

## Orientering til selger vedr. salg av leilighet

(sist endret 14.01.2022)

### **Forkjøpsrett**

Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett i borettslaget. Se informasjonshåndbokas kap. 4.1” Vedtekter”, pkt. 3 –” Forkjøpsrett”.

### ***Vennligst informer budgivere om at det er vedtektsfestet forkjøpsrett i borettslaget.***

Dersom selger har inngått bindende avtale med kjøper uten å ha gjort oppmerksom på forkjøpsretsbestemmelsene, og forkjøpsrett blir gjort gjeldende, kan selger bli gjort ansvarlig for det økonomiske tap kjøper som ikke får kjøpt leiligheten, blir påført.

Når selger har fått et bud som han/hun har akseptert, og det er innlevert varsel om salg av leilighet, er prisen endelig bestemt, og kan ikke høynes.

### **Vedlikeholdsplikt**

#### **Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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 rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppsteking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rens eventuelle sluk på balkonger.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke radiatorer med tilhørende ledningsnett innenfor boligen.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## **Nøkler**

Nøkler skal innleveres på borettslagets kontor av selger, slik at kjøper kvitterer ut dette når borettslaget har fått bekreftelse på at kjøpesummen er innbetalt. Det skal være minimum 3 nøkler til 2- og 3-roms leiligheter, 4 nøkler til 4-roms leiligheter og 5 nøkler til 5-roms leiligheter. Det skal sjekkes om systemhengelås til eventuell bod i kjeller /utvendigbod er på plass. I tillegg kommer minimum 2 garasjenøkler i det tilfelle selger har garasje plass, eventuelt nøkkel til strømuttak for i det tilfelle selger har reservert P-plass med strømuttak.

*Dersom nøkler mangler, belastes dette selger på oppgjøret. Ved bestilling av manglende nøkler får vi ordrebekreftelse fra Systemsikring AS hvor prisen for nøklene oppgis og som belastes selger.*

## **OMBYGGING AV KJELLERBODER**

Styret har i møte 25.10.2018, sak 086/18 behandlet saken og fattet følgende enstemmige vedtak:

”Styret opphever vedtak i sak 099/10 fra 25.11.2010. Nytt vedtak blir som følger:

Ombygging av bodarealer i kjeller, fra en fellesbod og to separate boder tillates ikke. Det samme gjelder ombygging av andre typer opprinnelige kjellerboder som deles på 2 leiligheter.

Dersom ombygging/endring allerede er utført, og den ene eller begge partene (eierne av de to leilighetene det gjelder) krever endring, må partene tilbakeføre arealet slik det var opprinnelig, med en fellesbod og to separate boder. Tilkost til bodene må følge opprinnelig ordning. Strømføring og låsesylinder (systemlås) må tilpasses og utformes til den enkeltes leilighet.

Kostnader forbundet med slik tilbakeføring inkl. evt kostnader til strøm og lås, er borettslaget uvedkommende.”

## **Varsel om salg**

Så snart selger har mottatt og akseptert et bud, skal varsel om salg av leilighet leveres borettslaget. Standardformular benyttes.

Det kan, før det inngås avtale med kjøper, gis forhåndsvarsel til borettslaget. Standardformular benyttes. Varsel om salg etter forutgående forhåndsvarsel kan gis tidligst 15 dager og senest 3 måneder etter at borettslaget har mottatt forhåndsvarsel. Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et gebyr som tilsvarer 5 R (5 ganger rettsgebyr). Dersom leiligheten blir overtatt på forkjøpsrett vil gebyret bli refundert.

Ved varsel om salg uten forutgående forhåndsvarsel har borettslaget en frist på 20 dager til å prøve forkjøpsretten. Er det levert forhåndsvarsel, og varsel om salg er levert innenfor ovennevnte frister, har borettslaget en frist på 5 dager til å prøve forkjøpsretten.

## **Oppgjør**

Risvollan Borettslag har ikke anledning til å foreta oppgjør ved salg av leiligheter. Borettslaget har inngått avtale med Proaktiv Eiendomsmegling som vil foreta oppgjør ved salg av leiligheter i Risvollan Borettslag i de tilfeller andelseier selger direkte utenom eiendomsmegler. Ved salg gjennom megler vil vedkommende meglerselskap foreta oppgjøret.

Proa Eiendomsmegling som foretar økonomisk oppgjør og dokumentbehandling, forbeholder seg rett til 3 - 5 virkedager fra kjøpesum og omkostninger er innbetalt til meglers klientkonto, til oppgjør finner sted til oppdragsgiver (selger).

Oppgjør til selger vil ikke bli foretatt før selger har levert samtlige nøkler og informasjonshåndbok til borettslaget, og leiligheten er tilgjengelig for kjøper.

## **Røykvarsler og brannslukningsapparat**

Vi minner om at røykvarsler og brannslukningsapparat skal være igjen i leiligheten ved fraflytting. Dersom dette mangler, blir selger belastet for dette.

## **Utstyr til kabel-TV, bredbånd.**

**Alt utstyr fra Telenor/Canal Digital skal dette stå igjen i leilighet, og en varsler flytting på tlf. 91509000 – kundeservice.**

*Vi gjør oppmerksom på at det kan finnes kabel-tv uttak i leiligheten som ikke lenger er i bruk. Vennligst avklar med selger hvilket uttak som er operativt før noen eventuelt fjernes.*

## **Varmeleie**

Det utarbeides årlig et eget ”varmeregnskap” i borettslaget som omfatter alle kostnader forbundet med oppvarming og varmt vann. Det skal i regnskapet foretas avregning av for mye eller for lite innbetalt i henhold til fordeling mellom leilighetstypene. Avregning skal skje dersom faktiske kostnader til oppvarming og varmt vann avviker med mer enn 3% i forhold til beregnede kostnader. I tilfelle foretas avregning med fullt beløp. Det foretas ikke renteberegning av avregningsbeløpene.

***Ved salg av andel*** er borettslaget berettiget til å avregne for mye eller for lite betalt varmeleie overfor ***ny eier***. Borettslaget er ikke forpliktet til å bistå med opprettelse av varmeregnskap pr. overdragelsestidspunkt slik at et pro & contraoppgjør mellom selger og kjøper som gjelder avregning av varmeregnskapet må baseres på egne anslag.

Ved eierskifte anses derfor avregning av varmeleie å være del av den avtalte overdragelsessum.

## **Visuell vannsjekk:**

F.o.m 01.01.2020 vil Risvollan Borettslag foreta en visuell vannsjekk i leiligheten siste virkedag før overtakelse. Dette vil bli utført av arbeidsleder og en vaktmester.