



VIKEN LAGERSEKSJONER

Salgsoppgave Løenveien – byggetrinn 1,2,3,4 og 5



SKJEBERG (SARPSBORG)

Innhold

Prosjektet

Beliggenhet

Salgsoppgave

Leveransebeskrivelse

Situasjonsplan

Fasade tegning

Forslag til vedtekter

Prosjektet

I dette prosjektet planlegges 5 bygg med lagerseksjoner i variert størrelse. 72 kvm, 144 kvm og muligheten for å utvide med flere seksjoner om ønskelig. Feks. dersom enn ønsker å slå sammen en seksjon på 144 kvm + en seksjon 72 kvm, er dette fullt mulig.

Alle byggene vil inneholde 14 seksjoner fordelt på 10 stk på 72 kvm og 4 stk på 144 kvm. Seksjonene på 144 kvm ligger i endene av hvert bygg og har sidevinduer i tillegg til vinduer i kjøreporten.

Alle seksjoner blir levert med egen elektrisk kjøreport og vanlig inngangsdør i galvanisert stål. Alle seksjonene vil få egen strømmåler og mulighet for tilkobling av egen vannmåler. Det vil være mulig å velge mellom flere tilvalg, se vedlagt tilvalgliste.

Utbygger opparbeider utomhus arealer med asfalterte veier og eventuelt grøntarealer og annet som kreves etter reguleringsplanens bestemmelser.

Byggetrinn 1 og 2 vil ha en forventet ferdigstillelse i Q2 – 2025. Med forbehold som nevnt under punktet: **Forbehold**, i denne salgsoppgaven.

Forventet ferdigstillelse for byggetrinn 3,4 og 5 vil bli satt ut i fra solgte enheter og vil spesifiseres i annonse for de ulike byggetrinnene.

Mulig planløsning

72 kvm



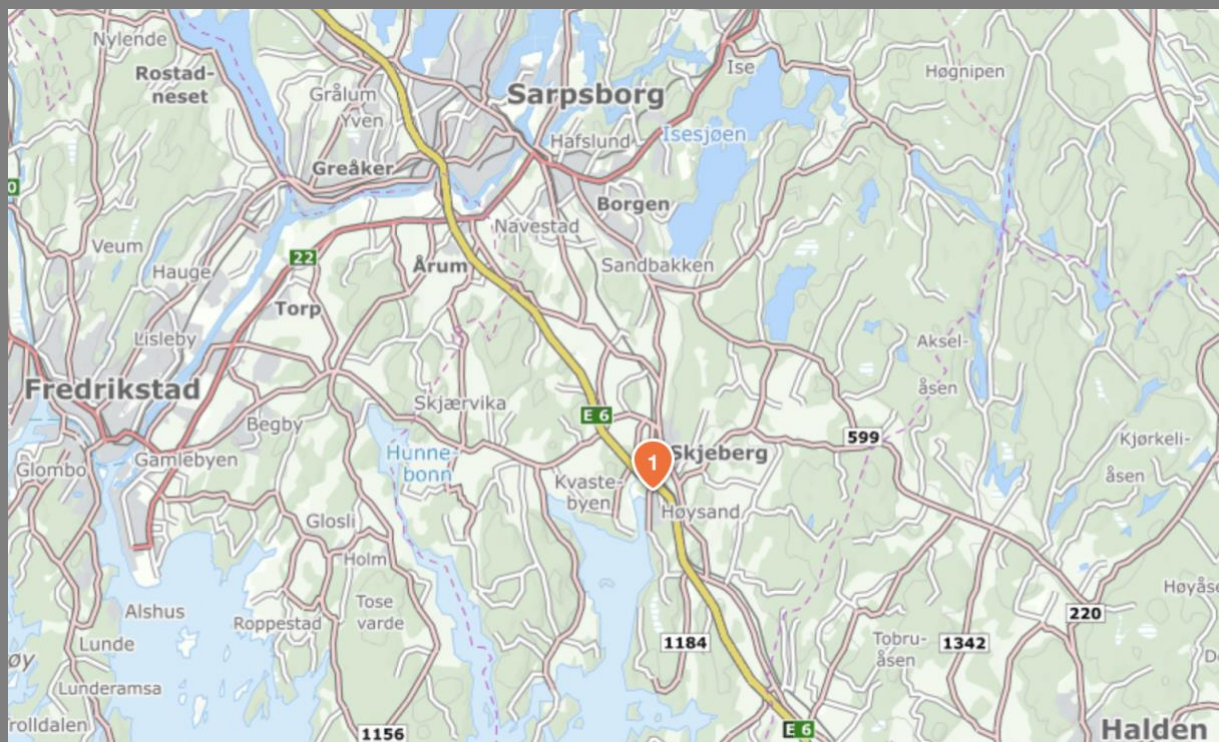
144 kvm



Seksjonene leveres uten innredning, kjøkken, bad eller mesanin.
Plantegningene er kun ment for illustrasjon.

Beliggenhet

Løenveien i Skjeberg ligger sentralt til mellom Sarpsborg, Fredrikstad og Halden. Det er kun 5 minutter kjørevei fra avkjøringen på E6 ved Solbergtårnet. Prosjektets tomt ligger i et tilnærmet flatt terreng og er godt synlig fra E6. Områdene rundt er bestående av jordbruksområder, skog, sjø og boligfelt.



Salgsoppgave

Adresse/matrikkel

Eiendommen ligger i Sarpsborg kommune, med Gnr. 1099, Bnr. 82 og 279. Bruksnummer kan bli endret dersom det er behov for sammenslåing eller annen endring av eksisterende tomter. Byggene seksjoneres og etter seksjonering vil hver seksjon få sitt eget seksjonsnummer i tillegg til Gnr og Bnr på eiendommen. Foreløpig adresse er Løenveien, 1747 Skjeberg.

Tomteareal

Tomtene er totalt ca. 27 669 kvm i følge offentlig register. Den er ikke kontrollmålt.

Utbygger/selger

Viken lagerseksjoner As
Østre kanalgate 1
1531 Moss

Orgnr. 831 008 202

www.vikenlagerseksjoner.no

Eirik@vikenlagerseksjoner.no

Omkostninger

Dok. avgift, 2,5% av seksjonens andel av tomteverdien:	
Dok. Avg. 72 kvm (estimert)	5 556,-
Dok. Avg. 144 kvm (estimert)	11 112,-
Tinglysningsgebyr skjøte	500,-
Evt. Tinglysningsgebyr pantobligasjon	700,-
Etablering av strømmåler (estimert)	2200,-

Byggeår

Fra 2024

Eiendomstype

Næring

Eierform

Eierseksjon

Arealer

Seksjonene leveres i 72 og 144 kvm. Det er mulig å utvide med ekstra seksjoner om ønskelig.

Overtakelse

Overtakelse kan tidligst skje når bygget er tildelt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest fra kommunen. Estimert fra Q2 – 2025 for byggetrinn 1 og 2. Estimert overtakelse for byggetrinn 3-5 vil opplyses i annonse knyttet til de enkelte byggetrinn. Kjøper kan ikke kreve mulkt eller annen form for bøteleggelse dersom ferdigstillelse overgår estimert ferdigstillelse.

Bygning

Byggene vil være på ca. 1300 kvm, fordelt på 14 seksjoner. 10 stk. à 72 kvm og 4 stk. à 144 kvm. Alle seksjonene får egen kjøreport med vindusfelt, samt inngangsdør ved siden av kjøreport. Kjøreporten har mål på 4 x 4,3 meter. Seksjonene på 144 kvm ligger på enden av bygget og vil også få sidevinduer. Det blir etablert teknisk rom på den ene kortsiden av bygget. Alle seksjonene vil få egen strømmåler og mulighet for tilkobling av vannmåler som tilvalg. Seksjonene vil ha en innvendig takhøyde på ca. 6 meter. Utbygger kan endre størrelse på bygg og antall seksjoner hvor dette er nødvendig for offentlig godkjenninger eller annet saklig grunnlag.

Bygget er prosjektert etter gjeldene forskrift (TEK17) og har således godkjent bruksområde som garasje og lager. Seksjonene er ikke beregnet for varig opphold.

Tekniske installasjoner – standard leveranse

Seksjonene leveres med automatisk kjøreport, 3 kW fastmontert vifteovn, brannvarsling, 2 lysarmaturer i 72 kvm, 4 lysarmaturer i 144

kvm, avløp til toalett, fordelingsskap med lastbryter, enkelt stikk schucko i rundskift, nødllys over dør, røykdetektor i tak, hovedsikring til hver seksjon er 32AMP ved 400V, med en effekt på ca. 22 Kw.

Reguleringsforhold

Eiendommen ligger i regulert område med formål: Industri/lager.

Plannavn: Plan id: 35019. Eiendommen ligger i planområdet merket: Industri/lager (I/L 1-2)

Utdrag fra reguleringsplan:

Felt I/L1-2 tillates benyttet til industri/lager. Arealene tillates ikke benyttet til transport- intensive eller kundeintensive bedrifter. Dette gjelder i særlig grad trafikk med tunge kjøretøyer, som terminalvirksomhet el.l. Det tillates ikke etablert bedrifter som kan medføre skade på eller forurensning av nærliggende våtmarksområde eller som i form av støy, lukt, støv el.l. er til vesentlig sjenanse for naboer.

Sameie

Bygningene vil bli organisert som ett eller flere seksjonssameier, etter hva som er mest hensiktsmessig. Veiareal og annet utomhus areal som ikke overtas av kommunen vil bli tillagt fellesarealet, med dette følger felles rett til bruk og felles plikt til drift og vedlikehold.

Eiendommene blir seksjonert og hver seksjon får bruksrett til parkeringsplass mm. Dette vil bli nærmere fastsatt i vedtektene.

Utbygger forbeholder seg retten til å etablere flere seksjonssameier, felles vel, veilag eller annet fellesanlegg på fellesområder. Det henvises til utkast til vedtekter for ytterligere informasjon om sameiet.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65) og vedtektene. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser ovenfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 31. Sameiet vil bli ledet av

et styre som velges blant eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Forretningsfører

Utbygger velger forretningsfører for det første driftsåret. Deretter velger sameiets styre forretningsfører.

Vedtekter

Det er utarbeidet forslag til vedtekter for sameiet. Forslaget ligger som en del av denne salgsoppgaven.

Energimerking

Det vil ikke bli foretatt energimerking av bygningen.

Ligningsverdi

Ikke kjent og derfor ikke oppgitt.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet vei frem til interne stikkveier inne på området. Byggene blir tilkoblet offentlig vann og avløp.

Det vil bli tilrettelagt for vann og avløp til hver seksjon. Utbygger sørger for tilkobling til hovedvann og avløp til bygget. Tilkobling av vann og installasjon av vannmåler kan gjøres som tilvalg i dette prosjektet.

Vann og avløp til den enkelte seksjon leveres avstengt og klargjort for senere installasjon. Kjøper må selv foreta nødvendige tiltak ved tilkobling av vann- og avløp.

For de som ønsker tilkobling til vann- og avløp tilkommer det kommunale avgifter som faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen.

Renovasjon

Det er ikke renovasjonsplikt på eiendommen. Sameiet vil kunne etablere felles avfallsløsning med containere eller annen løsning. Derom det blir etablert felles løsning skal kostnaden for dette dekkes i felleskostnadene. Ønsker en enkelt seksjonseier egen godkjent løsning for renovasjon, vil han belastes kostnaden selv. Det vil være opp til sameiets styre om enn ønsker en felles ordning. Den eventuelle kostnaden er ikke medregnet i de stipulerte felleskostnadene.

Servitutter/rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Tomten er under fradeling og det kan ikke utelukkes at det kan ligge heftelser på den eiendommen tomten blir skilt ut fra, som ikke vises på grunnboken for tomten som blir fradelt.

Forbehold

Utbygger tar forbehold om 60% forhåndssalg av totalverdien på hvert byggetrinn før byggingen starter av hvert enkelt byggetrinn. Dersom 60% av totalverdien til hele prosjektet er forhåndsolgt ved byggestart, bygges alle byggetrinn samtidig.

Dersom utbygger ikke får solgt tilsvarende overnevnt og han beslutter å ikke bygge, vil avtaler/kontrakter som er inngått på grunnlag av denne salgsoppgave eller på annen måte anses som ugyldig. Kjøper kan da ikke kreve at utbygger skal gjennomføre sine plikter etter kontrakten, denne salgsoppgaven eller annet grunnlag for avtaleinngåelse.

Utbygger står fritt til å endre antall byggetrinn (bygninger) i prosjektet. Se planlagt prosjektering i situasjonsplan.

Utbygger står fritt til å endre plassering av bygninger ihht. til situasjonskart. Dog kun der dette er nødvendig i forhold til offentlige søknader og annet som krever at bygningene må flyttes på. Kjøpere vil i så tilfelle få skriftlig beskjed om endringen.

Det tas forbehold om nødvendige offentlige godkjenninger for å kunne gjennomføre prosjektet. Som f.eks omregulering og utskillelse/sammenslåing av eiendommen(e) og at det er mulig å legge nødvendig infrastruktur på eiendommen.

Utbygger kan ikke holdes ansvarlig for uforutsette hendelser som bidrar til forsinket overlevering, som er utenfor hans kontroll.

Utbygger står fritt til å når som helst endre priser på usolgte seksjoner.

Utbygger har rett til å gjøre endringer i materialvalg eller liknende under byggeprosessen, så sant endringen ikke forringer standarden for planlagt utførelse.

Parkering

Hver seksjon disponerer parkering (maks 5 meter), foran egen seksjon til parkering ved opphold/arbeid i seksjonen. Det vil ikke være mulig å parkere foran egen seksjon eller på eiendommen når man ikke er til stede.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt i Sarpsborg kommune er pr. 2023 5,2 promille av takstgrunnlaget for denne type næringseiendom. Kommunen fastsetter satsene for eiendomsskatt hvert år og den maksimale skattesatsen for denne type bygg er 7 promille. Eiendomsskatten faktureres i 4 terminer pr. år og blir fakturert hver enkelt seksjon. Kjøper oppfordres til å sjekke nærmere med kommunen. Selger oppfordrer til å ta kontakt med kommunen for mer detaljert informasjon rundt eiendomsskatt.

Kommunale avgifter

Kommunen fakturerer den enkelte seksjonseier for avgifter knyttet til vann og avløp. Avgiften avregnes etter forbruk. Utbygger oppfordrer kjøper til å kontakte kommunen for detaljer rundt avgiftene.

Felleskostnader

Stipulerte felleskostnader er ca. Kr 4 800- 6 000,- pr år for seksjon på 72 kvm. Og ca. kr 9 600-12 000,- pr. år for seksjon på 144 kvm.

Pr. mnd seksjon 72 kvm: kr 400-500,-

Pr. mnd seksjon 144 kvm: kr 800-1000,-

De stipulerte kostnadene er satt på bakgrunn av liknende prosjekter og det gjøres oppmerksom på at endringer i felleskostnaden kan forekomme.

Felleskostnadene vil dekke blant annet: Felles byggforsikring, felles strøm, snømåking, forretningsførsel, vedlikehold av fellesarealene osv. Dersom sameiet beslutter å inngå andre avtaler som er utover normal drift, vil dette kunne bidra til økte felleskostnader. Slike avtaler krever styrets flertall.

Utbygger betaler felleskostnadene for usolgte enheter frem til de er overført ny eier.

Utbygger kan på vegne av sameie inngå avtale som omfatter sending av alarmsignal direkte til nødetater.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Vil foreligge før overtakelse.

Forsikring

Utbygger skal fullverdiforsikre bygget frem til sameie er opprettet. Deretter må sameie inngå avtale om slik forsikring med ønsket forsikringsselskap. Utbygger må ikke avvikle sin forsikring før han har påsett av sameiets nye forsikringsavtale er aktiv. Kostnad for slik forsikring er del av felleskostnaden. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøre forsikring.

Justeringsavtale for MVA

MVA registrerte aksjeselskap kan etter overtakelse motta avtale om justeringsrett av MVA, som gir mulighet for eventuell refusjon av merverdiavgift. Det forutsettes at selskapet driver mva-pliktig virksomhet i seksjonen. Utbygger/selger tar ikke ansvar for om refusjon blir innvilget eller ikke. Det er bestemmelser som til enhver tid gjelder som ligger til grunn for om refusjon kan oppnås eller ikke.

Lovbestemmelser

Seksjonene selges under avhendingslovens bestemmelser, lov om avhending av fast eiendom.

Kjøpsaksept

kjøpsaksept må inngis skriftlig og minst inneholde kjøpers navn og kontaktinformasjon, kjøpesum og eventuelle forbehold. I tilfelle der firma er budgiver, må det oppgis organisasjonsnummer, firmaets adresse og kontaktperson, kjøpsbekreftelse må signeres av person med signaturrett, eller med vedlagt fullmakt. Kopi av legitimasjon og må fremlegges kjøpsbekreftelsen dersom selger ber om dette. Alle kjøpsbekreftelser er bindene og kan ikke trekkes tilbake, verken før eller etter aksept fra selger. Kjøpsbekreftelsen regnes som bindene straks selger har mottatt denne.

Oppgjør

Oppgjør foretas av megler, Privatmegleren Moss.

Firmanavn: Eiendomsmegler Moss As

Org. nr. 995 730 359

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med innholdet i denne salgsoppgaven, samt annen fremlagt informasjon i forbindelse med salget, før bindende bud gis.

Seksjonenes standardleveranse

Seksjonene leveres med følgende standard

Seksjon 72 kvm:

- Fordeling med lastbryter
- 2 stk ledarmaturer i tak
- Enkel stikk schucko i rundstift
- Nødllys over dør
- Røykdetektor i tak
- Manuell melder
- 3 kwh varmekvifte med termostatstyring
- Trekkerør for fiber
- Egen strømmåler
- Underfordelingsskap med 32 amp hovedkurs på 400V og 16 amp kurs til lys og port.
- Rørøpplagg til toalett og vann (tilkobling av vann og egen vannmåler er tilvalg)
- Uttrekksvifte med elektronisk bryter

Seksjon 144 kvm:

- Fordeling med lastbryter
- 4 stk ledarmaturer i tak
- Enkel stikk schucko i rundstift
- Nødllys over dør
- Røykdetektor i tak
- Manuell melder
- 3 kwh varmevifte med termostatstyring
- Trekkerør for fiber
- Egen strømmåler
- Underfordelingsskap med 32 amp hovedkurs på 400V og 16 amp kurs til lys og port.
- Røropplegg til toalett og vann (tilkobling av vann og egen vannmåler er tilvalg)

Tilvalgs-muligheter

Tilvalg 1: Ekstra belysning



Standard belysning seksjon på 72 kvm: 2 lysarmaturer. Kan utvides til 4 lysarmaturer.



Standard belysning seksjon på 144 kvm: 4 lysarmaturer. Kan utvides til 8 lysarmaturer.

Tilvalg 2: Nedsenket sluk og avløp til vask – for fremtidig montering av dusj og vask





Som standard leveres seksjonene med avløp til toalett.

Tilvalg 3: Trekkerør til hjørner – trekkes til 3 hjørner



Tilvalg 4: Kran ved inngang/kjøreport



Som standard leveres seksjonene uten kran.

Tilvalg 5: Mulig å deaktivere brannvarsel ved røykarbeider



Se vedlagt tilvalgliste eller www.vikenlagerseksjoner.no/tilvalg for priser.

Leveransebeskrivelse

Denne leveransebeskrivelsen omfatter bygningen generelt og utomhus området på tomten.

Det presiseres at utbygger kan gjøre endringer som ikke går ut over standard kvalitetsleveranse uten varsel om dette er hensiktsmessig for å unngå eventuelle forsinkelser.

Tegninger og bilder i salgsoppgaven, på nettside, på finn annonse og i annen markedsføring er kun illustrasjoner. Tegningene illustrerer mulig bruk, mulig innredning, mulige fargevalg osv. Det gjøres oppmerksom på at farger på dører, porter, vinduskarmer og bygningselementer kan avvike fra illustrasjonstegningene.

Byggene prosjekteres og leveres etter gjeldene forskrift, TEK 17. Byggene dimensjoneres for å tåle normal brannbelastning (50 – 400 MJ/Kvm). Byggene bygges som frostfritt lager og er beregnet på en temperatursone på 5 – 15 grader Celsius. Bygget er godkjent som lager og garasje og er ikke beregnet for varig opphold eller permanent arbeidsplass.

Grunn

Det blir lagt isoporelementer før armering og støp. Overflaten på dekket blir stålpusset.

Konstruksjon

Stålkonstruksjon hvor underliggende dragere ligger i aksene.

Ventilasjon

Byggene leveres uten ventilasjon, dog med uttrekksvifte med elektronisk bryter.

Oppvarming

Alle seksjonene blir levert med 3 kWh vifteovn montert på vegg. Termostatstyrt.

Yttervegger

Yttervegger av sandwich elementer av typer PIR 100.

Tak

Isolert tak tekket med takpapp. Nedløp i konstruksjon. Selvbærende stålplater i tak.

Takhøyde

Innvendig takhøyde ca. 6 meter.

Vinduer

Vinduer i endeseksjonene (144 kvm). Det er to vinduer i disse seksjonene. Et fastkarmfelt + ett felt som kan åpnes. I Seksjonene på samme side som teknisk rom vil det kun bli et glassfelt nede, dette kan åpnes.

Kjøreport

Kjøreport på 4x4,3 meter med elektrisk åpner. Fjernkontroll kan bestilles som tilvalg.

Ytterdør

Ytterdør av galvanisert stål med vanlig låsesylinder.

Brystning

Brystning av betong. 1 meter fra såle opp på yttervegg.

Utvendig belysning

Det blir montert utvendig belysning.

Vann/avløp

Alle seksjonene leveres med røropplegg til toalett og vann. Tilkobling av vann og egen vannmåler er tilvalg. Seksjonene kan leveres med nedsenket sluk og ekstra avløp til vask som tilvalg.

Strømmåler/kapasitet

Alle seksjonene blir levert med egen strømmåler, plassert i teknisk rom. Alle seksjoner har underfordelingsskap, plassert i seksjonene. Seksjonene blir levert med 32 amp hovedkurs på 400V. Seksjoner på 72 kvm blir levert med en kurs på 16 amp til port og lys. Seksjon på 144 kvm blir levert med 2x16 amp.

Lys/stikk

Seksjonene leveres med standard belysning.

72 kvm: 2 lysarmaturer

144 kvm: 4 lysarmaturer

Standard:

Ett stikk ved port.

Det er mulig å gjøre tilvalg med ekstra belysning i seksjonene.

Det er mulig å legge trekkerør til tre hjørner i seksjonen som tilvalg.

Se tilvalgliste for priser.

Internett/fiber

Det blir lagt klart trekkerør for fiber til hver seksjon.

Utomhus areal

Utomhus areal blir opparbeidet iht. situasjonsplan. Fellesareal (veier frem til byggene og omkringliggende område blir asfaltert.

Grøntareal iht. Situasjonsplan.

Tilvalg

Se utbyggers tilvalgliste. Eventuelt se tilvalgfanen på utbyggers hjemmeside. www.vikenlagerseksjoner.no/tilvalg

Overlevering/Overtakelse

Byggene leveres feiet og ikke vasket. Overtakelse så snart byggingen er tildelt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen. Estimert ferdigstillelse er Q2 - 2024. Dersom byggetiden blir kortere enn estimert, plikter kjøper å overta seksjonen(e) når det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen. Selger vil varsle kjøper i god tid om når overtakelsen vil finne sted.

Estimert ferdigstillelse av byggetrinn 1 planlegges innen utgangen av andre kvartal 2024. Planlagt ferdigstillelse er estimert, er ikke bindende for overlevering og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Estimert ferdigstillelse av byggetrinn 2-5 avhenger av forhåndsolgte enheter. Se beskrivelse under punktet "Forbehold" i denne salgsoppgaven.

Reservasjon av seksjon

Reservasjon av seksjon vil ha en begrensning oppad til 72 timer fra reservasjons tidspunkt. Dersom selger ikke blir gjort kjent med bekreftelse/avkreftelse innen fristens utløp, står selger fritt til å reservere eller selge seksjonen til andre. Selger står fritt til å utvide reservasjonstiden utover de 72 timene.

Finansiering/avtaleinngåelse

Kjøper er selv ansvarlig for å oppfylle sine forpliktelser etter kontrakt/kjøpsbekreftelse. Dersom kjøper ved innbetalingstidspunktet ikke er i stand til å gjøre opp sine forpliktelser etter kontrakten/kjøpsbekreftelsen, har han det fulle ansvar for å dekke opp tap selger måtte lide av avtalebruddet. Dette gjelder også dekning av megler/selger kostnader for videre salg av seksjonen, samt dekning av prisdifferanse, om salgssum i det åpne og frie markedet skulle vise seg å være lavere enn det som er nevnt i opprinnelig kontrakt.

Bindende avtale

Ved aksept av skriftlig bud og/eller signatur av kjøpsbekreftelse/kontrakt er det inngått en bindende avtale. Det er ikke mulig å fravike fra avtalen.

The map shows a residential development area along Løenveien. Five building plots, labeled BT 1 to BT 5, are shown in blue. The plots are rectangular and arranged in a row. The dimensions of the plots are as follows:

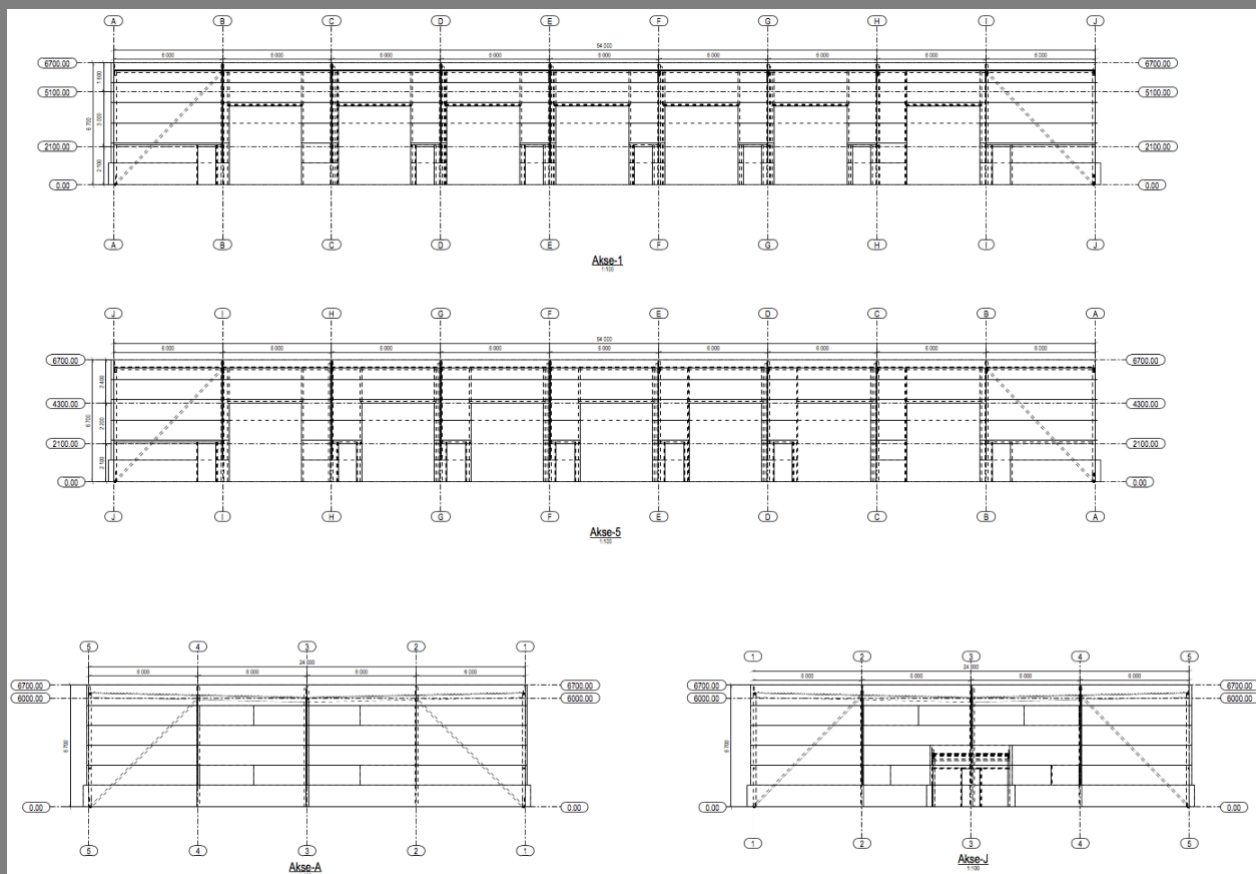
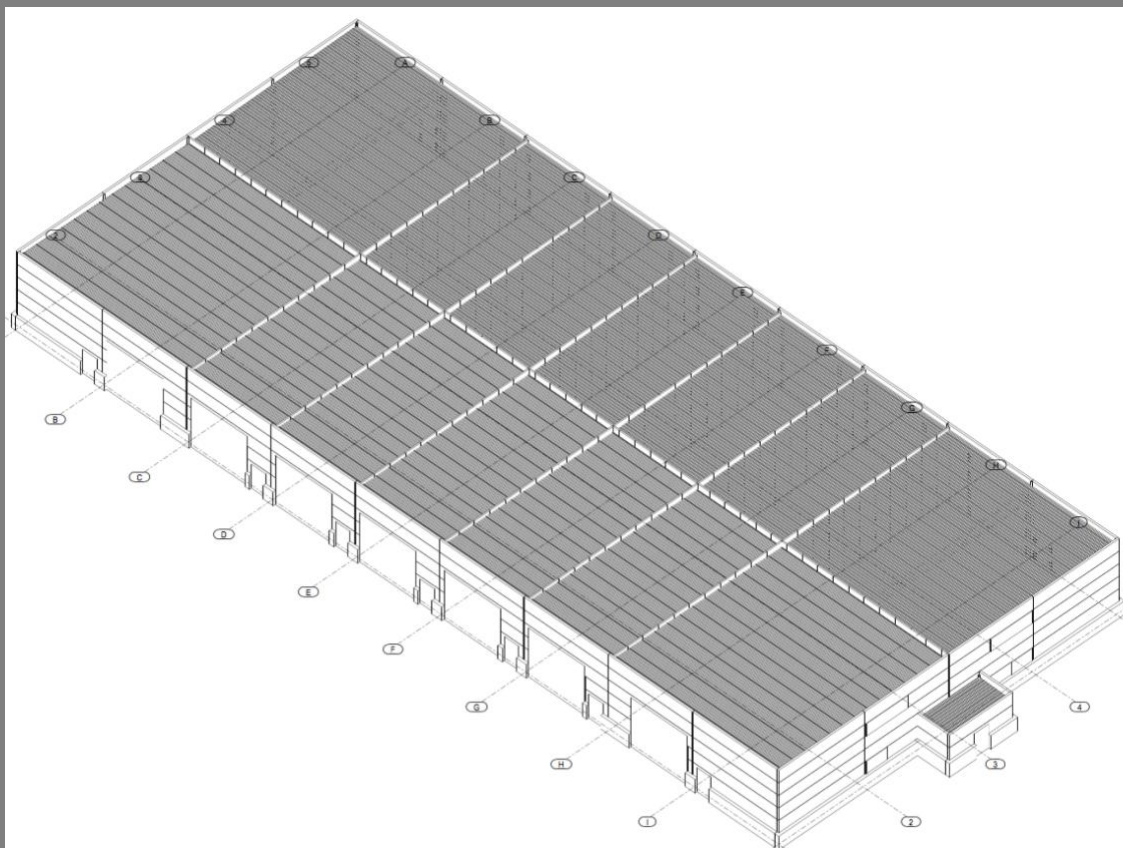
- BT 1: 15 000 x 24 000
- BT 2: 15 000 x 24 000
- BT 3: 15 000 x 24 000
- BT 4: 15 000 x 24 000
- BT 5: 15 000 x 24 000

The total length of the development is 54 000. The width of the development is 4,0m. The map also shows the Løenveien road, a green area, and a grey area. The map includes a scale bar (1:1000) and a north arrow. The date is 10.04.2023. The map is titled 'Løenveien'.



VIKEN LAGERSEKSJONER

Fasade



Forslag til vedtekter

Sameiets navn og formål

Eierseksjonssameiets navn er (x)

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. X, bnr. X i _____ kommune. Herunder adkomst til eiendommen, parkering og fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av totalt (x) seksjoner som til sammen eier bebyggelsen og eiendommen til gnr. X, bnr. X i _____ kommune.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA).

Sameiermøtet

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Ved avstemming regnes flertallet etter sameiebrøken slik at hver seksjonseier stemmer i henhold til sin eierandel.

Frist for innkalling til sameiermøtet

Sameiet skal avholde ordinært sameiermøte hvert år. Når møtet skal holdes velger styret. Det er styret som kaller inn til sameiermøtet, innkallingen skal være skriftlig med varsel på minst 14 dager. Skriftlig innkalling kan og bør skje elektronisk.

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, men som likevel skal være minst tre dager. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle.

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

1. Behandle styrets årsberetning,
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
2. Velge styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte gjøres tilgjengelig for sameierne. Dokumentene skal dessuten også være tilgjengelige på selve sameiermøtet.

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.

Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styreleder velges for et år av gangen, mens andre styremedlemmer velges for to år av gangen, dersom ikke annet bestemmes av styremøtet.

Syre er beslutningsdyktige når minst 2 av 3 medlemmer er tilstede. Styreleder har dobbeltstemme ved uenighet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Alle fellesinstallasjoner på fellesområder krever styrets samtykke.

Forretningsførsel

Styre skal sørge for ordentlig og rettmessig regnskapsførsel.

Faktisk råderett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet.

Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Det må ikke utføres bygging eller tiltak i seksjonen som kan medføre ulempe for andre seksjoner og/eller tiltak som kan medføre skade på bygget. Det er den til enhver tid respektive seksjonseiers ansvar å påse at bruk i seksjonen, bygging og tiltak innehar alle nødvendige tillatelser fra sameiet og offentlige etater. Dette gjelder også bygging av mesanin i forbindelse med utnyttelsesgraden til eiendommen. Det må ikke bygges mesanin som overstiger tillatt utnyttelse uten at dette er godkjent av styret og kommune.

Fellesareal

Eiendommens fellesareal skal kun benyttes i samsvar med formålet. Det skal ikke under noen omstendigheter lagres eller plasseres noe permanent på fellesarealene uten samtykke fra styret. Hele fellesarealet skal være skal holdes åpent for manøvrering og brøyting.

Det tillates plassert gjenstander utenfor egen seksjon i kortere tidsperioder ved eksempelvis ryddig eller liknende. Slik plassering krever opphold i seksjonen til enhver tid og må ikke være til hinder for normal adkomst til andre seksjoner.

Opprydding/container

Det er tillatt å ha gjenstander utenfor egen seksjon ved opprydding i seksjonen, dog begrenset til 5 meter ut fra yttervegg. Ved slik rydding skal det alltid være opphold i seksjonen. Man skal ikke under noen omstendigheter forlate seksjonen eller ikke ha oppsyn over denne om man har gjenstander stående utenfor. Container tillates kun plassert der styret mener det er mest hensiktsmessig. Plassering av container skal alltid godkjennes av styret.

Utleie

Seksjonseier plikter å underrette styret om utleie. Utleie skal godkjennes av styret og leiers navn må oppgis. Seksjonseier plikter å påse at leier forplikter seg til å følge sameiets vedtekter. Utleie kan ikke nektes uten at saklig grunn taler for avslaget.

Forsikring

Bygningene skal til enhver tid være fullverdiforsikret av sameiet. Den enkelte seksjonseier forsikrer inventar i egen seksjon.

Merking/profilering

Hver seksjon blir nummerert over port. Egne reklameskilt på fasaden tillates ikke. Utbygger kan i noen tilfeller avtale særskilte avtaler vedrørende profilering. Utbygger plasserer egne skilt på fasade iht. prospekt. Byggets fasader er fellesareal og skal være rene og enhetlige. Tekniske installasjoner som varmepumper o.l. skal plasseres iht. bestemmelser gjort av sameiet.

Parkering

Hver seksjon disponerer en parkeringsplass foran egen seksjonen iht. Seksjonsbegjæringen. Parkering krever opphold i seksjonen. Det skal ikke under noen omstendigheter parkeres på eiendommen uten at enn er tilstede.

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold påhviler den enkelte seksjonseier. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres vedlikehold som er nødvendig for å unngå skade på bygget og/eller andre seksjoner.

Utvendig vedlikehold påhviler sameiet i fellesskap. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jfr. eierseksjonsloven §35.

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg u til den enkeltes seksjon eller eventuelt arealer seksjonseier har enerett til å bruke.

Felleskostnader fordeles etter sameiebrøk. Dersom en eller flere seksjonseiere, eller seksjonseierens leietaker utfører tiltak eller driver virksomhet som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan styre pålegge seksjonseier til å bære en større del av felleskostnaden. Dette krever uansett 2/3 flertall i styret. For sameiets felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin eierbrøk.

Eierseksjonsloven

Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder lov om eierseksjoner

