sameiet sammen med øvrige byggetrinn alle rettigheter og plikter til fellesområdene fra utbygger, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold, og alle rettigheter og plikter som måtte følge av utbyggingsavtale eller tilsvarende mellom utbygger og kommunen.

13-6 Fordrøyningsanlegg gnr/bnr 39/2

Det prosjekteres fordrøyningsanlegg for Sameiet på området regulert til grønnstruktur på gnr/bnr 39/2.

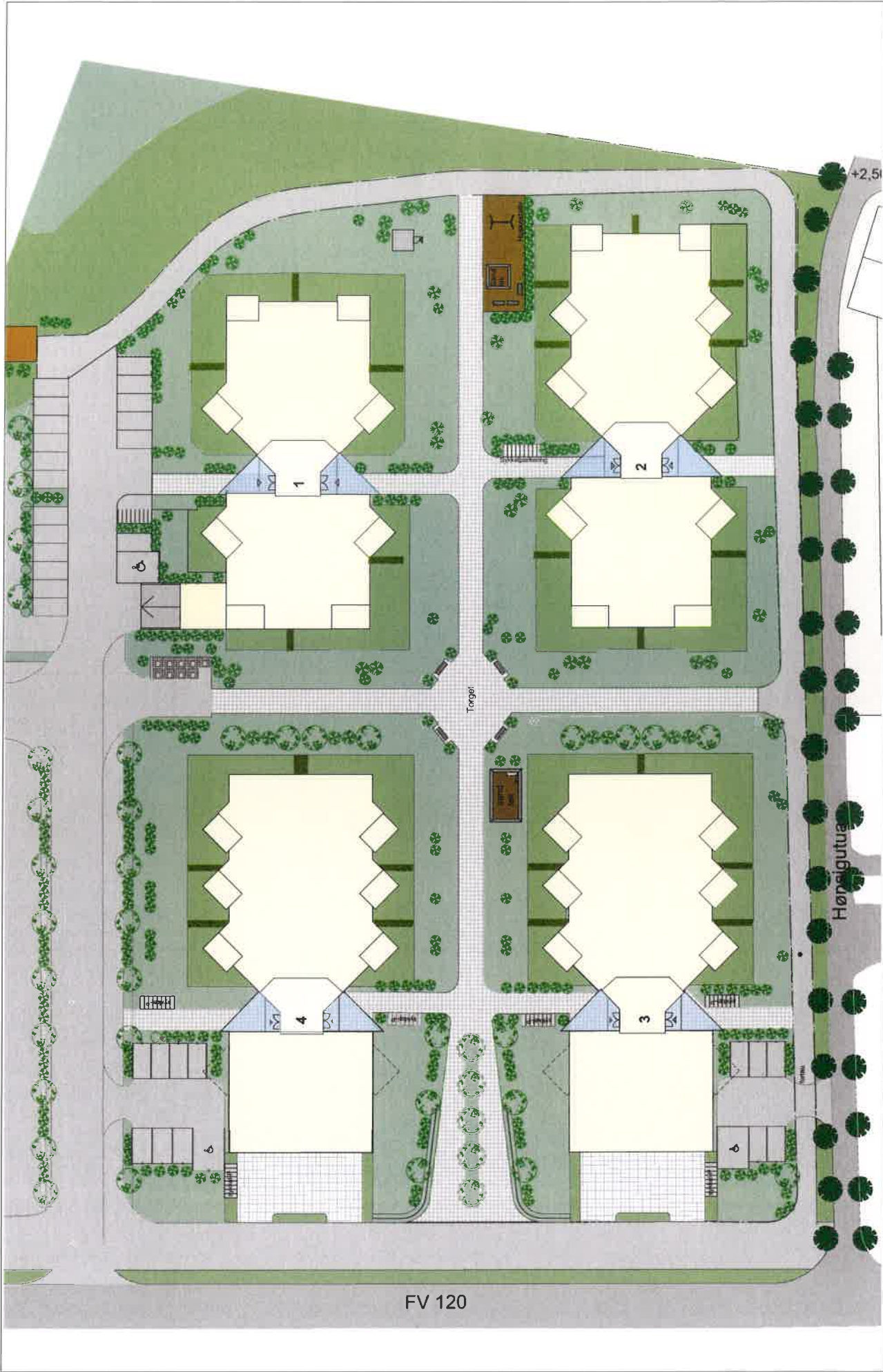
Etter ferdigstilling av slik fordrøyningsanlegg overtar Sameiet alle rettigheter og plikter til anlegget fra utbygger, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold, og alle rettigheter og plikter som måtte følge av utbyggingsavtale eller tilsvarende mellom utbygger og kommunen.

13-7 Rett for utbygger til å forvalte og drifte eiendommen frem til overtagelse

Frem til overtagelse har utbygger, Gjerdrum Boliger AS (org. nr. 916 801 947) eller utbyggers rettsetterfølger, fullmakt til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd, tinglyse erklæringer, med mer. Videre har utbygger frem til overtagelse alene rett til å gjøre endringer (vedta bindende endringer) i disse vedtektene.

Vedlegg

1 Utomhusplan



FV 120

Høvelgutua

Torgel

+2,5

♿

1

2

4

3

6

6



Skjønhaugtunet Boligsameie 3

Normalbudsjett 2024 - 39 boliger

pr. 23.04.2024

UTKAST

| Konto | Inntekter | | Pr enhet/år |
|---------------|---|------------------|---|
| 3600 | Felleskostnader likt fordelt | 900.000 | |
| 3600 | Felleskostnader Brøk | 200.000 | |
| 36## | Fjernvarme | 405.108 | 9 pr kvm |
| 3650 | Kabel-tv / Bredbånd | 205.200 | 450 |
| 36xx | Kostnader til sameie | 100.000 | |
| 8050 | Renteinntekter Bank | 0 | |
| | Sum inntekter | 1.810.308 | |
| | Kostnader | | |
| 6700 | Revisjonshonorar | 8.000 | |
| 5330 | Styrehonorar | 38.000 | 1.000 |
| 6710 | Forretningsførerhonorar | 87.000 | |
| 5400 | Arbeidsgiveravgift | 6.000 | |
| 6200 | Strøm/el. Energi fellesarealer | 55.000 | |
| 6290 | Varme | 350.000 | |
| 6670 | Overføre til sameier | 100.000 | Basert på tall fra trinn 1 |
| Note 1 | Generelt rep. og vedlikehold | 180.000 | |
| 7500 | Forsikringer | 114.000 | 3.000 pr enhet |
| Note 2 | Kommunale avgifter | 366.000 | Se note |
| Note 3 | Andre driftskostnader | 340.200 | |
| | Sum kostnader | 1.644.200 | |
| | Resultat/overskudd | 166.108 | 9,18 % |
| | Innbetaling fra sameierne ved kjøp | 304.000 | (jfr innbet. til megler, kr 8 000,- pr seksjon) |
| | | 0 | |
| | Resultat inkl innbetaling fra sameierne ved kjøp | 470.108 | |
| | Antall boliger | 38 | |
| | Sum m ² BRA-i bolig | 3.751 | |
| | Driftskostnader pr m ² / år, gjennomsnitt | 483 | |
| | Felleskostnader inkl varme pr m² / mnd | 40,2 | |
| | Felleskostnader ekskl varme pr m² / mnd | 11,2 | |

Dette budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet i poster som bla forsikring, strøm, drift. Det vil bli endringer i budsjettet hvor kostnader overføres til fellessameiet. TV / bredbånd er beregnet til kr 450,- pr mnd.



Vi vet hvem som er på jakt etter din bolig!

Vi finner de kjøperne som ønsker boligen din like mye som deg. Derfor har vi boligsøkerregisteret vårt. Fordi riktige kjøpere gir høyere pris. Sjekk hvor mange relevante kjøpere vi har til din bolig på krogsveen.no

Boligsalg gjort enkelt



Hvor deilig er det ikke at noen andre får boligen til å skinne før visning?

Selger eller kjøper du bolig hos oss slipper du å ordne med oppussing, vasking, lagring, flytting og transport. Vi fikser alt! Og du betaler ingenting før boligen er solgt. Med vår flyttehjelp forholder du deg til én kontaktperson, og vi kvalitetssikrer alle leverandørene våre slik at du slipper å bekymre deg for at jobben skal bli gjort skikkelig.

Snakk med megler eller les mer på krogsveen.no

Flytt uten stress

Krogsveen Boligutleie

Vurderer du å kjøpe bolig for å leie ut?

Krogsveen Boligutleie har lang erfaring med utleie av boliger og kan bistå med hele prosessen fra start til mål. Du kan være trygg på at vi finner en ansvarlig leietaker og at leieforholdet følges opp på en profesjonell måte hele veien.

Se krogsveen.no/utleie eller ta kontakt med megler for mer informasjon og et uforpliktende pristilbud.



Krogsveen | Boligutleie



Velkommen til en enklere boligreise

Snakk med en av våre meglere når du er på boligjakt. La oss hjelpe deg med å finne, kjøpe, flytte og vaske. Så bare spør og grav, vi er her for å gjøre det enklere og tryggere å kjøpe bolig.





Vi vet hvem som er på jakt etter din bolig!

Vi finner de kjøperne som ønsker boligen din like mye som deg. Derfor har vi boligsøkerregisteret vårt. Fordi riktige kjøpere gir høyere pris. Sjekk hvor mange relevante kjøpere vi har til din bolig på krogsveen.no

Boligsalg gjort enkelt



Hvor deilig er det ikke at noen andre får boligen til å skinne før visning?

Selger eller kjøper du bolig hos oss slipper du å ordne med oppussing, vasking, lagring, flytting og transport. Vi fikser alt! Og du betaler ingenting før boligen er solgt. Med vår flyttehjelp forholder du deg til én kontaktperson, og vi kvalitetssikrer alle leverandørene våre slik at du slipper å bekymre deg for at jobben skal bli gjort skikkelig.

Snakk med megler eller les mer på krogsveen.no

Flytt uten stress

Krogsveen Boligutleie

Vurderer du å kjøpe bolig for å leie ut?

Krogsveen Boligutleie har lang erfaring med utleie av boliger og kan bistå med hele prosessen fra start til mål. Du kan være trygg på at vi finner en ansvarlig leietaker og at leieforholdet følges opp på en profesjonell måte hele veien.

Se krogsveen.no/utleie eller ta kontakt med megler for mer informasjon og et uforpliktende pristilbud.



Velkommen til en enklere boligreise

Snakk med en av våre meglere når du er på boligjakt. La oss hjelpe deg med å finne, kjøpe, flytte og vaske. Så bare spør og grav, vi er her for å gjøre det enklere og tryggere å kjøpe bolig.

