





Utbygger: Nedre Steinan Newco AS,
c/o Nordr Norge AS

Entreprenør: avklares senere

Arkitekt: Skibnes arkitekter

Megler: Lokalmegleren & Partners

Prospekt: HK reklamebyrå

September 2023



Familievennlig



Solrik



Marka som nabo



Skiløype



Velkommen til Øvre Steinaunet
**Nye oppdagelsesferder begynner
like utenfor døren**

Innholdsfortegnelse

Rom og tid til familien	6
Prosjektet – her vil du trives både inne og ute	8 – 15
En grønn ramme rundt nabolaget	10
Et godt sted og vokse	11
Oversiktsplan	13
Uteplasser, lekeplasser og hemmelige bærplasser	14
Arkitektur	17
Nærområdet	18 – 23
Utforsk nærområdet	18
Tett på byen	20
Og tett på marka	22
Nordr – trygghet og pålitelighet	24
Plantegninger	26 – 42
Leveransebeskrivelse	40 – 46
Kjøpsbetingelser	48 – 61
Smarte hjemteknologi fra Eaton	62
ANEO Elbillading	63
Komplett 100 fra Telenor	64
Å kjøpe helt ny bolig	66 – 68
Slik foregår et nyboligkjøp	66
8 grunner til å velge helt ny bolig	68
Lokalmegleren Trondheim AS	69

Rom og tid til familien

Slik er det å bo på Øvre Steinaunet, rett ved Estenstadmarka og med lys og solforhold du kommer til å elske.





Velkommen til nabolaget

Nyt dagens første kaffekopp på terrassen, og se hverdagen summe forbi. Her blir det både lekeplass og gode fellesområder. Valget er ditt – rusle en tur ut i marka, din nærmeste nabo, og se om det fortsatt er blåbær? Benytte det gode kollektivtilbudet og dra inn til sentrum? Eller kanskje bare ta det helt med ro hjemme, i ditt nye, lyse hjem på Øvre Steinaunet.



Illustrasjon – avvik kan forekomme

Illustrasjon – avvik kan forekomme



Om Øvre Steinaunet

**Her vil du trives
både inne og ute**



Gode solforhold og turmuligheter

På Øvre Steinaunet kan du bo vegg i vegg med Estenstadmarka og samtidig nyte alle fordelene ved å leve tett på byen. Her får du ikke bare en bolig, men et grønt og levende nabolag med mange muligheter – et nabolag

hvor du og dine kan leke, trene, plukke bær rett utenfor huset eller ta en pause i fellesområdene og slå av en prat med naboen. Her blir det lett å trives, både inne og ute.



En grønn ramme rundt nabolaget

Landskapsarkitektene i Asplan Viak har sørget for at uteområdene rundt Øvre Steinaunet er tilpasset alle – både voksne og barn. Nabolaget er omkranset av varierte grøntområder, en liten bekk og naturlig skog, noe som er med på å ivareta det biologiske mangfoldet i området.

I fellesområdene vil du finne bærbusker som en forlengelse av den naturlige skogen, til glede for både små og store. Sensommeren blir ekstra fin når det bugner av syltebær rundt Øvre Steinaunet og søte blåbær i Estenstadmarka!

Bolig for hele livet

På Øvre Steinaunet bygger vi med fokus på universell utforming, slik at du kan bruke boligen uten behov for spesielle tilpasninger. Her kan du bli boende i alle livsfaser.



Et godt sted å vokse

I skogkanten ligger nabolaget skjermet og trygt. Bilene er parkert under bakken, som gir små og store barn mer plass til å boltre seg blant lekeplasser, fellesområder, busker og trær. I de nye rekkehusene er det rom til hele familien, og alt ligger til rette for kvalitetstid både inne og ute.



Lyse solfylte dager

Trangen til å komme seg ut er aldri så stor som når solen skinner inn igjennom vinduet. På Øvre Steinaunet får du mange lange soldager som du kan nyte på terrassen, verandaen, i hagen, eller i marka like ved.



Med Estenstadmarka som nabo

Rett utenfor døra ligger et av Trondheims mest varierte og populære utfartsområder, med stier, skiløyper, skogslekeplass, badevann, fiskevann, utsiktstopper, sopp og bær. En kafferast på trivelige Estenstadhytta blir aldri feil!



Skiløype

På andre siden av bekkeløpet kommer en helt ny ski- og turløype, som tar deg rett inn i nettverket av lysløyper og turstier i Estenstadmarka. Når nysnøen ligger på terrassen kan du liksom godt smette på deg skiene og starte turen i din egen hage.



Gleden av å bo tett på marka



Slik blir Øvre Steinaunet

Slik blir det nye nabolaget på Øvre Steinaunet. Her skal vi bygge rundt 250 boliger, både rekkehus og leiligheter, omgitt av levende utearealer, grøntområder og tursti rett inn i Estenstadmarka.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.

Uteplasser, lekeplasser og hemmelige bærplasser



Illustrasjon – avvik kan forekomme

På Øvre Steinaunet legger vi til rette for nabolagstrivsel og gode hverdager. I det grønne fellesområdet finner du møteplasser hvor du kan slå av en prat med naboen eller invitere til piknik når venner og familie blir for mange for terrassen.

Utenfor huset kan barna utfolde seg i en innholdsrik lekeplass i fellesområdene. Trenger du mer boltreplass kan du følge tur- og skiløypa langs bekkeløpet, og rett inn i Estenstadmarka. Akkurat slik er Øvre Steinaunet – et nabolag med masse rom for gode hverdager.





Arkitektur

Nabolaget på Tunet

Tradisjonelle hagebyer og landsbytankegangen har vært inspirasjonen når arkitektene i Skibnes Arkitekter har formet Tunet, det andre nabolagstunet på Øvre Steinaunet.



GRO HERMSTAD
ARKITEKT MNAL
Skibnes Arkitekter



SVEIN SKIBNES
ARKITEKT MNAL,
DAGLIG OG FAGLIG LEDER
Skibnes Arkitekter



STEIN AUDUN JENSSEN
ARKITEKT MNAL
Skibnes Arkitekter

«Store og små trehus med skråtak, loftstuer, takterrasser og hager. I nabolaget ved Estenstadmarka kommer et stort spenn av boliger med ulik størrelse og plassering. På den måten får du et godt og variert bomiljø som er tilrettelagt for alle fasene av livet. Bebyggelsen varierer i karakter og visuelt uttrykk; med materialer som holder god kvalitet, og har et tidløst, helhetlig preg.» – *Gro Hermstad*

Gjennomlyste og fleksible rekkehus

De 12 rekkehusene varierer i størrelse fra 96 til 151 kvm, likevel deler de mange av de samme kvalitetene.

«Når du finner deg til rette i ditt nye hjem er det viktig å ha friheten til å møblere akkurat slik du vil. Derfor har oppholdsrommene fått rene og enkle former, hvor dører og vinduer er plassert på en måte som gir deg mange ulike møbleringsmuligheter.» – *Stein Audun Jenssen*

Første etasjen er gjennomlyst, og i den åpne stuen kan du samle familie og venner rundt spisebordet. Herfra går du ut til din egen terrasse. En utmerket

utvidelse av oppholdsrommet når solen byr på varme dager eller lune sommerkvelder.

Den mer private delen av huset med soverom og bad finner du oppe i andre etasje. Hovedsoverommene er romslige og får alle fransk balkong. I tillegg har mange av rekkehusene loftstue med takterrasse og mulighet for et ekstra soverom.

Ved inngangsdøren finner du en sportsbod som samtidig skjermer for innsyn, og skaper et mer privat inngangsparti.

Trygge og sosiale nabolagstun

Fokuset på gode uteområder har vært gjennomgående for hele prosjektet i form av private terrasser, balkonger, og hager. Mellom boligene på Tunet kommer gode sosiale møteplasser som gjør det enkel å bli kjent med nye naboer, og potensielle turkamerater. I tillegg gir de sammenhengende grønne parkene barna rom til å leke, bevege, og boltre seg, i trygge omgivelser.



Utforsk nærområdet

**Bylivet på den ene siden,
Estenstadmarka på den andre**



Her får du i både pose og sekk

Hva liker du best – bålcaffe eller espresso?
Roen i skogen eller byens liv og energi?
Å spise taco i sofaen, utforske menyen på restaurant eller nyte vafler og rømmegrøt på Estenstadhytta? Fordelen med å bo på Øvre Steinaunet er at du ikke trenger å velge. Her er du Ole Brumm og får i både pose og sekk.



Tett på byen

På Øvre Steinaunet kan du bo i naturskjønne omgivelser, og samtidig nyte alle fordelene ved å bo i by.

Skole og barnehage

De nærmeste skolene er Utleira skole og Hoeggen Ungdomsskole. Det ligger flere barnehager rett i nærheten, som Utleira barnehager, Spiren og Blakli barnehage.



Ta bussen til sentrum

Det er enkelt å komme seg til sentrum fra Øvre Steinaunet. Du kan enten ta buss 11 fra Blakli, som går via Lerkendal, eller buss 22 over Gløshaugen fra Vestlia endeholdeplass.



Heia Utleira!

Utleirahallen driftes av Utleira IL, og har både inne- og utebaner, styrketreningsrom og kafé. Utleira IL er et veldrevet idrettslag med mange lag og aktiviteter for både voksne og barn.

Bo nært det du trenger

Det er mange fordeler med å bo i by, og den største fordelene er at det er innholdsrikt og lettvin. På Øvre Steinaunet er nærmeste matbutikk ca. 7 minutters gange unna, og det samme er både legesenter, bibliotek og frisør. På Moholt, kun 5 minutter unna med

bil, kan du velge mellom et enda større utvalg av dagligvarebutikker og andre tilbud, for eksempel treningssenter. Og Nardo Centeret med sine butikker og tjenester er heller ikke langt unna.



– og tett på marka



Der turen starter

Med marka som nabo er naturopplevelsene aldri langt unna. Det er bare å gå rett ut døra, akkurat når det passer for deg. Etter en flott tur langs vakre stier på ca. 3,5 km kommer du til Estenstadhytta, med kaffe, kakao, gode søtbrød og middagsservering fra onsdag til søndag – og ikke minst tacobuffet på torsdager.





Nyt utsikten fra Månen, oppdag Burmaklippen – vår egen lille miniversjon av Trolltunga – eller ta et oppfriskende bad i Tømmerholtdammen. Det er både blåbærlyng, tytterbærlyng og villbringeær på veien. Kanskje du finner sopp også?

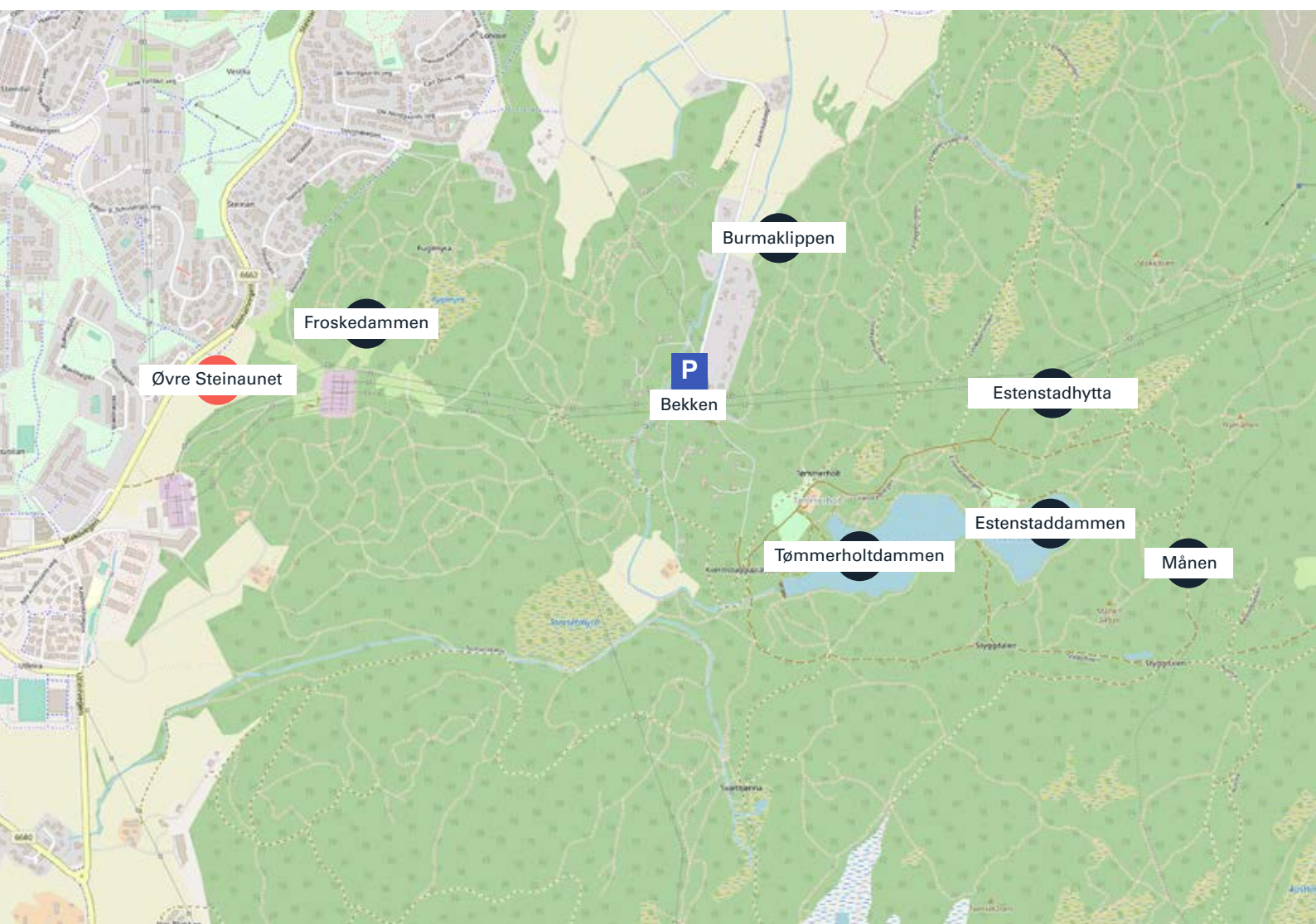




Foto: Rúa

Endring er det eneste konstante – trendene og teknologien som styrer eiendomsmarkedet forandrer seg. Det samme gjør behovene til de som drømmer om en ny bolig. For å møte utfordringene og mulighetene dette skaper, har Veidekke Eiendom i Norge og Sverige blitt et eget selskap med nye eiere under navnet Nordr.

Nodr utvikler boliger, nabolag og næringseiendommer i både Norge og Sverige. Vi skal bygge smarte, solide og bærekraftige boliger som er like bra utenfor husets fire vegger som på innsiden. Som bidrar til levende, trygge og gode nabolag. Vi lytter til kundene våre, og tilbyr boliger som tilfredsstiller behovene deres.

Nodr representerer verdiene både vi som selskap og byggene vi utvikler står for – trygghet, hjelpsomhet, åpenhet og en pålitelighet som er like varig og konstant som hjemmene vi bygger. Vi skal kjennetegnes av en kvalitet som strekker fra toppen av det grønne taket vårt og helt ned til den bærekraftige grunnmuren.

NORDR

Trygghet og pålitelighet

I vårt visningssenter på Lilleby ved Lade kan du se hva som leveres som standard innredning i rekkehusene, og få veiledning rundt mulighetene for endringer og tilvalg. Visningssenteret er åpent etter avtale.



Hilde Lodgaard

Salg- og markedsansvarlig

– Vi håper at de som flytter inn på Øvre Steinaunet vil bruke mye tid i Estenstadmarka. Med egen snarvei til alle turstiene og skiløypenettet, kan fritiden bli både enklere og mer aktiv.



Inger Sundet

Kundeansvarlig

– Jeg gleder meg til å ta imot boligkjøperne i visningssenteret vårt på Lade, hvor vi stiller ut et stort utvalg av det som leveres og kan tilbys av materialer og utstyr i de nye rekkehusene.



Stian Nergård

Senior prosjektleder

– Med en god blanding av ulike uteområder og boliger, bygger vi et nabolag det skal være godt og trygt å vokse opp i. Her tror jeg mange familier vil finne seg veldig godt til rette i de naturnære omgivelsene.



Illustrasjon – avvik kan forekomme



Utforsk Tunet rekkehus

Plantegninger

Rett hjem til din familie

Dette byggetrinnet på Øvre Steinaunet består av 12 rekkehus. Her kan du velge mellom boliger fra 96 til 151 kvm, fordelt på to og tre etasjer. Trenger du et ekstra soverom, treningsrom, eller egen tv-stue til kino og spillkvelder med familien? Finn rekkehuset som passer for deg og din familie.

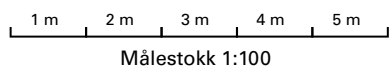
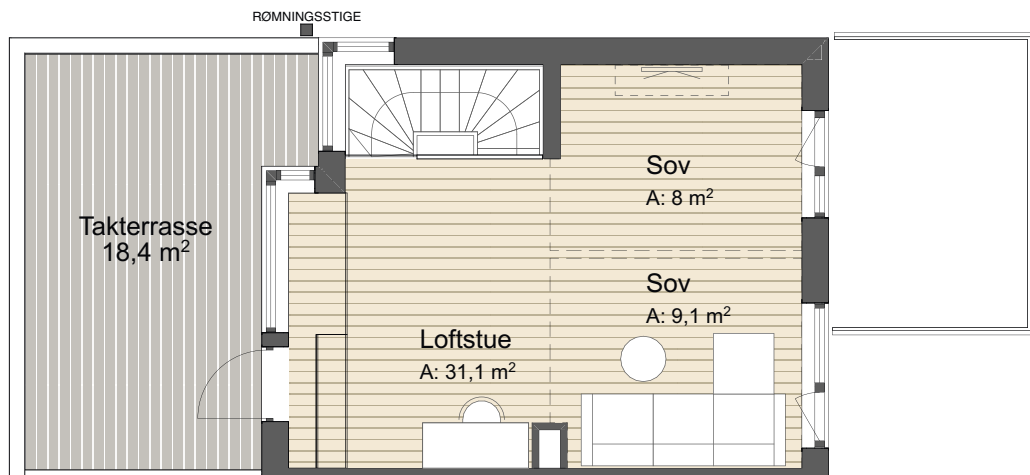
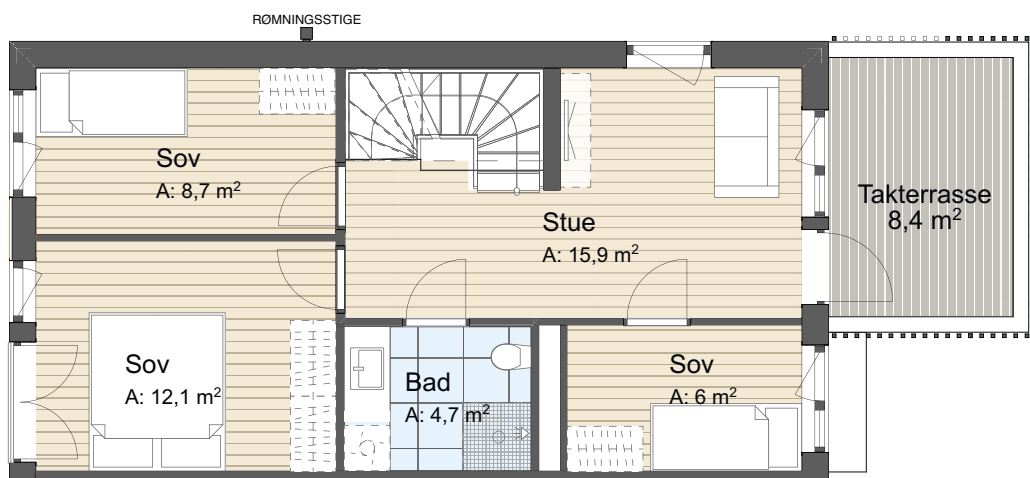
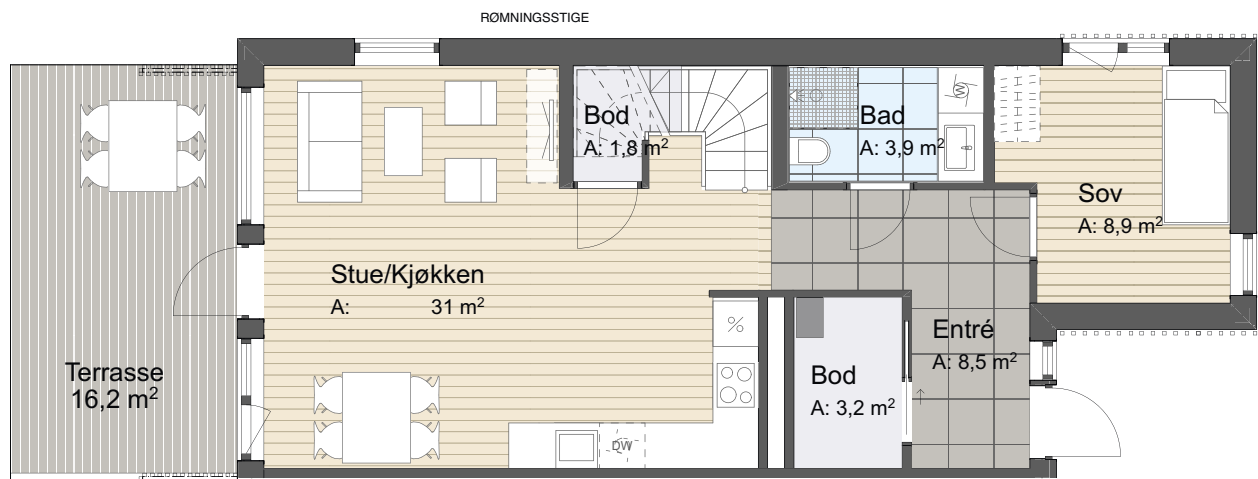
Alle rekkehusene får egen parkeringsplass i kjelleren. I tillegg har man muligheten til å kjøpe en ekstra parkeringsplass for de som har en ekstra bil.



To etasjer

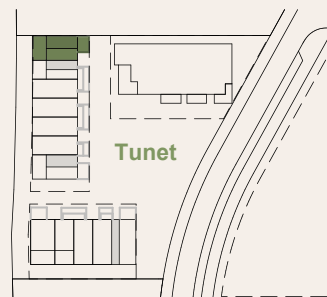


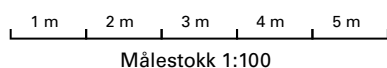
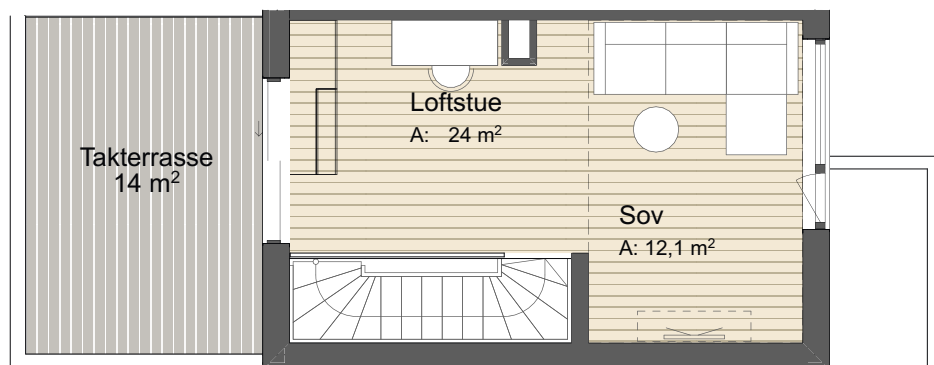
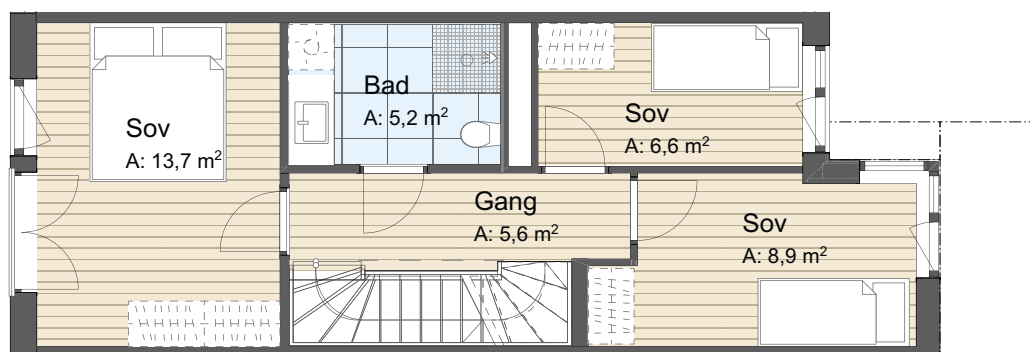
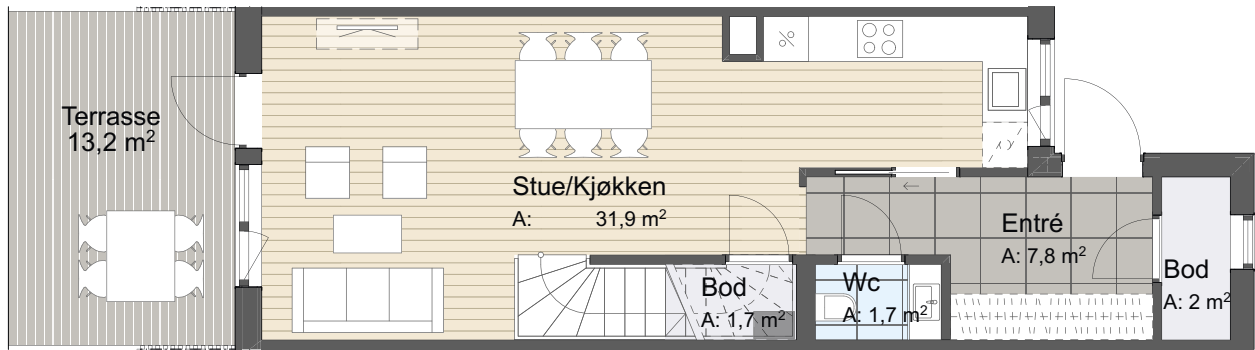
Tre etasjer



Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

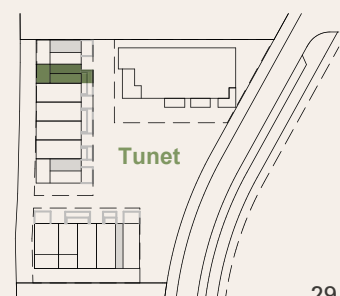
Rekkehus: R16
 Etasjer: 3
 BRA: 151,4 kvm
 P-rom: 144,2 kvm
 Uteplass: 43 kvm
 P-plass: Ja
 Universell utforming: Ja

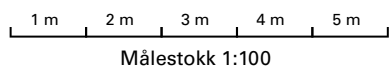
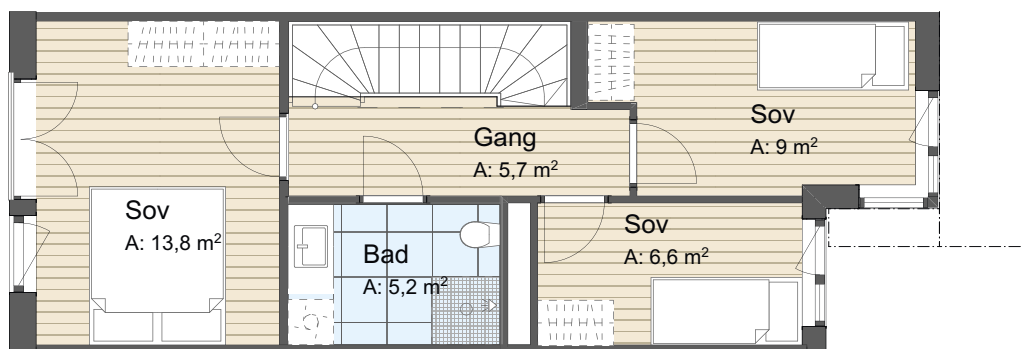
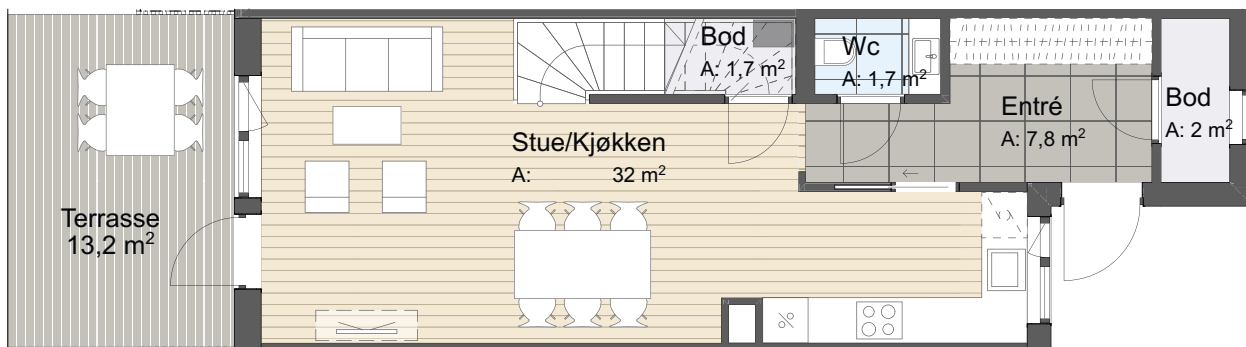




Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

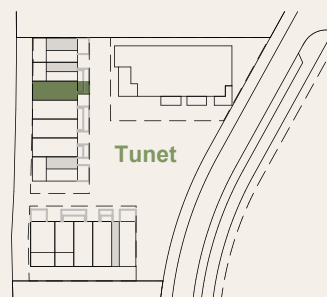
Rekkehus: R17
Etasjer: 3
BRA: 124,7 kvm
P-rom: 120,3 kvm
Uteplass: 27,2 kvm
P-plass: Ja
Universell utforming: Nei

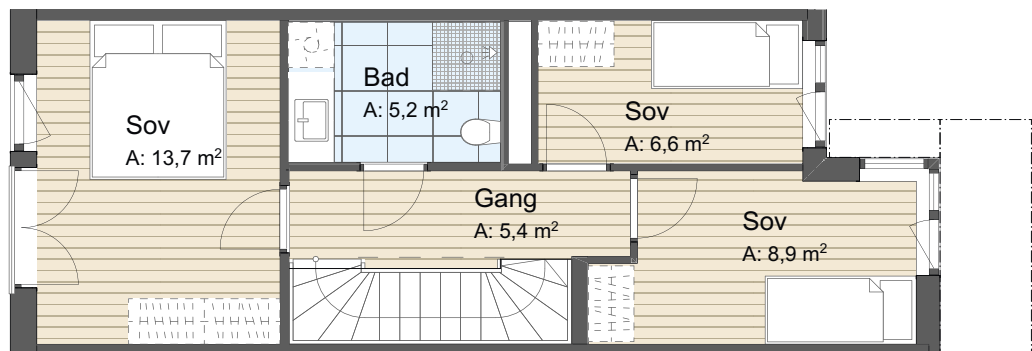
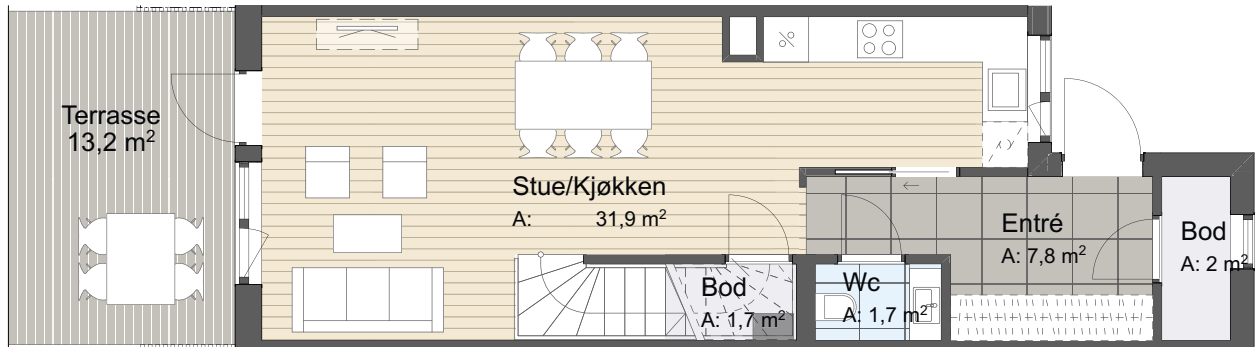




Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Rekkehus: R18
Etasjer: 2
BRA: 95,7 kvm
P-rom: 91,2 kvm
Uteplass: 13,2 kvm
P-plass: Ja
Universell utforming: Nei





1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

Målestokk 1:100

Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Rekkehus: R19

Etasjer: 2

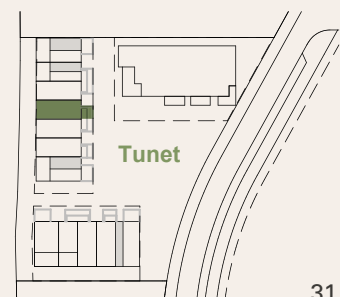
BRA: 95,6 kvm

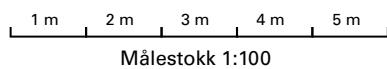
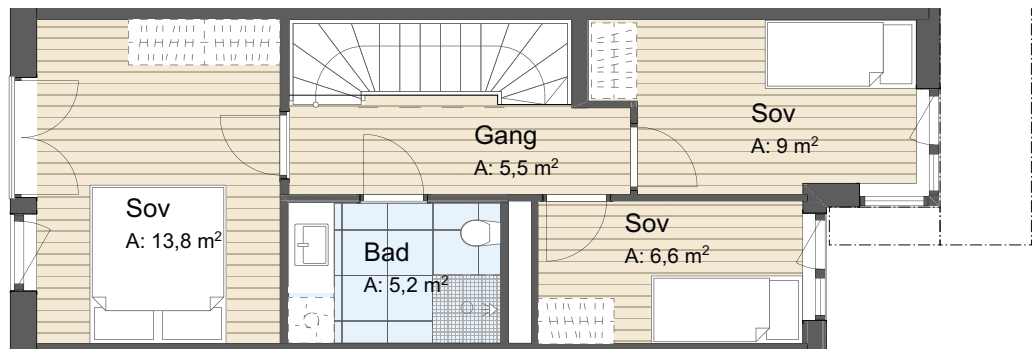
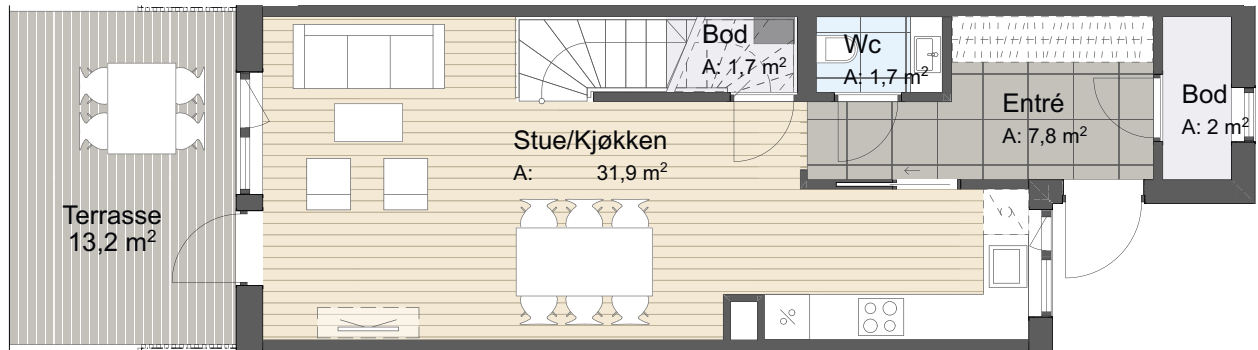
P-rom: 91,2 kvm

Uteplass: 13,2 kvm

P-plass: Ja

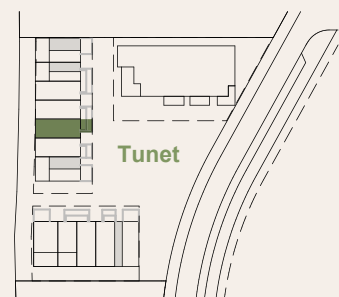
Universell utforming: Nei

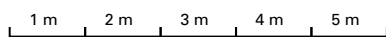
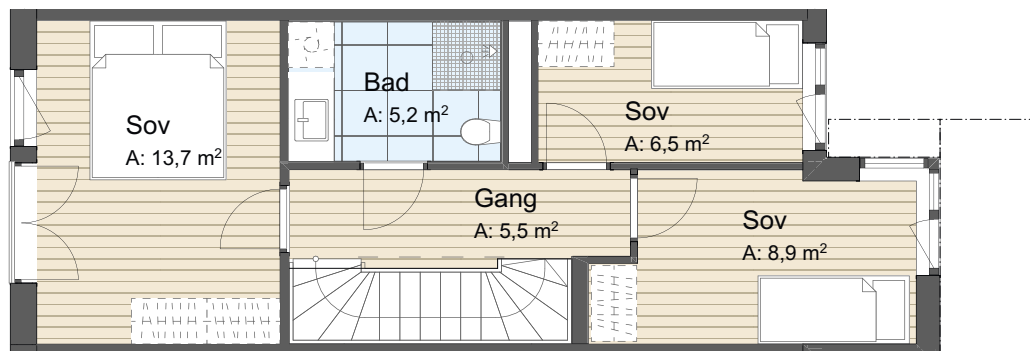
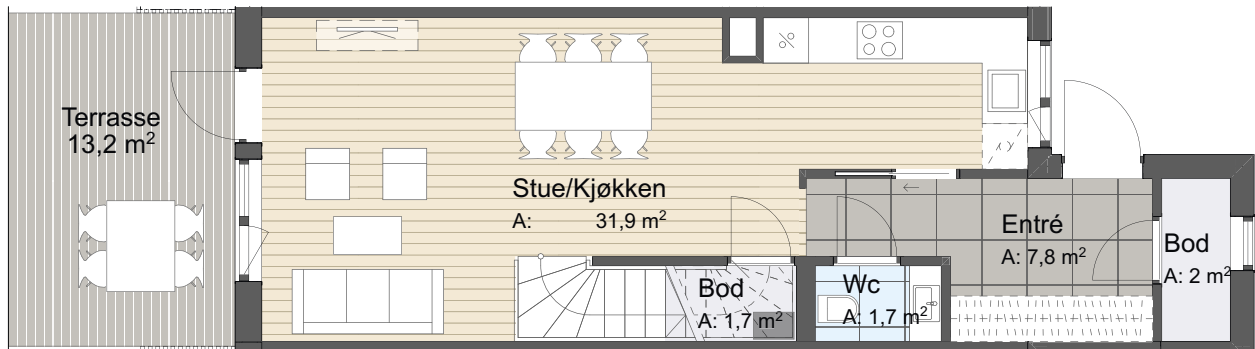




Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Rekkehus: R20
Etasjer: 2
BRA: 95,7 kvm
P-rom: 91,3 kvm
Uteplass: 13,2 kvm
P-plass: Ja
Universell utforming: Nei





Målestokk 1:100

Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Rekkehus: R21

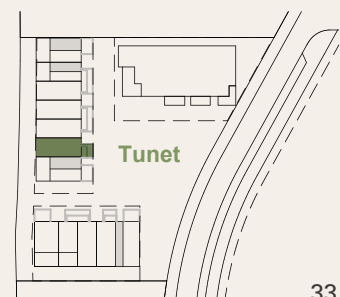
Etasjer: 2

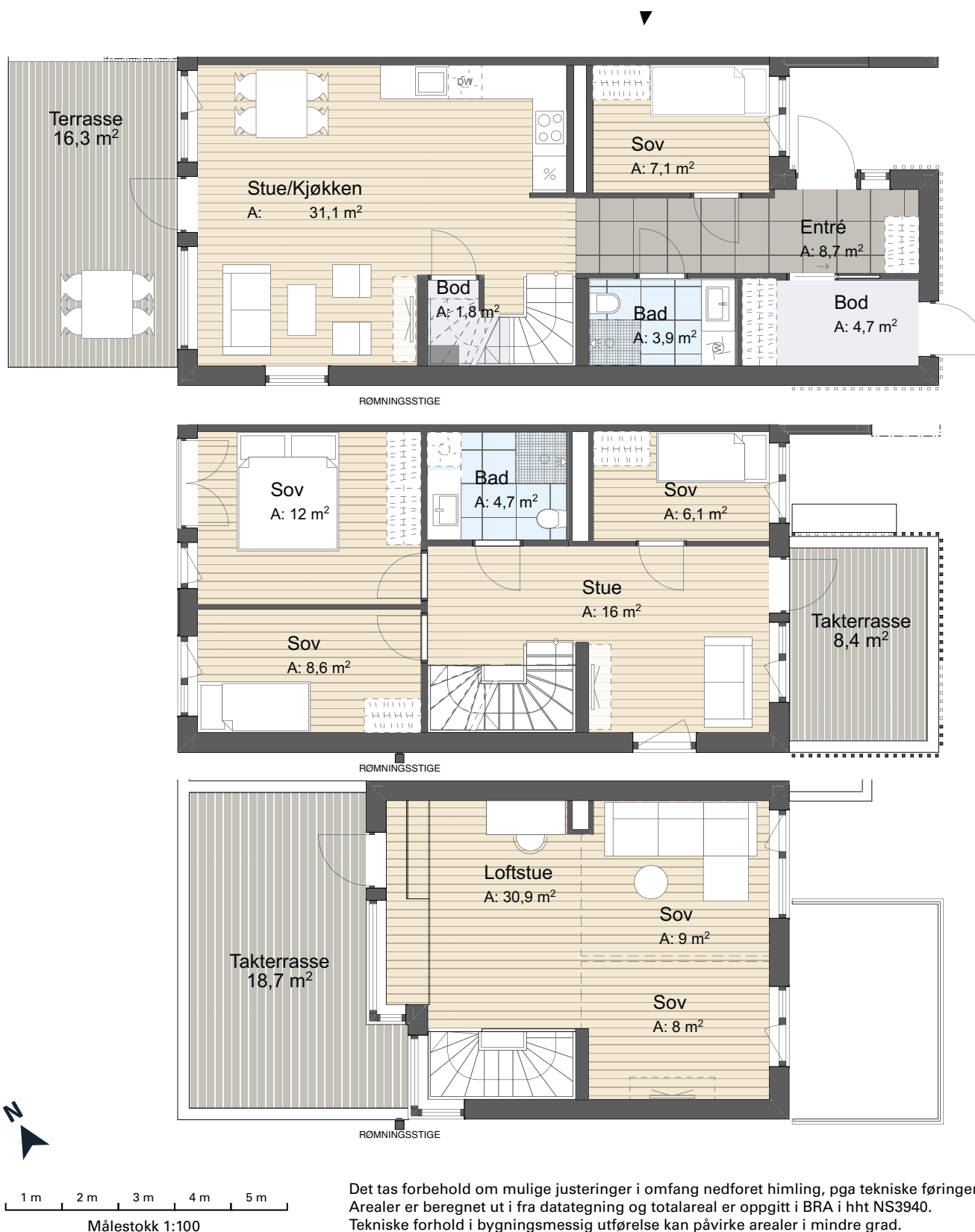
BRA: 95,7 kvm

P-rom: 91,2 kvm

Uteplass: 13,2 kvm

P-plass: Ja

Universell utforming: Nei




Rekkehus: R22

Etasjer: 3

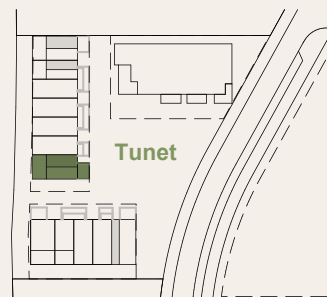
BRA: 151,2 kvm

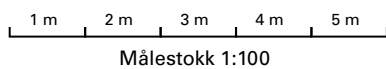
P-rom: 143,5 kvm

Uteplass: 43,4 kvm

P-plass: Ja

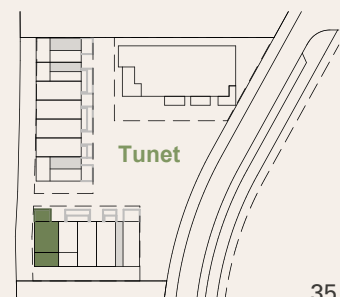
Universell utforming: Ja

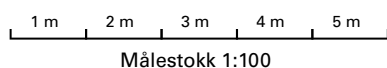
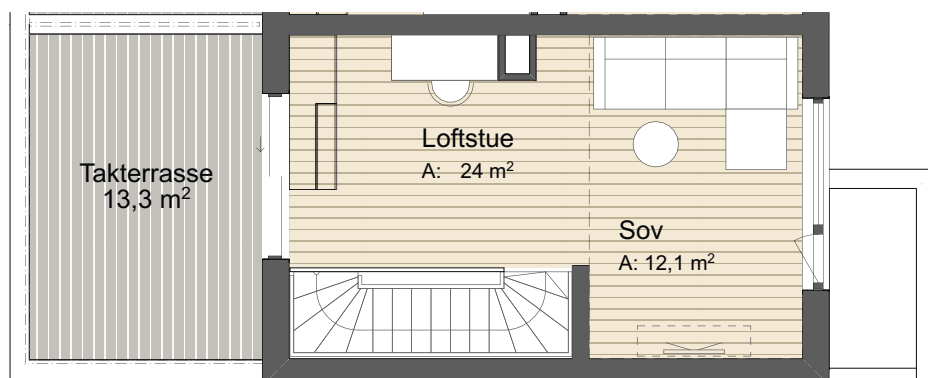
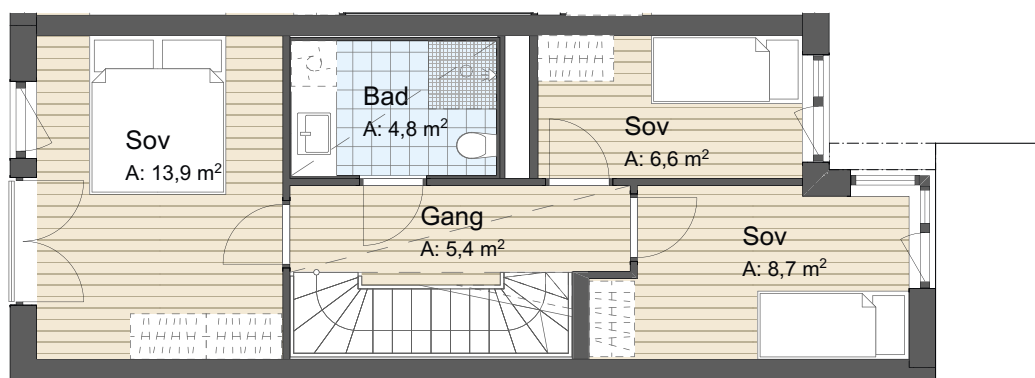
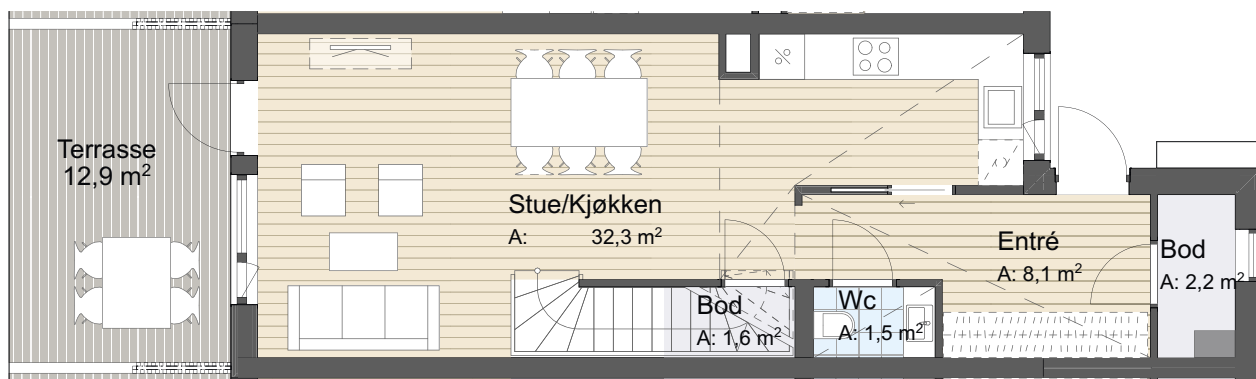




Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

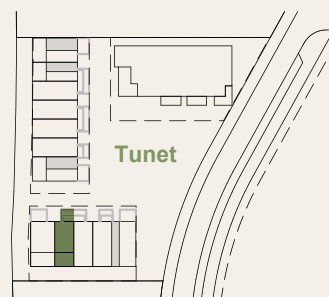
Rekkehus: R23
Etasjer: 3
BRA: 151,7 kvm
P-rom: 143,7 kvm
Uteplass: 42,3 kvm
P-plass: Ja
Universell utforming: Ja

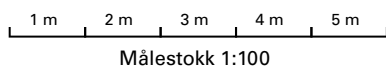
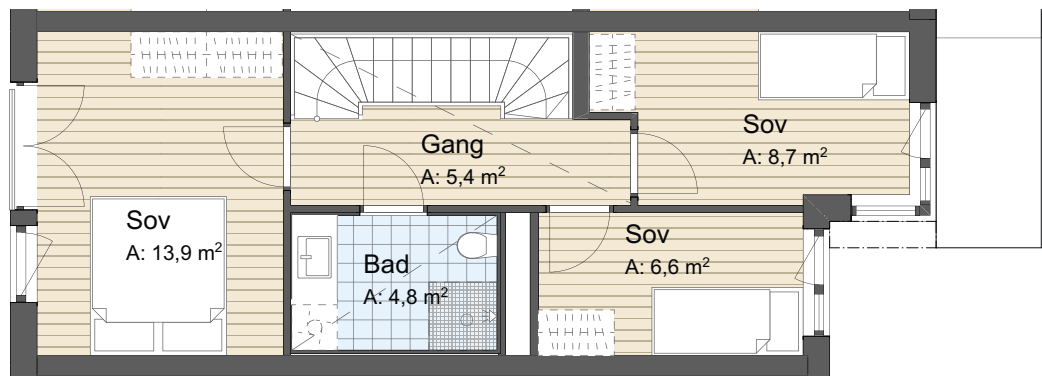
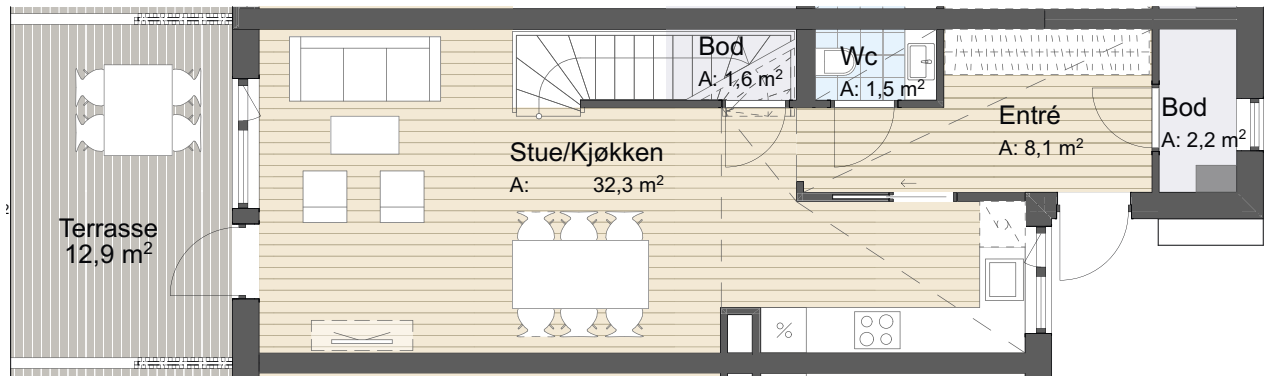




Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Rekkehus: R24
Etasjer: 3
BRA: 124,9 kvm
P-rom: 120,5 kvm
Uteplass: 26,2 kvm
P-plass: Ja
Universell utforming: Nei





Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Rekkehus: R25

Etasjer: 2

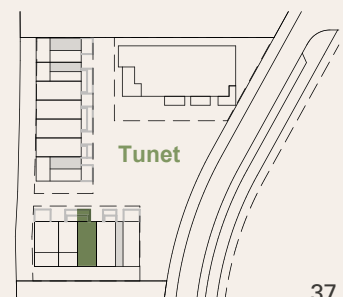
BRA: 95,8 kvm

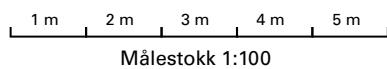
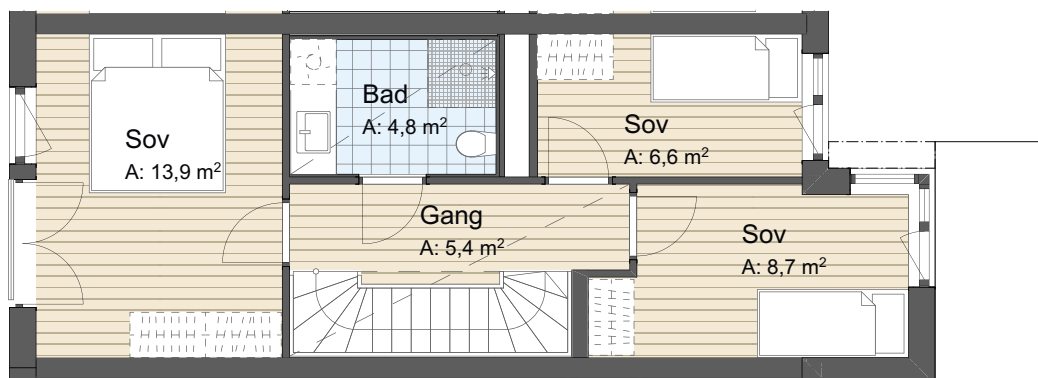
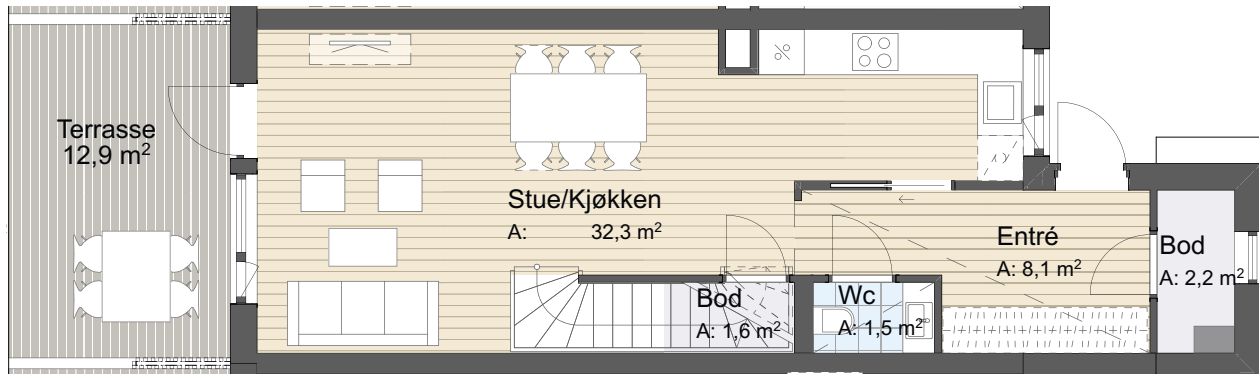
P-rom: 91,4 kvm

Uteplass: 12,9 kvm

P-plass: Ja

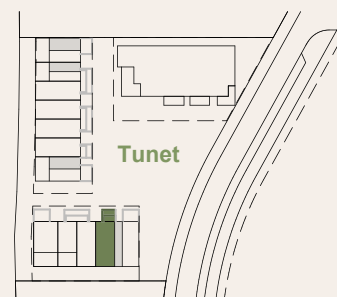
Universell utforming: Nei

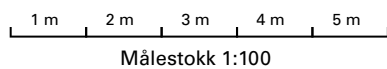




Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

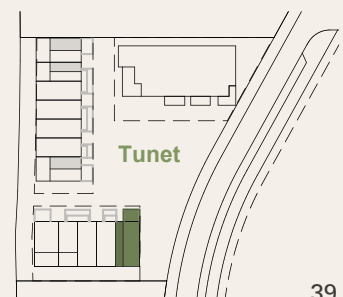
Rekkehus: R26
Etasjer: 2
BRA: 95,8 kvm
P-rom: 91,4 kvm
Uteplass: 12,9 kvm
P-plass: Ja
Universell utforming: Ja





Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Rekkehus: R27
Etasjer: 2
BRA: 116,8 kvm
P-rom: 108,8 kvm
Uteplass: 25,4 kvm
P-plass: Ja
Universell utforming: Ja





Illustrasjon – avvik kan forekomme

Leveransebeskrivelse

for Øvre Steinaunet, Tunet rekkehus



GENERELL ORIENTERING

Byggherre: Steinan Nedre Newco AS,
c/o Nordr, Beddingen 16, 7042 Trondheim

Entreprenør: avklares senere

Arkitekt: Skibnes arkitekter

Byggeplass: Anna Haarsakers veg, Trondheim kommune

Dato: Februar 2023



GENERELLE FORUTSETNINGER

Denne deklarasjonen beskriver hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen. Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift, TEK 17, gjelder for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard, NS 3420, normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Steinan Nedre Newco AS forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Disse endringene skal ikke redusere byggets kvalitet, og gir ikke rett til prisjustering. Det samme gjelder endringer som følger av nye offentlige krav eller pålegg.

Utstyr som er vist stiplet og møbler inntegnet på illustrasjoner og salgstegninger er ikke omfattet av denne leveranse. Det presiseres at salgstegningene er utarbeidet tidlig i prosjektutviklingsfasen og at

endringer kan bli nødvendige (krav fra det offentlige, tekniske løsninger etc.). Tekniske installasjoner vil bli lagt til underordnede rom, i tekniske sjakter og over himlinger. Sjakter, ned- og utføringer for tekniske føringer vil kunne bli endret pga. detaljprosjektering. Endelige tegninger vil foreligge når detaljprosjekteringen er utført.

GENERELLE

Innerdører type lettdør i farge NCS S 0500-N. (type Easy fra Swedoor eller tilsvarende) med terskel eller overgangslister (skyvedører) og hvitmalt karm i tre. Listverk og gerikter i tre, farge NCS S 0500-N. Vindusføringer som øvrig veggfarge i gipssmyg. Nedføring over kjøkkenskap der dette er nødvendig for ventilasjon. Omfang avklares med byggherre og utføres i gips. NEK400 er gjeldende. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning ihht. myndighetskrav. Det leveres ikke skap eller reoler i rekkehus. Der det er tegnet skyvedører for bod på salgstegninger leveres skyvedørgarderober uten innredning med hvite, slette fronter.

GANG/HALL

Gulv: Mellomgrå flis 60x60.

Innvendige vegger: Sparklet og malt i ny malerstandard T3420. Tre mulige fargevalg. Fargekode NCS S-0500 N, NCS S- 2002Y eller NCS-1002-Y glans 07. Fargevalgene gjelder for hele rekkehuset.

Himling: Hvit malt glans 03 NCS S 0500-N.

Elektro: Stikk ihht. gjeldende NEK. Stikk og brytere leveres i helhvitt (tilsvarende farge NCS 0500 N). Lampe i tak med bryter, evt. DCL-punkt eller stikk ved tak der takpunkt ikke er mulig. Belysning leveres som LED med utskiftbare pærer type SG Orion eller tilsvarende.

Smarte hjem: Trådløs AV/PÅ styring av lyspunkt i eller ved tak med Eaton xComfort bryteaktuator og betjening via trådløs bryter leveres av EL.

Varme/sanitær: Vannbåren gulvvarme i første etasje.

Annet: Ringe klokke ved hver rekkehusdør.

STUE 1. ETASJE

Gulv: Hvit pigmentert eik 3-stavs. List og terskel i lik farvenyanse.

Innvendige vegger: Sparklet og malt i ny malerstandard T3420. Tre mulige fargevalg. Fargekode

NCS S-0500 N, NCS S- 2002Y eller NCS-1002-Y glans 07.

Himling: Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N.

Elektro: Stikk og brytere ihht. gjeldende NEK. Stikk ved tak over sofa og spisebord. Ett uttak for TV/bredbånd. Stikk og brytere leveres i helhvitt (tilsvarende farge NCS 0500 N).

Smarte hjem: Trådløs AV/PÅ styring av lyspunkter i eller ved tak med Eaton xComfort bryteaktuatorer og betjening via trådløs bryter leveres av EL.

Varme/sanitær: Vannbåren gulvvarme.

STUE 2. ETASJE

Gulv: Hvitpigmentert eik 3-stavs. List og terskel i lik farvenyanse.

Innvendige vegger: Sparklet og malt i ny malerstandard T3420 . Tre mulige fargevalg. Fargekode NCS S-0500 N, NCS S- 2002Y eller NCS-1002-Y glans 07.

Himling: Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N.

Elektro: Stikk og brytere ihht. gjeldende NEK. Stikk ved tak over sofa og spisebord. Ett uttak for TV/bredbånd. Stikk og brytere leveres i helhvitt (tilsvarende farge NCS 0500 N).

Smarte hjem: Trådløs AV/PÅ styring av lyspunkter i eller ved tak med Eaton xComfort bryteaktuatorer og betjening via trådløs bryter leveres av EL.

Varme/sanitær: Leveres ikke.

LOFTSTUE

Gulv: Hvitpigmentert eik 3-stavs. List og terskel i lik farvenyanse.

Innvendige vegger: Sparklet og malt i ny malerstandard T3420 . Tre mulige fargevalg. Fargekode NCS S-0500 N, NCS S- 2002Y eller NCS-1002-Y glans 07.

Leveres uinndelt som standard.

Himling: Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N.

Elektro: Stikk og brytere ihht. gjeldende NEK. Stikk ved tak over sofa og spisebord. Ett uttak

for TV/bredbånd. Stikk og brytere leveres i helhvitt (tilsvarende farge NCS 0500 N).

Smarte hjem: Trådløs AV/PÅ styring av lyspunkter i eller ved tak med Eaton xComfort bryteaktuatorer og betjening via trådløs bryter leveres av EL.

Varme/sanitær: Leveres ikke.

KJØKKEN

Gulv: Hvitpigmentert eik 3-stavs. List og terskel i lik farvenyanse.

Innvendige vegger: Sparklet og malt i ny malerstandard T3420. Tre mulige fargevalg. Fargekode NCS S-0500 N, NCS S- 2002Y eller NCS-1002-Y glans 07.

Himling: Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N.

Elektro: Stikk og brytere ihht. gjeldende NEK. Stikk ved tak over spiseplass med dimmer. Stikk for koketopp 25A, og stikk for komfyr separat. Stikk for kjøleskap, ventilator og oppvaskmaskin. Stikk på evt. kjøkkenøy. Stikk og brytere leveres i helhvitt (tilsvarende farge NCS 0500 N). Belysning over kjøkkenbenk type ledstrip eller tilsvarende med dimming

Smarte hjem: Trådløs AV/PÅ styring av lys med Eaton xComfort bryteaktuatorer og betjening via trådløs bryter leveres av EL. Eaton xComfort 230V trådløs vannstopp leveres av EL.

Varme/sanitær: Armatur til kjøkken leveres som type Grohe Minta DN 15 eller tilsvarende ettgrens kjøkkenbatteri i krom med uttrekkbar hånddusj.

Avstengningsventil plasseres i kjøkkenskap. Vannbåren gulvvarme.

Ventilasjon: Ventilator type volumhette med kapasitet i h.h.t. krav. Komfyrvakt leveres.

Annet: Kjøkken leveres i henhold til tegninger fra ARK i type Sigdal Uno Hvit. Eller tilsvarende fra annen kvalitetsleverandør. Innredning med

malte eller laminerte fronter og håndtak som festes på bakside av dør. Demping på dører og skuffer. Det skal tilstrebes så mange skuffeseksjoner som mulig. Skapeseksjoner som er «skuffe-ready» (så man enkelt kan bytte fra skap til skuff). Bestikkinlegg og avfallsløsning med lokk. Laminat benkeplate med nedfelt vask med 1 kum. Integrerte hvitevarer type Siemens (kjøl/frys, komfyr, induksjonstopp, og oppvaskmaskin med lyd under 44db).

HOVEDSOVEROM

Gulv: Hvitpigmentert eik 3-stavs. List og terskel i lik farvenyanse.

Innvendige vegger: Sparklet og malt i ny malerstandard T3420 . Tre mulige fargevalg. Fargekode NCS S-0500 N, NCS S- 2002Y eller NCS-1002-Y glans 07.

Himling: Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N.

Elektro: NEK-krav. For å unngå at stikk kommer bak sengegavl, må avstand mellom stikk være min. 200 cm og max. 220cm. Lampe i tak med bryter, evt. DCL-punkt eller stikk ved tak der takpunkt ikke er mulig. Belysning leveres som LED med utskiftbare pærer type SG Orion eller tilsvarende.

Smarte hjem: Trådløs AV/PÅ styring av lyspunkt i eller ved tak med Eaton xComfort bryteaktuator og betjening via trådløs bryter leveres av EL.

Varme/sanitær: Leveres ikke.

HOVEDSOVEROM GENERELLT

Gulv: Hvitpigmentert eik 3-stavs. List og terskel i lik farvenyanse.

Innvendige vegger: Sparklet og malt i ny malerstandard T3420 . Tre mulige fargevalg. Fargekode NCS S-0500 N, NCS S- 2002Y eller NCS-1002-Y glans 07.

Himling: Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N.

Elektro: NEK-krav. Lampe i tak

med bryter, evt. DCL-punkt eller stikk ved tak der takpunkt ikke er mulig. Belysning leveres som LED med utskiftbare pærer type SG Orion eller tilsvarende.

Smarte hjem: Trådløs AV/PÅ styring av lyspunkt i eller ved tak med Eaton xComfort bryteaktuator og betjening via trådløs bryter leveres av EL.

Varme/sanitær: Leveres ikke.

SPORTSBOD

Gulv: Støvbundet pusset betong.

Elektro: NEK-krav. Lampe i tak med bryter, evt. DCL-punkt eller stikk ved tak der takpunkt ikke er mulig. Belysning leveres som LED med utskiftbare pærer type SG Orion eller tilsvarende.

Varme/sanitær: Ingen varme.

Ventilasjon: Aggregat plasseres i bod.

BAD/WC

Gulv: Mellomgrå flis, 60 x 60 cm med 10x10 cm i nedsenket dusjnische. Fugefarge etter produsentens anbefaling til valgt fliskombinasjon.

Innvendige vegger: Keramiske fliser i lys grå, silkematt utførelse 60x60 cm. Fugefarge etter produsentens anbefaling til valgt fliskombinasjon.

Himling: Slett himling.

Elektro: Downlights i tak med dimming. 60 cm utenpåliggende speil med integrert lys. Stikk ved servant. Stikk for vaskemaskin og tørketrommel med separate kurser. Vannbåren varme i gulv med termostat.

Smarte hjem: Trådløs lysstyring fra Eaton xComfort og trådløs styring av varme fra Eaton xComfort.

Varme/sanitær: Ettgreps servantbatteri av type Grohe Essence DN 15 eller tilsvarende med oppløftsventil. Armatur og dusjsett av type Grohe New Tempesta Cosmopolitan 160 eller tilsvarende. Vegghengt

toalett i porselen m/soft-close sete og innebygd susterne i sjakt eller nisje. Trykknapp i hvit plast. Fordelerskap med ståldør.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sluk i dusj leveres med vannlås med luftstopp. Slukrist i dusj leveres i børstet stål. Dusjhjørne leveres med dører i herdet glass eller sikkerhetsglass med folie type hev/senk med rette dører i størrelse ihht arkitektens baderomsskjema. Dusjvegger plasseres innenfor dusjssonen, ikke utenfor. Vannbåren gulvvarme.

Ventilasjon: Avtrekksventil.

Annet: Hvit innredning med skuffer med demping. Unngå 120 cm skuffeseksjoner. Baderomsinnredning leveres med heldekkende laminat benkeplate med nedfelt servant og skuffer med bredde i henhold til tegninger fra ARK (skuffer skal tilstrebes). Det leveres toaletttrullholder og knagger, disse monteres ikke. 60 cm utenpåliggende speil med integrert lys. Dører til bad/toalett utstyres med WC-lås.

BALKONG/TERRASSE

Gulv: Tremmegulv i imp.terrasse-bord på balkong/terrasse.

Vegger: Skillevegg mellom rekkehusene.

Elektro: NEK-krav. Stikkontakt på balkong leveres i farge tilpasset fasadematerialet.

Smarte hjem: Trådløs AV/PÅ styring av utelys ihht BREEAM ene 03, med Eaton xComfort Bridge sitt integrerte astrour for styring av lys basert på soloppgang/solnedgang med overstyring om natten med tidsur samt. manuell betjening via Eaton xComfort trådløs bryter og app.

Annet: Rekkeverk iht krav. Det legges opp til sideveis rømming fra 3 etasje.

GENERELT FOR REKKEHUSENE

Listverk: Utførelser, listverk og omramminger i gran/furu, malt klassisk hvit NCS 0500-N med sparklet og malt spikerhull. Fotlist i hvitlassert eik. Det leveres gipsforinger i vindus-smyg i veggfarge.

Vinduer: Vinduer/balkongdører er vist på fasadetegninger. Vinduer og balkongdører har gipsede smyg med samme farge som veggfarge og utvendig karm er aluminiumskledd (farge valgt av arkitekt).

Himling: Alle dekker er i hvitmalt gips. Det vil kunne forekomme synlige sprang i tak. Deler av rekkehuset har nedforet himling for tekniske føringer. Dette søkes lagt til soverom, gang og bod.

Innvendige dører: Leveres som hvit, glatt letttdør i farge klassisk hvit NCS 0500-N

El-fordeling: Det leveres komplett anlegg frem til forbruk; inntak, jordfeilvarsling, fordelingsskap og måler. Anlegg i rekkehus legges i hovedsak skjult der dette er mulig ut fra konstruksjonsmessige hensyn, men åpent anlegg kan forekomme. Det kan forekomme bruk av utenpåliggende brytere eller stikk der hvor innfelling i vegg er forhindret. Brytere, stikk etc leveres i helhvitt. Anlegg i fellesareal kan legges synlig. Sikringsskap med hovedsikring plasseres inne i hvert rekkehus. Plassering av el. punkter vises av elektrotegning som oversendes i forbindelse med tilvalgsprosess. Antall punkter leveres i henhold til gjeldende NEK 400. El-måler står i felles fordelingsskap i husene eller i kjeller. Trådløs installasjon som er standard, er klargjort for

xComfort Smarte hjemløsning fra Eaton. Det legges opp til elbillading fra Aneo (tidligere Ohmia).

Signalanlegg: Det leveres uttak for TV og bredbånd i stue. Det er inngått felles avtale for sameiet med Telenor om leveranse.

Sprinkling/varslings: Rekkehus sprinkles ikke. Rørføringer vil være innebygget i vegger og tak eller innkasset. Hvert rekkehus leveres med 1 stk. pulverapparat og røykvarsleranlegg.

Ventilasjon: Rekkehuset har balansert ventilasjon, aggregat plasseres i rekkehuset, fortrinnsvis der den er tegnet, men avvik på plassering kan forekomme.

Oppvarming: Rekkehusene varmes opp med vannbåren gulvvarme i gang, bad, stue/ kjøkken i 1. etg i tillegg til bad 2. etg. Rekkehus med stue i 2. etg leveres med en viftekonvektor i 2. etg. Soverom og 3. etg har ingen oppvarmingskilde.

Vann/avløp, sanitæranlegg: Vann og avløpsledninger fra offentlig nett til bygg. Komplette opplegg med bunnledninger, vann og avløp, sluk i våtrom, drenering, taknedløp og forskriftsmessig avlufting. Alle armaturer av ettgreps-type.

Hvitevarer: Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer iht. kjøkkentegning. Egen spesifisering følger som vedlegg til kontrakt.

Bad: Det leveres plassbygde bad eller badekabiner. Rørfordelingsskap plasseres i vegg, og åpnes fra bad. På sekundærbad kan skap være plassert i himling eller i vegg. Antall enheter og utførelse iflg. salgstegninger.

Egen spesifisering følger som vedlegg til kontrakt. Vaskemaskin og tørketrommel skal ha separate kurser. Da det er ulik størrelse på vegg- og gulvflis/dusjniflis vil fugebredde og avstand kunne variere/avvike på de forskjellige sonene.

Garderobe: Det leveres ikke garderobeskap.

Parkering: Det leveres med 1 parkeringsplass pr. bolig i parkeringskjeller. Ta kontakt med megler dersom det er ønskelig å kjøpe ekstra parkeringsplass. Øvrig parkering må skje på offentlig parkering i gatene i nærområdet og er regulert av Trondheim kommune.

Trapp: Rekkehusene leveres med innvendig hvit trapp med eiketrinn og hvite vanger, opptrinn og rekkverk.

FELLESAREAL

Bygget: Bygget fundamenteres på støpte fundamenter. Byggets bæresystem (dekker og bærende vegger) utføres i treverk og / eller stål. Yttervegger utføres som isolert bindingsverksvegg. Alle rekkehuskillevegger bygges for å ivareta krav til brann og lyddemping.

Fasade: Fasader i malt treverk behandlet grunnet og to strøk.

Ytterdør til rekkehus: Massiv dør i tre eller stål i henhold til krav om brann og lyddemping. Farge velges av prosjektets arkitekt.

Fellesareal/trapperom i lavblokk: På gulv i inngangsparti, korridorer og i hovedtrapp leveres det flis. Sparklet og malte vegger i gips og/eller

betong. Systemhimling i korridorer. Låsbart postkassesystem leveres ved inngangsparti. Farger i fellesareal og trapperom velges av prosjektets arkitekt.

Låssystem: P-kjeller er avlåst. Leilighetsdører, hovedinngangsdører, postkasser og boder er utstyrt med nøkkellås i system. Port styres med brikke eller portåpner.

Ringeklokke: Det leveres også 1 stk. elektrisk ringeklokke ved inngangsdør til hvert rekkehus.

Måling: Energiforbruk (fjernvarme og varmt tappevann) måles med individuelle undermålere for hver enhet. Faktureres etter forbruk. Kommunale vannmålere for avlesing av eget forbruk i hver rekkehus.

Utendørsarbeid: Utomhusanlegg opparbeides i henhold til utomhusplan. Ferdigstillelse og komplettering av utomhusanlegget kan skje etter innflytting, da dette arbeidet er sesongavhengig.

Avfall: Sjøpelsug med nedkast iht. utomhusplan. Oppstart av drift av søppelsuganlegg er avhengig av sluttføring av hele området og at Trondheim Renholdsverk er klare for å håndtere denne form for renovasjon i dette området. Inntil systemet er operativt vil det være søppelcontainere plassert på bakken.

Parkeringskjeller: I parkeringskjeller vil gulvet bli utført i p-stein og/eller støpt betong i støvbundet utførelse. Vegger leveres i støvbundet betong.

Bod i kjeller: Det medfølger 1 sportsbod pr. bolig, enten i tilknytning til selve boligen

(se plantegning) eller i parkeringskjeller. I sportsboder støvbindes gulv. Yttervegg og himling leveres i støvbundet betong. Boder i kjeller bygges med nettingskillevegger og tett front opp til ca. 2,1 m. Det leveres uttak for strøm i fellesarealer, med mulighet for bestilling av separate uttak i egen bod.

TILVALG/ENDRINGER

Kjøper kan gjøre tilvalg for sitt rekkehus gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge, til hvilken pris og innen hvilken frist. Vi gjør oppmerksom på at utbygger beregner et administrasjonsgebyr på 10 % på alle tilvalgspriser fra entreprenør. Entreprenør har 15 % påslag på alt av tilvalg. Dette er inkludert i prisen kjøper får oppgitt. Utbygger beregner ikke påslag på kjøkken, hvitevarer og garderobe.

Det er åpnet for følgende kundetilvalg:

- Utvidet funksjonalitet av trådløs installasjon
- Smarte hjem
- Parkett
- Malingsfarge på innvendige vegger
- Sparklet og malt listverk
- Fronter, benkeplater, beslag og hvitevarer på kjøkken
- Garderobe
- Valg av oppgraderingspakke for elektro
- Tilleggsbestilling av ekstra el.punkt for flere TV/hvitevarer
- Valg av blandebatteri på kjøkken
- Flis over kjøkkenbenk
- Tilvalg bad eks. innredning og flis
- Innerdører

Da prosjektet er basert på serieproduksjon, kan det ikke påregnes tilvalg utover dette. Rett til tilvalg/endringer er uansett begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen, jfr. Bustadoppføringslova § 9.

Det aksepteres ikke andre leverandører/ entreprenører til boligen i byggetiden, enn de som er valgt for prosjektet. Det er ikke muligheter for å gjøre egeninnsats i boligen.

Mulighet til å bestille tilvalg vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om dette.

Det er ikke åpnet for følgende endringer:

- Bærevegger/bærekonstruksjoner
- Fasader
- Ventilasjonanlegg, sjakter/ nedforinger/innkassinger
- Varmeanlegg/vann/avløp/sluk etc.





Kjøpsbetingelser

for eierseksjoner under oppføring i prosjektet
Øvre Steinaunet BK-2 Tunet

NØKKELINFORMASJON

Priser: Kjøpesum for den enkelte bolig fremkommer av prisliste som fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Omkostninger: Fra kr. 31 082,- til kr. 38 762,-. Se prisliste.

Totalpris inkludert omkostninger:
Fra kr 6 326 082,- til kr 8 533 762,-. Se prisliste.

Felleskostnader per måned: Fra kr 4 119,- til kr 5 800,- per måned. Se prisliste.

Selger: Steinan Nedre Newco AS, c/o Nordr Eiendom AS, organisasjonsnummer 927699680.

Entreprenør: Uavklart

Eiendomstype: Rekkehus

Eierform: Eierseksjon.

BRA/P-rom: BRA: Fra ca. 96 kvm. til ca. 152 kvm.
P-rom: Fra ca. 92 kvm. til ca. 144 kvm.

Antall soverom: Fra 3 til 4 (6).

Etasjer: 2-3.

Tomt: Tomteareal utgjør ca. 2 725 kvm. Felles eiendoms tomt for sameiet.

Matrikkel: Gnr. 83 Bnr. 81 i Trondheim kommune. Prosjekttomten vil bli seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer.

Informasjon om meglerforetaket:
Lokalmegleren Trondheim AS, Gryta 2B, 7010 Trondheim. Organisasjonsnummer 913124790.

Oppdragsansvarlig:
Joachim Jerner, telefon: 916 61 516,
e-post: joachim.jerner@partners.no

Oppdragsnummer: 67-23-9001.

Kjøpsbetingelser av 22.02.23.

GENERELL INFORMASJON OM PROSJEKTET

Byggemåte og standard

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK 17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1. Det er lagt til grunn en leveranse av god kvalitet med arealeffektive planløsninger, moderne arkitektonisk uttrykk og funksjonelle løsninger. Se for øvrig prosjektets tegninger, deklarasjon og romskjema.

Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift - 2,5% av andel tomteverdi.
Total tomteverdi for BK2 er kr 14 006 000,-.
Se prisliste.
- Dokumentavgift andel realsameiet fellesareal kr 120,-
- *Startkapital eierseksjonssameiet kr 10 000,-
- Etableringsgebyr sameiet kr 2 500,-
- Etableringsgebyr realsameiet, parkeringskjeller kr 1 000,-
- Etableringsgebyr realsameiet, fellesareal kr 1 000,-
- Startkapital realsameiet, fellesareal kr 1 000,-
- Startkapital realsameiet parkeringskjeller kr 1 000,-
- Tinglysingsgebyr skjøte kr 585,-
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon kr 585,-
- Grunnboksutskrift kr 172,-

Dokumentavgift pr. parkeringsplass (er inkl. hvor p-plass medfølger, og kommer som tillegg ved ekstra kjøp av parkeringsplass) kr. 500,-. Stiftelsesgebyr forskutteres av selger. Eventuelt overskytende stiftelsesgebyr betales til sameiets driftskonto etter ferdigstillelse. Dokumentavgiften utgjør 2,5% av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte bolig. Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget fra kjøpstidspunktet aksepteres, og dersom grunnlaget skulle bli endret vil dette være kjøpers ansvar og risiko.

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Eventuell økning dekkes av kjøper.

* Av startkapitalen trekkes kostnader forbundet med avholdelse av etableringsmøter, herunder leie av møtelokaler.

Areal

Bruksareal (BRA): fra 95,9 kvm. til 151,9 kvm.

Primærareal (P-rom): fra 91,5 kvm. til 143,9 kvm.

Følgende rom vil inngå i primærareal: Gang/entré, bad, soverom, ev. omkleddingsrom og åpen stue- og kjøkkenløsning. Følgende rom vil inngå i sekundærareal: Ev. bod og garderobe. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/ beregnet av arkitekt. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærareal (P-rom), og er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvm. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og andre mindre. Prosjektet er i et tidlig stadium, og det kan på grunn av detaljprosjektering forekomme arealavvik på inntil 5 %, uten at dette gir rett til prisavslag eller andre beføyelser. Prosjektets BRA (bruksareal) tilsvarer P-rom (primærareal) med tillegg av eventuelle boder/ garderober. Arealene er angitt som boligens innvendige mål, hvor veggene inne i boligen er inkludert i arealene. I tillegg til bruksarealet kommer eventuell bod utenfor boligen, eventuell parkeringsplass og balkong/markterrasse.

Tomten

Eiendommen er fradelt med eget gårds- og bruksnummer. Tomteareal utgjør ca. 2 725 kvm. Det gjøres oppmerksom på at oppgitt tomteareal er å anse som cirkaareal, og at tomten både kan bli større og mindre enn oppgitt/beregnet. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten i fremtiden skulle bli mindre/større enn oppgitt. Tomten er planlagt opparbeidet i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal. Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til sameievedtekter. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det kan forekomme avvik mellom landskapsarkitekttegninger og det som blir bygget.

Eventuelle hagearealer til leiligheter i første etasje vil via vedtektene få midlertidig eksklusiv bruksrett til dette arealet med tilhørende drifts- og vedlikeholdsansvar etter nærmere beskrevet bruksrettsplan.

Parkering

Det medfølger én parkeringsplass i parkeringskjeller. Det vil være mulig å kjøpe ekstra parkeringsplass i parkeringskjeller, dersom det er ledige plasser. Parkeringskjeller vil bli organisert som et realsameie i egen eiendom med eget gårds- og bruksnummer, eller i en egen seksjon. Parkering vil bli løst med vanlige parkeringsplasser. Parkering kan løses enten i BK2 eller annet sted på området Øvre Steinaunet. Uavhengig av type parkeringsplass vil parkering organiseres i et realsameie hvor eierandel(ene) i parkeringskjeller med parkeringsplass(er) vil bli tinglyst mot den respektives gårdsnummer, bruksnummer og seksjonsnummer (realsameie). Kjøperen blir gjennom sin eierandel, medlem i parkeringskjellerens realsameie. Realsameie har egne budsjett og vedtekter. Drift av parkeringskjelleren vil foregå via realsameiet med eget budsjett og vedtekter. Stipulerte felleskostnader er kr 350,- per måned per parkeringsplass uavhengig av type parkeringsplass. Utkast til vedtekter og budsjett for realsameiet følger vedlagt i salgsoppgaven. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastene som grunnlag for avtalen. Usolgte parkeringsplasser i parkeringskjeller forblir selgers eiendom. En parkeringsplass vil kunne selges, leies ut eller lånes ut til andre matrikkelenheter innenfor reguleringsplan r20130009. Selger tar forbehold om at rettighetene til parkeringsplassene vil kunne bli søkt løst/organisert på annen måte. Videre forbeholder selger seg retten til å fordele parkeringsplasser per overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at overskjøting av ideell(e) eierandel(er) i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstilling av alle boliger som skal ha rettigheter i parkeringskjeller. Dokumentavgift for ideell(e) eierandel(er) i parkeringskjeller betales ved overtakelse av boligen. Avgiftsgrunnlag av tomteverdi utgjør kr 20 000,- per parkeringsplass, som utgjør kr 500,- i dokumentavgift per parkeringsplass. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlige gebyr, avgifter og eiendomsskatt. Det tas forbehold om at overskjøting kan skje på et senere tidspunkt enn overskjøting av boligen. Dersom overskjøting av parkering ikke skjer samtidig med overskjøting av bolig, vil kjøpesum for parkeringsplass bli tilbakeholdt på meglers klientkonto som sikkerhet for overskjøting. Ladestasjon for el-bil kan bestilles som tilvalg. Selger vil inngå kollektiv avtale på vegne av kjøperne om leveranse av el-bil lading, hvor hver kjøper gis mulighet til separat avtaleinngåelse/abonnement med valgt leverandør. Parkeringsplassene er

prosjektert ihht. gjeldende regelverk. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger og veiledere. Parkeringsplassene ansees som fullt ut funksjonelle for standard bilbredde og -lengde; som er definert av Statens Vegvesen. Kjøper med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpetilbud inngis. Se for øvrig deklarasjon, tegninger og utkast til vedtekter for sameiet og realsameiet. Kjøper kan ikke forvente å ha parkering til store biler, SUV, varebiler ol som er større enn vanlig personbil.

Boder

Det medfølger én bod per rekkehus i felles parkeringskjeller. Bodene vil bli lagt til sameiets fellesareal. Rettighetene til bodene vil bli fastlagt i sameiets vedtekter. Selger tar forbehold om at rettighetene til bodene vil kunne bli søkt organisert på annen måte. Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegning med nummerering av boder. Selger forbeholder seg retten til å fordele boder per overtakelse.

TV/bredbånd

Selger vil inngå en kollektiv avtale på vegne av kjøperne om leveranse av basis tv- og internettssignal, hvor hver enkelt selv kan velge å oppgradere og bestille tjenester utover dette. Informasjon rundt tilleggstjenester vil bli tilsendt kjøper fra leverandør i forkant av overtakelse. Kostnader til tv og internett er inntatt i utkast til budsjett for sameiet.

SAMEIE/ØKONOMI

Forretningsfører

Selger har valgt å engasjere OBOS Eiendomsforvaltning AS til å forestå stiftelse, utarbeidelse av utkast til vedtekter, budsjett, samt forretningsførsel for sameiet og realsameiene. Selger har, på vegne av sameiene, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale. Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet og realsameiene følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastene som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiene, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiene. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler. Stipulering av

budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven

Sameiet

Rekkehusene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 32 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nummer 65, og vedtektene. Sameiet har legalpant i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet, jf. eierseksjonsloven § 31. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse. Hver bolig vil på et senere tidspunkt bli tildelt eget seksjonsnummer og endelig adresse av kommunen. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av utbyggers valg av organisering av prosjektet. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Felleskostnader

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Stipulerte felleskostnader er fra kr. 4 119,- til kr 5 800,- per måned. Se prisliste. Felleskostnadene vil inkludere blant annet a-konto fjernvarme, kabel-tv/internett, felleskostnader til realsameiene, eventuell felleskostnad til garasje og diverse driftskostnader, herunder blant annet styre- og forretningsførerhonorar, bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift. Stipulerte felleskostnader er kr 350,- per måned per parkeringsplass ved kjøp av parkeringsplass, uavhengig av type parkeringsplass. Forretningsførers utkast til fellesutgifter følger i utkast til budsjett, samt i prisliste. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og andel fellesutgifter er stipulert, og kun basert på erfaringstall. Fellesutgiftene skal som hovedregel fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, men kan både bli høyere og lavere som følge av

sameiernes endring av budsjett ved stiftelse og/eller endringer i kostnadsnivået på tjenester som dekkes av fellesutgiftene. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger og normtall fra tilsvarende eiendommer som forretningsfører forvalter. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter/seksjoner, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre eierseksjonssameiet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i eierseksjonssameiet. Per overtakelse betaler kjøper i tillegg til kjøpesummen kr 10 000,- i startkapital til eierseksjonssameiet, kr 1 000,- i startkapital til realsameiet fellesareal og kr. 1 000,- i startkapital til realsameiet parkeringskjeller. Videre betaler kjøper kr 2 500,- i etableringsgebyr for eierseksjonssameiet, kr. 1 000,- i etableringsgebyr for realsameiet parkeringskjeller og kr. 1 000,- i etableringsgebyr til realsameiet fellesareal. Eventuelt overskytende stiftelsesgebyr betales til sameiets driftskonto etter ferdigstillelse. Etter ferdigstillelse plikter utbygger å betale andel fellesutgifter, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte boliger

Realsameie felles grøntareal

Samtlige seksjoner i sameiet vil eie en ideell andel i felles utomhusområder for hele feltet. Realsameiet vil bistå av lekeplasser, vei, fortau og gateparkering. Eierandelen vil bli tinglyst som et tingsrettslig realsameie. Stipulert andel felleskostnad til realsameiet fellesareal inngår i de månedlige felleskostnadene for boligen. Det vil bli utarbeidet vedtekter og budsjett for realsameiet. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, organisering av prosjektet og ved stiftelse av realsameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av realsameiet. Det gjøres oppmerksom på at overskjøting av ideell eierandel i realsameiet fellesareal vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av boligen. Dokumentavgift for ideell eierandel i realsameiet fellesareal betales ved overtakelse av boligen. Avgiftsgrunnlag av tomteverdi utgjør kr 5000,-, som utgjør kr 120,- i dokumentavgift. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Ideell andel i realsameiet fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel

ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlige gebyr, avgifter og eiendomsskatt. Det tas forbehold om at overskjøting kan skje på et senere tidspunkt enn overskjøting av boligen. Dersom overskjøting av andel i realsameiet fellesareal ikke skjer samtidig med overskjøting av bolig, vil kr. 5 000,- bli tilbakeholdt på meglers klientkonto som sikkerhet for overskjøting.

Midlertidig bruksrett til fellesareal

Sameiet vil bestå av både leilighetsbygg og rekkehus. Hagearealer til rekkehus vil via vedtektenes få midlertidig eksklusiv bruksrett til dette arealet med tilhørende drifts- og vedlikeholdsansvar etter nærmere beskrevet bruksrettsplan.

Leverandøravtaler

Selger har på vegne av sameie anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med ev. følgende leverandører:

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Selskap som forestår fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmesterselskap, vakselskap og serviceverter
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og internett
- Serviceavtale garasjeport, sprinkler, ventilasjonsanlegg, grunnvannspumpe, røykluker, automatisk avlesning forbruk fjernvarme og andre nødvendige avtaler for drift av fellesarealer
- Leverandør av ladestasjoner for el-bil
- Vask av fellesarealer
- Gartner til hageanlegg

Selger forbeholder seg retten til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden. Serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden kan også inngås for felles utomhusområder. Listen er ikke uttømmende.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved salg av eierseksjoner i sameiet. Erverv av eierseksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny(e) eier(e).

Dyrehold

Dyrehold reguleres av eierseksjonsloven, og det er ikke lagt opp til noen begrensninger rundt dette i utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet.

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført boligen. jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden. Fra overtakelse vil bygningen være forsikret gjennom sameiet. Kjøper er forpliktet til å tegne egen innbo- og løssøreforsikring fra overtakelse.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for eierseksjonen beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Kommunale avgifter inngår ikke i de stipulerte felleskostnadene for boligene.

Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom «primærbolig» (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og «sekundærbolig».

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på skatteetatens boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatt Midt Norge ved spørsmål vedrørende dette.

Faste løpende kostnader

Faste løpende kostnader for boligene er strøm, kommunale avgifter og innboforsikring, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og innboforsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Anna Haarsakers veg, 7036 Trondheim. Gnr. 83, bnr. 81 i Trondheim kommune. Eiendommen vil bli seksjonert, og hver seksjon blir tildelt endelig matrikelnummer og adresse.

Vei, vann og avløp

Eiendommene vil være tilknyttet offentlig vei via privat vei, og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen. I henhold til reguleringsbestemmelser for området skal kjørevei f_KV1 være felles adkomstvei for boligene innenfor planområdet. Videre skal kjørevei f_KV2 være felles adkomstvei for alle boligene innenfor planområdet og eiendommene gnr. 86, bnr. 3 og gnr. 83, bnr. 8. Endelig

skal kjørevei f_KV3 være felles adkomstvei for alle boligene innenfor planområdet og eiendom gnr. 86, bnr. 3. Det er ikke avklart hvorvidt feltets beboere vil få tinglyst rett til bruk mot plikt til deltakelse i drift og vedlikehold av felles adkomstvei, eller om felles adkomstveier vil bli organisert som et realsameie/ velforening som feltets beboere må være medlem i. Selger forbeholder seg retten til å organisere eiendommens tilknytning til felles adkomstveier på en hensiktsmessig og effektiv måte, i tillegg til å sikre avtalte salgsvilkår. Kjøper aksepterer at selger kan påhefte servitutter/ erklæringer på eiendommen i den forbindelse.

Avfallssug

I henhold til reguleringsplan for området skal boligene tilknyttes stasjonært avfallssug som eies av Trondheim kommune og driftes av Trondheim Renholdsverk. Det tas forbehold om midlertidige løsninger med avfallscontainere på bakken frem til anlegget er ferdigstilt.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgifts-krav. Andre sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp; jf. eierseksjonsloven § 31. Kontakt oppdrags-ansvarlig for ytterligere informasjon.

Følgende heftelser er p.t. tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Tinglyst 12.09.1949 med dokumentnummer 304801. Erklæring/avtale. Grensesak. Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst 09.02.1954 med dokumentnummer 301075. Skjønn. Skjønn til fastsettelse av erstatning for avståelse av grunn m.v.

Tinglyst 20.10.1954 med dokumentnummer 910068. Skjønn. Registering av Sør-Trøndelag Elektrisitetsverks kraftledninger.

Tinglyst 02.10.1965 med dokumentnummer 10708. Skjønn. Trondheim E-verks bygging av en 60 KW duplexlinje m.v. Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst 04.09.1970 med dokumentnummer 916970. Skjønn. Registering av Trondheim E-verks kraftledninger.

Tinglyst 13.09.1971 med dokumentnummer 11771. Erklæring/avtale. Bestemmelser om overdragelse. Gjelder betaling av grunneiertilskudd til kommunen.

Tinglyst 07.12.1977 med dokumentnummer 18139. Erklæring/avtale. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv. Gjelder utbygging av Steinanområdet

Tinglyst 07.12.1977 med dagboknummer 18140. Erklæring/avtale. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv. Gjelder før høydebassenget på Steinåsen settes i drift. Best. Om erstatning. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyst 07.12.1977 med dokumentnummer 18250. Erklæring/avtale. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv. Gjelder før høydebassenget på Steinåsen settes i drift. Bestemmelser om erstatning. Med flere bestemmelser.

Tinglyst 13.04.2015 med dokumentnummer 315003. Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Tensio TS AS, organisasjonsnummer 978631029. Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av kabelanlegg. Med flere bestemmelser.

Tinglyst 19.01.2021 med dokumentnummer 74733. Erklæring/avtale. Plikt til vedlikehold av sikrings-tiltak. Bestemmelse om vann/kloakk. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 03.08.2021 med dokumentnummer 944318. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 03.08.2021 med dokumentnummer 944318. Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om vedlikehold. Tilgang til trafo. Bestemmelse om vedlikehold.

Tinglyst 07.04.2022 med dokumentnummer 384523. Bestemmelse om vann/kloakk.2022/384523-1/200 Bestemmelse om drift og vedlikehold.

Tinglyst 07.04.2022 med dokumentnummer 384523. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Bestemmelse om drift og vedlikehold.

Tinglyst 07.04.2022 med dokumentnummer 384523. Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om drift og vedlikehold.

Tinglyst 03.08.2021 med dokumentnummer 944318. Bestemmelse om vann/kloakk. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

Rettigheter på 5001-83/4, 5001-83/83:

Tinglyst 12.10.2022 med dokumentnummer 1151805. Bestemmelse om bebyggelse. Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m. Bestemmelse om adkomstrett ved vedlikehold.

Eiendommen er under fradeling, og det er enda ikke avklart hvilke erklæringer/heftelser som vil følge den nye matrikkelen. Erklæringer/heftelser som ikke skal gjelde for den fradelte eiendommen, vil bli forsøkt slettet. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har lyktes med å fremskaffe kopi av tinglyst dokument med dokumentnummer 304801, tinglyst 12.09.1949 og tinglyste skjønn med dokumentnummer 301075, 910068, 10708 og 916970. Disse vil bli forsøkt slettet i forbindelse med fradeling av eiendommen. Dersom disse ikke lar seg slette, overtar kjøper erklæringene/heftelsene slik de fremgår av de tinglyste dokumentene. Konferer megler ved spørsmål vedrørende dette. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra kan det være tinglyst heftelser/servitutter som erklæringer/avtaler. Selger har imidlertid opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/heftelser for hensiktsmessig og effektiv gjennomføring av prosjektet, i tillegg til sikring av avtalte salgsvilkår. Det samme gjelder for offentlig myndighet og private leverandører, deriblant erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, samt drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m. Kommune, nettselskaper og andre som har kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og lignende stående på deler av eiendommene i området, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Kommunen kan ha rett til å ha søppelhåndteringssystemer liggende på eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 1163 b, Steinan, Steinaunet, Blaklieggen, vedtatt 23.11.1976, reguleringsplan 1026a, Ytre Ringveg fra Steinaunet (tunnelinnslag) til Utleirvegen, vedtatt 25.02.1993, reguleringsplan 20120026, Blaklia og Steinanaunet til Strinda øvre trafo, skiløype og turvei, vedtatt 21.03.2013 og reguleringsplan 20130009, Blaklieggen, del av gnr. 83, bnr. 4, bnr. 7 og bnr. 8 med flere, vedtatt 26.10.2017. Eiendommen er regulert

til blant annet boligbebyggelse. Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Selger plikter å besørge ferdigattest for boligene. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse når de finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om ferdigstilling, ev. tvangsmulkt og/eller forelegg.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev. så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Boligene vil være godkjent av kommunen med én selvstendig boenhet per bolig. Dette betyr at det ikke er adgang til å etablere og leie ut en ekstra selvstendig boenhet uten kommunens godkjennelse. Eierseksjonene kan fritt leies ut, jf. utkast til vedtekter for sameiet, men det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 24.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil være mulig å gjennomføre visning/befaring for potensielle leietakere før overtakelse.

Konsesjon og odel

Ervervet av boligene er konsesjonsfritt. Det er ikke odel på eiendommen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Tilvalg / kundeendringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom

partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. buofl. § 44. Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører. Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider; a) som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer, b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter buofl. § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglers klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler megler at betaling for disse endringene finner sted etter overtakelse har funnet sted eller etter at materiellet er tilført kjøpers eiendom. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør megler oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs. Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/ kundeendringer i utbyggers deklarasjon.

Betalingsbetingelser/ finansiering

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås. Kjøper aksepterer at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Dersom nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet, kan denne stilles som grunnlag til finansieringsbekreftelse etter meglertakst utført av &Partners.

Oppgjør

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

Selgers forbehold

Selger tar forbehold om følgende:

- Nødvendige offentlige godkjenninger gis, blant annet i form av ramme-/og igangsettingstillatelse.
- Tilstrekkelig forhåndssalg av boliger, herunder minimum 60 % av total verdi for boligene i dette salgstrinnet.
- Det tas forbehold om at selger vedtar/beslutter byggestart.
- Det tas forbehold om tilfredsstillende entrepris avtaler.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 17.02.24. Med «igangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 17.02.24. Med «igangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt. Videre står selger fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å gjøre forbeholdene gjeldende. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Eventuelt beløp som kjøper har innbetalt, med tillegg av eventuelt opptjente renter, tilbakebetales til kjøper.

Ekstraordinært forbehold

Krigen i Ukraina og handelssanksjonene som er iverksatt, påvirker byggebransjen i Norge i betydelig grad. Vi får nå meldinger fra våre entreprenører om usikkerhet knyttet til tilgangen på byggematerialer/ komponenter, både når det gjelder leverings-tider, priser og produkter som er vanskelige å skaffe. Tilgang på arbeidskraft kan også bli påvirket av konflikten. Det er for tidlig å si i hvilken grad situasjonen vil påvirke prosjekt BK-2. Vår kontrakt er regulert av bustadoppføringlova. Det følger av § 11 i denne loven at vi må varsle en fristforlengelse «uten ugrunnet opphold». Da fremdriften i prosjektet kan bli påvirket, må vi derfor allerede nå formelt varsle om en mulig fristforlengelse. Fristforlengelse betyr at boligen kan bli ferdigstilt senere enn utløpet av den tremånedersperioden vi tidligere har opplyst, og at overtakelse derfor i tilfelle må utsettes. Utsatt ferdigstillelse etter en fristforlengelse gir ikke boligkjøper krav på dagmulkt eller annen erstatning.

Selgers rettigheter

- Selger forbeholder seg retten til å transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggs-eiendom eller reseksjonering.
- Etablering av ett eller flere sameier/real sameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere – uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Leie-til-eie

Vi i Nordr arbeider med boligsosiale tiltak som en del av vårt samfunnsansvar. For at flere skal ha muligheten til å eie egen bolig har vi ambisjoner om å tilby leie-til-eie. Det kan bli tilbudt et begrenset antall seksjoner i prosjektet med denne type kontrakt i løpet av våren 2023.

Overtakelse

Eiendommen er forventet ferdigstilt 17 til 24 måneder etter at ovenfor nevnte forbehold bortfalt/frafalt. Angitt tidspunkt er foreløpig, og ikke bindende eller dagmulktutløsende.

Eiendommen skal dog være ferdig senest 24 måneder etter at forbehold er erklært frafalt. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, skal dette beregnes etter 24 måneder fra tidspunkt for sletting av forbehold.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før overnevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler. Overtakelse skjer straks boligen er ferdigstilt og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper. Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, gjøres det oppmerksom på at kjøper overtar risiko for at ferdigattest vil bli stilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt, samt deponere deler av kjøpesummen til sikkerhet for dette. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, avholdes likevel selve forretningen, men overtakelsesdato utsettes til enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Selger skal overlevere eiendommen i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårbefaringer avholdes innfor normal kontortid. Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Det gjøres oppmerksom på at selger stiller med takstmann på overtakelse. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved

gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse vil kunne skje selv om eventuelle nødvendige formaliteter med seksjonering eller fradeling ikke er på plass. Det samme gjelder dersom det fortsatt gjenstår byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner.

Uteomhusarealer/fellesareal

Overtakelse av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger og sameiets styre/real sameiets styre, og overtakelse av boligene kan skje uavhengig av dette. Fellesareal kan, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt etter boligene. Selger kan beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis ved at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtakelsesbefaringene og eventuelle mangler som skal utbedres av selger protokollføres. Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/uteomhusareal ikke er ferdigstilt. Dersom uteomhusarealer/fellesarealer ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligene, anbefaler megler at det holdes tilbake et forholdsmessig beløp på meglerforetakets klientkonto som sikkerhet for ferdigstillelse av manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av underentreprenør(er) og/eller takstmann. Overnevnte informasjon om tilbakehold gjelder tilsvarende for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest. Megler forutsetter at kommunen, gjennom midlertidige brukstillatelser og ferdigattester regulerer og besørger for nødvendig

sikkerhet for kjøpers ferdigstillelse av fellesområder.

Videresalg av kontraktsposisjon

Transport av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger og forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper, herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Transport før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til å i samtykket fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. I tillegg vil selger kreve et administrasjonsgebyr pålydende kr 50.000,- inkl. mva. Dersom sameiet er stiftet, kan eierskiftegebyr til forretningsfører komme i tillegg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at meglerkostnader knyttet til et videresalg kommer i tillegg til dette. Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten meglers/selgers samtykke. Ved videresalg eller transport av avtale kan kjøper få tillatelse til å benytte selgers prosjektillustrasjoner mot et honorar på kr 5 000,-. Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringsloven. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av buofl. §§ 52 – 54. Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler kjøperen avbestillingsgebyr, jf. buofl. § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med buofl. §§ 52 og 53. Selger kan kreve utbetaling av forskudd/delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

Elektronisk kommunikasjon

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon hvor avtale om kjøp av bolig under oppføring eller bustadoppføringslova krever skriftlighet. Kommunikasjon vil foregå digitalt via e-post og Bolig-basen som kjøpere i prosjektet vil få opprettet egen bruker i.

Meglerforetakets vederlag som belastes selger
Meglerforetakets vederlag er avtalt til kr 1,1%,- pr. solgte enhet (beløpet er inkl. mva.). Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av selger og selgers leverandører, samt opplysninger innhentet fra kommunen. Opplysningene er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av prosjektet (prosjekttomten), prosjekttomtens omgivelser og oppfordringer fra meglerforetaket før bud inngis.

Vedlegg til salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av selger og selgers leverandører, samt opplysninger innhentet fra kommunen. Opplysningene er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, eiendommens omgivelser og oppfordringer fra megler før bud inngis.

Vedlegg til salgsoppgave

- Tegninger
 - Fasadetegninger
 - Snittegninger
 - Plantegninger
 - Situasjonsplan
 - Kjøkkentegninger
 - Baderomstegninger
- Selgers deklarasjon
- Utkast til vedtekter for sameiet
- Utkast til budsjett for sameiet
- Utkast til budsjett og vedtekter for realsameiet parkeringskjeller
- Utkast til vedtekter for realsameiet fellesareal
- Utkast til kjøpekontrakt
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Budskjema

GENERELL INFORMASJON VED KJØP AV BOLIG UNDER OPPFØRING

Lovgivning

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova), heretter kalt buofl. Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes

uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingsloven). Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales spesifikt ved avtaleinngåelse, og spesifiseres i kjøpers bud. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. 3.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller akseptere ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales spesifikt ved avtaleinngåelse, og spesifiseres i kjøpers bud. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt.

Akseptbrev vil da snarlig bli utstedt fra meglerforetaket. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og kjøpsbetingelser fra selger.

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Inneholder salgsoppgave og kontraktsdokumenter

bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger, mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, «møblerte» plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på nabo-eiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som «god standard» etc.

Endringer i lov eller forskrift eller nye offentlig-rettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, anses som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov- eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten

ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.

Dersom kjøper har overtatt, hvor overskjøting er forsinket, gjøres kjøper oppmerksom på hans bo- og eiertid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

Bestemmelser ved kjøp av bolig i eierseksjons-sameier

Det tas forbehold om endring av plassering av parkeringsplasser i ev. fellesanlegg (parkeringskjeller) ved eventuell flytting av diverse tekniske rom, søyler, kjørelinjer o.l. Utbygger forbeholder seg retten til å fordele slike p-plasser ved overtakelse. Det samme gjelder eventuelle utvendige parkeringsplasser på fellesanlegg/fellesområder. Selger forbeholder seg retten til å kunne selge eventuelle ekstra parkeringsplasser i slike anlegg/områder. Betingelser for ev. kjøp av ekstra parkeringsplass vil bli beskrevet i eget avtaleutkast / avtale vedrørende kjøp av parkeringsplass. Megler gjør oppmerksom på at dersom slikt salg av parkeringsplass ev. kun medfører kjøp av bruksrett til ekstra parkeringsplass, som reguleres av vedtektene i sameiet, så vil det ikke være rettsvern for denne rettigheten.

Organisering av parkeringsplasser og boder i fellesanlegg, vil avgjøres av selger på en mest mulig hensiktsmessig måte. Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Flere av overnevnte forutsetninger kan få innvirkning på eventuell eierbrøk og ev. andel fellesutgifter for den enkelte bolig.

Det kan være aktuelt for Trondheim kommune å kjøpe seksjoner i sameiet for bo-oppfølging. Tjenesten skal fremme mestring i eget liv, knyttet til forhold rundt det å bo for seg selv.

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. buofl. § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggarbeidene starter.

Dersom selger ikke oppfylles plikten til straks å stille garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og i fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, herunder ferdigstillelsen av disse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger i tillegg stille garanti etter buofl. § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglerforetakets klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og selger etter at garanti er stilt.

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger. Garantist oversender garantiene direkte til meglerforetaket, av praktiske årsaker. Garanti blir tilsendt kjøper.

Eventuelle mangler må varsles til selger og garantist med kopi til meglerforetaket innen 5 år etter overtakelse, men så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller det var mulig å oppdage dem. Kjøper må fremme et eventuelt reklamasjonskrav senest innen 5 år etter overtakelsen, jf. buofl. § 30.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med meglerforetaket dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Reklamasjon/krav om mangler før overtakelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres

oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varsling om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel – selv om overtakelse ikke har funnet sted. Sen varsling om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

Reklamasjon etter overtakelse, retting av mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Forbruker må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil forbrukeren mulig miste sin rett til utbedring. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse blir avsluttet. Forbruker har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at forbruker skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

Spesielle forhold i byggeperioden

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/ i området frem til arbeidene er ferdigstilt. Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun i følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

Forsinkelse kjøper

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtakelse/forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning,

heve kjøpet mm. (jf. buofl. kapittel VII). Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

Forsinkelser

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. buofl. § 10.

Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i buofl. § 11.

Forhold som gjelder er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

- Dagmulkt.
- Heve avtalen.
- Kreve erstatning.
- Tilbakeholde deler av kjøpesum.

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med meglerforetaket dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt

salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll av begge parter i handelen.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der Kjøper opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Finansiering

Lokalmegleren & Partners samarbeider med Sparebankene i Lokalbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med meglerforetaket for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.



Gjør boligen til et smartere hjem

I det nye rekkehuset ditt på Øvre Steinaunet får du trådløs lysstyring og trådløs varmestyring. Etter at du har innredet akkurat slik du vil, plasseres lysbrytere og termostater helt perfekt – nøyaktig der du ønsker.

Rekkehuset ditt er klargjort for xComfort høykvalitetsløsninger for smarte hjem. Du kan enkelt oppgradere slik at rekkehuset selv, delvis eller helt, utfører oppgaver du ellers måtte gjort selv. En helt moderne boopplevelse – uten store kostnader. Noen av mulighetene er:

- Trådløs dimming i alle rom
- Ettrykks lysstyring fra nattbordet: nattmodus eller morgenmodus i hele rekkehuset
- Ettrykks lysstyring ved utgangsdør: hjemmemodus eller bortemodus i hele rekkehuset
- Lysstyring via xComfort Bridge-appen; samtidig styring av én, flere eller alle lyskilder etter hvilken stemning du ønsker
- Uteføler og gulvføler for rom med gulvvarme
- Automatisk varmestyring med sensorer på inngangsdør, balkongdør og vinduer, med mulighet til å se på app om noe står åpent



Med xComfort Smart Home Controller får du i tillegg:

- Smart styring og kontroll av rekkehuset – uansett hvor du er i verden
- Energimåling som gir full kontroll på strømforbruket
- Lysstyring, varmestyring, energistyring og smart vannstoppvarsling
- Mulighet for alarmvarsling, styring av tekniske apparater, solskjerming, taleassistent som muliggjør stemmestyring, samt en mengde tredjeparts-integrasjoner

ANEO



Elbillading

- Helt bekymringsfritt i ditt nybygg

Elbillading

Skreddersydd for nybygg

Med Aneo får du mulighet til å lade med et smart og lastbalansert ladeanlegg. Alle parkeringsplasser får strømtilførsel og blir klargjort for lading. Vi er opptatt av å levere god kvalitet i alt vi gjør til enhver tid. Derfor kan du være sikker på at våre ladeanlegg er robuste og bygget for behovene du får i fremtiden. Elbillading har aldri vært enklere.

Aneo

Størst på elbillading til boligselskap

Aneo Mobility er en del av fornybarkonsernet Aneo. Vårt mål er å være en pådriver for det grønne skiftet med vilje og investeringskraft til å utvikle nye grønne verdikjeder. I dag er vi Nordens største leverandør på elbillading til borettslag og sameier.

www.aneo.com/mobility

Ladepakke

En fast pris, hver måned, hele året

Når du har mottatt nummeret på din p-plass, og ladeanlegget er ferdigstilt, kan du bestille en ladepakke på våre nettsider. Laderen mottar du i posten, og klikker enkelt på plass selv. Du kan også få hjelp til montering av ladeboksen mot et lite gebyr. Nå er det klart for lading- alt som gjenstår er å koble kabelen til bilen.

Fordeler

Med en ladepakke fra Aneo

- Enkel og bekymringsfri lading
- Fast månedspris inkludert alt, også strøm
- Tilgang til ladeboks
- Ingen etableringskostnad eller bindingstid
- Kundeservice med rask responstid



Komplett 100

Med pakken Komplett får alle beboere TV- og strømmetjenesten T-We og stabilt bredbånd fra Telenor.

TV- og strømmetjenesten T-We

- ✓ T-We Basis
- ✓ 100 poeng til valgfritt innhold
- ✓ Bytt kanaler og strømme-tjenester så ofte du vil
- ✓ Brukerprofiler som anbefaler innhold
- ✓ T-We appen i hele EU/EØS

Bredbånd

- ✓ Bredbånd 100 Mbps
- ✓ Alltid På Nett-garanti
- ✓ Sikkerhetsfilteret Nettvern
- ✓ Rabatt på individuell opp-gradering av hastighet
- ✓ Familiebonus: Jo flere produkter du har samlet hos Telenor, jo mer ekstra data får du.

ESPERIK DESIGN JUL 2021 STRALFORS/180001514

Oppgradering

Beboer står fritt til å oppgradere sitt abonnement individuelt. Se priser her:

	Bredbånd 200	Bredbånd 350	Bredbånd 600	Bredbånd 1000
Pris	199,-	289,-	599,-	749,-

Kjøp av ekstra poengpakker med 20 poeng koster 29 kroner per måned

telenor

telenor t-we

Med T-We får du en basispakke og 100 poeng som du kan bruke på å velge inn strømmetjenester og innhold du selv ønsker. Vi har gjort det enkelt med et startoppsett med de mest populære kanalene. Disse er markert i blått under og kan byttes så ofte du vil eller velges bort hvis du ønsker på telenor.no

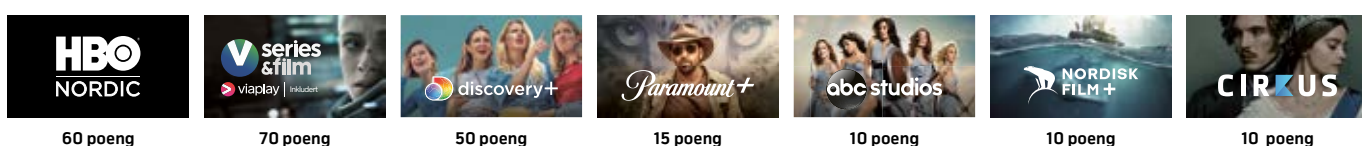
T-We Basis

TV-pakken består av en basispakke som alle får.
Inkluderer også ukasarkiv på kanalene og programarkivet til TVNorge.



Valgfritt innhold

Strømmetjenester



Kanalpakker og strømmeinnhold

Her finner du både TV-kanaler og strømmeinnhold satt sammen innenfor den sjangeren du ønsker

Bytt
så ofte
du vil



Valgfrie kanaler

1-3 poeng per kanal



Inkluderte apper på TV-boksen

Apper som er installert på TV-boksen. Merk at disse kan ha egne abonnement



Merk at innholdet i T-We kan endres.



Å kjøpe helt ny bolig

Å kjøpe en helt nye bolig er en spesiell opplevelse. Det er ingen som har bodd der tidligere, og du kan glede deg over å sette ditt eget preg på boligen.

Profesjonell hjelp

For at du skal få den beste rådgiveren, og for at dine interesser som boligkjøper skal ivaretas på best mulig måte, har vi valgt å selge våre boliger gjennom eiendomsめglere.

Det er mange beslutninger som skal tas. Da er det en trygghet å vite at vi har flinke

folk som har jobbet med boligutvikling i mange år og som vil være der fra du kjøper, og til etter at du har overtatt boligen.

Finansiering

Hvis du ønsker hjelp til finansiering, må du gjerne spørre oss eller eiendomsめgleren om våre bankkontakter. Det er verdt å merke seg at dersom man kjøper en ny bolig, betaler man bare dokumentavgift for tomteverdien – ikke hele boligverdien som gjelder ved bruktboligkjøp.

Slik foregår et nyboligkjøp



1. Kjøpsbekreftelse

Når du har bestemt deg for hvilken bolig du vil ha, signerer du på kjøpsbekreftelsen og leverer den til eiendomsmegleren. Legg ved finansieringsbevis, slik at megleren kan snakke med banken din.



2. Kjøpekontrakt

Etter at kjøpsbekreftelsen er signert, vil du få invitasjon til kontraktsmøte hos eiendomsmegleren. På møtet går dere igjennom kjøpekontrakten og vedleggene til kontrakten.



3. Bolig-basen

Når kontrakten er signert og vi nærmer oss byggestart, sender vi deg påloggingsinfo til vårt kundebehandlingssystem Bolig-basen. I Bolig-basen publiserer vi informasjon om prosjektet og din nye bolig. Alle kjøpsdokumenter blir også arkivert i Bolig-basen.



4. Garanti

Vi stiller garanti for vår oppfylling av avtalen iht. Bustadoppføringslova.



5. Byggestart

Vi vil holde deg oppdatert underveis på hvordan salget går og når byggestart nærmer seg.



6. Tilvalg

Kjøper du på et tidlig tidspunkt i prosjektet, vil du få mulighet til å gjøre tilvalg. Dette er mulig kun i en begrenset periode av prosjektet. Når tilvalget er avsluttet er det viktig at du signerer på tilvalgbestillingen, slik at vi vet hva vi skal levere i din bolig til avtalt pris.



7. Ferdigbefaring

Før overtagelsen inviteres du til en ferdigbefaring av din nye bolig. Ferdigbefaringen skjer ca. 14 dager før overtagelse.



8. Overtakelse

Før overtagelse skal kjøpesum og eventuelle tilvalg være betalt. På overtakelsen går vi gjennom boligen sammen for å sikre at alt er som forventet.



9. En liten spørreundersøkelse

Det er viktig for oss at du blir fornøyd med ditt nye hjem. Vi vil derfor sende deg en spørreundersøkelse etter at du har bodd i boligen ett par måneder. Undersøkelsen er anonym og blir gjennomført av Prognose-senteret. Vi håper du vil ta deg tid til å gi oss tilbakemelding, da dette er til stor hjelp for oss.



10. Hvis noe er feil

Dersom noe skulle være feil i boligen, ber vi om at du tar kontakt med oss via Bolig-basen slik at vi kan følge opp saken.



11. Ettårsbefaring

Etter at du har bodd i boligen i ca. ett år, tar vi kontakt for å høre om du har reklamasjoner du ønsker at vi ser på.



12. En liten spørreundersøkelse

Nå har du bodd i ditt nye hjem i ca. et år og blitt kjent med boligen. Vi vil veldig gjerne høre dine meninger rundt hva som er bra og hva som kunne vært bedre. Vi håper at du vil dele dine refleksjoner med oss ved å svare på spørreundersøkelsen fra Prognose-senteret.



8 grunner til å velge helt ny bolig

Å kjøpe bolig i nybygg gir deg som kjøper mange fordeler. Visste du at 90 % av de som en gang har kjøpt en ny bolig velger det også neste gang de skal flytte?

1. Du får mer tid til overs

I en godt planlagt ny bolig med alt du trenger – uten noe som helst behov for oppussing – får du endelig mer tid til familie, jobb, venner, hobbyer og fritidsinteresser.

2. Du kjøper til fast pris

De aller fleste nybyggprosjekter har ingen budgivning – du kjøper til den prisen som er oppgitt, og dersom flere personer ønsker samme rekkehus kan det avgjøres ved loddtrekning. Dessuten er dokumentavgiften ved kjøp av ny bolig betydelig lavere enn ved kjøp av brukt bolig.

3. Du bor miljøvennlig

I et nytt, energieffektivt hjem får du gjennomtenkte materialvalg, godt inneklima, lave vedlikeholdsutgifter – og ikke minst billigere strømregning.

4. Balkong og terrasse

Det er en grunn til at mange boligkjøpere drømmer om en egen uteplass. Heldigvis bygges de aller fleste nybygg med solrike balkonger og terrasser, mange også med felles eller private takterrasser.

5. Du gjør en trygg handel

Med en solid utbygger som Nordr i ryggen kan du være trygg på at vi er der også når boligen er overlevert.

6. Skap din drømmebolig

Hvis du er tidlig ute, får du muligheten til å tilpasse din nye bolig etter egne ønsker og behov. Gjennom valg og tilvalg av materialer, innredning og planløsning får du et personlig hjem.

7. Attraktive fellesområder

Vi skaper ikke bare boliger, vi skaper nabolag. I nybyggprosjekt får du attraktive fellesområder med grønne lunger, barnevennlige parkområder og andre kvaliteter som sørger for et hyggelig og innbydende bomiljø.

8. Laget for alle livsfaser

Vi bygger alle nye boliger med universell utforming og heis, slik at så mange som mulig skal kunne bruke boligen uten behov for spesielle tilpasninger. Her kan du bli boende i alle livsfaser.



– Det er med stor glede vi kan presentere flotte familieboliger med smekre og fleksible planløsninger. Vi er ikke i tvil om at boligene vil falle i smak, og at det er stor etterspørsel etter rekkehus i området. Vi er glad for at Nordr har tatt jobben med å skape et fint uttrykk og god variasjon, slik at mange kan finne en bolig som passer deres behov.

Våre eiendomsmeglere hos &Partners har god kunnskap om Øvre Steinaunet og området rundt. Ikke nøl med å ta kontakt hvis du lurер på noe.



Joachim Jerner

916 61 516

joachim.jerner@partners.no



Rune Hallan

918 95 559

rune.hallan@partners.no

[illegible]



ØVRE STEINAUNET

Nabolaget ved marka