



PRIVATMEGLEREN

HORDAVEIEN 8D

Vedlegg

Original kjøpekontrakt

Originalt prospekt

Diverse info

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Byggblankett 3427:2023**Bustadoppføringslova - Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført.**

Bustadoppføringslova, som er vedlagt, gir kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. [lovens § 3](#).

Kontrakten brukes i avtaler mellom kjøper og selger om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig med tomt når boligen ikke er fullført på avtaletidspunktet.

Kontrakten kan brukes ved salg av selveiet bolig, seksjonert bolig i boligsameier og andel i borettslag. Det samme gjelder ved salg av fritidsbolig.

Blanketten er utarbeidet av komiteen SN/K 263 *Forbrukerkontrakter til bustadoppføringslova* oppnevnt av Standard Norge. Komiteen har vært sammensatt av medlemmer fra følgende virksomheter: Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening, Byggmesterforbundet, Eiendom Norge, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA), Finans Norge, Forbrukerrådet, Forbrukertilsynet, Maskinentreprenørenes Forbund (MEF) og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

**KONTRAKTSDOKUMENT
(for eierseksjonsbolig)**

Prosjekt

Troneshøyden leilighet B-H301

Kjøpesum kr. 16 700 000,- + omk.

Følgende punkter er avtalt:

1. Parkeringsplass i p-kjeller er inkludert i kjøpspris på totalt kr 16.700.000.
2. Hvitevarer med levering og montasje inkluderes med inntil kr 100.000 inkl mva fra prosjektets kjøkkenleverandør.
3. 1 stk standard billader inkluderes. Leveres av Lyse iht rammeavtale.
4. Alle brytere, stikk og synlig elektro leveres i matt sort.
5. Inkludert inntil 10 timer hos ARK for tegning av hagestue etter kundens ønske i tråd med reguleringsbestemmelsene. Kunde holder selv dialog med ARK. Utbygger tar ansvar for byggesøknad iht reguleringsbestemmelser. Kunde er ansvarlig for evt avvik/dispensasjoner.
6. Ekstra skyvedør i vaskerom er inkludert.
7. Utvendig vannkran på takterrasse er inkludert. Plassering iht rørleggers anvisning.
8. Isolerte innvendige vegger er inkludert

Parkeringsplass i p-kjeller (merket med B-H301 og tilhørende bod, tegning datert 19.08.2024 i prospekt) er inkludert i kjøpspris på totalt kr. 16.700.000,-

1. Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Kjøpere

Fornavn

Egil

Etternavn

Lillebø

Fødselsdato

01.03.1971

Adresse

Skaarlia 161

Postnummer

4326

Poststed

Sandnes

E-postadresse

egil.lillebo@skjeveland.no

Telefonnummer

Mobilnummer

992 95 232

Fornavn

Toril

Etternavn

Gjesdal

Fødselsdato

15.03.1973

Adresse

Smeaheiveien 16B

Postnummer

4317

Poststed

Sandnes

E-postadresse

toril.gjesdal@lyse.net

Telefonnummer

Mobilnummer

990 39 992

og

Selger

Foretaksnavn

TRONESHØYDEN AS

Organisasjonsnummer

930178012

Adresse

Haakon VIIs gate 8

Postnummer

4005

Poststed

STAVANGER

E-postadresse

Telefonnummer

Mobilnummer

Representanter som kan forplikte partene i forbindelse med gjennomføringen av kontrakten:

For kjøper:

Kjøpere forplikter hverandre.

For selger:

Fornavn

Unn-Iren Kvanvik

Etternavn

Salmelid

Adresse

Haakon VIIs gate 8

Postnummer

4005

Poststed

Stavanger

E-postadresse

uis@soloneiendom.no

Telefonnummer

Mobilnummer

958 92 024

Er ikke annet meddelt den andre parten, har representanten fullmakt til å fatte alle beslutninger tilknyttet kontrakten.

Dersom en part skifter representant, adresse, telefonnummer eller e-postadresse, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

Avtaler eller meldinger etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon, jf. bustadoppføringslova [§ 6a](#)

☒ Kjøper aksepterer at avtaler og meldinger med videre etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon til e-postadressen egil.lillebo@skjeveland.no / toril.gjesdal@lyse.net eller en annen avtalt kommunikasjonsform.

☐ Kjøper aksepterer ikke bruk av elektronisk kommunikasjon.

Alternativet som er valgt er merket med en hake.

2. Megler/oppgjørsmegler

Meglerforetak

EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS

Organisasjonsnummer

958427700

Adresse

Christen Tranes gate 35

Postnummer

4007

Poststed

Stavanger

E-postadresse

nybygg@em1sr.no

Telefonnummer

915 02 070

Ansvarlig megler/oppgjørsmegler

Olav Kristensen/Leiv Inge Stokka

Meglers vederlag betales av selger.

Megler er bundet av lov om eiendomsmegling, men har ikke ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kjøpekontrakten.

Megler er underlagt hvitvaskingsloven som blant annet innbefatter kundekontroll (herunder ID-dokumentasjon og PEP status) og har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Alle innbetalinger skal skje fra godkjent norsk kredittyster til meglers klientkonto.

Med mindre annet er avtalt sendes eventuelt signerte pantedokument(er) direkte til megler fra kjøpers bank eller annen kredittyster.

Meglers oppdragsnummer er 2207240076.

3. Eierseksjonen/sameiet/heftelser/felleskostnader

3.1 Eierseksjonen (heretter kalt boligseksjonen)

- a) Kontrakten gjelder kjøp av boligseksjon i sameiet Troneshøyden beskrevet som B-H301 med leilighetsnummer 301 i 3 etasje som vist i vedlegg C.
- b) Tilleggsdel til boligseksjonen:
- c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger boligseksjonen:
- d) Andel av fellesareal på annet enn sameiets tomt:

Parkeringsanlegget vil søkes utskilt som en anleggseiendom og organiseres som et realsameie. Kjøper sikres sportsbod og eventuell tilhørende parkeringsplass(dersom kjøpt), i henhold til selgers fordeling, gjennom tinglyste ideelle eierandeler av denne eiendommen.

- e) Annet:

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte sameier etter hva som er hensiktsmessig ut fra utbyggingstakt, framtidig drift og bruksrettigheter. Dersom sameiet deles i flere sameier forbeholder selger seg også retten til å dele sameiets tomt og etablere ett sameie på hver del.

3.2 Sameiets tomt

Eiet tomt med gårdsnummer/bruksnummer 70 / 7 i Sandnes kommune.

Tomten er regulert i henhold til plan nummer 201722 av 16.09.2019 i Sandnes kommune.

3.3 Heftelser og lignende på boligseksjonen

Kjøper har mottatt grunnboksutskrift for sameiets tomt datert 05.08.2024 og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Boligseksjonen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av at de andre seksjonseierne har panterett i boligseksjonen inntil 2G for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, i samsvar med eierseksjonsloven § 31.

Kjøper overtar boligseksjonen med de heftelser ut over pengeheftelser som framgår av nedenstående.

- a) Eksisterende heftelser ut over pengeheftelser som skal videreføres framgår av utdrag i vedlegg D.
- b) Nye, kjente heftelser ut over pengeheftelser som kan eller vil bli tinglyst på boligseksjonen:
- c) Det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst med videre i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering.

Det kan tinglyses bestemmelser om felles rettigheter og plikter med hensyn til bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger med videre samt øvrige fellestiltak for de boligseksjoner som inngår i prosjektet, og eventuelt for øvrige eiendommer i området.

Stat, kommune, strømselskap, teleselskap, antenneselskap, sameie, borettslag, vel, huseierforening osv. har rett til å etablere innretninger som ledninger, stolper, fordelingsskap, kummer og rør av enhver art samt rett til adkomst til disse innretningene.

Selger har ikke rett til å tinglyse erklæringer som reduserer leveransens verdi, eller som er til ikke uvesentlig ulempe for kjøper, med mindre erklæringene er påkrevd som følge av lov, forskrift eller andre tilsvarende krav.

Kjøper plikter å være medlem i sameiet

Huseierforeningen ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene. Kjøper plikter å rette seg etter huseierforeningens vedtak og vedtekter, herunder å delta med en forholdsmessig andel av nødvendige driftsutgifter med videre.

Plikt til medlemskap i huseierforening kan tinglyses.

3.4 Etablering av sameiet

Kjøper blir sameier i henhold til lov om eierseksjoner og har rettigheter og plikter i henhold til loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

For sameiet er det utarbeidet forslag til vedtekter, se vedlegg F. Selger har rett til å tilpasse vedtektene fram til ekstraordinært årsmøte, forutsatt at det ikke påvirker kjøper negativt. Selger innkaller til ekstraordinært årsmøte fortrinnsvis før overtagelse av boligseksjonen for å velge styre til sameiet. Selger vil kunne være eier og kan i så tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte boliger, se likevel eierseksjonsloven § 40. Hvis ekstraordinært årsmøte holdes før overtagelse av boligseksjonene, er det formelt kun selger som har stemmerett som eier av alle seksjonene. Det vil likevel først bli avholdt en avstemming hvor kjøpere av solgte boligseksjoner avgir en stemme per seksjon og hvor selger avgir stemme for eventuelt usolgte seksjoner. Selger forplikter seg til å deretter avgi sine formelle stemmer i samsvar med det flertallet i avstemmingen viser.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen, kan selger engasjere blant annet forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør av elektronisk kommunikasjon for sameiet for sameiets regning. Det må påregnes rimelig bindingstid på avtaler.

4. Forbehold om gjennomføring av kontrakten

4.1 Selgers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

Igangsettingstillatelse

Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 15.06.2025.

Salg av en bestemt andel boliger

Det tas forbehold om at det innen 15.06.2025 er solgt boliger som utgjør minst 60 % av totalverdien i prosjektet, jf. prisliste per 29.08.2024 der prosjektets totalverdi er kr 129 530 000.00.

Ingen forbehold kan tas for lengre tid enn 18 måneder fra kontraktsinngåelsen.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig dersom grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger kan ikke gjøre forbehold om gjennomføring av kontrakten gjeldende etter oppstart av byggarbeidene. Oppstart av byggarbeidene skal forstås på samme måte som bustadoppføringslova § 12 andre ledd, fjerde setning.

Selger er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

4.2 Kjøpers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Kjøper tar ikke forbehold.

4.3 Renter av forskudd/delinnbetaling ved bortfall av kontrakt

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal kjøper umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:

Renter opptjent på meglers klientkonto, med mindre rentene til sammen utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr.

5. Kjøpesum/betaling og garanti for forskuddsbetaling

5.1 Kjøpesum

Kjøpesummen utgjør kr 16 700 000.00.

Kjøpesummen inkluderer eventuell merverdiavgift.

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger, se 5.2.

5.2 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift som beregnes av den del av kjøpesummen som utgjør andel av salgsverdien for tomten. Dette er normalt når prosjektet gjelder nyoppførte bygg. Av den totale kjøpesummen utgjør andel av salgsverdien for tomten kr 1 067 000.00.

Dokumentavgift	kr 26 670.00
----------------	--------------

Gebyr ved tinglysning av skjøte	kr 500.00
---------------------------------	-----------

Gebyr ved tinglysning av pantedokument per dokument	kr 500.00
---	-----------

Gebyr for utskrift av pantattest	kr 0.00
----------------------------------	---------

Annet:

Totale omkostninger forutsatt en panteheftelse	kr 27 670.00
---	---------------------

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlige myndigheter. Kjøper tar risikoen for slike eventuelle endringer.

Omkostninger betales samtidig med sluttoppgjøret.

I tillegg til omkostninger betales startkapital til etablering av sameie på kr 5 000.00 til sameiet sammen med sluttoppgjør.

5.3 Felleskostnader

Felleskostnadene for boligen avgjøres av sameiet, jf. eierseksjonsloven [§§ 27 og 29](#).

Boligens månedlige felleskostnader er stipulert til kr 4 470.00 for første driftsår.

Felleskostnadene påløper fra overtakelsen av boligen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets drifts- og vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak med videre. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene angående felleskostnader, jf. vedlegg G.

Felleskostnadene er nærmere angitt i vedlegg G.

5.4 Oppgjør/betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten innbetales til meglers klientkonto 32010715600.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpesummen og omkostninger er kommet inn på klientkontoen, og skriftlig melding fra kjøpers bank foreligger. Hvis betaling i forbindelse med overtakelse er lånefinansiert, må dessuten kjøpers eventuelle pantedokument være mottatt av megler i korrekt, utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Opptjente renter på kjøpers innbetalinger tilfaller kjøper fram til andelen er overført, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti i medhold av bustadoppføringslova [§ 47](#). Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkelte parts rentebeløp overstiger et halvt rettsgebyr.

Beløpene kan utbetales til selger så snart det er stilt garanti, jf. bustadoppføringslova [§ 47](#), for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, se 5.13

Betalingsplan:

Forskudd ved stilt §12 garanti	kr 100 000.00
--------------------------------	---------------

Ved overtakelse, (min 10% av kjøpesum):	kr 16 600 000.00
---	------------------

Total kjøpesum:	kr 16 700 000.00
-----------------	------------------

Det skal framgå at minst 10 % av kjøpesummen ikke skal betales til selger før overtakelsen, men i forbindelse med overtakelse, jf. bustadoppføringslova [§ 47](#) første ledd bokstav c.

Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen deler av kjøpesummen før selger har stilt garanti for oppfyllelse av kontrakten, se 7.1.

Delinnbetaling/forskuddsinnbetaling må være frie midler. Det vil si at boligen ikke kan benyttes som panteobjekt i byggetiden.

5.5 Indeksregulering

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres

5.6 Sluttoppgjør

Restvederlaget skal innbetales til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelse. Beløpet skal stå uavkortet på meglers klientkonto fram til boligen er tinglyst på kjøper og kjøper har overtatt.

Dersom selger skal ha utbetalt kjøpesummen før kjøper er registrert som eier i grunnboken, skal selger stille garanti, jf. bustadoppføringslova [§ 47](#), fram til det er dokumentert at kjøper er registrert som eier i grunnboken.

5.7 Betaling

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, se 5.4. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at kjøper har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Kjøper har likevel rett til forlengelse av betalingsfristen dersom vilkårene i bustadoppføringslova [§ 51](#) er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven (rentel.) av beløpet selger ikke får disposisjonsretten over.

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør eller endrings- eller tilleggsarbeider kan selger, jf. bustadoppføringslova [§ 55](#), ha rett til å

- kreve at kjøper betaler renter og erstatning for rentetap,
- stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag,
- heve avtalen, jf. bustadoppføringslova [§ 57](#), og kreve erstatning,
- nekte overtakelse, jf. bustadoppføringslova [§ 55](#) andre ledd.

5.8 Deponering av omtvistet beløp

For deponering av omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova [§ 49](#).

5.9 Vesentlig betalingsmislighold

Ved vesentlig betalingsmislighold av kjøper har selger rett til å heve denne kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses normalt som vesentlig mislighold dersom selger har gitt forutgående varsel om heving med minst 14

dagers frist. Det må likevel tas hensyn til størrelsen på den utestående betalingen og årsaken til forsinkelsen, jf. bufl. [§ 57](#).

5.10 Finansiering

Kjøper skal selv sørge for finansieringen

5.11 Justering for endringer og tilleggssarbeid

Partene kan kreve justering av kjøpesummen ved endringer og tilleggssarbeid etter bustadoppføringslova § 42, se 9.1.

Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side, jf. bustadoppføringslova [§ 43](#).

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgers ytelse, anses som kjøpers forhold bare dersom selger ved kontraktsinngåelsen ikke burde regnet med de nye kravene. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om dette.

5.12 Gebyrer og avgifter

Med mindre annet er avtalt særskilt, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen, samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk og lignende, være inkludert i kjøpesummen.

Salgsomkostninger, samt bestillingsgebyr, ordregesbyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura, kan ikke kreves i tillegg til kjøpesummen.

5.13 Selgers garanti for forskuddsbetaling

Ved innbetaling til meglers klientkonto kreves det ikke at det stilles garanti for forskuddet, jf. bustadoppføringslova [§ 47](#).

Forskuddet er å anse som kjøpers og kan ikke utbetales fra meglers klientkonto til selger uten at det stilles selvskyldnergaranti.

6. Tinglysning

Skjøte utstedes på vegne av selger. Dokumentet oppbevares hos megler inntil tinglysning finner sted.

Partene gir fullmakt til at megler kan påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet så snart dette foreligger.

All tinglysning av dokumenter foretas av megler.

Det må påregnes at ekspedisjon og tinglysning tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført. Det tas forbehold om utsatt overskjøting som følge av unormalt lang saksbehandlingstid i kommunen/kartverket knyttet til deling/seksjonering av eiendommen, og som ikke skyldes forhold hos selger. Utsatt overskjøting som følge av slike forhold regnes normalt ikke som forsinkelse, jf. bustadoppføringslova [§ 17](#).

7. Garanti for oppfyllelse av kontrakten

7.1 Selger

Det er tatt forbehold om igangsettingstillatelse eller salg av et bestemt antall boliger, se 4.1. Dette gir rett til å utsette tidspunktet for garantistillelse, jf. bustadoppføringslova [§ 12](#). Selger plikter å stille garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten straks etter at de overnevnte forbeholdene er bortfalt, jf. bustadoppføringslova [§ 12](#). Hvis det skal innbetales forskudd før forbeholdene er bortfalt, må det likevel stilles garanti etter bustadoppføringslova [§ 12](#) senest samtidig med forskuddsbetalingen. Dersom byggearbeidene starter før forbeholdene er bortfalt, skal selger stille garanti fra oppstart av byggearbeidet. Kjøper har rett til å holde tilbake hele kjøpesummen fram til det er dokumentert at det foreligger slik garanti.

Garantien skal utgjøre kr 501 000.00, som tilsvarer minst 3 % av kjøpesummen. Fra overtakelsestidspunktet skal garantien økes til kr 835 000.00, som tilsvarer minst 5 % av kjøpesummen, og som skal gjelde i 5 år etter overtakelsen.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av megler. Pantedokumentet tjener som garanti for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Megleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

Dersom reklamerte forhold er utbedret ved utløpet av femårsperioden, som garantien gjelder, kan selger kreve at kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen. En slik bekreftelse endrer ikke kjøpers øvrige rettigheter etter kontrakten.

7.2 Kjøper

Kjøper skal senest 14 kalenderdager etter kontraktsinngåelsen stille sikkerhet i form av finansieringsbevis for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten med kr 16 700 000.00. Det skal tas hensyn til avtalt forskuddsbetaling ved fastsettelse av sikkerheten som kjøper stiller.

Kjøpers sikkerhetsstillelse bortfaller ved kontraktsmessig oppfyllelse.

8. Selgers tidsfrister

8.1 Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse

Selger forventer ferdigstilling av boligen innen 2 kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Dette begrenser ikke bustadoppføringslova § 10 tredje ledd.

Når selgers forbehold for gjennomføring av kontrakten etter 4.1 er bortfalt, skal selger fastsette en overtakelsesperiode. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter, og den skal ikke være lenger enn 3 måneder.

Overtakelsesperioden er bindende, og det beregnes dagmulkt fra utløpet av denne.

Senest 10 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato, som skal være innenfor overtakelsesperioden. Kjøper får da rett til å kreve dagmulkt fra den endelige overtakelsesdatoen.

8.2 Varsling ved forsinkelse

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at selger blir forsinket med sin utførelse.

8.3 Tilleggsfrist

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

8.4 Forsinkelse

Dersom selger er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan kjøper etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen kjøpesummen, kreve erstatning eller heve avtalen.

9. Endringer

9.1 Endringer/tilleggsarbeider/tilvalgsliste

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kjøpesummen med 15 % eller mer.

Kjøper kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider, jf. bustadoppføringslova § 9 andre ledd.

Selger skal skriftlig klargjøre for kjøper de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøper krever. Partene avtaler endringer skriftlig.

Betaling for endringer og tilleggsarbeider skal gjøres sammen med sluttoppgjøret. Mot garanti fra selger etter bustadoppføringslova. [§ 47](#) kan selger kreve at kjøper betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selger kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgers krav på tilleggsvederlag.

9.2 Selgers rett til mindre endringer

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer leveransens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av kjøpesummen.

Selger kan også gjøre endringer som følge av endringer i offentligrettslige krav.

Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

10. Forsikring

I byggeperioden er sameiets eiendom forsikret av selger.

Selger skal sørge for at sameiets eiendom er forsikret til 2 uker etter at alle boligene er overtatt. Sameiet skal deretter tegne egen forsikring dersom ikke annet tidspunkt for å overta forsikringen er avtalt mellom selger og sameiet.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsrereforsikring fra overtakelsen.

11. Forhåndsbefaring

Selger innkaller til forhåndsbefaring, som gjennomføres ca. 2 uker før overtakelse. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle feil på et tidlig tidspunkt. Forhåndsbefaringen innskrenker ikke kjøpers rettigheter ved overtakelse.

12. Overtakelse og sluttoppgjør

12.1 Overtakelse

12.1.1 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova [§ 15](#).

Det er en forutsetning for å avholde overtakelsesforretning at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Hvis det foreligger midlertidig brukstillatelse ved overtagelse, skal selger framskaffe ferdigattest så snart grunnlaget for dette er oppfylt.

12.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selger føre protokoll, som skal angi:

- a) hvem som er til stede;
- b) eventuelle mangler som påvises;
- c) frist for utbedring av påviste mangler;
- d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt;
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova [§ 49](#);
- f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, eller en elektronisk signert versjon av protokollen.

12.1.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelsen inntreffer følgende virkninger:

- a) Risikoen for boligen går over fra selger til kjøper.
- b) Reklamasjonsfristen etter bustadoppføringslova [§ 30](#) første ledd andre punktum og andre ledd starter å løpe.
- c) Eventuell dagmulkt stanser.
- d) Selger får krav på sluttoppgjør.
- e) Kjøper overtar ansvaret for å forsikre boligen.

12.1.4 Vilkår for oppgjør med selger

Dersom det ikke stilles nødvendig garanti, jf. bustadoppføringslova [§ 47](#), kan oppgjøret med selger først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- a) Overtakelse er gjennomført. Dersom det foreligger mangler, kan kjøper holde tilbake eller deponere omtvistet beløp jf. bustadoppføringslova [§ 49](#).
- b) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken.

Øvrige vilkår for utbetaling til selger er at sikringsdokument til megler er tinglyst, at kjøpers eventuelle pantedokument er tinglyst, at garanti etter bustadoppføringslova [§ 12](#) er stilt, at pantefrafall fra samtlige kreditorer foreligger, og at megler har mottatt oppgjørsinstruks fra selger.

12.1.5 Ferdigstillelse og ferdigbefaring av fellesarealer/fullmakt til styret

Ferdigbefaring av fellesarealer gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant kjøpere), eventuelt representantene som er valgt av de framtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre ferdigbefaring av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet av boligen, eller kun består av medlemmer utpekt av selger, skal selger før overtakelsen av boligen innkalle de framtidige eierne til å velge minst 2 personer som skal foreta ferdigbefaringen.

Kjøper er kjent med at arbeid på utearealer eller fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt etter at kjøper har overtatt boligen, avhengig av årstid.

Manglende ferdigstillelse av utearealer eller fellesarealer gir som hovedregel ikke kjøper rett til å nekte overtakelse av boligen. Dersom utenomhusarbeider ikke er fullført ved overtakelse av boligen, skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Kjøper kan holde tilbake kr **1.00** av kjøpesummen på meglers konto inntil disse arbeidene er ferdigstilt. Beløpet må minst representere verdien av seksjonens andel av gjenstående arbeid.

12.2 Dokumentasjon

Senest ved overtakelsesforretningen skal selger overlevere tegninger godkjent av kommunen i forbindelse med endelig byggesøknad. Selger skal også levere bruksanvisning til kjøper.

12.3 Utførelse

Kjøper gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser, for eksempel som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold nødvendigvis er å anse som en mangel.

12.4 Naturlige forhold ved utførelse i byggeperioden

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter at innflytning har funnet sted.

13. Mangler og reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringsloven, kan kjøper etter lovens kapittel IV holde igjen del av kjøpesum, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

En mangel som burde vært oppdaget ved overtagelse, må gjøres gjeldende av kjøper så snart råd er.

Kjøper mister retten til å gjøre andre mangler gjeldende dersom kjøper ikke varsler selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget, eller burde ha oppdaget, mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre selgeren har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid. Selger kan likevel ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom mangelen skyldes at selger, eller noen selger er ansvarlig for, har handlet grovt uaktsomt eller i strid med god tro. Retten til å gjøre en mangel gjeldende kan gå tapt etter reglene om foreldelse i foreldelsesloven.

14. Avbestilling

Det vises til bestemmelsene i bustadoppføringslova [§§ 52 og 53](#).

15. Tvister

Selger er ikke tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova [§ 64](#) andre ledd.

Forbrukerrådet tilbyr mekling i saker som etter bustadoppføringsloven ikke faller inn under Boligtvistnemnda. Dersom det ikke oppnås minnelig løsning, må saken bringes inn for det ordinære rettsapparatet.

Med de begrensninger som følger av bustadoppføringslova [§ 64](#) andre ledd, kan partene velge å bringe en tvist direkte inn for det ordinære rettsapparatet.

16. Ettårsbefaring

Selger skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til bustadoppføringslova [§ 16](#).

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, eller en elektronisk signert versjon av protokollen.

17. Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Det informeres om at selgers arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter.

18. Videre salg av denne kontrakten

Selger aksepterer videre salg av denne kontrakten på følgende vilkår:

Videre salg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 70 000. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

19. Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder motstridende bestemmelser, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som framgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten, selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke

inngår. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

20. Særlige bestemmelser

Reguleringsplan. Kjøper har fått utlevert reguleringsplanen for området og er gjort kjent med denne. Kjøper er kjent med at boligen er en del av et større boligprosjekt.

Arealer. Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.

Illustrasjoner. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. De kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.

Inventar. Kjøper er kjent med at møbler, hvitevarer og inventar som ikke er omhandlet i leveransebeskrivelsen, ikke er inkludert i kjøpesummen.

Prosjektgjennomføring. Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted.

Byggeplass. All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeleder.

Selger/entreprenør kan benytte boligen som visningsbolig før overtagelse. Videre forbeholder selger/entreprenør seg rettigheten til å benytte bilder og tegninger av boligen i sin markedsføring samt å ha logoskilt på boligen under arbeid. Forbruker kan ikke fremme krav om økonomisk kompensasjon for dette.

Ferdigstillelse fellesarealer og utearealer. Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer og utearealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Entreprenøren forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det.

Ferdigbefaring av fellesarealer/uteareal avholdes mellom entreprenør og styret i sameiet så snart anlegget er ferdigstilt. Entreprenøren forplikter seg til å stille bankgaranti overfor sameiet for eventuell manglende ferdigstillelse av fellesareal/uteareal ved overtakelsesdato. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.

Endringer og tilleggsarbeider. Eventuelle endringer, tilleggsarbeider, og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper.

Faktura på tilvalg/endringer. Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Dersom det ikke er stilt § 47 garanti skal tilleggsvederlaget betales samtidig med sluttoppgjøret, det vil si senest dagen før overtagelse.

Forsikring av boligen i byggetiden. Entreprenøren holder bygningene brannforsikret som bygg under oppføring i byggetiden.

Forsikring Innbo. Kjøper må selv sørge for forsikring av sitt innbo og løsøre fra og med innflyttingsdato.

Utbedring, adgang til boligen etter overtagelse. Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdagene mellom kl. 0800 og kl. 1700.

Rengjøring ved overtagelse. Ved overtakelsen skal boligen overleveres byggerengjort fra entreprenørens hånd, dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

Forretningsfører. Entreprenøren vil for sameiets regning, inngå avtale med forretningsfører om konstituering av sameiet og forretningsførselen for sameiet det første året. Dette for å lette arbeidet for styret. Forretningsfører er avhengig av informasjon om kjøper som kontaktinformasjon og personnummer. Kjøper er innforstått med at megler vil opplyse forretningsfører om denne type informasjon.

Finansieringsbevis. Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Garanti fra Selger. For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47. Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

Sikkerhet for forskuddsbetaling. Selger kan i stedet for å stille sikkerhet jfr. bustadoppføringslova § 47 for kjøpers forskuddsbetaling, deponere pengene på meglers klientkonto, jfr. Justisdepartementets tolkning av bestemmelsen. Renter på en forskuddsbetaling tilfaller kjøper, med mindre det er stillet § 47 garanti for beløpet. Om derimot selger velger å stille sikkerhet, etter buofl § 47, for kjøpers innbetaling, kan selger få utbetalt beløpet straks garantien er mottatt av megler. Ved en eventuell forskuddsbetaling jfr. Bustadoppføringslova § 47 utstedes originalgaranti til kjøper, men sendes og oppbevares hos EiendomsMegler1. EiendomsMegler1 innestår for at pantedokumentet til kjøpers bank tinglyses med forutsatt prioritet. Dersom ansvar blir gjort gjeldene overfor megler på grunnlag av inneståelseserklæringer gir kjøper, ved å signere på erklæring vedlagt denne kontrakt, EiendomsMegler1 rett til å kreve dekning under garantien.

Depositum og renter på klientkonto. Dersom §47 bankgaranti ikke stilles, anses kjøpers innbetaling ikke å være under kjøpers instruksjonsrett. Renter opptjent på meglers klientkonto tilfaller den som pengene til enhver tid tilhører. Opptjente renter på kjøpers innbetaling av depositum etter bustadoppføringslova § 46, tilfaller således kjøper inntil selger har oppfylt sin del av avtalen. Megler kan ikke formidle vilkår om at renter som tilfaller kjøper likevel skal utbetales til selger.

Overtakelse. Ad kontraktens pkt. 8.1 Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om selger ferdigstiller boligen før oppgitt ferdigstillelses dato. Kjøper skal varsles om nytt overtakelsestidspunkt minst 8 uker før.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper må ikke overta boligen og har ingen plikt til å innbetale oppgjør hvis ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Det er ulovlig å overta eller ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er på plass. Den som lar noen overta eller overtar bolig før disse foreligger kan bli ilagt overtredelses gebyr. Ved å likevel velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

Tilbakehold. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for eventuelle mangler. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Kjøpers tilbakeholdte beløp kan kun utbetales til selger/entreprenør ved skriftlig varsel om frigivelse fra kjøper.

Tinglysning av skjøte. Skjøtet blir ikke tinglyst før fullt oppgjør har funnet sted og overtakelsesprotokoll og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er mottatt av megler. Dersom ikke annet er avtalt utleveres nøkler til boligen ved overtakelsesbefaringen, såfremt kjøpesum og omkostninger er bekreftet innbetalt. Risikoen for boligen går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos han, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overtatt bruken.

Oppgjør. Ingen del av oppgjøret vil bli utbetalt til utbygger før det enten foreligger tinglyst skjøte, eller utbetalingsgaranti etter bustadoppføringslova §47.

21. Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nummer	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A		☒
Leveransebeskrivelse	B		☐
Tegninger:	C		☐
- fasadetegning			☐
- snittegning			☐
- plantegning			☐
- kjøkkentegning			☐

	Vedlegg	Nummer	Ikke relevant
- romskjema			☐
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	D		☐
Parkeringsavtale	E		☒
Vedtekter	F		☐
Sameiebudsjet	G		☐
Borettslagets budsjett	H		☒
Situasjonsplan	I		☐
Reguleringskart med tilhørende bestemmelser	J		☐
Matrikelbrev	K		☒
Festekontrakt	L		☒
Salgsoppgave	M		☐
Utomhusplan	N		☐
Faktureringsplan	O		☒
Annet	Ø		☐
Fordeling av p-plasser og boder			

Kjøper har fått vedleggene ovenfor og har gjort seg kjent med innholdet i disse.

22. Underskrifter

Dette kontraktsdokumentet med bilag er signert elektronisk. Kontraktsdato er dato for siste elektronisk signatur på dette kontraktsdokumentet.

Navn kjøper

Egil Lillebø

Navn selger

Navn kjøper

Toril Gjesdal

TRONESHØYDEN AS



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Gjesdal, Toril	15.03.1973	BANKID	24.11.2024 13:31
Lillebø, Egil	01.03.1971	BANKID	24.11.2024 13:31
Salmelid, Unn-Iren Kvanvik	07.03.1969	BANKID	20.11.2024 14:27



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

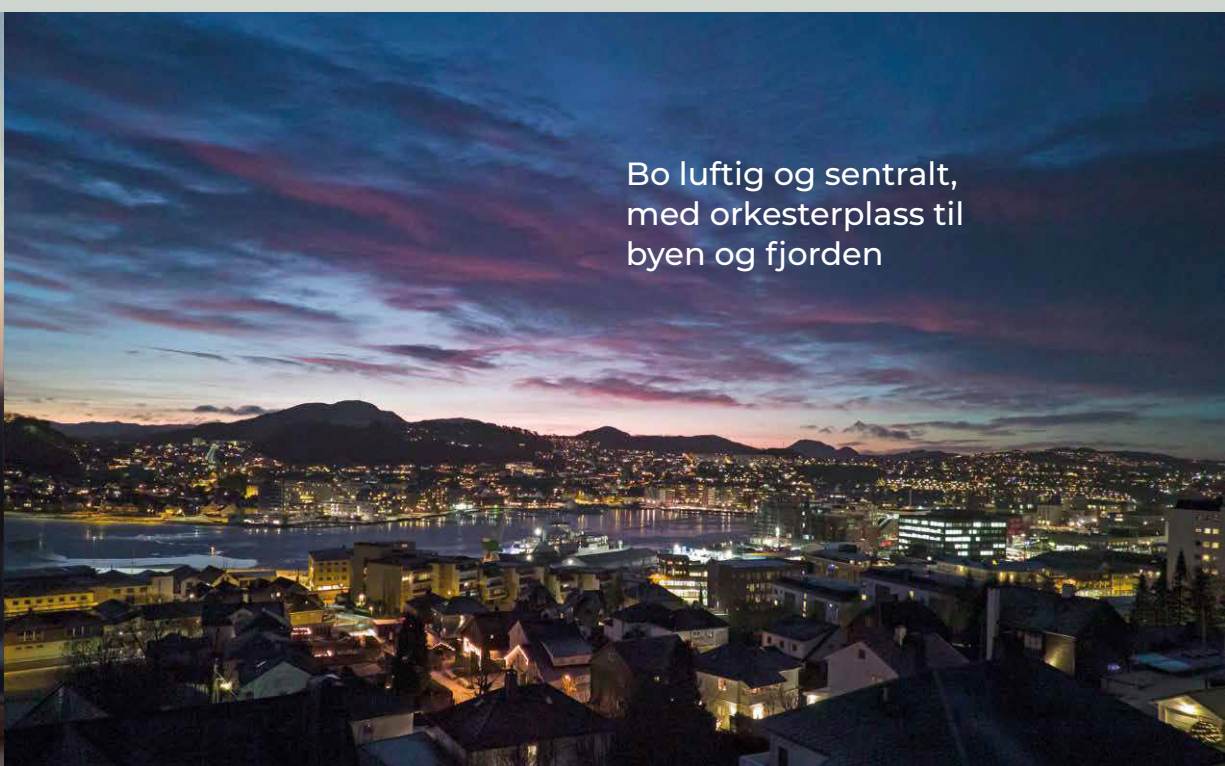


TRONESHØYDEN

SANDNES



06	Flyfoto
08	Prosjektet
14	Arkitektens tanker
16	Fasader
20	Fellesområdet
24	Interiør illustrasjoner
32	Interiørkonsept
38	Bad
40	Området
54	Kjøkken
56	Plantegninger
86	OBOS
88	Leveranse
94	Kontakt



Bo luftig og sentralt,
med orkesterplass til
byen og fjorden



14 selveier-leiligheter på beste Trones

Troneshøyden ligger i etablert og fredelig nabolag, omtrent 800 meter fra Sandnes sentrum.

Områdene på vestsiden av Gandsfjorden og opp mot Postveien var blant de første som ble bebyggt da Sandnes begynte å ta form. Da byen skulle utvikles

videre fra vågen, sentrum og Norestraen, var det på Trones mange ønsket å bo. Nå kan du også snart gjøre det, på en naturlig og solrik høyde med panorama mot fjorden og sentrum.

I prosjektet Troneshøyden kommer 14 sofistikerte leiligheter fordelt på to elegante byvillaer, som alle får heis fra parkeringsanlegg i underetasjen.

Størrelsene blir fra 60 til 155 m², noe som betyr at du kan få en hel etasje for deg selv.

I dette prosjektet legges listen høyt når det kommer til materialvalg og leveranser, både ute og inne. Og ja, du får selvfølgelig flere muligheter til å påvirke både interiør- og planløsninger – dette skal tross alt bli ditt nye hjem.

En utsikt som varer evig

Troneshøyden ligger høyt og fritt. Her er det ingen, og her kommer det ingen, nabobygninger som skjærer for sol og utsikt. Dette er stedet hvor du kan slappe av og nyte dagen slik du helst vil; inne i din nye leilighet, på din egen balkong eller i de fint opparbeidede uteområdene.



3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold og uteområdet.



A-H301, 154,5 m², side 70. 3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold.

Gjennomført gode kvaliteter både inne og ute

Prosjektets beliggenhet i etablert nabolag på byens vestkant forplikter. Derfor planlegges byggene og leilighetene med en rekke suverene egenskaper.

Troneshøyden oppføres med jordfarget tegl av høy kvalitet og fin, mørk trekledning på fasadene. Materialene vil sammen danne en høyverdig helhet med et eksklusivt uttrykk.

Også inne er det lagt opp til svært gode løsninger og materialkvaliteter, både som standard og som mulige tillegg. På gulv er det planlagt en-stavs eikeparkett som standard, og du får flere fullverdige alternativer uten ekstra kostnad. Alle rom får vannbåren varme i gulv, med unntak av soverom og bod/garderobe. Takhøyden blir opp mot

260 centimeter og innvendige dører leveres som kompaktører med dempest. I tillegg leveres dører med dempest.

I tilvalgsprosessen kan du også velge hvilke farger du ønsker på veggene. I den forbindelse er det inngått samarbeid med interiørarkitekt, som har satt sammen tre ulike paletter. I disse harmonerer fargene med hverandre, og med andre interiørløsninger som gulv og kjøkken. Du kan lese mer om fargepalettene på side 34–39.



A-H201 - 133,5 m², side 66. 3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utaktforhold.

"Det er høye ambisjoner for både arkitektur og bomiljø i prosjektet Troneshøyden."



Camilla Sjø Fasting
Sivilarkitekt/ Daglig leder
SJO FASTING AS

Arkitektens ord

Troneshøyden tar utgangspunkt i den tradisjonelle byvillaen, en by-boligtypologi som har sitt utspring fra antikvens herskapsvilla. Byvillaen er nært beslektet med den tradisjonelle villaen, den frittliggende eneboligen, og opptrer som mindre flermannsboliger.

Byvillaen tar utgangspunkt i en kompakt boform, som gir sammenhengende uteoppholdsareal med varierte rekreasjons- og leketilbud. Kjennetegnet til byvillaen er få beboere, nærhet til hage og felles uteoppholdsarealer, henvendelse til flere retninger og en oversiktighet. I likhet med eneboligen, fremtrer hver enhet som en selvstendig del av helheten, noe som bidrar til å styrke identifikasjon og tilhørighet.

Troneshøyden har høye ambisjoner for bomiljø. Bebyggelsen har gode sol- og utsiktsforhold og henvender seg ut mot utsikten til Gandsfjorden i øst. I nordøst har bebyggelsen god kontakt med eksisterende vegnett og gang-tilkomst. Ved at trafikken utvikles tidlig med nedkjøring til felles p-anlegg fra Hordaveien, frigjøres de øvrige utearealene for biltrafikk. Disse arealene benyttes til oppholds-soner for rekreasjon, lek, felles gårdsrom med sittegrupper.

Alle boliger har inngang fra det felles gårdsrommet mot vest. Boligene henvender seg ut mot flere himmelretninger.

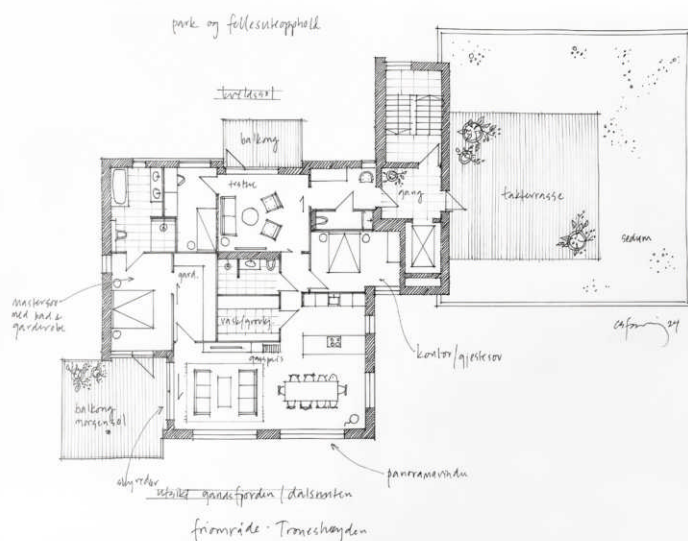
Flere leiligheter har to oppholdsrom, og soverom er lagt i en mer privat sone med garderobe og bad. Alle boenheter har private uteoppholdsareal som balkong eller terrasse på bakkeplan, både mot formiddagssol i sør og mot kveldssolen i vest.

Deler av tomten opparbeides til friområde. Friområdet er direkte tilknyttet Hordaveien, og etableres nord og øst for de nye boligene. Et viktig grep har vært å la Troneshøyden sitt høyeste punkt være en sentral del av friområdet. Oppgradering av friområdet vil bidra positivt til den nye bebyggelsen og skaper flere sosiale møteplasser for nabolaget.

Arkitektens håndtegnning

Troneshøyden blir tegnet av SjøFasting Arkitekter. Planskissen under viser en av toppleilighetene med privat

takterrasse og to balkonger. Her får man også hovedsoverom med eget bad og stort omkleddingsrom.





3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.
Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold og uteområdet.

Mye av alt som skaper et godt sted å bo

Beliggenhet og nabolag.
Estetiske fasader. Nøyaktighet
i utførelse. Praktiske løsninger.
Alt sammen byggesteiner som
danner rammen for atmosfæren
du skaper i din leilighet.

Troneshøyden leverer på alle del faktorene som i sum skaper
et godt sted å bo. Alt fra uteområdenes utforming, beplantning
og møblering til innvendige, tekniske løsninger som vannbåren
varme, ekstra takhøyde og romstørrelser.

Og siden prosjektet består av kun 14 leiligheter, kan du fort
bli kjent med dine nye naboer. Viktig er det også at prosjektet
oppføres i ett og samme byggetrinn – her skal du slippe
månedsvis med byggestøy etter innflytting.

Sosial oase med utsikt

Troneshøydens flotte uteområde legger grunnlaget for et hyggelig og levende nabolag. De grønne arealene blir gode møtestedder for beboerne, samtidig som den høye, frie plasseringen får ulike soner som innbyr til både lek, avslapning og sosialt samvær.



3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold og uteområdet.



Utomhusplan

Troneshøyden har lenge vært et område med krattskog. Når det nå kommer nye boliger her, så skal 50 % av den ca. fem mål store tomten utvikles som grønt friområde med parkkvaliteter og gjøres mer tilgjengelig.

Frodig uteområde med parkkvaliteter

Prosjektets uteområder skal hovedsakelig bygges av naturmaterialer. Materialbruk i gårdsrommet vil passe sammen med materialbruk for byggene. Materialene i gårdsrommet blir høyverdig og av gode kvaliteter for at anlegget skal være godt å oppholde seg i, og vare lenge.

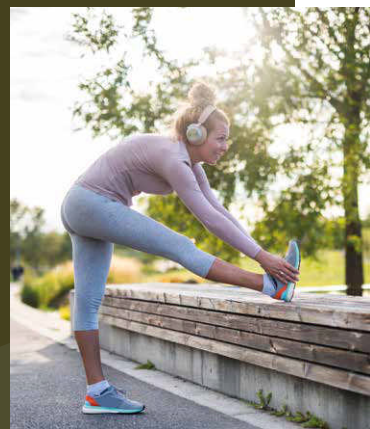
Det er prioritert at det høyeste punktet av Troneshøyden skal inngå som en del av friområdet, for å sikre at alle kan nyte utsikten. Planen inkluderer to stiforbindelser mot utsiktspunktet og i tilknytning til stien er det også planlagt sandlekeplass.



Plantebedene vil få en variert beplantning, som vil gi uteområdet et grønt og frodig uttrykk.



I utearealer skal det plasseres ut ulike typer utemøbler av høy kvalitet med lang levetid. Møblene er fra produsent med høy fokus på bærekraft, ansvarlig produksjon og lang levetid.



Bygg A

Tegl er tilnærmet vedlikeholdsfritt når fasaden er utført med riktige tekniske løsninger. Tegl er i tillegg en viktig del av Sandnes' historie. Gjennom en periode på 200 år har 11 teglverk og 15 potteribedrifter satt sitt preg på næringsliv og landskap innerst i Gandsfjorden.

3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold og uteområdet.



A-H301 - 154,6 m², side 70. 3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold.

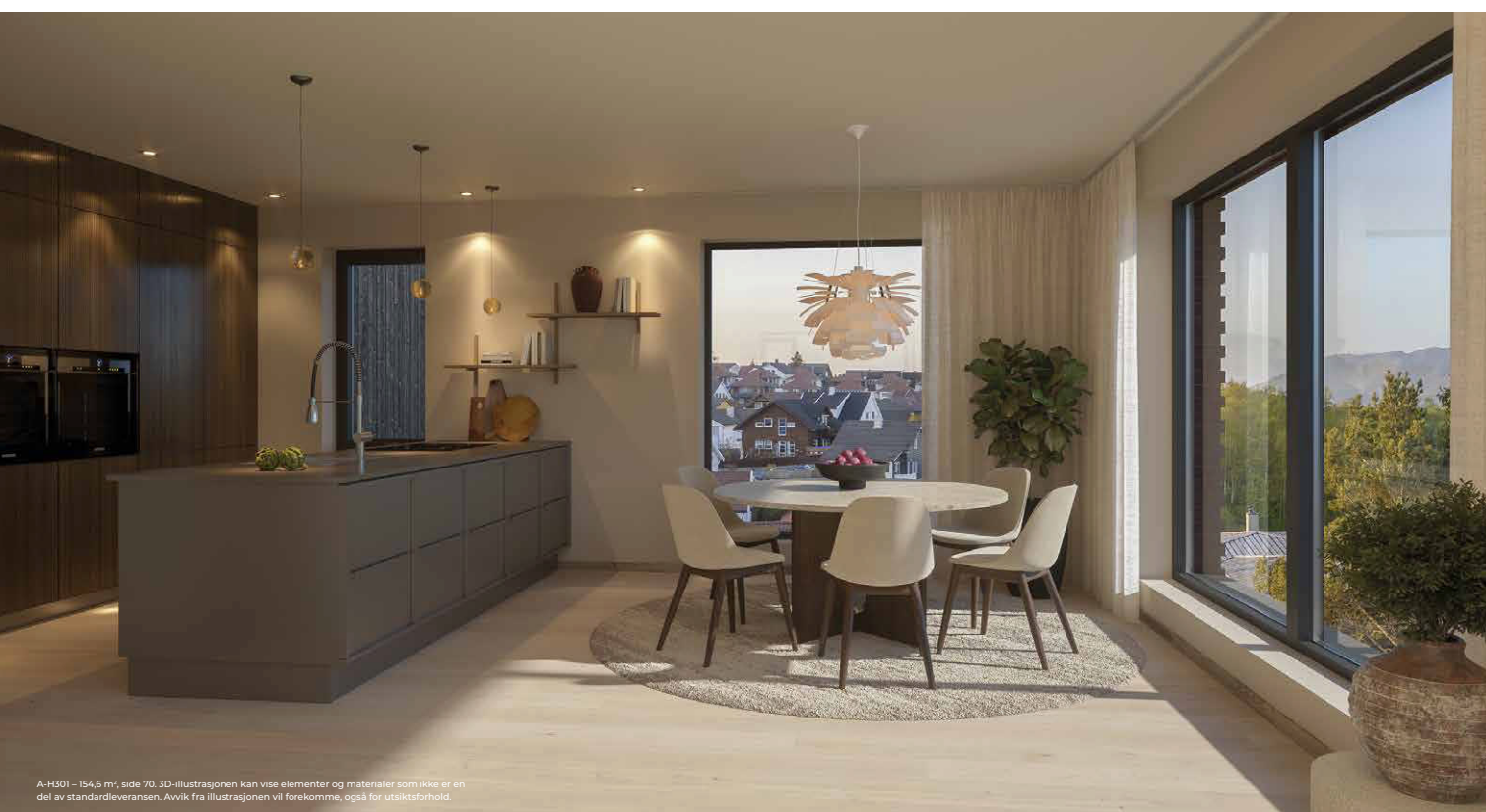
På Trones bor du godt - lenge

Alle leilighetene utformes som tilgjengelig bolig, noe som betyr at hver leilighet skal fungere i alle livets faser for barn, voksne og eldre.

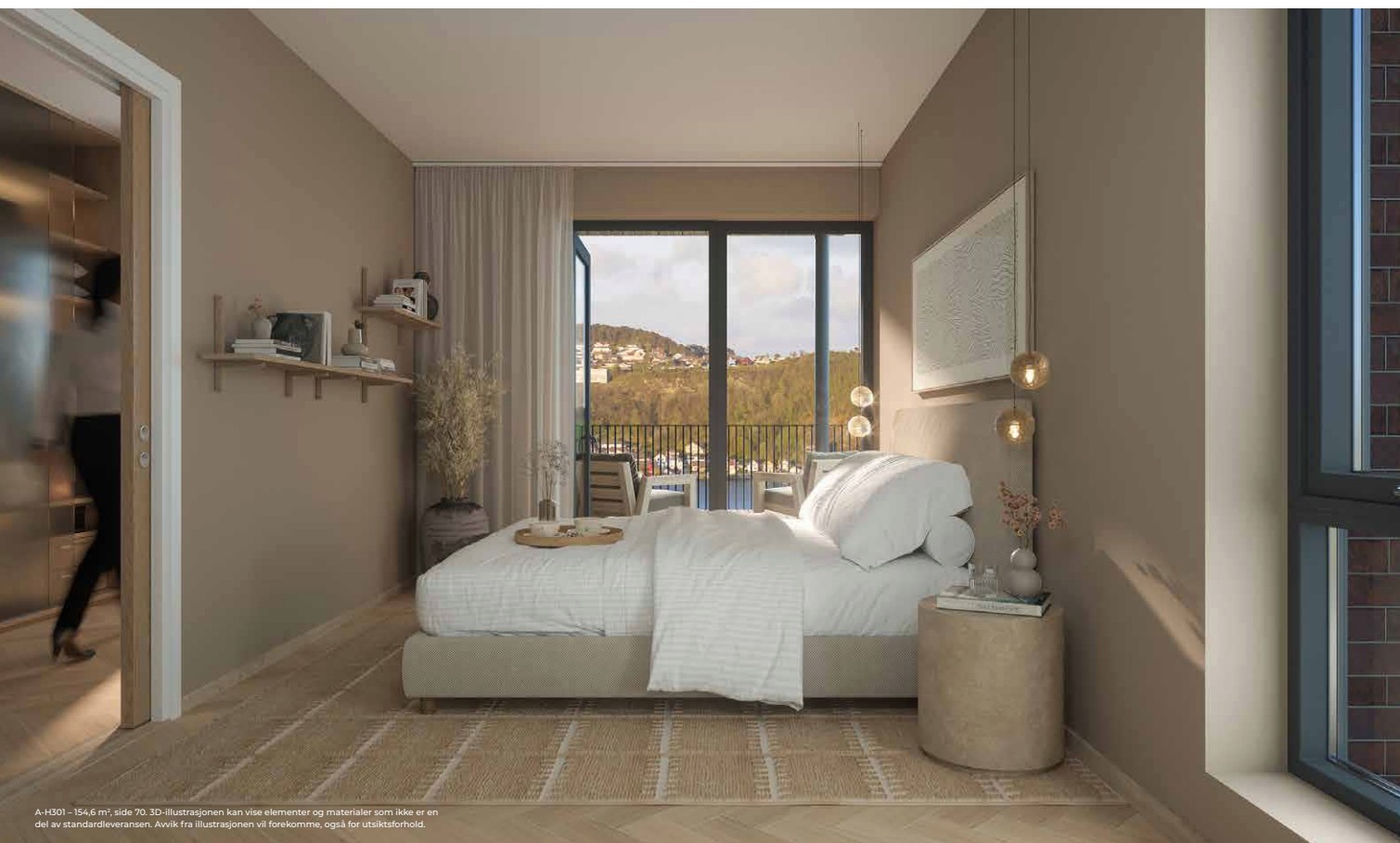
Hele boligen skal være tilgjengelig og kunne brukes selv om man skulle oppleve perioder med redusert færlighet, som ved rullestolbruk eller liknende. Trinnfri tilgang til alle rom og balkonger/terrasser, dørbredder, riktig belysning og størrelsen på rommene er noe av det som det stilles krav til for å være en tilgjengelig bolig.

Et annet tilgjengelig bolig-krav er at det skal være enkelt å komme seg til og fra leiligheten. På Troneshøyden er all parkering i lukket anlegg i underetasje med heis til hver leilighet.

Store vinduer bidrar til en fin atmosfære fra morgen til kveld.



A-H301 - 154,6 m², side 70. 3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold.



A-H301 - 154,6 m², side 70. 3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold.

Utsikt fra sofakroken?
Ja takk!



A-H101 - 65,5 m² side 58. 3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold.

Velg mellom tre interiørkonsept

Å flytte inn i en helt ny leilighet er en fantastisk opplevelse og mulighet. Man ønsker gjerne å skape en personlig stil, men hvordan? I Troneshøyden har vi fått hjelp av interiørarkitekt Ann-Elin S. Kyllingstad i AK-iark til å utvikle tre forskjellige og tidløse interiørkonsepter som nye boligeiere kan velge mellom. Slik vil vi gjøre det enklere å få et mer personlig hjem på Troneshøyden.

Interiørkonsept Palett: Lin

Den monokrome og eteriske

Varme gråbeige farger med gylden undertone. Både trendy og tidløs. Fargene minner om lune, myke og naturlige lintekestiler.



B-H301 – 136 m² (Lin), side 80. 3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold.

Soothing
Beige

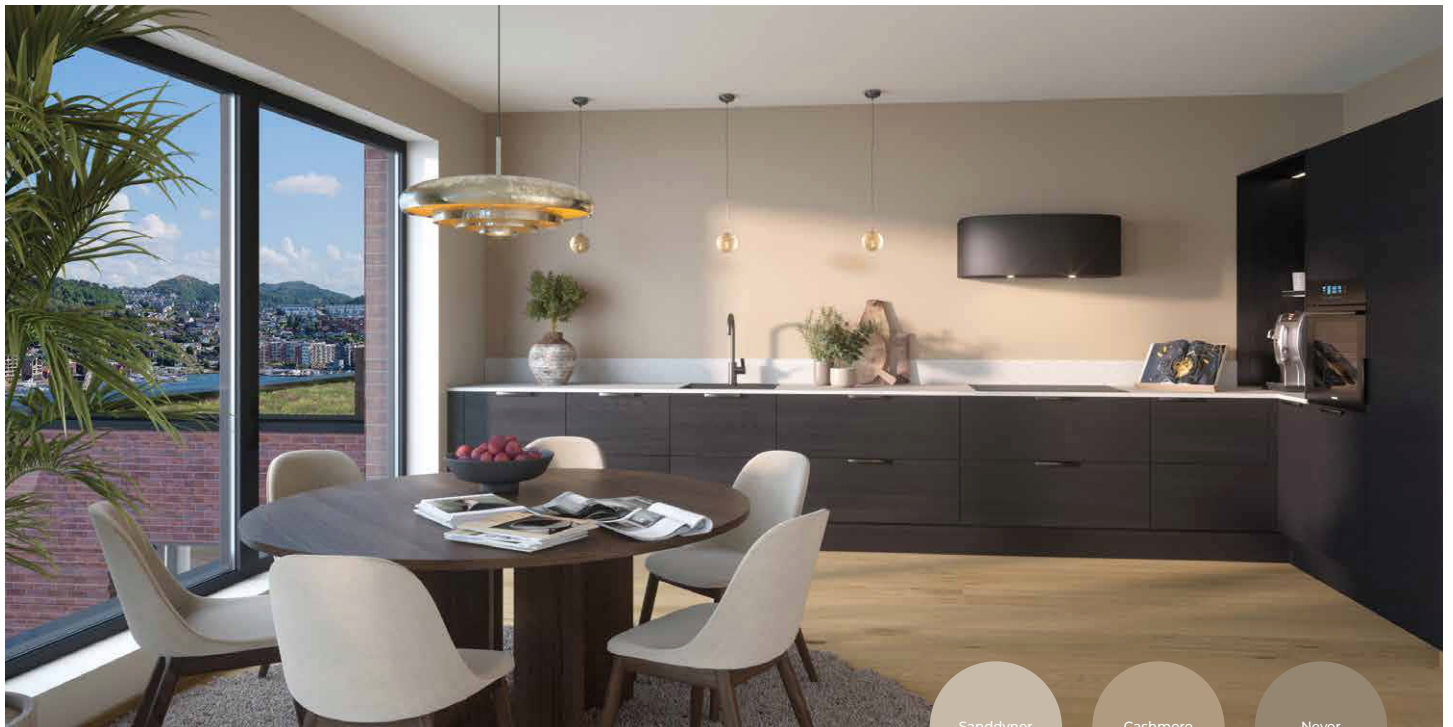
Mohair

Gylden
skygge

Interiørkonsept Palett: Korn

Den gyldne og trygge

Varme beige toner som er noe mer i en gylden retning enn nøytrale beige farger. En fargepalett som har litt farge i seg men er trygg og behagelig. Fargene gir assosiasjoner til bølgende kornåkre og morgensolens glimt.



B-H301 – 136 m² (Korn), side 80. 3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold.

Sanddyner

Cashmere

Never

Interiørkonsept Palett: Krydder

Spennende og litt mer pikant

En spennende palett bestående av lune brunbeige farger med et lite hint av lys terrakotta. Lyse farger, men det støvete hintet i fargene gjør at de ikke fremstår søte. Fargene minner om varme sanddyner og kryddernoter.



B-H301 – 136 m² (Krydder), side 80. 3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold.

Devine

Jordnøtt

Varm Jord

Baderommene leveres med 60x60 cm lyse fliser både på gulv og vegger. Gulvet i dusjniser får 5x5 cm mosaikkfliser. Vakkert, og lett å holde rent.

A-H301 = 154,6 m², side 70. 3D-illustrasjonen kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Avvik fra illustrasjonen vil forekomme, også for utsiktsforhold.



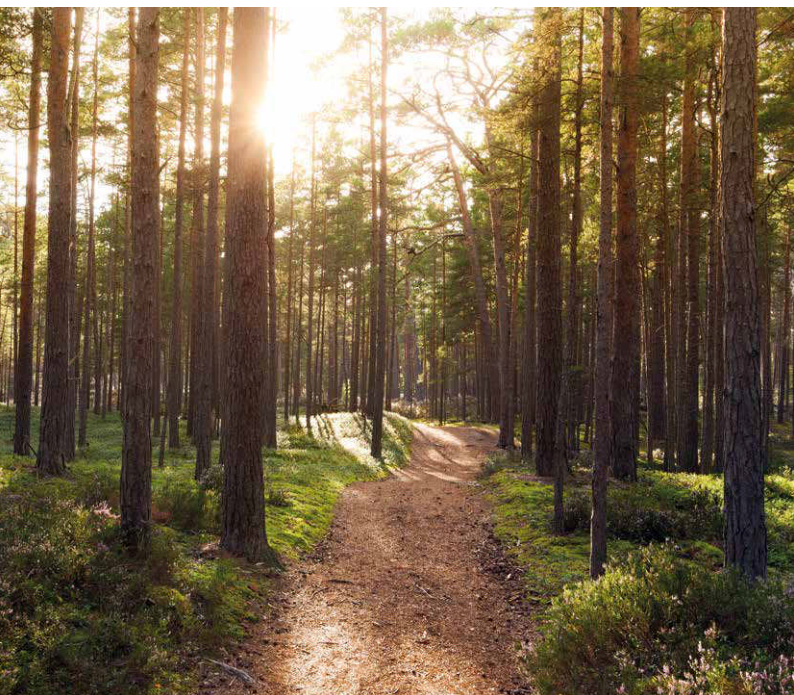
Kort vei til det meste

Til jobb, handle, trene, gå tur eller bade?
Her bor du nær alt.

Det tar ca. 10 minutter å gå fra Trones til Sandnes sentrum. Derfra tar du toget raskt til jobb, familie eller til venner andre steder. Til Gausel, Jåttå eller Stavanger. Frister ikke toget? Ikke noe problem. Da kan du heller trille ut med sykkelen eller hente bilen fra fellesgarasjen i kjelleren.



1. GISKETJERN 2. SANDNES VGS 3. GISKEHALLEN 4. SANDNES STADION 5. GISKE U. SKOLE
6. ØSTER HUS ARENA 7. ORMASKOGEN 8. INTERPADEL 9. LURABYEN 10. KVADRAT
11. TRONES SKOLE 12. LANGGATA 13. TOGSTASJON 14. AMFI VÅGEN 15. MAXI



ORMASKOGEN ligger mellom gamle og nye stadion. Særlig populært tursted for de minste, med trehytter og alt mulig kjekt som skogen byr på; bær, netter og fine kvister til å spikke på.

De gode hverdags-opplevelsene

En rusletur i nabolaget, kanskje innom sentrumsgleder eller muligens til en av byens grønne lunger. Troneshøyden er et fint utgangspunkt for gode opplevelser hver eneste dag, året rundt.

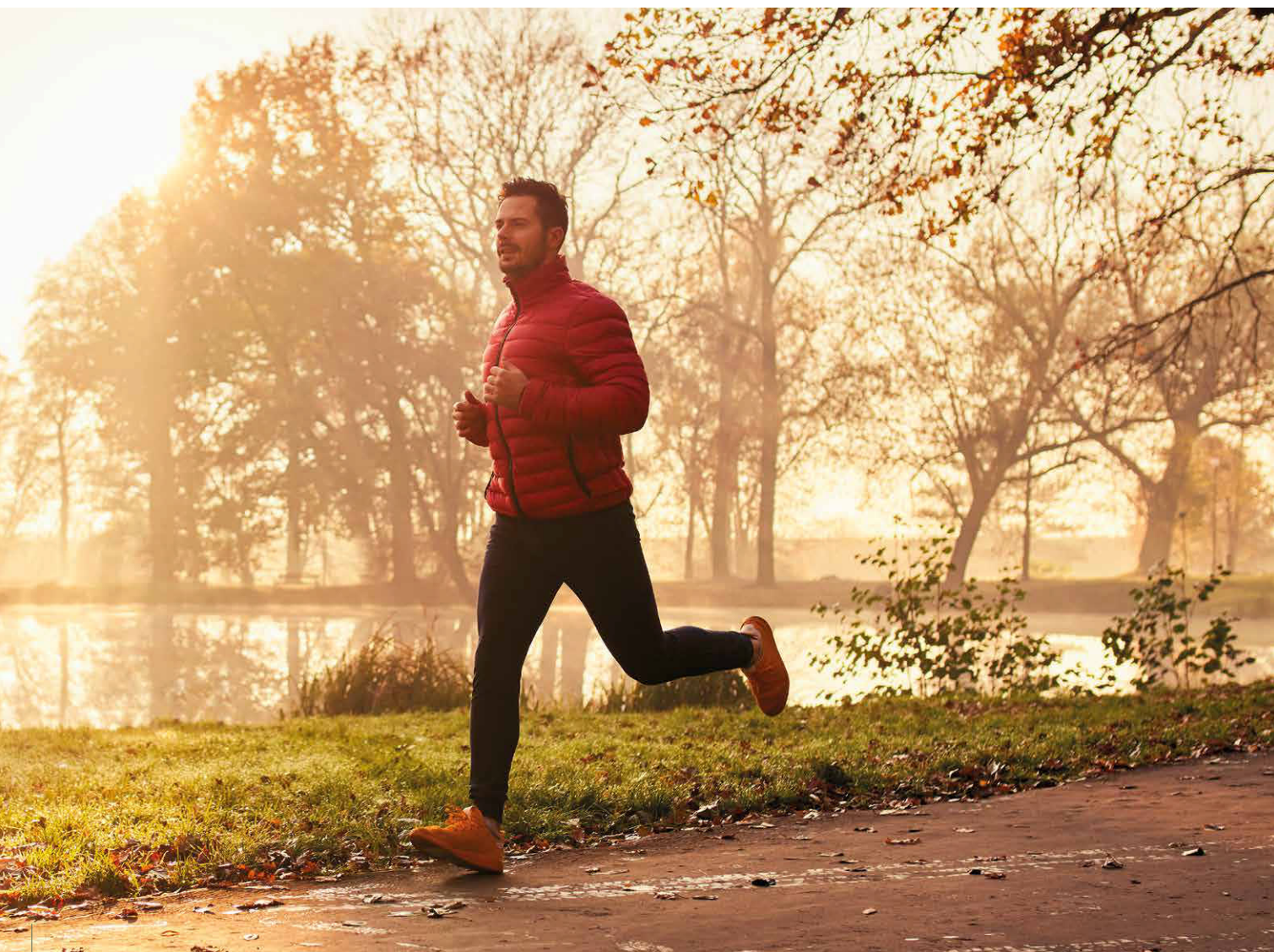


Idylliske Gisketjern

Finn roen og nyt synet av duvende svaner fra en av benkene, eller ta en lett joggetur rundt tjernet.

Turveien rundt tjernet har en omkrets på 333 meter. Løypen er populær blant joggere. Naturmangfoldet er rikt, blant annet er tjernet hekkeplass for svaner. Området blir ofte brukt av skolene rundt til lek og utendørs undervisning. Når vinterforholdene er kalde nok, forvandles tjernet til en flott isbane. Så her er det bare å finne frem skøyteene når anledningen byr seg!





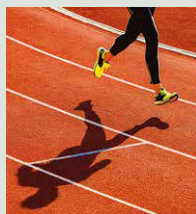


Lett å holde formen ved like på Trones

Flere idrettsanlegg og svømmehall er få minutter unna Tronehøyden

I området rundt Sandnes stadion ligger også tennisanlegg, kunstgressbaner, treningsbaner med gras, flomlysbaner med grus, samt diverse turveier og joggestier.

GISKEHALLEN har åpent hver dag med bading morgen og kveld. Her kan du også benytte deg av badstu og styrkerom.



SANDNES IDRETTPARK er et flott treningsanlegg som brukes til friidrett. Anlegget er åpent for alle.



TENNISBANENE ligger mellom Giskehallen og Giske ungdomsskole



INTERPADEL Spill den folkekjære sporten Padel på en av InterPadel sine 9 flotte baner, du blir hekta fra første gang! Her finner du både doble og single baner.



ØSTERHUS ARENA Et sted som samler Sandnes. Ikke bare på banen men også det som skjer rundt. Rammen, stemningen, folkene, sangene, fargene, diskusjonene, meningene og selvfølgelig målene.



MOVON I nye Øster Hus Arenaer et nytt 1300 kvm stort treningscenter med personlig trener og helse tjenester som manuellterapeut, fysioterapeut og lege.

Sandnes by ble tildelt Attraktiv-prisen i 2022 for et fenomenalt arbeid med å utvikle sentrum gjennom mange år. Ifølge juryen har Sandnes et byrom som kanskje er det mest vellykkede offentlige byrommet juryen har sett!





Det er imponerende hva de får til i Sandnes sentrum! Med mange koselige spisesteder og caféer har Sandnes alt du trenger for noen kvalitets-timer, gjerne sammen med gode venner.



Trivelige Sandnes sentrum

Fra Troneshøyden er det bare en kort spasertur til sentrum. Det er alltid koselig å ta turen gjennom byen, da den er avslappet og levende på samme tid.



I Sandnes finner du de unike butikkene. De du bare finner her. Nisjebutikker og spesialbutikker med unik kompetanse. I tillegg har du flotte Bystasjonen, Amfi Vågen og Maxi Sandnes. Utvalget er det hvertfall ingenting å si på!



Kulturhuset i Sandnes er en storstue for det lokale kulturlivet. Opplev et spennende program av musikk, teater og humor. Her finner du også biblioteket.



Foto: Heit Sandnes Sauna

Kun en liten gåtur unna en herlig saunaopplevelse

Et friskt sjøbad etterfulgt av en varm sauna, er terapi for kropp og sjel. En sauna med vedfyring gir en dyp og naturlig opplevelse, mens du kjenner skuldrene senker seg og kroppen fylles med ro.

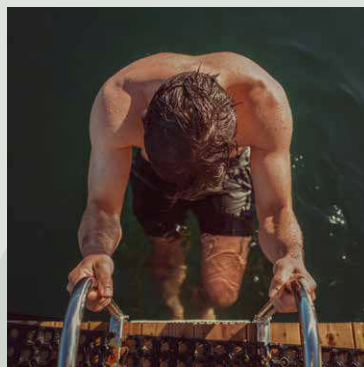


Foto: Anne Marthe Widvey

Badstuen til Heit Sandnes ligger ved turveien langs jernbanen, ikke langt fra bystranda i Luravika. Plasseringen på en flytebrygge gir en fantastisk utsikt over fjorden og nærområdet.

Rusleturen fra Troneshøyden tar cirka 20-25 minutter. Du kan også parkere på oppmerkete parkeringsplasser ved Gamleveien 25. Badstuen er fyrt opp på forhånd så den er god og varm. Saunaen har en kapasitet på maks 10 personer – kanskje du kan invitere noen nye naboer?



Foto: iStockphoto

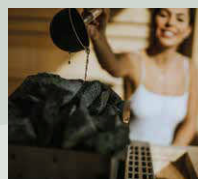


Foto: iStockphoto



Foto: Anne Marthe Widvey



I Troneshøyden kan du velge mellom **Focus Finér**, **Focus Natur Eik Laminat**, **Art**, **Scandinavian Classic** og **Base Laminat** som standard kjøkkenmodell, og det kan velges mellom flere farger, benkeplater, fronter m.m., uten tillegg i prisen.

Du får selvsagt også muligheten til å tilpasse løsninger og gjøre personlige tilvalg på kjøkkenet. Det kan da komme tillegg i pris. Her med megler/utbygger hva som er standard, og hva som er tilvalg.



Nytt og flott kjøkken - gled deg!

Hvis du ønsker å se og oppleve kvalitetene til et HTH-kjøkken, så ta gjerne turen til HTH Kjøkkenstudio på Lagårdsveien. Her er flere ulike modeller utstilt. Gode tips og råd i planleggingen av din kjøkkenløsning får du også.

HTH, dansk kvalitet på sitt aller beste

HTH har levert lekre kjøkken med funksjonelle løsninger i over 50 år, og det kommer deg til gode i din nye leilighet. Dansk design er viden kjent, og HTH er opptatt av både bærekraft og kortreiste materialvalg.



Bildene i dette oppslaget er kun generelle eksempler på HTHs egne løsninger og kjøkkendetaljer, og ikke det som nødvendigvis er valgt i Troneshøyden. Det utarbeides egne kjøkkentegninger for hver leilighet.

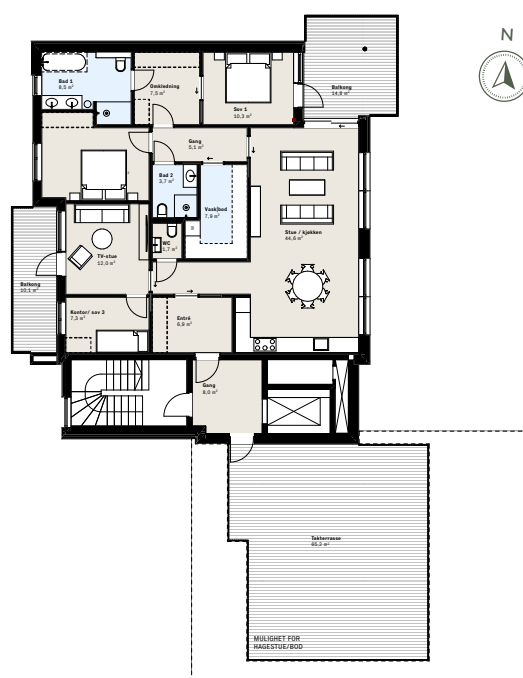
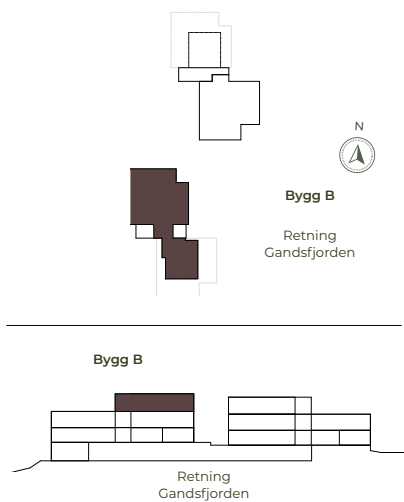
Også badeinnredning leveres av HTH, noe som gir en flott helhet i leiligheten.

Plantegninger

Boligene henvender seg mot alle himmelretninger. Stue og kjøkken er i hovedsak plassert mot utsikten i sydøst. Flere av leilighetene har to oppholdsrom, og soverom er lagt i en mer privat sone med garderobe og bad. De fleste leilighetene har to private uteoppholdsareal som balkong eller terrasse på bakkeplan, både mot formiddagssol i sør og mot kveldssolen i vest.

LEILIGHET
B - H301 - 144,8 M²

5-ROMS	3 SOVEROM	BRA-i 144,8 M ²
3. ETASJE	TBA 90,1 M ²	BRA-e 5 M ²





Tronshøyden er selveier-
leiligheter med Obos-fordeler

OBOS gir mange fordeler

**Sikre deg drømmeboligen
med medlemskap i OBOS**

Alle kan kjøpe leilighet i Tronshøyden, men ved salgsstart har medlemmer i OBOS forkjøpsrett. Leilighetene blir altså først fordelt til OBOS-medlemmer etter ansiennitet. Deretter vil leilighetene bli fordelt etter loddtrekning dersom flere ønsker samme leilighet. Etter salgsstart selges leilighetene på det åpne markedet. Er du ikke medlem i OBOS? Meld deg inn nå og sikre deg ansiennitet, slik at du kan få den leiligheten du ønsker deg. Ved innmelding i OBOS opparbeider du deg ansiennitet fra den dagen innmeldingen av medlemskapet er registrert.

Romskjema/Leveranse

Standarden som beskrevet er grunnstandard.
Alle som kjøper leilighet tidlig nok får mulighet for tilvalg.

KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i stedsøpt betong og stål. Etasjeskiller utføres i stedsøpt betong, mens skillevegger mellom leilighetene utføres enten som betongvegg eller lettvegger som ivaretar brann- og lydkrav. Boligenes kledning vil være tegl og trekledning i farge NCS S 8500-N. Kledningen leveres med ett strøk grunning og to toppstrøk. Hovedinngangsdør og inngangsdør til leilighetene leveres i eikefiner.

Innvendige vegger utføres med stenderverk kledd med gipsplater. Innvendige vegger er ikke isolert. På terrasser og balkonger leveres RAL-lakkert spilerekkverk i stål, og royalimpregnerte terrassebord over støpt betongdekke. Underside betongdekke kles med trekledning. Takrenner og nedløp leveres i sort aluminium tilsvarende farge på kledning.

Konstruksjonssystem er ikke ferdig prosjektert og vil kunne avdekke behov for justeringer av sjakter, nye sjakter og påforinger. Innvendig takhøyde vil kunne avvike noe i forhold til mål på tegning, men vil være innenfor bestemmelsene i teknisk forskrift. I forbindelse med tekniske installasjoner kan det forekomme nedforinger og innkassinger.

GULV

Alle rom med unntak av bad, vaskerom, bod og sportsbod leveres med enstavs eikeparkett i Boen Andante-serien, eller Tarkett Shade eller Grace-serien i natur eik med litt kvist, eller Maxwood XL eller GulvR Strongwood, eller tilsvarende. (Vil bli avklart i samarbeid med entreprenør). Det vil bli anledning til å velge tilsvarende natur utførelse uten tillegg i pris (forutsetter bytte i hele boligen og innen nærmere fastsatte frister).

Bad leveres med fliser i format 60x60 cm. Kjøper kan vederlagsfritt velge mellom flere farger fra fargepalett utarbeidet av Interiørarkitekt. I nedsenket sone i dusj leveres tilsvarende flis i størrelse 5x5 cm. Selger tar forbehold om å kunne levere flis i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

Sportsbod i kjeller leveres med drensasfalt eller støvbundet betonggulv.

Vaskerom leveres med vinylgulv.

VEGGER

Alle innvendige vegger med unntak av bad leveres med gipsplater og fiberduk malt 2 strøk i farge i henhold til fargekart utarbeidet av interiørarkitekt.

På bad leveres keramiske fliser i format 60x60 cm. Mulighet for valg av ulike farger i henhold til foreslått utvalg.

HIMLINGER

Sparklet og malt himling i betong i oppholdsrom. Sparklet og malt gipshimling i gang/entré og bad. Himlingshøyde oppholdsrom minimum ca 2,60 m. Enkelte rom vil få lavere takhøyde på grunn av tekniske føringer.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra HTH. Mulighet for minst tre valgfrie fronter kostnadsfritt. Benkeplate i gjennomfarget laminat med rett forkant, og underlimt vask. Selger kan velge å levere tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør. De kostnadsfrie alternativene tilbys under forutsetning av at kjøkkenløsningen/mengden ikke endres i tilvalgsprosessen. Egen kjøkkentegning med leveransebeskrivelse er utarbeidet for den enkelte bolig og vil bli overlevert senest i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Kjøkken leveres forberedt for integrerte hvitevarer og med hel benkeplate uten hulltaking for platetopp. Det leveres skap for innbygging av stekeovn og kjøleskap, samt skrog og front til oppvaskmaskin. Ventilator fra Rørosheita eller tilsvarende. Hvitevarer og montering av hvitevarer er ikke inkludert i leveransen, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap.

INNVEDIGE DØRER

Kompaktdører med dempest. Beslag/vridere i børstet stål. Lave terskler med luftoverstrømning for ventilasjon. Det leveres dør med glass fra entre til stue/kjøkken.

BAD

Innredning fra HTH i skuffeutforming med heldekkende vask og speil med integrert lys. Ett-greps servantbatteri, dusjnise 90x90 cm med stålprofiler og herdet glass. Svingbare dusjvegger jfr tilgjengelighetskrav. Dusjgarnityr med rainshower og hånddusj. Vegghengt toalett med kompakt design, åpen spylekant, og demping i lokket. Nisje med skyvedør for vaskemaskin. Kran og avløp for vaskemaskin på bad eller i vaskerom.

GJESTE-WC

Gjeste-wc fra HTH leveres med håndvask med underskap og speil med lys. Vegghengt toalett med kompakt design, åpen spylekant, og demping i lokket.

VINDUER

Dører og vinduer i tre med energiglass i henhold til forskriftskrav. Vinduer leveres ferdig malt innvendig iht fargekart fra interiørarkitekt med lakkert aluminiumsbekledning utvendig.

HOVEDINNGANGS-DØRER

Hovedinngangsdør til leiligheten leveres i eikefiner med tilsvarende omramning. Vrider i børstet stål.

Romskjema/Leveranse

LISTVERK

Gulvlister leveres i samme valør som parketten. Malte lister leveres med kittede spikerhull. Overgang mellom vegg og tak fuges og males, uten taklister. Utvendige balkongdører og vinduer leveres listefrie.

DIVERSE UTSTYR

Brannslukningsutstyr og røykvarslere leveres i henhold til forskriftskrav. Sprinkleranlegg leveres med flate sprinklerhoder.

VENTILASJON OG OPPVARMING

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning medfølger leveransen. Ventilasjonsaggregatet plasseres i bod eller i himling. På kjøkken leveres Røroshetta (eller tilsvarende) med avkast via yttervegg eller tak. Unntak er leilighetene B102 og B202 som får avkast med kullfilter via kjøkkenøy. Vannbåren gulvvarme fra energibrønner.

FELLESAREALER

Det leveres flis i storformat i inngangsparti. I øvrig gangareal og innvendig leveres tepper. Innfelte postkasser.

ELEKTRISK

Energi/oppvarmingskarakter for den enkelte bolig kan innhentes hos selger etter at detaljprosjekteringer er gjennomført, og vil for øvrig utgjøre en del av FDV-dokumentasjonen den enkelte kjøper får ved ferdigstillelse.

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i boligen, bortsett fra enkelte fremføringer langs yttervegger og vegger med lyd og brannkrav. Det vil bli montert stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom eventuelt bad. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter etter NEK400:2022. Det leveres i tillegg utelampe og stikkontakt på balkong. Det leveres downlights i bad og entre, samt taklampe i bod. Det leveres opplegg for smarthus (basis).

TV/BREDBÅND

Boligene leveres tilrettelagt med Altibox Fiberaksess. Den enkelte boligkjøper bestemmer selv sitt behov for TV og bredbånd via Lyse/Altibox.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse, blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det tas forbehold om mindre endringer på plantegninger for blant annet fremføring av sjakter for vann/avløp, ventilasjonskanaler og elektriske føringer. Slike endringer kan også medføre avvik fra de arealer som fremkommer av plantegningene i prospekt og kontrakttegning.

PARKERING OG SPORTSBOD

Parkeringsplasser etableres i underjordisk parkeringsanlegg. Det legges opp fast infrastruktur for elbil-lading. Dersom man ønsker elbil-lader kan dette bestilles ifm tilvalgsprosessen. Sportsbod til hver bolig er plassert i parkeringsanlegg ifm parkeringsplass. Bodene leveres med tette skillevegger opp til ca 2 meter, og trådgitter opp til tak. Dør med sylinderlås. Det leveres en stikkontakt i hver sportsbod.



Tegning parkeringskjeller

Alle målstørrelser er foreløpige frem til detaljprosjektering er gjennomført.

Romskjema/Leveranse

SYKKELPARKERING

Tre sykkelparkeringsplasser under tak til hver boenhet i tråd med reguleringsbestemmelsene. Det vil bli etablert spyleplass for sykler i nærheten av nedkjørsel til parkering.

UTOMHUS-ARBEIDER

Hagearealer leveres iht tomteplan. Lekeplasser og andre felles oppholdsarealer blir opparbeidet etter gjeldende tekniske planer.

EL-SKAP

Det kan bli plassert skap for tilknytning av el-nett og ekom-nett i fellesarealer/trapperom. Hver boenhet vil få eget sikringsskap inne i boligen. Plassering av skap i fellesareal besluttet av prosjekteringsgruppen i forbindelse med detaljprosjektering.

TILVALGS-MULIGHETER

Kjøper kan fritt velge mellom flere fargekonsepter utarbeidet av interiørarkitekt. Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg i leilighetene. Tilvalg og endringer vil bli håndtert gjennom programmet Bygr. Alle kjøpere vil bli innkalt til en gjennomgang av leiligheten sammen med kundebehandler og interiørarkitekt. I møtet gjennomgås leilighetens innhold og kvaliteter samt de ulike valgmulighetene kjøperen har. Dersom kjøper ønsker en individuell tilvalgsbehandling utover dette første møte, der entreprenøren skal hente inn tilbud på ulike endringer, avtales dette i første møte, sammen med en tidsfrist for å bestille endringene. Ekstra kostnader vil medkomme.

Det vil være mulig å avtale videre hjelp av interiørarkitekten for en ekstra kostnad dersom det ønskes. På avtalte endringer krever entreprenøren 15% på sine kostnader. Utbygger krever ikke påslag.

Det er ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner som ventilasjonskanaler, elektriske installasjoner eller avløp og vann-tilførsel. Det gis heller ikke anledning til å endre på utvendig fasade eller vindusform.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ending som denne mener skal være mulig å få levert av selger.

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15% av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte

ANNET

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder innholdet i dette prospektet, bilder, illustrasjoner og tegninger). I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som viser hva partene har avtalt. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav.

Illustrasjoner og tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, belysning, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/markiser, lekeutstyr etc. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres iht. egen kjøkkentegning. Sjakter og VVS-føring er ikke endelig dimensjonert. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeids-tegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav og branntekniske krav.

Bygget leveres med energiklasse B for samlet bygg. Det kan medføre at leilighetens energiklasse vil variere mellom klassene B og C. Endelige energiattester leveres pr leilighet ved overlevering. Leiligheten blir byggrengjort før overlevering, men kjøper må likevel rengjøre leiligheten på vanlig måte ved innflytting.

Det vil ikke bli mulighet for egeninnnatts i leiligheten, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører/håndverkere.

Endringer i leilighetens BRA-I-areal mindre enn +/- 2m² gir ikke grunnlag for justering i pris.

Det tas forbehold om trykkfeil.

Sandnes, 12.08.24
Troneshøyden AS



troneshoyden.no

Troneshøyden

Nybygg
Hordaveien



Prisliste

Troneshøyden

Leilighet	BRA m²	BRA-i m²	Antall soverom	Etasje	Salgspris	Pris P-plass*	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger og p-plass	Status
A-H101	70	65	2	1					Solgt
A-H102**	65	60	2	1	4 990 000	-	17 070	5 007 070	
A-H103	76	71	2	1	5 490 000	350 000	19 150	5 859 150	
A-H104	69	64	2	1					Solgt
A-H201	141	133	3	2					Solgt
A-H202	156	147	3	2					Solgt
A-H301	168	155	3	3					Solgt
B-0001	95	87	2	-1					Solgt
B-H101**	72	67	2	1	5 490 000	-	18 420	5 508 420	
B-H102	149	141	2	1					Solgt
B-H103	69	64	2	1					Solgt
B-H201	144	136	3	2					Solgt
B-H202	148	141	3	2					Solgt
B-H301	156	144	3	3					Solgt
* Parkeringsplass kjøpes i henhold til selgers fordeling(se vedlegg). Det er ikke tildelt parkeringsplass til leilighetene merket med **									

Prislisten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører.

All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.

Informasjon om prosjektet

SELGER

Navn: Troneshøyden AS

Adresse: Haakon VII's gate 8, 4005 STAVANGER

Org.nr: 930178012

PROSJEKTBEKRIVELSE

Bo luftig og sentralt, med orkesterplass til byen og fjorden

Akkurat nå utvikler vi flotte og moderne leiligheter sammen med arkitektfirmaet SJO FASTING. Høy arkitektonisk kvalitet som vil gi en opplevelse av godt bomiljø der både tekniske, funksjonelle og estetiske kvaliteter i et samspill med hverandre skaper en fin og naturlig helhet. Rause romløsninger med høyt under taket og store vindusflater. Flere leiligheter med mastersuite; egen avdeling med hovedsoverom, walk-in closet, og privat bad. Penthouse med egen takterrasse. Flere av leilighetene vil få to uteplasser; én mot formiddagssolen i sør og én mot kveldssolen i vest.

BELIGGENHET

Flott beliggenhet på Trones.

PROSJEKTETS HJEMMESIDE

<https://troneshoyden.no/>

ADRESSE

Hordaveien, 4317 SANDNES

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 70, bnr. 7 i Sandnes kommune. (Ideell andel 1/1.)

Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med seksjoneringen.

PRIS

Pris fra kr 4 990 000 til kr 16 000 000

Totalpris fra kr 5 007 070 til kr 16 034 470

Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til prislisten.

OMKOSTNINGER

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til

kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av andel tomteverdi.
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 500
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 500
- Etablering av sameiet kr 5000

Omkostninger fra kr 17 070 til kr 34 470

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige gebyrer og avgifter, herunder tinglysingsgebyrer og merverdiavgift.

Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko.

Omkostning pr. bolig fremgår av side 1.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper skal innbetale kr. 100 000,- rett etter kontraktinngåelse.

Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med bustadoppføringslova §12

All innbetaling er å anse som depositum iht.

bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse. Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning. Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntreffer. Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd. Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato. Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er rammegodkjent av Sandnes kommune.

Før endelig offentlig godkjenning kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen og boligen.

SELGERS FORBEHOLD

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som

skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Se for øvrig rettledning på kjøpsbekreftelsen.

Salgsoppgaven er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

OVERTAKELSE

Juni 2026.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. bustadoppføringslova §18.

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse

tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted.

Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligens driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstillelse dato.

AREALANGIVELSE

BRA fra 65 kvm til 168 kvm

BRA-i fra 60 kvm til 155 kvm

Leilighetene leveres med bod på minst 5kvm.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 13.08.24 på grunnlag av NS3940(2023).

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

BRA-i

Står for internt bruksareal og er alt arealet innenfor boenheten. Her vil også sjakter være med i arealet hvis den ligger inntil enheten.

Eksempel på dette stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal.

Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i.

Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e

Står for eksternt bruksareal. Det er bruksareal av alle rom som ligger utenfor selve boenheten, men som tilhører denne.

For eksempel kan dette være arealer som har inngang fra fellesareal eller utvendig inngang som f.eks. boder.

BRA-b

Står for innglasset balkong og er arealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA

Totalt bruksareal er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Åpent areal

Er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt til innsiden av rekkverket.

AHL (areal med lav himlingshøyde)

Er areal med lav himlingshøyde som måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. Dette arealet skal ikke opplyses alene, men sammen med korrekt målt BRA

GUA (gulv areal)

Dette er gulvareal som ikke er måleverdige på grunn av skråtak og lav takhøyde.

BRA og ALH er GUA.

INNHold

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

STANDARD

Se leveransebeskrivelse fra selger.

ANTALL SOVEROM

2 - 3

ETASJE

1-3

EIERFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Prosjektert Leilighet

SAMEIEBRØK

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Viser forøvrig til Eierseksjonsloven § 29.

BYGGEMÅTE

Tre og betong

FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Forventet innflytting juni 2026.

TOMT

Tomteareal er ca. 5649 kvm på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter.

Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelsen da det angitte areal ikke er oppmålt enda.

PARKERING/GARASJE

Det skal etableres 1 bilparkeringsplass per boenhet inkludert gjesteparkering.

Parkeringsplass kan kjøpes i henhold til selgers fordeling(se vedlegg) og koster fra kr. 350 000 - kr. 700 000,-.

Parkeringsplassen vil bli søkt skilt ut som en egen eiendom(anleggseiendom). Anleggseiendommen vil bli organisert som et realsameie hvor kjøperne sikres parkeringsplass gjennom tinglyste ideelle eierandeler.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan endelig organisering av parkeringsanlegget og bodene vil bli. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene. Overskjøting av ideell andel i p-kjeller og fellesarealer vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i pkjeller og fellesarealer. Dokumentavgift for ideell andel er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingene. Parkeringskjeller og Fellesareal 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 offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Etter eierseksjonsloven §26 fremgår det at sameiet gjennom sine vedtekter er forpliktet til å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, også gjøres tilgjengelige for disse. Dette kan skje gjennom en midlertidig bytteordning eller på en annen egnet måte. Byttet gjelder så lenge beboeren har dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Videre fremgår det av den samme bestemmelsen at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette forutsetter at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet

TILVALG

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

a) som vil endre kontraktsummen 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.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

Når prosjektet er igangsatt vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Det gjøres oppmerksom på at selgers frister for tilvalg og endringer kan være utgått på avtaletidspunktet. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i sitt kjøpetilbud dersom det er en forutsetning å kunne gjøre endringer på selgers leveranse.

SAMEIE/FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning.

Selger har på vegne av sameie anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir 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.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal hovedsakelig fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at sameiets styre skal representere alle sameierne ved gjennomgang av fellesarealene.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet

ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Etter ferdigstillelse plikter selger å betale felleskostnader på usolgte leiligheter.

Felleskostnadene antas å bli ca kr 30 pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader. I tillegg kommer kostnaden renovasjonskostnad på kr 337 per mnd., energiservice kr 149 per mnd og Aksesspunkt Altibox på kr. 19 per mnd. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall. Kunden bestiller selv det han måtte ønske av bredbånds- og TV-tjenester fra Altibox. Kommunale avgifter blir fakturert direkte av kommunen.

Seksjonering kan ta noe tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen og vil muligens foreligge en tid etter overtakelse.

Eierforholdet reguleres av «Lov om eierseksjoner». Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig.

Felleskostnadene fordeles etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysing av seksjonsbegæringen.

VELFORENING

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/sameie.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

REGULERINGSFORHOLD

Boligen ligger i et område regulert til bolig.

Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

HEFTELSE/SERVITUTTER

Boligen leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for Sameiet i henhold til eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og boligen samt drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI.

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Leilighet B102 og B202 leveres med kullfilter i kjøkkenhette. Dette grunnet komfyr i kjøkkenøy.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte boliger, uten forutgående

varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

MEGLERS VEDERLAG

Meglerprovisjon 0,9% per solgte bolig.

AVTALEBETINGELSER

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. bustadoppføringslova § 3.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to

boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter bustadoppføringslova.

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av boligen til seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

GARANTIER

For boliger som blir solgt etter bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47. Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

ENERGIMERKING

Energiattest per enhet er ikke utarbeidet. Bygget vil minimum tilfredstille energimerke grønn B, men de enkelte leilighetene kan variere mellom A og C avhengig av plassering i bygget. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får overlevert sammen med leilighetens FDV ved overtakelse

OPPVARMING

Elektrisk og bergvarme.

ADGANG TIL Utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling ved utleie.

Eierseksjonsloven § 24 beskriver begrensinger vedrørende korttidsutleie av boligseksjoner.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Altibox. Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper.

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig.

Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

VEI, VANN OG AVLØP

Veien til tomtegrensen er offentlig. Veiene inne på egen tomt vedlikeholdes gjennom sameiet. Vann og avløp til eiendommen er offentlig. Stikkledning fra det offentlige nettet og inn vedlikeholdes og repareres av sameiet.

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 70 000. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

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 megler/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgssubjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt/prisliste, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. 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 megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale

om kjøp inngås.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn

MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN - HVITVASKINGSLOVEN

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim. Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE OG BUD

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av

kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve kontrakten.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

TVISTER

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting.

FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1.

FORSIKRING

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en forsikringsrådgiver.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

VEDLEGG

Tegninger
Kjøkkentegninger ettersendes
Reguleringsplan med bestemmelser
Basiskart/situasjonskart
Leveransebeskrivelse
Utomhusplan
Fordeling av p-plasser og boder
Grunnbok
Forslag til vedtekter og budsjett

OPPDRAKSANSVARLIG

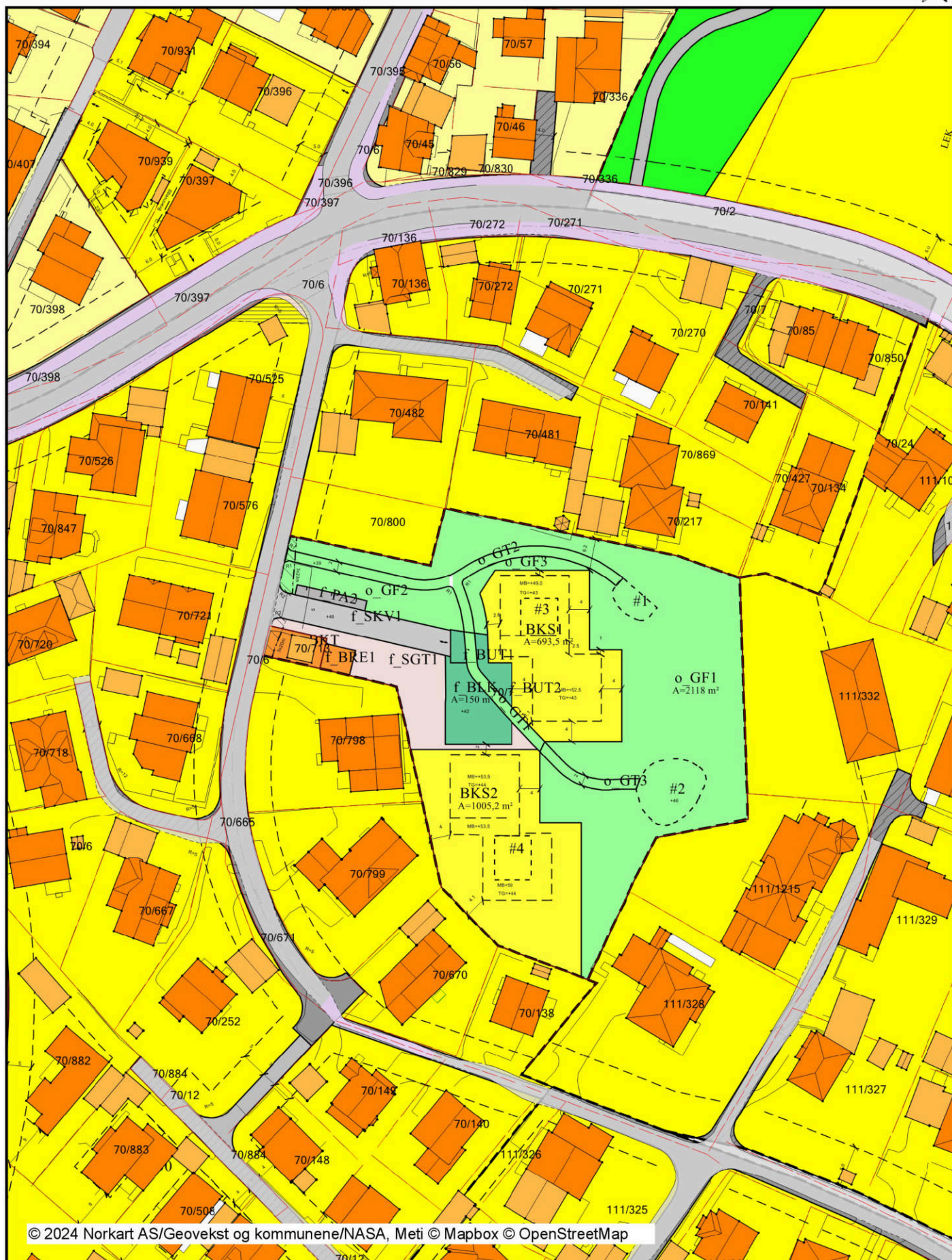
Megler: Olav Kristensen
Tittel: Eiendomsmegler
Telefon: 900 86 442

EiendomsMegler 1 Nybygg
Adresse: Postboks 250 Forus, 4313 SANDNES
Telefon: 915 02 070
Org.nr.: 958427700
E-post: nybygg@emlsr.no
www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2207245002

Oppdatert dato: 05.11.2025.

Notater



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 12-5 NR. 1)	
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	Parkeringsplasser med bestemmelser
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift plantilbehør
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1. ledd)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, kommune)
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1. ledd)	
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Jernbane
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1. ledd)	
	Friområder
	Anlegg for lek
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1. ledd)	
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1. ledd)	
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1. ledd)	
	Grænse for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 12-5 NR. 1)	
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	Kjøreveg
	Fortau
	Gate
	Gang/sykkelveg
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Kollektivanlegg
	Parkeringsplasser med bestemmelser
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12-5 NR. 1)	
	Turveg
	Friområde
	Park
	Overvannstiltak
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12-6)	
	Sikringsone - Frisikt
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 12-5 NR. 1)	
	Bestemmelseområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008	
	Sikringsonegrænse
	Bestemmelsegrænse
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Regulert tomtegrænse
	Byggegrænse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Tiltak	
	BygningTiltak
	VEG
	Annet vegareal
	Avgrænsning mot annet vegareal
	Gang/Sykkelveg
	Vegdekkekant
	Gangfeltavgrænsning
	Vegbom
	Veg
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrænse <= 15m
	Eiendomsgrænse <= 20m
	Eiendomsgrænse
	Eiendomsgrænse <= 50m
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
	Eiendomsgrænse <= 200m
	Eiendomsgrænse <= 1000
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Vegg frittstående

Reguleringsplan for Gnr. 70 bnr. 7 – Troneshaugen

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 201722

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for bolig og friområde.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Felles uteoppholdsareal

Ved utforming av felles uteoppholdsarealer skal det legges til rette for gode møtesteder og uteoppholdsarealer for ulike aldersgrupper. Felles utearealer skal gi en bruksmessig og estetisk utforming av god kvalitet.

2.2 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging rundskriv T-1442 skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge dokumentasjon for støyforhold på uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442. Boliger skal ikke ha høyere støynivå enn 30 dBA.

2.3 Overvann

Avrenning av overvann fra tette flater skal reduseres til maksimal avrenningsfaktor på 0,5. Valg av løsning for å oppnå denne faktoren skal dokumenteres. Åpne løsninger skal benyttes. Åpne løsninger tillates innenfor areal regulert til bolig, lek, uteopphold, kjørevei, gatetun og friområde.

2.4 Terrengtilpassing

Regulerte terreng- og vei høyder er maks kote høyde, det tillates lavere kote høyde for å sikre bedre terrengtilpassing. Regulert topp gulv er maks kote høyde, det tillates lavere kote høyde på topp gulv. Høydejustering kan kun skje ved en samlet vurdering av hele feltet.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2 og BKS3)

Innenfor BKS1, BKS2 og BKS3 tillates det etablert minimum 8 - maks 15 boenheter.

Det tillates maks 2.000 m² BRA.

Det tillates 2 balkonger/terrasser per leilighet.

Innenfor felt BKS1 tillates det at balkonger kan stikke maks 2 m (dybde) x 6 (bredde) m utenfor byggegrensen, med unntak av mot friområdet i nord. På det nordligste punkthuset innenfor felt BKS2 tillates det at balkonger kan stikke 1,2 m (dybde) x 6 m (bredde) utenfor byggegrense, men det skal være minimum 4 meter avstand mellom balkong og eiendomsgrense i vest. På det sørligste punkthuset innenfor felt BKS2 tillates det at balkonger kan stikke 2 m (dybde) x 6 m (bredde) utenfor byggegrense, men det skal være minimum 4 meter avstand mellom balkong og eiendomsgrense i vest og sør. For å skape variasjon i fasaden stilles det krav om at minimum 50 prosent av grunnflaten på balkonger som vender mot øst skal ligge innenfor bygningskroppen.

Det tillates terrasser på bakkeplan kan stikke 2 meter utenfor byggegrensen med maks BYA på 15 m². Terrasser på bakkeplan skal avgrenses med beplantning innenfor areal regulert til boligbebyggelse.

Alle boenhetene skal ha privat uteplass på minimum 6 m² mot sør eller vest.

Fasadene skal utformes med tegl som hovedmateriale. Det tillates innslag av andre materialer. Grunnmur i forlengelse av fasade på planlagte bygg skal etableres med materialer som er tilpasset byggets øvrige arkitektur evt. dekkes med terrengskrånninger. Terrengskrånninger skal beplantes og opparbeides som en del av uteområdet.

Alle boligene skal ha flatt tak. Det tillates takterrasse på den sørligste og nordligste av byggene (nordligste del av BKS1 og sørligste del av BKS2). Rekkverk skal være minimum 1,5 meter inntrukket fra gesims. Det tillates bod/hagestue innenfor bestemmelsesområde # 3 og 4. Det tillates at rekkverk går over regulert maks byggehøyde.

Det tillates ikke boenheter som er mindre enn 40 m². Alle boenhetene skal være gjennomgående. Minimum 50 % av boenhetene skal ha alle funksjoner på inngangsplan.

3.1.3 Renovasjonsanlegg (f_BRE1)

F_BRE1 er felles for felt BKS1, BKS2 og BKS3.

Innenfor f_BRE1 skal det etableres plass til avfallsbeholdere. Beholderne skal plasseres i innhegning. F_SKV1 kan benyttes til snuplass for renovasjonsbilen.

3.1.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg (felt o_BKT)

Innenfor felt o_BKT tillates det nettstasjon.

3.1.5 Lekeplass (f_BLK)

F_BLK er felles for BKS1, BKS2 og BKS3.

F_BLK skal opparbeides som sandlek.

3.1.6 Annet uteoppholdsareal (f_BUT1 og f_BUT2)

F_BUT1 og f_BUT2 er felles for BKS1, BKS2 og BKS3.

3.1.7 Parkering (f_PA1 og f_PA2)

f_PA1 og f_PA2 er felles for BKS1, BKS2 og BKS3.

Det skal etableres 1 bilparkeringsplass per boenhet inkludert gjesteparkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for bevegelseshemmede og 10 % skal reserveres for ladepunkt for elbil.

Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet i fellesanlegg i regulert parkeringskjeller eller under tak.

F PA1:

Parkeringsanlegget kan etableres i ett nivå under bakken. Parkeringskjelleren skal ligge under terreng, med unntak av at deler av parkeringskjelleren er synlig under det nordligste bygget innenfor BKS1. Det tillates sykkelparkering, boder og tekniske rom innenfor arealet.

Dekket under uteoppholdsareal og lek skal dimensjoneres slik at det legges til rette for variert beplantning som består av gress, busker og trær innenfor områdene regulert til uteopphold/lek.

Det tillates at formålsgrensen mellom f_P1 og BKS3 justeres med inntil 2 meter mot nord eller sør.

F PA2:

F_PA2 skal utformes som gjesteparkering. Arealet skal etableres med gressarmering eller tilsvarende dekke.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (felt f_SKV1)

f_SKV1 er felles for BKS1 – BKS3.

3.2.2 Gatetun (felt f_SGT1)

F_SGT1 er felles for felt BKS1 - BKS3.

Gatetun skal opparbeides som uteoppholdsareal og gårdsrom slik at det gir mulighet for opphold og lek. Gatetunet skal opparbeides med annet material enn asfalt.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde

Innenfor området skal arealene opparbeides med naturlig beplantning.

Det skal sikres en god kobling fra Hordaveien mot bestemmelsesområde #1 og 2. Innenfor areal regulert til friområde skal det etableres en trerekke langs f_SKV1, for å markere inngangen til friområdet.

I friområdets østlige del skal det etableres innslag av trær, samt at eksisterende trær skal beholdes i størst mulig grad.

Det skal etableres gruset turvei med 2 meters bredde mellom bestemmelsesområde # 1 og 2.

3.3.2 Turveg

Regulerte turveger skal opparbeides med samme materialtype for å tydeliggjøre at turvegene er offentlige.

Det tillates mindre avvik fra plankartet for å gi best mulig terrengtilpasning.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

4.1 Frisikt

I områder regulert til frisiktsoner skal det være frisikt mellom 0,5 og 3,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Det tillates enkeltstående trær.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1-4)

Innenfor bestemmelsesområdene # 1 – 2 skal det etableres utsiktspunkt med sitteplass.

Innenfor bestemmelsesområde # 3 tillates det etablert en hagestue/bod på maks 15 m², med maks kotehøyde på 51,5.

Innenfor bestemmelsesområde # 4 tillates det etablert en hagestue/bod på maks 15 m², med maks kotehøyde på 52,5.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse (felt BKS1- BKS3)

6.1.1 Før igangsettingstillatelse for bygging av nye boliger kan gis, skal det dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet i inntaksområdet.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKS1- BKS3)

6.2.1 Krav til parkering § 2.2 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tilhørende boliger.

6.2.2 Før brukstillatelse kan gis skal f_BRE1, f_SGT1, f_BLK, F_BUT1, f_BUT2 og f_SKV1 være opparbeidet.

6.2.3 Før brukstillatelse kan gis skal regulerte turveger og friområde, o_GF1, være opparbeidet.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
30.05.2024	24/00350-18	Endring av plankart og bestemmelser

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 70, Bruksnummer 7 i 1108 SANDNES kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

05.08.2024 kl. 19.37

05.08.2024 kl. 19.35

Adresse(r) :

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1507221-1/200 03.06.2024 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
09:08

VEDERLAG: NOK 10 900 000

Omsetningstype: Fritt salg

SOLON SØRVEST BOLIGUTVIKLING AS

ORG.NR: 992 669 039

ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1837/900007-1/43 22.07.1837 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1906/900113-1/43 27.01.1906 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1915/905204-2/43 06.05.1915 **ERKLÆRING/AVTALE**
Uteglemt tinglyst på denne eiendom,
konverteringsfeil
29.01.2018. Arkivref. 18/04624-2
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Rettet etter tingl. §18

1939/257-3/43 17.01.1939 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 134

1939/958-3/43 23.02.1939 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 138

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 138 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 138 FNR: 0
SNR: 2

1939/2088-3/43 19.04.1939

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 140

1939/3370-3/43 22.06.1939

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 141

1948/561-3/43 29.01.1948

BESTEMMELSE OM GJERDE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 217
Bestemmelse om veg

1948/4475-3/43 23.10.1948

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 252

1975/7169-1/43 12.12.1975

ERKLÆRING/AVTALE

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

2020/2542323-1/200 04.06.2020
21:00

BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER

Rettighetshaver: SANDNES KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 137
Bestemmelse om overvann

2020/2878306-1/200 17.08.2020
21:00

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 138 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 138 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 670
Bestemmelse om infiltrasjonssone
KAN IKKE SLETES UTEN SAMTYKKE FRA: SANDNES KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 137

2024/1526331-1/200 05.06.2024
21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 250 000 000
Pantlaster: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

900854-1/43

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN

OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

1911/900057-1/43 10.08.1911

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70
BNR: 47

1922/900063-1/43 18.07.1922

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70
BNR: 85

1938/868-1/43 15.03.1938

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70
BNR: 123

1938/2636-1/43 04.08.1938	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 129
1939/257-1/43 17.01.1939	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 134
1939/733-1/43 10.02.1939	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 136
1939/958-1/43 23.02.1939	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 138
1939/2088-1/43 19.04.1939	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 140
1939/3370-1/43 22.06.1939	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 141
1943/3438-1/43 03.12.1943	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1102 GNR: 70 BNR: 171 Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 172
1946/2303-1/43 29.06.1946	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 186
1946/2304-1/43 29.06.1946	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 187
1948/561-1/43 29.01.1948	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 217
1948/4475-1/43 23.10.1948	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 252
1949/4697-1/43 22.09.1949	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 270
1949/4698-1/43 22.09.1949	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 271
1949/4699-1/43 22.09.1949	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 272
1950/536-1/43 26.01.1950	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 275
1950/537-1/43 26.01.1950	

1950/537-1/43 26.01.1950	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 276
1950/538-1/43 26.01.1950	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 277
1950/539-1/43 26.01.1950	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 278
1950/540-1/43 26.01.1950	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 279
1950/541-1/43 26.01.1950	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 280
1950/542-1/43 26.01.1950	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 281
1950/543-1/43 26.01.1950	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 282
1950/544-1/43 26.01.1950	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 283
1950/5029-1/43 30.09.1950	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 290
1950/5030-1/43 30.09.1950	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 291
1955/2430-1/43 02.08.1955	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 342
1958/1322-1/43 29.04.1958	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 418
1958/900410-1/43 08.03.1958	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 416
1959/1852-1/43 23.05.1959	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 427
1959/2674-1/43 25.07.1959	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 428
1959/3324-1/43 21.09.1959	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70

BNR: 430

1959/3900-1/43 31.10.1959

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70

BNR: 433

1960/4889-1/43 21.11.1960

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70

BNR: 454

1960/4890-1/43 21.11.1960

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70

BNR: 455

1960/4891-1/43 21.11.1960

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70

BNR: 456

1960/4892-1/43 21.11.1960

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70

BNR: 457

1960/4893-1/43 21.11.1960

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70

BNR: 458

1960/4894-1/43 21.11.1960

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70

BNR: 459

1960/4895-1/43 21.11.1960

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70

BNR: 460

1960/4896-1/43 21.11.1960

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70

BNR: 461

1960/4897-1/43 21.11.1960

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70

BNR: 462

1963/2848-1/43 21.06.1963

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70

BNR: 481

1963/2849-1/43 21.06.1963

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70

BNR: 482

1976/4213-1/43 13.07.1976

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70

BNR: 670

1976/4214-1/43 13.07.1976

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70

BNR: 671

1977/7669-1/43 02.12.1977

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70

BNR: 713

1984/4519-1/43 07.06.1984

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70
BNR: 798

1984/4520-1/43 07.06.1984

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70
BNR: 799

1984/4521-1/43 07.06.1984

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1108 GNR: 70
BNR: 800

2020/1633718-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 1102 GNR: 70 BNR: 7

2024/1106715-1/200 16.02.2024
08:12

SAMMENSLÅING

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1108 GNR: 111 BNR: 330
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1939/733-2/43 10.02.1939

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 136 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 1108 GNR: 70 BNR: 136 FNR:
0 SNR: 2
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

UTKAST VEDTEKTER

for

Sameiet Troneshøyden, org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte <dato>.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Troneshøyden.

Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 14 boligseksjoner på eiendommen gnr. <nr.>, bnr. <nr.> i Sandnes kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdel slik det fremkommer i seksjoneringstegningene. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av;

- uteområdet for leiligheter i 1. etasje (seksjonsnummer x, x, x)

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet, se også vedtektene §9-8 (2).

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4.1 Parkeringsplasser/boder på egen anleggseiendom

Seksjonseierne disponerer 12 parkeringsplasser og 14 boder i anleggseiendom gnr xxx/bnr xxx.

Rettigheter og plikter fremgår av anleggseiendommens vedtekter.

Vedtekter for realsameiet, Troneshøyden Garasjesameie, følger som **vedlegg 1** til disse vedtekter.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

Som **vedlegg 2** til vedtektene for Sameiet Troneshøyden følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene/boder med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser og i eiendommen.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Parkeringsplassene og bodene er seksjonert som et realsameie hvor hver enkelt eier har 1/14 av eierskapet.

Alle sameierne har en ideell andel i garasjesameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon Sameiet Troneshøyden er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeeiendommen, med mindre garasjesameierne velger sitt eget styre og ønsker å ivareta dette selv.

4-4 Felleskostnader parkering og boder

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av eiendommen fordeles etter eierbrøk i Sameiet Troneshøyden.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- eiendomsforsikring for eiendommen
- kostnader til indre vedlikehold av eiendommen
- strøm til lys/oppvarming/ventilasjon i eiendommen
- drift og vedlikehold av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg innenfor eiendommen
- renhold og feiing av eiendommen
- kostnader ved forretningsførsel, revisorhonorar og styrehonorarer, vaktmester og ev. underregnskap
- reparasjon eller utskifting av garasjeport
- oppmerking av p-plasser

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el.bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Sameiet har etablert en ladeløsning fra Lyse. Seksjonseiere som ønsker å lade bilen i garasjeanlegget tar kontakt direkte med leverandør. Pris for ladetjenesten fastsettes til kostpris for leveranse av strøm.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) dekke på terrasse/takterrasse

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med aksesspunkt for tv/internett og renovasjon fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Det er installert individuell måling for hver eierseksjon for måling av energiforbruk og oppvarmet tappevann. Det er inngått avtale med leverandør for månedlig fakturering av kostnader. Transmisjonstap fordeles direkte fra leverandør til seksjonseierne etter eierbrøk.

Kostnader til vann- og avløpsavgift inngår i felleskostnadene. (Dersom det installeres målere for varmt og kaldt tappevann vil kostnaden fordeles etter forbruk i avregning fra leverandør)

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Troneshøyden», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

Vedlegg 1

VEDTEKTER FOR

Troneshøyden Garasjesameie

Gnr. xxx bnr. xxx i Sandnes kommune

Fastsatt av utbygger ved salg av bolig/garasjeplasser i prosjektet Troneshøyden, tiltredes ved kjøp av p-plass.

§1 Navn

Realsameiets navn er «Troneshøyden Garasjesameie».

§2 Hva sameiet omfatter

Realsameiet omfatter 12 parkeringsplasser og 14 boder på eiendommen med gnr. xxx, bnr.xxx Sandnes kommune.

§3 Formål

Sameiets formål er å stå som eier av eiendommen Gnr. xx, bnr. xxx og drifte parkeringsplasser og boder til seksjonene i Sameiet Troneshøyden.

§4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

(1) Den enkelte realsameier har enerett til bruk av en p-plass og bod i anleggseiendommen og har forøvrig lik rett til å utnytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

(2) Som **vedlegg 2** til vedtektene for Sameiet Troneshøyden følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene og boder med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser og boder i parkeringskjelleren.

(3) Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser/boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

(4) Alle sameiere i realsameiet Troneshøyden Garasjesameie må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Troneshøyden sine vedtekter for bruk av eiendommen og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5 Rettslige disposisjoner

(1) Alle sameierne har en ideell andel i sameiet med 1/14 (eierbrøk). Utbygger Solon Eiendom vil eie de parkeringsplasser/ boder som ikke er solgt.

(2) Sameieandel med rett til parkeringsplass/boder i eiendommen bare pantsettes eller selges innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Eierandel kan kun omsettes internt mellom seksjonseierne i Sameiet Troneshøyden.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Troneshøyden», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass/bod

(1) En sameieandel gir bruksrett til en bestemt p-plass og bod i eiendommen. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass og bod er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/bodene/sameieandelene.

(2) Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el.bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Sameiet har etablert en ladeløsning fra Lyse. Seksjonseiere som ønsker å lade bilen i garasjeanlegget tar kontakt direkte med leverandør.

(3) Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 7 Ordinært årsmøte

(1) Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøte. Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(2) Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

(3) Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

(4) Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsrapport
2. Valg av styre

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Troneshøyden», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9 Sameiermøtets vedtak

I årsmøte har hver eier en stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal i så fall bestå av 1-3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret i Troneshøyden Garasjesameie skal bestå av det til enhver tid sittende styret i boligsameie Sameiet Troneshøyden, med mindre garasjesameierne velger sitt eget styret og ønsker å ivareta dette selv.

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter realsameiet med sin underskrift.

§ 12 Drift, vedlikehold og administrasjon

Drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeeiendommen ivaretas av styret i Sameiet Troneshøyden, med mindre garasjesameierne velger sitt eget styret og ønsker å ivareta dette selv.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet «Troneshøyden», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

§ 13 Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av eiendommen fordeles etter eierbrøk i Sameiet Troneshøyden.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- eiendomsforsikring for eiendommen
- kostnader til indre vedlikehold av eiendommen
- strøm til lys/oppvarming/ventilasjon i eiendommen
- drift og vedlikehold av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg innenfor eiendommen
- renhold og feiing av eiendommen
- kostnader ved forretningsførsel, revisorhonorar og styrehonorarer, vaktmester og ev. underregnskap
- reparasjon eller utskifting av garasjeport
- oppmerking av p-plasser/boder

§ 14 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige Sameiere iht prinsippene i § 13. I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Vedtektene er å anse som foreløpige vedtekter og det tas forbehold om endring av disse og antallet garasjeplasser/boder.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert til sameiet.

ooOo

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT 1. ORDINÆRE DRIFTSÅR

DRIFTSINNTEKTER		Bolig
Innkrevde felleskostnader		605.522
	3600 Innkrevde felleskostnader	532.260
	3600 Renovasjonsavgift	56.630
	3600 Kabel-TV/Internett	16.632
Andre inntekter		0
SUM DRIFTSINNTEKTER		605.522
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		1.974
	5400 Arbeidsgiveravgift	1.974
Styrehonorar		14.000
	530 Styrehonorar	14.000
Revisjonshonorar		9.000
	671 Revisorhonorar	9.000
Forretningsførerhonorar		48.000
	670 Forretningsførerhonorar	48.000
Konsulent og forvaltn.tjen		15.000
	673 Konsulenthonorar	15.000
Drift og vedlikehold		200.244
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	28.000
	6602 Drift/vedl.hold VVS	10.000
	6603 Drift/vedl.hold elektro	10.000
	6604 Drift/vedl.hold utvendig anlegg	15.000
	6605 Drift/vedl.hold fellesanlegg	0
	6606 Drift/vedl.hold heiser	40.000
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	0
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	15.000
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	15.000
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.	53.244
	6616 Drift/vedl.hold lokaler	0
	6617 Avsetning fremtidig vedlikeh.	14.000
Forsikringer		63.000
	7501 Forsikring bygninger	63.000
Kommunale avgifter		137.524
	7721 Vann- og avløpsavgift	80.894
	7722 Avløpsavgift	0
	7723 Feieavgift	0
	7724 Renovasjonsavgift	56.630
	7720 Eiendomsskatt	0
Energi / fyring		35.000
	620 Elektrisk energi	35.000
	628 Fjernvarme (oppvarming tapp/varme)	0
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		16.632
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	16.632
Andre driftskostnader		63.000
	487 Kontingent Velforening	0
	655 Driftsmaterialer	0
	674 Vaktmestertjenester	30.000
	6741 Vakthold	0
	677 Renhold ved firmaer	30.000
	678 Snørydding og gressklipping	0
	689 Andre kontorkostnader	0
	694 Porto	0
	777 Bank og kortgebyr	3.000
SUM DRIFTSKOSTNADER		603.374
DRIFTSRESULTAT		2.148
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER		
Finansinntekter		0
Finanskostnader		0
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		0
ÅRSRESULTAT		2.148

Forutsetninger:

Antall leiligheter blokk	14
Areal leiligheter blokk (BRA)	1.479

Felleskostnader:

Felleskostnader	30 kr/m ²
Renovasjonskostnad	337 kr/mnd
Aksesspunkt Altibox	99 kr/mnd

Kostnader garasje/bod	3 kr/m ²
Kostnader vann/avløp	4,56 kr/m ²

Sameie Troneshyden er et boligsameie bestående av 14 seksjoner

Kommunale avgifter / eiendomsskatt

Det forutsettes av Sandnes Kommune fakturerer sameiet kommunaleavgifter.
Kommunale avgifter består av vann- og avløpsavgift og renovasjonsavgift.
Renovasjonsavgift betales med fast beløp pr. seksjon mens vann- og avløpsavgift betales i henhold til forbruk/areal. Eventuell eiendomsskatt fordeles etter areal.

Kabel-TV / bredbånd

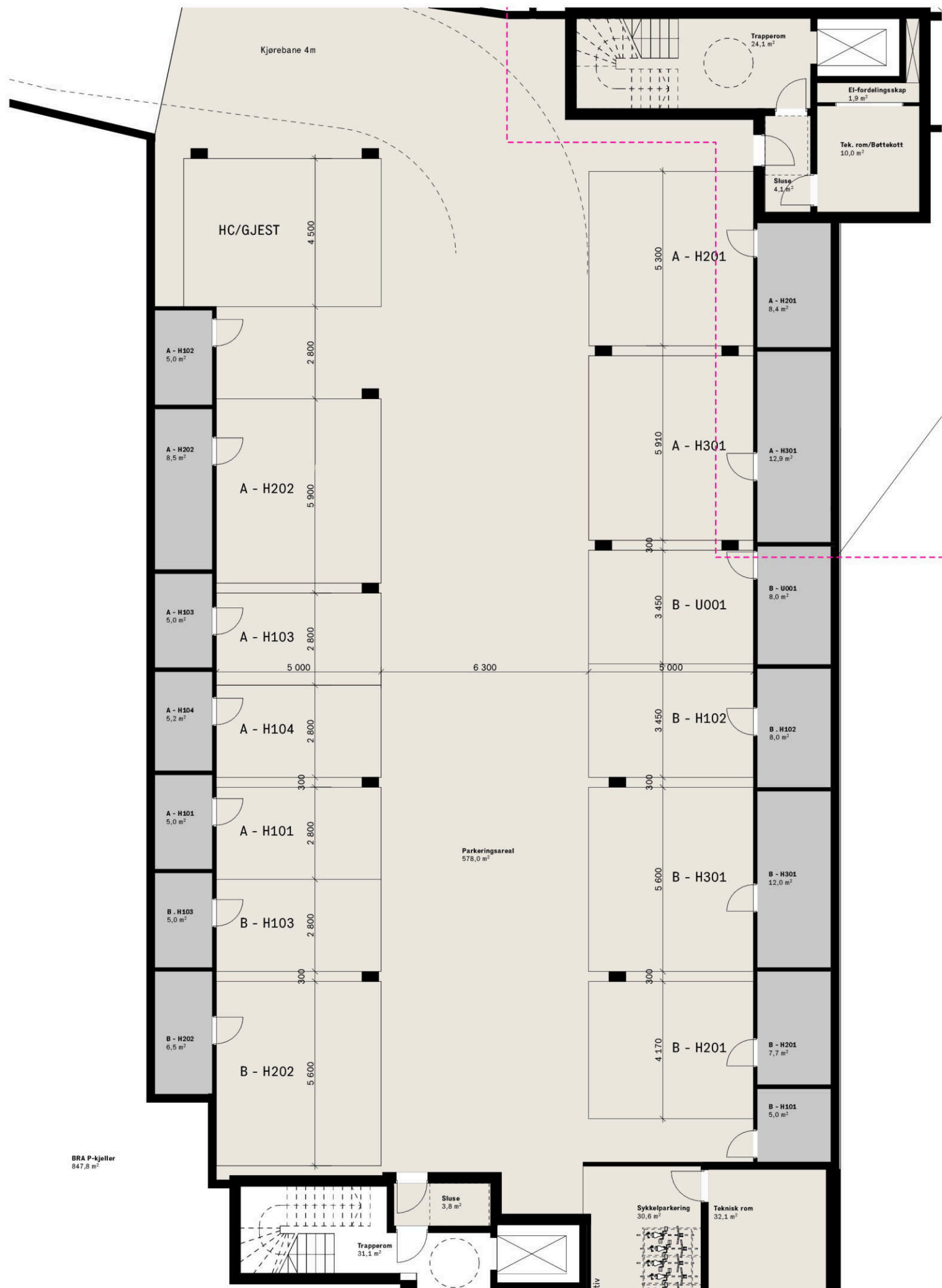
Det er inngått avtale med Altibox om infrastruktur for tv/internett. Tilknytningskostnad gjennom felleskost.
Leveranse av tjenester bestilles av eiere direkte mot Altiboks.

Energi/oppvarmet tappevann

Det er inngått avtale med Lyse Energi om avlesning/avregning av energi og oppvarmet tappevann.
Dersom det blir installert målerutstyr til å måle forbruksvann blir dette også inkludert i avregningen.

Dette er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år.

Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader.
Budsjettet tar ikke hensyn til fremtidig større vedlikehold
Større vedlikeholdsarbeider må finansieres ved oppsparte midler, kontant innbetaling eller låneopptak
Budsjettet tar utgangspunkt i priser pr. 2024
Det må forventes at felleskostnadene følger generell prisvekst frem mot overtakelse
OBOS 02.08.24



TEGNFÖRKLARING

- | | |
|---|---|
|  | Tiltsksgrense |
|  | Skille mellom frområde og privat område |
|  | Ekstisterende nye hovekater 1,0 m |
|  | Gatesluk / Kuppeleirst |
|  | Skilt |
|  | Mur med teglestein / Betongmur |
|  | Mur med teglestein, med trebenk |
|  | P-kjeller, fotavtrykk |
|  | Bygg, fotavtrykk |
|  | Privat terrasse, fotavtrykk |
|  | Offentlig frområde: revegetert/lubersrt |
|  | Privat grønt: gressbakke/plantelelt |
|  | Store busker |
|  | Nye trær: løvtrær/bartrær:
bark ø = 1,0 m rundt stamme, stammes opp. |
|  | Eksisterende stubber og trær som
forsøkes bevart, løvtrær/bartrær |
|  | Grus/fyll |
|  | Morenestein |
|  | Betongbelegg, kjørestekt |
|  | Marktegl, ikke kjørestekt |
|  | Gummidekke |
|  | Asfalt |
|  | Fodrøyning/regnbed |
|  | Sandkasse |

[illegible]

Romskjema/Leveranse

Standarden som beskrevet er grunnstandard. Alle som kjøper leilighet tidlig nok kan gjøre tilvalgsmuligheter.

KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i stedstøpt betong og stål. Etasjeskiller utføres i stedstøpt betong, mens skillevegger mellom leilighetene utføres enten som betongvegg eller lettvegger som ivaretar brann- og lydkrav. Boligenes kledning vil være tegl og trekledning i farge NCS S 8500-N. Kledningen leveres med ett strøk grunning og to toppstrøk. Hovedinngangsdør og inngangsdør til leilighetene leveres i eikefiner.

Innvendige vegger utføres med stenderverk kledd med gipsplater. Innvendige vegger er ikke isolert. På terrasser og balkonger leveres RAL-lakkert spilerekkverk i stål, og royalimpregnerte terrassebord over støpt betongdekke. Underside betongdekke kles med trekledning. Takrenner og nedløp leveres i sort aluminium tilsvarende farge på kledning.

Konstruksjonssystem er ikke ferdig prosjektert og vil kunne avdekke behov for justeringer av sjakter, nye sjakter og påforinger. Innvendig takhøyde vil kunne avvike noe i forhold til mål på tegning, men vil være innenfor bestemmelsene i teknisk forskrift. I forbindelse med tekniske installasjoner kan det forekomme nedforinger og innkassinger.

GULV

Alle rom med unntak med unntak av bad, vaskerom, bod og sportsbod leveres med enstavs eikeparkett i Boen Andante-serien, eller Tarkett Shade eller Grace-serien i natur eik med litt kvist, eller Maxwood XL eller GulvR Strongwood, eller tilsvarende. (Vil bli avklart i samarbeid med entreprenør). Det vil bli anledning til å velge tilsvarende natur utførelse uten tillegg i pris (forutsetter bytte i hele boligen og innen nærmere fastsatte frister).

Bad leveres med fliser i format 60x60 cm. Kjøper kan vederlagsfritt velge mellom flere farger fra fargepalett utarbeidet av Interiørarkitekt. I nedsenket sone i dusj leveres tilsvarende flis i størrelse 5x5cm. Selger tar forbehold om å kunne levere flis i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

Sportsbod i kjeller leveres med drensasfalt eller støvbundet betonggulv.

Vaskerom leveres med vinylgulv.

VEGGER

Alle innvendige vegger med unntak av bad leveres med gipsplater og fiberduk malt 2 strøk i farge i henhold til fargekart utarbeidet av interiørarkitekt.

På bad leveres keramiske fliser i format 60x60 cm. Mulighet for valg av ulike farger i henhold til foreslått utvalg.

HIMLINGER

Sparklet og malt himling i betong i oppholdsrom. Sparklet og malt gipshimling i gang/entré og bad. Himlingshøyde oppholdsrom minimum ca 2,60 m. Enkelte rom vil få lavere takhøyde på grunn av tekniske føringer.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra HTH prisgruppe 5 eller tilsvarende. Mulighet for minst tre valgfrie fronter kostnadsfritt. Benkeplate i gjennomfarget laminat med rett forkant, og underlimt vask. Selger kan velge å levere tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør. De kostnadsfrie alternativene tilbys under forutsetning av at kjøkkenløsningen/mengden ikke endres i tilvalgsprosessen. Egen kjøkkentegning med leveransebeskrivelse er utarbeidet for den enkelte bolig og vil bli overlevert senest i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Kjøkken leveres forberedt for integrerte hvitevarer og med hel benkeplate uten hulltaking for platetopp. Det leveres skap for innbygging av stekeovn og kjøleskap, samt skrog og front til oppvaskmaskin. Ventilator fra Røroshetta eller tilsvarende. Hvitevarer og montering av hvitevarer er ikke inkludert i leveransen, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

GARDEROBESKAP

Det leveres ikke garderobeskap.

INNVENDIGE DØRER

Kompaktdører med dempelist. Beslag/vridere i børstet stål. Lave terskler med luftoverstrømning for ventilasjon. Det leveres dør med glass fra entre til stue/kjøkken.

BAD

Innredning i skuffeutforming med heldekkende vask og speil med integrert lys. Ett-greps servantbatteri, dusjnise 90x90cm med stålprofiler og herdet glass. Svingbare dusjvegger jfr. tilgjengelighetskrav. Dusjgarnityr med rainshower og hånddusj. Vegghengt toalett med kompakt design, åpen spylekant, og demping i lokket. Nisje med skyvedør for vaskemaskin. Kran og avløp for vaskemaskin på bad eller i vaskerom.

GJESTE-WC

Gjeste-wc leveres med håndvask med underskap og speil med lys. Vegghengt toalett med kompakt design, åpen spylekant, og demping i lokket.

VINDUER

Dører og vinduer i tre med energiglass i henhold til forskriftskrav. Vinduer leveres ferdig malt innvendig iht fargekart fra interiørarkitekt med lakkert aluminiumsbekledning utvendig.

HOVEDINNGANGSDØR

Hovedinngangsdør til leiligheten leveres i eikefiner med tilsvarende omramning. Vrider i børstet stål.

LISTVERK

Gulvlister leveres i samme valør som parketten. Malte lister leveres med kittede spikerhull. Overgang mellom vegg og tak fuges og males, uten taklister. Utvendige balkongdører og vinduer leveres listefrie.

DIVERSE UTSTYR

Brannslukningsutstyr og røykvarslere leveres i henhold til forskriftskrav.

Sprinkleranlegg leveres med flate sprinklerhoder.

VENTILASJON OG OPPVARMING

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning medfølger leveransen. Ventilasjonsaggregatet plasseres i bod eller i himling. På kjøkken leveres Rørshette (eller tilsvarende) med avkast via yttervegg eller tak. Vannbåren gulvvarme fra energibrønner.

FELLESAREALER

Det leveres flis i storformat i inngangsparti. I øvrig gangareal og innvendige leveres tepper. Sjekk om info om vegger og rekkverk i fellesarealer. Innfelte postkasser. Rekkverk i fellestrapper leveres i lakkert stål med håndløper i eik. Postkasseløsning innfelt i vegg. Dørskilt til hver leilighet.

ELEKTRISK

Energi/oppvarmingskarakter for den enkelte bolig kan innhentes hos selger etter at detaljprosjekteringer gjennomført, og vil for øvrig utgjøre en del av FDV-dokumentasjonen den enkelte kjøper får ved ferdigstillelse.

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i boligen, bortsett fra enkelte fremføringer langs yttervegger og vegger med lyd og brannkrav. Det vil bli montert stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom eventuelt bad. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter etter NEK400:2022. Det leveres i tillegg utelampe og stikkontakt på balkong. Det leveres downlights i bad og entre, samt taklampe i bod. Det leveres opplegg for smarthus (basis).

TV/BREDBÅND

Boligene leveres tilrettelagt med Altibox Fiberaksess. Den enkelte boligkjøper bestemmer selv sitt behov for TV og bredbånd via Lyse/Altibox.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse, blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det tas forbehold om mindre endringer på plantegninger for blant annet fremføring av sjakter for vann/avløp, ventilasjonskanaler og elektriske føringer. Slike endringer kan også medføre avvik fra de arealer som fremkommer av plantegningene i prospekt og kontraktstegning.

PARKERING OG SPORTSBOD

Parkeringsplasser etableres i underjordisk parkeringsanlegg. Det legges opp fast infrastruktur for elbil-lading. Dersom man ønsker elbil-lader kan dette bestilles ifm tilvalgsprosessen. Sportsbod til hver bolig er plassert i parkeringsanlegg ifm parkeringsplass. Bodene leveres med tette skillevegger opp til ca 2 meter, og trådgitter opp til tak. Dør med sylindrelås.

Det leveres en stikkontakt i hver sportsbod.

SYKKELPARKERING

Det skal leveres tre sykkelplasser til hver boenhet i tråd med reguleringsbestemmelsene. Det vil bli etablert spyleplass for sykler i nærheten av nedkjørsel til parkering.

UTOMHUSARBEIDER

Hagearealer leveres iht tomteplan. Lekeplasser og andre felles oppholdsarealer blir opparbeidet etter gjeldende tekniske planer.

EL-SKAP

Det kan bli plassert skap for tilknytning av el-nett og ekom-nett i fellesarealer/trapperom. Hver boenhet vil få eget sikringsskap inne i boligen. Plassering av skap i fellesareal besluttet av prosjekteringsgruppen i forbindelse med detaljprosjektering.

TILVALGSMULIGHETER

Kjøper kan fritt velge mellom flere fargekonsepter utarbeidet av interiørarkitekt. Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg i leilighetene. Endringer og tilvalg vil bli håndtert gjennom programmet Bygr. Alle kjøperne vil bli innkalt til en gjennomgang av leiligheten sammen med kundebehandler og interiørarkitekt. I møtet gjennomgås leilighetens innhold og kvaliteter samt de ulike valgmulighetene kjøperen har. Dersom kjøper ønsker en individuell tilvalsbehandling utover dette første møte, der entreprenøren skal hente inn tilbud på ulike endringer, avtales dette i første møte, sammen med en tidsfrist for å bestille endringene. Ekstra kostnad vil medkomme.

Det vil være mulig å avtale videre hjelp av interiørarkitekten for en ekstra kostnad dersom det ønskes. På avtalte endringer krever entreprenøren 15% på sine kostnader. Utbygger krever ikke påslag.

Det er ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner som ventilasjonskanaler, elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Det gis heller ikke anledning til å endre på utvendig fasade eller vindusform.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/ kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger.

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15% av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og selger i separat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger faktureres fra entreprenør og må betales sammen med sluttoppgjør for leiligheten, til meglers klientkonto.

ANNET

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder innholdet i dette prospektet, bilder, illustrasjoner og tegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som viser hva partene har avtalt. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav.

Illustrasjoner og tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, belysning, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/markiser, lekeutstyr etc. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres iht. egen kjøkkentegning. Sjakter og VVS-føringer er ikke endelig dimensjonert. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav og branntekniske krav.

Bygget leveres med energiklasse B for samlet bygg. Det kan medføre at leilighetens energiklasse vil variere mellom klassene B og C. Endelige energiattester leveres pr leilighet ved overlevering. Leiligheten blir byggrensjort før overlevering, men kjøper må likevel rengjøre leiligheten på vanlig måte ved innflytting.

Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i leiligheten, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører/håndverkere.

Endringer i leilighetens BRA-l-areal mindre enn +/- 2m² gir ikke grunnlag for justering i pris.

Sandnes, 12.08.24
Troneshøyden AS

Hordaveien 8D

Nabolaget Trones/Altona - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 351 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser	5 min 2.2 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 32 klasser	11 min 1 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	16 min 1.3 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	15 min 1.3 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Røde Kors-huset Linje 6, 21, 42, X60, N84	5 min 0.4 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	13 min 1.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 14.2 km
Stavanger Sola	18 min

BARNEHAGER

Langgata barnehage (1-5 år) 102 barn	8 min 0.7 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 0.9 km
Varatun barnehage (1-5 år) 107 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vågsgata	11 min
Rema 1000 Varatun	12 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Vågen	13 min	🚶
Vitusapotek Symra	13 min	🚶
Maxi Sandnes Vinmonopol	19 min	🚶

SPORT

Gamleverket - balløkke	4 min	🚶
Nærmiljøanlegg- prof. dahlsgt.	9 min	🚶
Robust Trening Sandnes	10 min	🚶
SATS Sandnes	14 min	🚶

«Nært alt (skole, butikk, kollektivtransport, etc.)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 84/100

Gateparkering

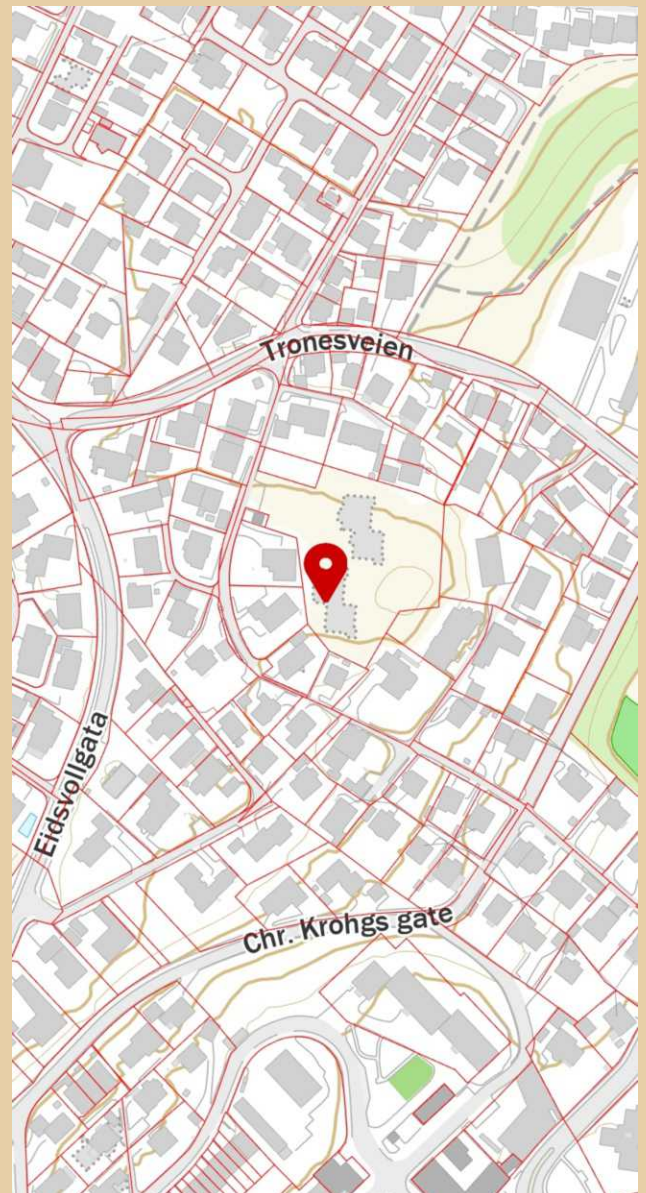
Lett 82/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Hordaveien 8D, 4307 Sandnes
Gnr. 70, Bnr. 7, Snr. 14, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:

319251018

Meglerforetak:

PrivatMegleren Sandnes

Saksbehandler:

Jørn Seldal

Telefon / Mobil:

51 55 08 00 / 483 19 991

E-post:

jorn.seldal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-