

BOLIGPROSJEKT TROLLÅSEN

Inneholder:

1. Midlertidige vedtekter for Trollåsen Grendelag.
2. Orientering og praktiske råd til huskjøperne.
(Gjelder de privatfinansierte boligene.)

Midlertidige vedtekter for TROLLÅSEN GRENDELAG

§ 1.

Samtlige eiere av bolig på Trollåsen utgått fra gnr. 39, bnr. 265 i Oppegård har rett og plikt til medlemskap i TROLLÅSEN GRENDELAG. Grendelagets formål skal i første rekke være å ivareta medlemmenes interesser for så vidt angår disponering, vedlikehold og drift av så som fellesareal, lekeplasser, snøbrøyting, privat veilys, varmekabel på felles vannledning, lekeplasser, kabelanlegg til TV o.s.v.

§ 2.

Grendelaget ledes av et styre bestående av formann og 4 medlemmer valgt av og blant medlemmene for 2 år av gangen. Formannen velges særskilt. Det velges 2 varamedlemmer til styret. Avgjørelsen innen styret skjer med vanlig stemmeflertall.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede.

Styret har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under foreningens formål. Den daglige virksomhet utøves av en ansatt forretningsfører. Forretningsføreren ansettes av styret som også fastsetter hans godtgjørelse og øvrige betingelser.

Eventuelle tvister som måtte oppstå mellom eiere av private adkomstveier og/eller felles parkeringsgarasjeanlegg skal forelegges grendelagets styre for uttalelse. Dersom enighet ikke oppnås mellom partene, skal tvisten avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsrett på 3 medlemmer som oppnevnes av Sorenskriveren i Indre Follo. Voldgiftssaken skal gjennomføres etter bestemmelsene i rettergangslovens kapitel 32. Avgjørelser skal begrunnes.

§ 3.

Styret handler med ansvar overfor de øvrige medlemmer som i generalforsamlingen kan trekke opp retningslinjer for styrets virksomhet.

Generalforsamlingen avholdes 1 gang i året innen utgangen av april — og ellers når styret beslutter generalforsamling avholdt, eller hvis en femtedel av medlemmene krever det. Innkalling finner sted v/styrets formann med minst 3 ukers varsel.

I generalforsamlingen skal styret hvert år fremlegge plan for nødvendige tiltak i kommende år.

Avgjørelser i generalforsamlingen treffes med vanlig stemmeflertall blant de tilstedeværende.

§ 4.

Grendelagets utgifter skal fordeles på medlemmene med like stor del på hver enkelt. Styret fastsetter et å konto beløp som innbetales av det enkelte medlem. Grendelagets tilgodehavende overfor det enkelte medlem er til enhver tid sikret ved pant i medlemmets eiendom (kr 10.000,—).

§ 5.

Tilføyelser og endringer av disse vedtekter kan skje ved beslutning i generalforsamling.

I innkalling skal det redegjøres for de planlagte endringer.

For vedtektsendring kreves 2/3 flertall blant de tilstedeværende.

Endelige vedtekter skal fastsettes med alminnelig flertall på første generalforsamling.

Styret skal fremlegge forslag til endelige vedtekter.

ORIENTERING OG PRAKTISKE RÅD

For i størst mulig utstrekning å unngå unødige forsinkelser i overtagelsesfasen for Deres nye bolig, tør vi spesielt peke på følgende som bør iakttas fra den enkelte kjøpers side:

FORBEREDENDE ARBEIDE

- a. Så snart skriftlig lånetilsagn foreligger fra kreditinstitusjon skal kopi av tilsagnsbrev sammen med underskrevne pantobligasjoner (original og tinglytingsgjenpart) oversendes til Christiania Bank Kreditkasse, Eiendomsmeglingen, Øvre Slottsgate 29, Oslo 1.

Samtidig med Deres aksept på tilsagte lån gir De långiver fullmakt til å overføre oppgjør for lånet til Christiania Bank og Kreditkasse, Eiendomsmeglingen, på betingelse av at vi tinglyser Deres pantobligasjoner og returnerer obligasjonene til långiver etter tinglysingen med den forutsatte prioritet.

Fullmakten bes i original innsendt til Deres långiver og til oss samtidig med at obligasjonene sendes.

- b. Så snart De får melding om overtagelsesdatoen bes De kontakte Deres forsikrings-selskap slik at forsikring er ordnet med virkning fra samme dato De overtar huset. Deres selskap utsteder en forsikringsattest som sendes vårt kontor. Boligene er i byggetiden forsikret hos Storebrand. Dersom De ønsker fortsatt forsikring i dette selskap, kan lokal representant kontaktes:

*Assurandør Erik Mysen
Sentrumsbygget
1410 Kolbotn
Tlf.: 809010*

OPPGJØR AV KJØPESUM

Ifølge kjøpekontaktens § 1 skal kjøpesummen innbetales i 3 deler:

- a. De første kr 75.000,— betales ved kontraktens inngåelse.
- b. Neste innbetaling, kr 150.000,—, forfaller til betaling når huset er under tak. De vil bli skriftlig varslet fra entreprenøren, senest 2 uker før innbetaling skal finne sted.
- c. Den siste innbetaling av kjøpesummen forfaller den dag boligen stilles til kjøpers disposisjon. De vil bli skriftlig varslet fra entreprenøren senest 2 uker før boligen er klar til overtagelse.

Vi vil spesielt gjøre oppmerksom på at ifølge kontrakten har selgeren rett til rente dersom innbetaling ikke skjer til nevnte frister. Vær oppmerksom på at beløpet ansees først innbetalt når det er godskrevet klientkonto. (Konto nr. 6001.08.69237.)

Det kan oppstå forsinkelser ved bruk av bankgiro, ved tinglysing eller på grunn av behandlingstiden i bankene. Vær derfor ute i god tid. *Vi vil derfor anmode om at De ca. 1 uke før overtagelsen finner sted tar kontakt med oss slik at vi kan få utarbeidet en foreløpig avregning før overtagelsesforretningen avholdes.*

Selgeren har meddelt oss at han vil konsekvent belaste kjøperne for renter ved forsinket betaling uansett hva årsaken hos kjøperen skulle være og det er derfor meget viktig at kjøperen og den som eventuelt finansierer denne er oppmerksom på disse forhold.

INNBETALING OG SIKKERHET

Alle delbetalinger skal skje til Christiania Bank og Kreditkasse, Eiendomsmeglingen. Ved innbetalingen må oppgis følgende:

Delbetaling for hus nr. , Trollåsen.

Delbetalingen vil skje før kjøperen har fått hjemmel til eiendommen og selgeren har derfor utstedt pantobligasjoner i de enkelte eiendommer til sikkerhet for innbetalingene.

Nevnte sikkerhetsobligasjoner er utstedt til Kreditkassen og banken sitter på disse bl.a. på vegne av kjøperne eller på vegne av den låneinstitusjon som innbetaler kjøpernes delbetalinger til megleren.

OMKOSTNINGER

Ifølge kjøpekontrakten skal omkostningene ved salget innbetales til Follo Eiendomsomsetning A/S samtidig med kontraktsinngåelse.

Dette er kun et å kontobeløp. Endelig avregning vil i henhold til kontraktens punkt 13 skje så snart handelen er gjennomført.

FELLESAREAL OG SIKKERHET

Det fremgår av kjøpekontrakten at fellesareal skal eies av Trollåsen Grendelag. Den enkelte huseier har således ikke hjemmel til noen del av fellesarealet.

Det kan derfor ikke etableres noen sikkerhet for den enkelte huseier i fellesarealet.

OVERTAGELSE AV BOLIG OG CARPORT

a. Ferdigbefaring.

Etter at boligen er ferdig vil ingeniør Thor Furuholmen A/S sammen med Dem foreta en besiktigelse. Fra denne besiktigelse vil det bli ført en protokoll. Protokollen vil angi at utførelsen er besiktiget og godkjent, bortsett fra de spesifiserte reklamasjoner som er notert ned i protokollen.

Ferdigbefaringsprotokollen skal undertegnes av de tilstedeværende parter. Partene skal ha hvert sitt eksemplar av den undertegnede protokollen (protokollen vil i praksis bli skrevet for hånd, kopi av denne overleveres til Dem. Ingeniør Thor Furuholmen A/S vil sørge for at denne blir maskinskrevet og oversendt Dem senere).

b. Overtagelsesforretning.

Ved overtagelse av boligen vil det bli avholdt en overtagelsesforretning, hvorfra det også vil bli ført en protokoll. Ved overtagelsen går man gjennom de punkter som ble notert ned ved ferdigbefaringen. I protokollen anføres eventuelt de punkter som står i ferdigbefaringsprotokollen og som ennå ikke er utført. Protokollen fra skal undertegnes av de tilstedeværende parter. Partene skal ha hvert sitt eksemplar av den undertegnede protokoll.

- c. Dersom De ikke møter frem til de tidspunkter som er avtalt for ferdigbefaringen (punkt a) og overtagelsesforretningen (punkt b), vil ingeniør Thor Furuholmen A/S selv gjennomføre denne. De oversendte protokoller må da godtas av Dem.
- d. Hvis det ikke er til vesentlig ulempe, forbeholder entreprenøren seg rett til å utsette utbedring av mangler til det etter garantibesiktigelsen (1-års befaring) er klart hvilke arbeider som skal utføres.
- e. Før overtagelsesforretning avholdes, må De sørge for at alle innbetalinger er foretatt til Christiania Bank og Kreditkasse, Eiendomsmeglingen. Når dette har skjedd vil denne utstede nøkkelrekvisisjon som medbringes til Ingeniør Thor Furuholmen A/S. Huskjøper vil ikke få overlevert nøkkel før rekvisisjonen blir presentert. Nøkkelrekvisisjonen utstedes av Christiania Bank og Kreditkasse, Eiendomsmeglingen.

ÅRSBEFARING

Ca. 1 år etter overtagelsesforretningen vil entreprenøren foreta befaring av arbeidene sammen med Dem. På samme måte som for ferdigbefaring/overtagelsesforretning vil det bli ført protokoll osv.

Ved denne 1-års befaring kan De kun påberope Dem mangler som kommer til syne i garanti-tiden og som entreprenøren svarer for etter kontrakten.

DIVERSE

a. *Orientering.*

De bør gi en kopi av denne orientering til den eller de låneinstitusjoner De skal benytte i forbindelse med finansiering av boligen. På denne måte orienteres låneinstitusjonen om den sikkerhet som gis i forbindelse med delinnbetalingene.

b. *Ildsted.*

Boligene tilbys uten peis eller kamin bl.a. fordi beboerne ofte har meget varierte ønsker. Videre har vi erfaring for at det under visse forhold kan bli dårlig trekk og nedslag av røyk. *Dersom huseierne etter overtagelsen av boligen monterer ildsted, gjøres dette for egen regning og risiko.*

Der ildstedet eventuelt monteres på gulv m/trebjelkelag må vekten av ildstedet være slik at man unngår svikt i gulvet. (Ved etablering av ildsted må hver enkelt huseier sørge for anmeldelse til Bygningskontrollen).

c. *Fellesantenneanlegg.*

Den enkelte huseier må være forberedt på å betale en årlig drift - og vedlikeholdsavgift for fellesantenneanlegget.

d. *Internt lys.*

Drift og vedlikehold av internt veilyk og på parkeringsplasser samt gangveier må betales av huseierne gjennom Trollåsen Grendelag.

e. *Telefon.*

Husk å melde flytting av eventuell telefon i god tid.

f. *Elektrisitet.*

Strømabonnement må De selv bestille. Bestillingsskjema vil bli utlevert ved ferdig-befaringen. Husk å være ute i god tid.

g. *Søppelkasse.*

Søppelkasse må De selv anskaffe.

h. *Adresseforandring.*

De bes varsle stedlig postkontor om ny adresse, samtidig som flyttemelding bes innsendt Folkeregisteret.

Med vennlig hilsen
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsmeglingen
Øvre Slottsgate 29
Oslo 1

E R K L Æ R I N G .

vedrørende eiendommen gnr. 39 bnr. 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375 og 376 i Oppegård.

1. Ovennevnte eiendommer er tilknyttet felles privat vann- og avløpsanlegg.

Nåværende og framtidige eiere av eiendommene er solidarisk ansvarlige for vedlikehold av den del av fellesanlegget den enkelte eier er bruker av, d.v.s. fra huset og fram til det kommunale ledningsnett.

Nåværende og fremtidige eiere av eiendommene er videre kjent med at feltets vann-, avløps- og kabelanlegg er ført under de enkelte boliger for å oppnå anleggsbesparelse. Skulle det oppstå forhold med det felles ledningsanlegg under huset som måtte nødvendiggjøre blottleggelse av ledninger eller kabler, er nåværende og fremtidige eiere ansvarlige for å sikre adgang til ledningsanlegget til enhver tid.

Denne klausul om vann- og avløpsanlegg kan ikke avlyses helt eller delvis uten Oppegård Kommunes samtykke.

2. Fremtidige eiere der garasje/parkeringsplass ikke er beliggende på husparsell har solidarisk plikt til å foreta felles vedlikehold av anleggene.
3. Husparsell og ideell part av garasje/parkeringsplass, samt privat adkomstvei, skal alltid overdras og pantsettes samlet.
4. Fremtidige eiere til boliger som har privat, felles adkomstvei til sin husparsell har solidarisk plikt til å foreta felles vedlikehold, snømåking etc. sammen med de øvrige sameiere av adkomstveien.

Kolbotn, den

1981

Lily Tonga

Vi bekrefter at underskriver har underskrevet dette dokument i vårt nærvær og at underskriver er over 18 år.

ERKLÆRING

Vedrørende eiendommene gnr. 39 bnr. 304, 305, 314, 315, 316, 320, 331, 332, 335, 336, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361 og 362 i Oppegård.

Carporten på disse eiendommer skal nu eller senere ikke kunne ombygges til garasjer eller lukkes med port med mindre Oppegård kommune v/bygnings- og reguleringsvesenet skriftlig gir sitt samtykke hertil.

Kolbotn, den 1981

.....

Lily Tonga

Vi bekrefter at fru Lily Tonga har undertegnet denne erklæring i vårt nærvær og at hun er myndig.

.....

.....

E R K L Æ R I N G

Parsellen gnr. 39 bnr. 385 i Oppegård skal være undergitt
fri ferdsel.

Kolbotn, den 1981

.....

Lily Tonga

Vi bekrefter at fru Lily Tonga har undertegnet denne
erklæring i vårt nærvær og at hun er myndig.

.....