

Attentus

Bjørneveien 10 (næringslokaler), 1823 KNAPSTAD





Knapstadhagen  
Nye næringslokaler for forretning, kontor,  
tjenesteyting og servering\*  
\*Med forbehold



# Om lokalene

Knapstadhagen ligger sentralt plassert på Knapstad, tilbaketrukket fra E18, mellom Ski og Askim. Knapstadhagen bygges ut med 80 nye leiligheter og 4 næringslokaler og forventes ferdigstilt sommeren 2023.

Knapstadhagen har i dag bl.a. en KIWI-dagligvareforretning, apotek, frisør, sushirestaurant og legesenter innen gangavstand.

Det er kort avstand til skoler og barnehager, det er godt tilrettelagt for pendling med gode bussforbindelser, togstasjonen noen minutters gange unna og E18 like i nærheten. Med kun fem minutter til flotte tur- og rekreasjonsområder har du alt du kan ønske deg i et helt nytt boligprosjekt – å leve landlig, men bo urbant.

Velkommen til Knapstadhagen.

Adresse	Bjørneveien 10 1823 KNAPSTAD
Antall lokaler	4 (næringslokale 1A, 1B, 1C og 2)
Arealer BTA kvm	68,2 (1A) + 68,2 (1B) + 79,2 (1C) + 182,1 (2)
Leiepris	Kontakt megler
Næringstype	Forretn., kontor, tjenesteyting, servering*
Byggeår	2023
Oppdragsnummer	01230302/303/304/305

\*Med forbehold - kontakt megler



# Eiendoms- opplysninger



# Eiendomsopplysninger

**Knapstadhagen**  
**Nye næringslokaler for forretning, kontor,**  
**tjenesteyting og servering\***  
**\*Med forbehold**

## Adresse

Bjørneveien 10 1823 KNAPSTAD (næringslokale 1A, 1B, 1C og 2)

## Postnummer

1823

## Poststed

Knapstad

## Kommune

Indre Østfold

## Kommunennummer

3014

## Matrikkel

Gnr. 836, bnr. 233

## Næringstype

Forretning, kontor, tjenesteyting og servering\*.

\*Med forbehold - kontakt megler

## Arkitektberegnete arealer\*

Næringslokale 1A - BTA: 68.2 kvm

Næringslokale 1B - BTA: 68.2 kvm

Næringslokale 1C - BTA: 79.2 kvm

Næringslokale 2 - BTA: 182.1

\*Kontrollmåles på stedet

## Byggeår

2023

## Innhold

Næringslokalene 1A, 1B og 1C: Leveres med vegger som vist på tegning (A22-01 / datert 27.08.2021). Veggene leveres sparklet og malt i en lys farge. Nedforet systemhimling med netto himlingshøyde min. 2700 mm. Gulvbelegg i vinyl i spesrom, lager/bøttekott, gang og WC. Minikjøkken med kjøleskap, vaskekum og oppvaskmaskin. 1 meter overskap.

Eget sikringsskap og strømmåler i hvert av lokalene. Almen belysning innfelt i himling. Stikkontakter tilpasset lokalets størrelse. Brannvarsling tilknyttet byggets varslingsanlegg. Sprinkleranlegg basert på romindeling på tegning. WC tilpasset bevegelseshemmede med servant. Utslagsvask i bøttekott. Eget ventilasjonsanlegg til hvert av lokalene. Lokalene varmes med radiatorer tilknyttet felles varmesentral og varmepumpe i bygget. Det installeres målere for energibruk (radiatorer), forbruksmåler på kaldt og varmtvann i hvert av lokalene.

Næringslokale 2: Leveres i utgangspunktet kun med yttervegger / vegger mot nabolokaler som vist på tegning (A22-01 / datert 27.08.2021). Veggene leveres isolerte, men åpne slik at elektriske installasjoner kan legges skjult. Det legges til rette for nedforet himling med høyde min. 2700 mm i hovedlokale. Partiet mot torget utenfor ytterveggen på boligblokken over får lavere høyde. Gulv leveres som råbetong. Etter rominndeling må det også regnes med at underordnede rom får lavere himlingshøyde enn 2700 mm. Ingen kjøkken innredning.

Det klargjøres for eget sikringsskap og strømmåler i lokale. Dvs. tilstrekkelig kapasitet. Måler og sikringsskap plasseres etter avtale med leietager/kjøper. Brannvarslingsanlegg tilknyttet byggets varslingsanlegg leveres i nødvendig utstrekning for åpent lokale. Dette må suppleres når planløsning er utformet sammen med leietager/kjøper. Sprinkleranlegg basert på åpent lokale. Dette må suppleres når rominndelingen er klar. Ventilasjonsanlegg må tilpasses virksomheten som kommer i lokalene, så det medtas ikke i standardleveransen. Men det avsettes tilstrekkelig plass til dette i teknisk rom. Lokalene varmes med radiatorer tilknyttet felles varmesentral og varmepumpe med boligene i prosjektet. Det installeres målere for energibruk (radiatorene), forbruk av kaldt vann og varmt tappevann.

## Energikarakter

Ikke angitt - konferer megler

## Energifarge

Ikke angitt - konferer megler

## Oppdragsnummer

01230302/303/304/305

## Leiepris

Kontakt megler

## Overtakelse

Lokalene skal kunne overleveres som beskrevet over fra sommeren 2023.

## Parkering

Utenfor lokalene er det tenkt en god del gjeste- og kundeparkering med tidsbegrensning. I tillegg er det tenkt leid ut parkeringsplasser for ansatte i næringslokalene. Se vedlagte forslag til vedtekter og det som skrives om parkering der. Med



# Eiendomsopplysninger

forbehold - konferer megler.

## Utleier

Knapstad Vestre AS.

## Hvitvaskingsregler

Alle eiendomsmeglerforetak er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at de har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

## Kontaktperson

Hans Martin Tonne  
Eiendomsmegler MNEF  
hmt@attentuseiendom.no  
Tlf: 959 63 773

Anders Borgen  
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF  
ab@attentuseiendom.no  
Tlf: 452 22 222

## Ansvarlig megler

Hans Martin Tonne  
Eiendomsmegler MNEF  
hmt@attentuseiendom.no  
Tlf: 959 63 773

## Avdeling

Follo Eiendomsmegling AS  
Nordbyveien 15  
1423 Ski  
Tlf: 649 13 400  
Org.nr.: 991083499

## Salgsoppgavedato

30.03.2023

## Visning

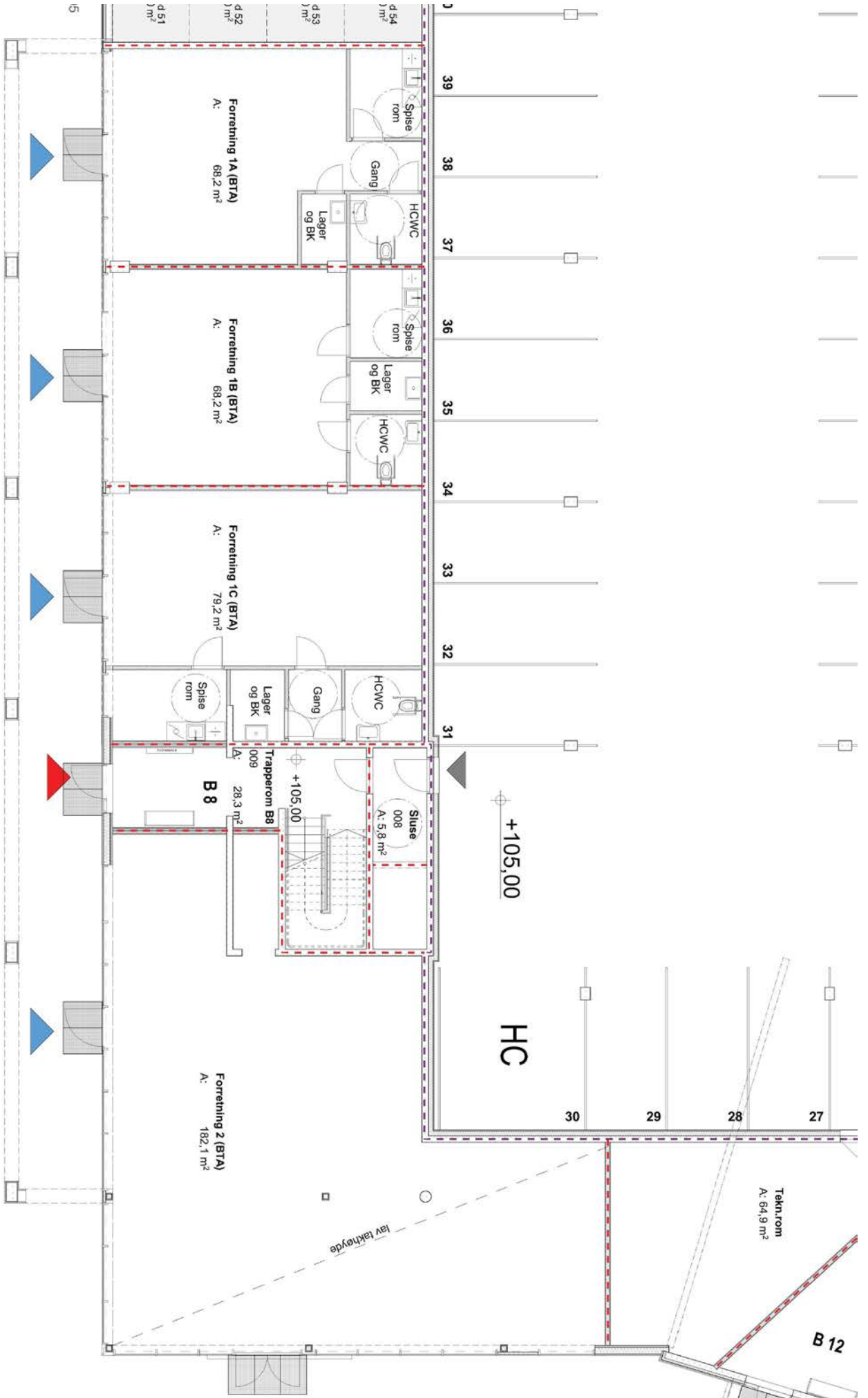
Ta kontakt med megler Hans Martin Tonne på mob 959 63 773 for avtale om visning.

# Vedlegg













## **Kravspesifikasjon, utleiers leveranse**

### **Forretning 1A, 1B og 1C, rev. A, 23.11.2022**

#### **Planløsning**

Vegger som vist på tegning A22-01, dat. 27.08.2021.

#### **Overflater**

Veggene leveres sparklet og malt i lys farge. Nedforet hvit lyddempende systemhimling. Netto himlingshøyde min. = 2700 mm. Gulvbelegg i vinyl i spiserommet, lager/BK, gang og HC WC. I forretningslokale er det ikke medtatt gulvbelegg, men det kan leveres som tillegg etter forespørsel.

#### **Innredning**

Minikjøkken med kjøleskap, vaskekum og oppvaskmaskin. 1 m overskap.

#### **Elektroarbeid**

Eget sikringsskap og strømmåler i hvert lokale. Almen belysning innfelt i himling. Stikkontakter tilpasset lokalets størrelse. Brannvarslingsanlegg tilknyttet byggets varslingsanlegg.

#### **Rørleggerarbeid**

Sprinkleranlegg basert på rominndelingen. HC toalett, servant og utslagsvask.

#### **Ventilasjonsanlegg**

Lokalet leveres med eget ventilasjonsanlegg.

#### **Varmeanlegg**

Lokalene varmes med radiatorer tilknyttet felles varmesentral og varmepumpe med boligene i prosjektet.

#### **Måling av forbruk**

Det installeres målere for energibruk (radiatorene), forbruk av kaldt vann og varmt tappevann i hvert lokale.





## **Kravspesifikasjon, utleiers leveranse**

### **Forretning 2, 23.11.2022**

#### **Planløsning**

Kun yttervegger for lokalet leveres, som vist på tegning A22-01, dat. 27.08.2021.

#### **Overflater**

Veggene leveres isolerte, men åpne slik at elektriske installasjoner kan legges skjult. Det legges til rette for nedforet himlings med høyde min. = 2700 mm i hovedlokale. Partiet mot «torget» utenfor ytterveggen på boligblokken over får lavere høyde. Gulv leveres som råbetong. Etter rominndeling må det også regnes med at underordnede rom får lavere himlingshøyde enn 2700 mm.

#### **Innredning**

Det leveres ingen innredning

#### **Elektroarbeid**

Det klargjøres for eget sikringskap og strømmåler i lokale. Dvs. tilstrekkelig kapasitet. Måler og sikringskap plasseres etter avtale med leietager/kjøper. Brannvarslingsanlegg tilknyttet byggets varslingsanlegg leveres i nødvendig utstrekning for åpent lokale. Dette må suppleres når planløsning er utformet sammen med leietager/kjøper.

#### **Rørleggerarbeid**

Sprinkleranlegg basert på åpent lokale. Dette må suppleres når rominndelingen er klar.

#### **Ventilasjonsanlegg**

Ventilasjonsanlegg må tilpasses virksomheten som kommer i lokalene, så det skal ikke medtas i denne leveransen. Men det avsettes tilstrekkelig plass i teknisk rom.

#### **Varmeanlegg**

Lokalene varmes med radiatorer tilknyttet felles varmesentral og varmepumpe med boligene i prosjektet.

#### **Måling av forbruk**

Det installeres målere for energibruk (radiatorne), forbruk av kaldt vann og varmt tappevann i hvert lokale.



# VEDTEKTER FOR Sameiet Knapstadhagen, org.nr. XXXXXX

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet

## 1. Innledende bestemmelser

### 1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Knapstadhagen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen den <dato>.

### 1.2 Eierseksjonssameie

Sameiet består av eiendommen gnr 836, bnr 233, i Indre Østfold kommune.

Sameiet er et kombinert sameie som består til sammen av 80 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner, bygget i to byggetrinn.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen.

Eierseksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. En bruksenhets hoveddel, eventuelle tilleggsdel og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg, og eventuelle senere reseksjonerings. Det samme gjelder fellesarealer.

### 1.3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.

Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

## 2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3.1 Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og har også rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til. For alle bruksenheter på bakkeplan med et grøntarealet mellom markterrasse og hekk, gjelder en midlertidig eksklusiv bruksrett for bakenforliggende bruksenheten. Styret bestemmer ellers hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Åpningstider for næringsseksjonene som er i tråd med offentlige retningslinjer anses ikke for å være til skade eller ulempe for øvrige sameiere. I næringsseksjoner hvor det vil foregå service- eller serveringsvirksomhet vil det forekomme virksomhet på kveldstid, i helger og på helligdager uten at dette i seg selv anses for å være til skade eller ulemper for øvrige seksjonseiere. Næringsseksjonen må ikke brukes til nattklubb.



Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndsøknad og samtykke fra styret, herunder montering av utvendig markise/utvendig persienne, screens, utvidelse av terrasse, oppsetting/ending av utvendig skillevegg mellom terrasser eller lignende. Monteringer som nevnt skal skje etter en samlet plan for sameiet. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil eller ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Eier av næringsseksjoner har etter forutgående godkjenning av styret rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet på fasade til næringsseksjonen. Skilting skal være i overensstemmelse med skiltplan som er utarbeidet for bygget. Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slike skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealer som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### **3.2 Ordensregler**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **3.3 Utendørs parkering**

Næringsseksjonene har tidsbegrenset eksklusiv bruksrett til utendørs parkeringsplasser markert med gult på vedlegg 1, i tidsrommet 0700 til 2200 hvert døgn. I tidsrommet 2200 til 0700, kan parkeringsplassene også brukes av boligseksjonene til gjesteparkering. Parkeringsplassene sambrukes mellom næringsseksjonene. De øvrige utendørs parkeringsplassene er gjesteparkering for besøkende til boligseksjonene.

Gjesteparkeringsplassene skal kun brukes til gjesteparkering.

Sameiet skal sørge for drift og vedlikehold av område for utendørs parkering, og det tilliggende torget. Kostnadene skal fordeles mellom alle bruksenheter, og etter sameierbrøken.

## **4. Vedlikeholdsplikt**

### **4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Den enkelte sameier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på egen bruksenhet, fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Alt indre vedlikehold av bruksenheten besørjes og bekostes av den enkelte sameier. Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnett, sikringsskapet og elektriske ledninger i bruksenheten, vindusglass, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

#### **4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig vedlike. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, samt utbedring av tilfeldige skader. Vedlikehold av fellesarealene (herunder tomt) og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell, renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiet skal vedlikeholde grøntområdet mellom markterrasse og hekk omtalt ovenfor under punkt 3.1, 1 avsnitt.

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for sameiet. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

### **5. Rettslig rådighet**

#### **5.1 Rettslig råderett**

Den enkelte sameier råder som eier over bruksenheten, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

#### **5.2 Eierskifte**

Bruksenhetene er fritt omsettelige, men ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

### **6. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

#### **6.1 Felleskostnader**

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet følger av disse vedtektene. Sameiebrøken fremgår av seksjonsbegjæringen.

Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsplasser mm, beliggende i felles parkeringskjeller skal fordeles mellom sameierne i forhold til det antall parkeringsplasser sameierne har bruksrett til.

Følgende kostnader skal også fordeles mellom sameierne med lik del på hver sameier:

- TV (grunnpakke)
- Internett (grunnpakke)

Følgende kostnader skal belastes den enkelte sameier med beløp fremsatt av kommunen, enten ved direkte fakturering fra kommunen, eller med fordelt beløp tilsvarende krav fremsatt av kommunen:

- Eiendomsskatt
- Kommunale avgifter, dog ikke vann- og kloakkavgifter

Følgende kostnader skal fordeles via forretningsfører basert på måling:

- Vann og kloakkavgifter
- Energi til varmt vann for oppvarming
- Forbruk av varmt tappevann

Øvrige felleskostnader, herunder nye felleskostnader, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

### **6.2 Kostnader som bare skal betales av boligseksjonene**

Kostnader til drift og vedlikehold av arealer og tekniske anlegg som kun betjener boligseksjonene skal kun belastes boligseksjonene, og fordeles basert på boligseksjonenes sameiebrøk. Det samme gjelder kostnader til drift, vedlikehold og eventuell utskiftning av heis, og vedlikehold og drift av utvendige grøntområder.

### **6.3 Kostnader som bare skal betales av næringsseksjonene**

Kostnader til drift og vedlikehold av arealer og tekniske anlegg som kun betjener næringsseksjonene skal kun belastes næringsseksjonene, og fordeles basert på næringsseksjonenes sameiebrøk.

### **6.4 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte sameier skal forskuddsvis betale et akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond). Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6.5 Inntekter av eiendommen**

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

### **6.6 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**

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

### **6.7 Sameiernes ansvar utad**

Den enkelte sameier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **7. Årsmøtet**

### **7.1 Årsmøtets myndighet**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

### **7.2 Tidspunkt for årsmøte**

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.



Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **7.3 Innkalling til årsmøte**

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

### **7.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **7.5 Hvem kan delta i årsmøte**

Alle sameierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til sameierne har rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom et flertall på årsmøtet gir tillatelse til det.

### **7.6 Møteledelse**

Styrelederen skal lede årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være sameier.

### 7.7 Opptelling av stemmer, flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver bruksenhet har én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet (eierseksjonsloven § 49) for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og
- g) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

### 7.8 Protokoll

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

## 8. Styret

### 8.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha en leder og to til fire medlemmer, etter årsmøtets beslutning. Næringsseksjonene har rett til å peke ut et styremedlem. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratred. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

### 8.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møter så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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



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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8.3 Styrets oppgaver**

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

### **8.4 Styrets beslutningsmyndighet**

Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe 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.

### **8.5 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

## **9. Forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet ikke skal ha en forretningsfører.

Det hører under styrets oppgaver å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi de instruks, fastsette godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

## **10. Inhabilitet**

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om saker som gjelder avtaler med seg selv eller ens nærstående, eller om sitt eget eller ens nærståendes ansvar i sameiet. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

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

## **11. Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **12. Regnskap og revisjon**



### **12.1 Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### **12.2 Revisjon**

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

## **13. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

### **13.1 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

### **13.2 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Medfører seksjonseierens 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 bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, i henhold til reglene i eierseksjonsloven § 39.

## **14. Felles parkeringskjeller**

Hver sameier har fått tildelt bruksrett til parkeringsplass og/eller bod i forhold til det antall som ligger til den enkelte bruksenhet, eller som måtte være ervervet ut over det som ligger til bruksenheten.

Parkeringsplassene og bodene er organisert som tilleggsdel til bruksenheten. Utbygger forestår førstegangs tildeling av bruksretter.

Parkeringsplass og bod kan ikke, uten styrets samtykke, leies ut til personer eller selskaper utenfor sameiet. Parkeringsplass og bod kan, ved enighet mellom sameierne, byttes internt i sameiet. Partene må sørge for reseksjonering dersom slikt bytte ikke skal være midlertidig. Partene er selv ansvarlig for kostnadene ved reseksjonering.

De sameierne som har fått tildelt bruksrett til HC - plass uten å ha et fysisk handikap som gjør en slik plass nødvendig, er forpliktet seg til å gi fra seg bruksrett til plassen dersom det er andre i sameiet som kan dokumentere behov for HC – plass. Den som krever en HC – plass basert på behov må selv ha bruksrett til annen parkeringsplass, og bytte bruksrett til denne med bruksretten til HC - plassen. Retten til å bruke en tilrettelagt plass gjelder kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret tar imot, behandler og avgjør søknad om overtagelse av bruksrett til HC – plass.

Sameiet skal sørge for drift og vedlikehold av parkeringskjelleren. Sameiets kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles som angitt i punkt 7.

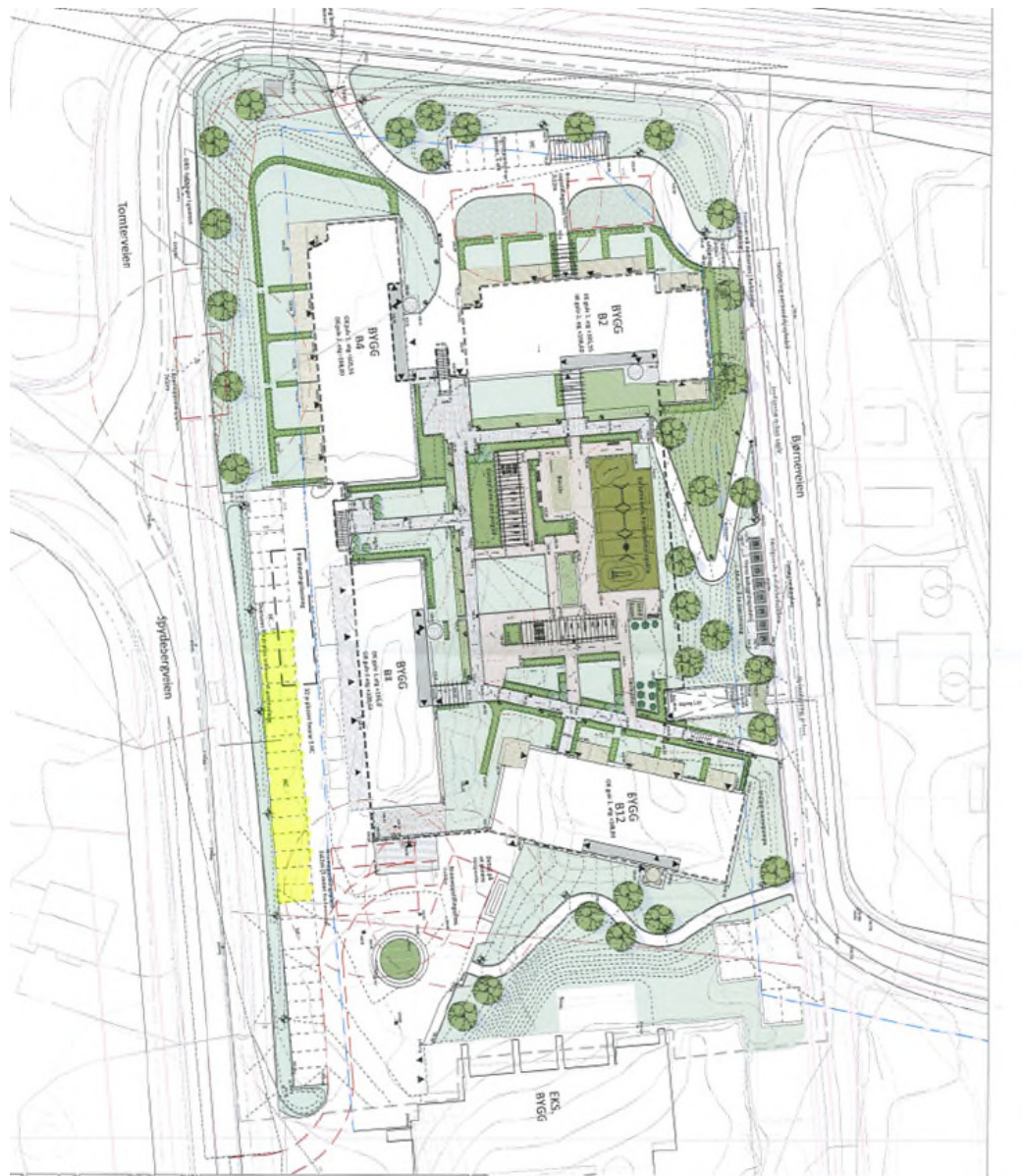


## 16. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

### Vedlegg 1: Utendørs parkeringsplasser





Attentus

## Follo Eiendomsmegling AS



**Anders Borgen**  
T: 452 22 222  
E: ab@attentuseiendom.no



**Fredrik Levorstad**  
T: 919 90 945  
E: fl@attentuseiendom.no



**Hilde Finstad**  
T: 928 06 408  
E: hf@attentuseiendom.no



**Eirik Haugstad**  
T: 934 25 887  
E: eh@attentuseiendom.no



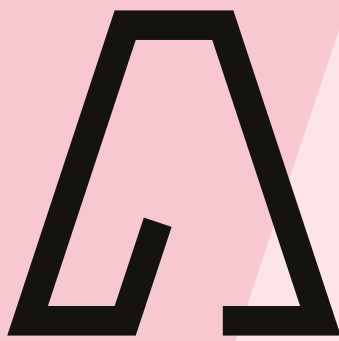
**Fredrik Martinsen**  
T: 482 20 298  
E: fm@attentuseiendom.no



**Vetle Just Kvammen**  
T: 982 39 605  
E: vjk@attentuseiendom.no



**Hans Martin Tonne**  
T: 959 63 773  
E: hmt@attentuseiendom.no



[attentuseiendom.no](http://attentuseiendom.no)