

Olav Aukursts veg 16 - Hus A

Stor og eksklusiv enebolig på Byåsen



Velkommen til Olav Aukrusts veg 16 A

Stor eksklusiv enebolig på ca. 259 kvm. BRA med mulighet for leieinntekt i sokkel. Stor solrik takterrasse.

Nøkkelinformasjon

Pris	Kr. 12 490 000,-	P-rom	Fra 238 til 238 kvm
Omkosninger*	Ca. kr. 61.170,-	Bra	Fra 258 til 258 kvm
Totalpris inkl. omk.**	Kr. 1 255 170,-	Boligtype	Enebolig
		Eierform	Eiet
		Antall rom***	5
		Parkering	Parkering i carport. 1438
		Tomteareal	kvm felles eiet tomt

* Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

** Hvis salg til prisantydning.

*** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift og /eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.





Velkommen til Olav Aukrusts veg! Her bygges 3 store og eksklusive eneboliger med flott utsikt og utleiemulighet.

Innholdsfortegnelse

Nøkkelinformasjon	3
Nabolagsprofil	11
Info om prosjektet	14
Vedlegg	37
Megler	60
Budskjema	61



Store innholdsrike boliger med egen inngang i sokkel.

Olav Aukrusts veg 16

Romslig bolig på ca. 259 kvm. BRA med mulighet for leieinntekt del av egen bolig.

Prosjektets hovedkvaliteter:

Romslig bolig på ca 259 kvadrat BRA med mulighet for leieinntekter i sokkel.
 4 soverrom, 2 bad, WC og vaskerom i privat del.
 Stue, kjøkken på vel 50 m², egen loftstue (27,6 m²) med utgang til store takterrasser (75-95 m²), samt stue-/kontorareal i 1. etasje tilknyttet soverommene.
 En-stavs parkett i hvitlasert eik på alle stuer og soverom med hvitlaserte eikelister
 Pene kvalitetsfliser i størrelse 60x60 på bad, vaskerom og i entre.
 Listefrie løsninger så langt som praktisk mulig.
 Stor og omfangsrik kjøkkeninnredning og hvitevarer av god kvalitet.
 Pene baderomsløsninger.

Moderne vedovn/peisovn.

Stilrene trapper.
 Planløsningen er brukervennlig og arealeffektiv.
 Flere innvendige boder og mulighet for smørebord i carport.
 Både privat og felles uteareal på bakkenivå.
 Spesielt god utsikt mot nord, øst og vest, samt svært gode solforhold.
 Praktikantleilighet i sokkel på ca 60 kvadrat med romslig stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og egen entre med liten bod.



Boligene ligger veldig fint til i terrenget med god utsikt i flere retninger.



Sokkel med egen inngang og utgang til hage på nedsiden av huset.

Olav Aukrusts veg 16

Nabolaget Kystadåsen/Ugla søndre - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Dalgård	11 min	🚶
Linje 11, 50, 52, 53, 108	0.9 km	
Ugla	19 min	🚶
Linje 9	1.5 km	
Selsbakk stasjon	10 min	🚆
Linje R60, R70	4.2 km	
Tonstadkrysset Kolstadvegen/E6	12 min	🚶
Totalt 26 ulike linjer	7.1 km	
Trondheim S	15 min	🚆
Linje 21, 25, 26, 71, 72	8.6 km	

Skoler

Dalgård skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
425 elever, 16 klasser	1.1 km	
Stavset skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
400 elever, 7 klasser	2.2 km	
Ugla skole (8-10 kl.)	13 min	🚶
440 elever, 16 klasser	1.1 km	
Byåsen videregående skole	8 min	🚶
1000 elever	2.7 km	
Cissi Klein videregående skole	11 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Dalgård	16 min	🚶
-----------------------	--------	---



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

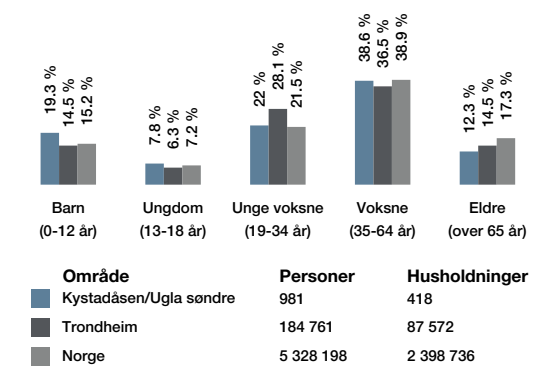
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Valset og Kystadåsen bhg.(Kystadåsen)...	5 min	🚶
36 barn, 2 avdelinger	0.4 km	
Haukvatnet friluftsbhg. - Haukåsen bhg. (...)	11 min	🚶
30 barn, 2 avdelinger	0.9 km	
Uglahuset familiebarnehage	14 min	🚶

Dagligvare

Bunnpris Ugla	12 min	🚶
Søndagsåpent	0.9 km	
Kiwi Dalgård	17 min	🚶


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Nybygg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler





-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

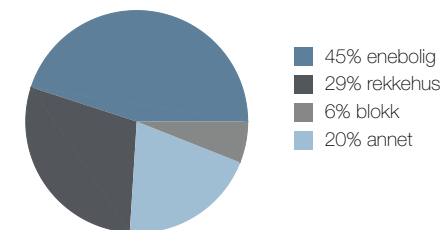
 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

-  Kystadåsen balløkke Ballspill 5 min  0.4 km
-  Arne Garborgs veg, balløkke Ballspill 8 min  0.6 km
-  3T-Byåsen 8 min 
-  EasyFit Byåsen 8 min 

Boligmasse







«Fantastisk nabolag, masse barn, hyggelige voksne og skogen rett utenfor døra!»

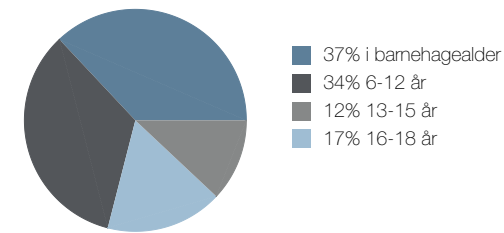
Sitat fra en lokalkjent



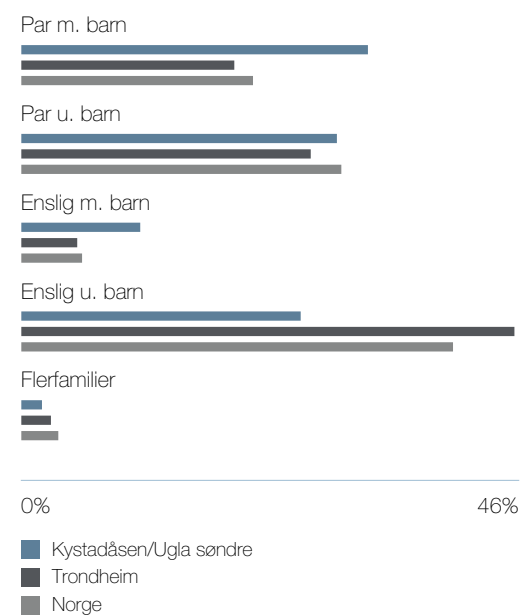
Varer/Tjenester

-  Byåsen Butikksenter 8 min 
-  Apotek 1 Stavset 25 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

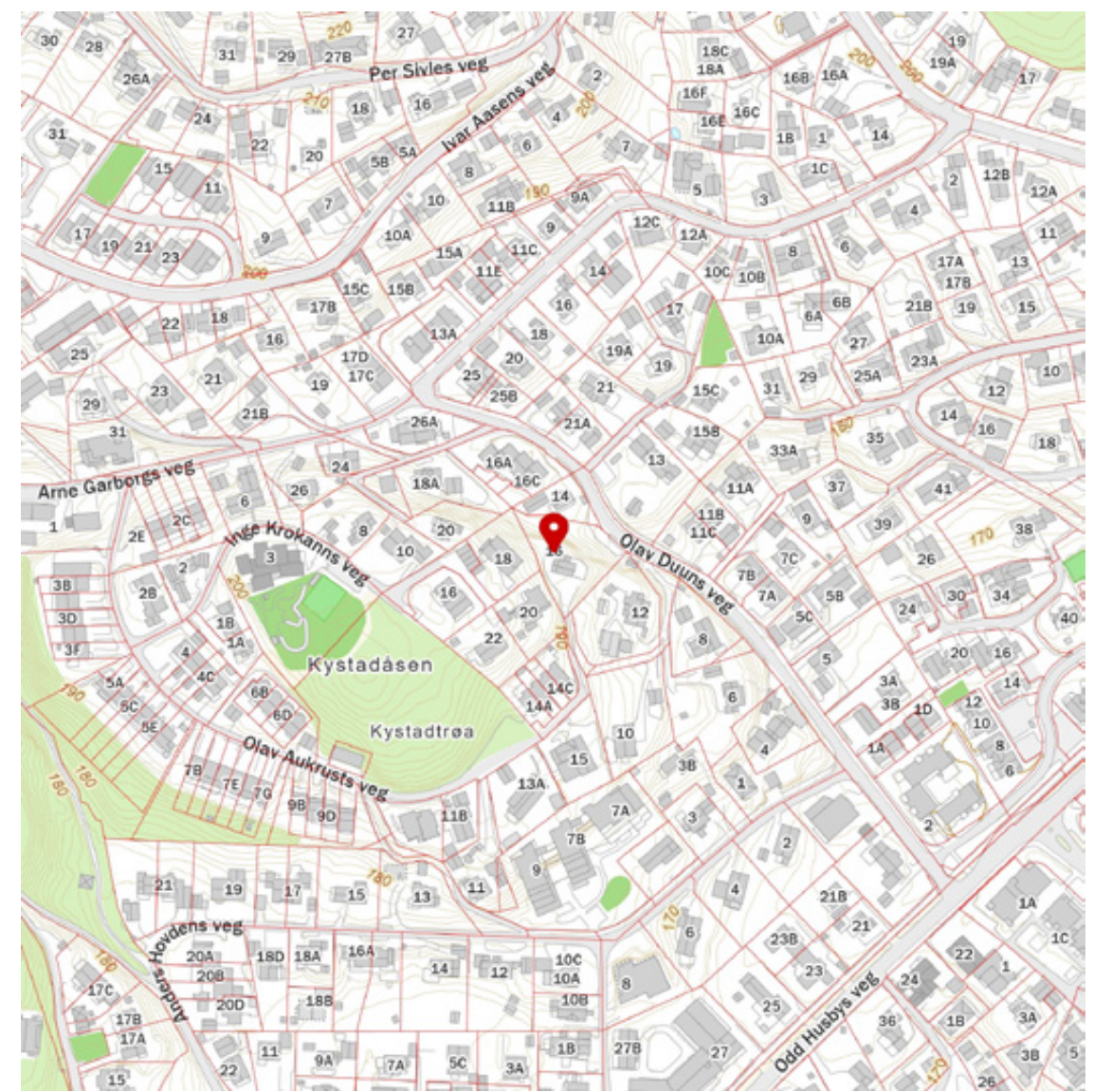
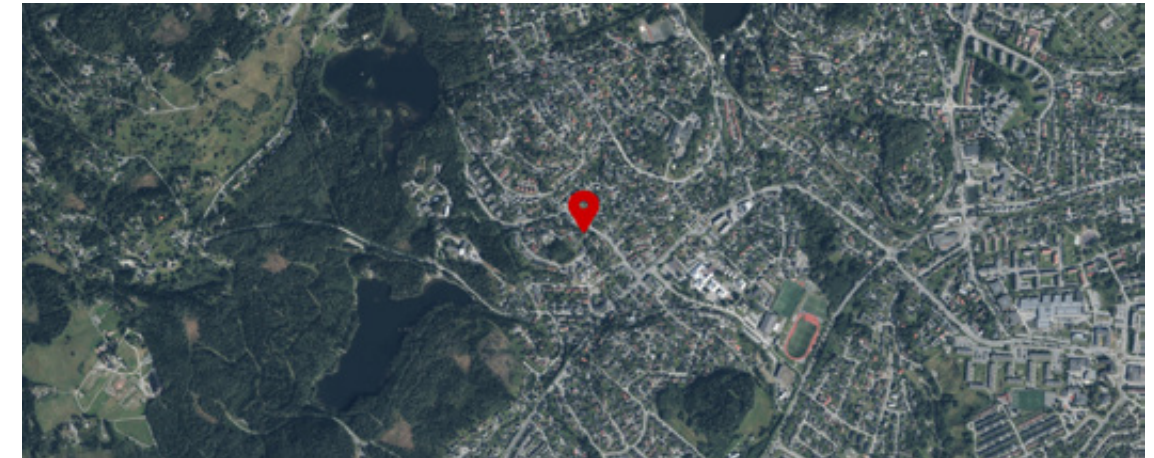


Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Nabolag	Norge
Gift	30%	34%
Ikke gift	59%	53%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Nybygg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Nybygg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Informasjon om prosjektet

Pris og økonomi

Pris **12 490 000,-**

Totale kostnader

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

Dokumentavgift bolig, 2,5 % av andel tomteverdi kr. 2.000.000,-, kr. 50.000,-
Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 585,-
Tinglysingsgebyr panteobligasjon p.t. kr 585,-
Startkapital/etablering sameietkr. 10.000,-
Totalt p.t. kr. 61.170,-

*Ved kjøp av ny bolig (nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk) skal det kun betales dokumentavgift av andel tomteverdi og ikke av enhetens salgspris (2,5% av andel tomteverdi). Avtalt kjøpspris for boligen i henhold til prisliste inkluderer også andel fellesareal.

Dokumentavgiften for hver enkelt bolig fremkommer av prislisten.

Dersom det skal tinglyses flere enn én obligasjon, må det betales tinglysingsgebyr kr 585,- pr. ekstra obligasjon.

Det tas forbehold om endring i offentlige avgifter og gebyrer. En slik endring vil bli belastet/godskrevet kjøper.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være kjøpers ansvar og risiko.

Prisinformasjon

Hus A Kr. 12 490 000,-

Totalprisen på boligen består av kjøpesum og oppgitte omkostninger for hver bolig.

Kommunale avgifter

Da boligene selges som nybygg under oppføring, er grunnlaget og satsene ikke beregnet/fastsatt. Når boligen er overtatt, skal man oppgi P-ROM og S-ROM (sekundærrom, eks.innvendig bod) i selvangivelsen. Deretter vil boligverdi og kommunale avgifter beregnes.

Ta kontakt med Skatt Midt Norge om du har flere spørsmål i denne forbindelsen.

Eiendomsskatt

Trondheim kommune har innført eiendomsskatt og baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

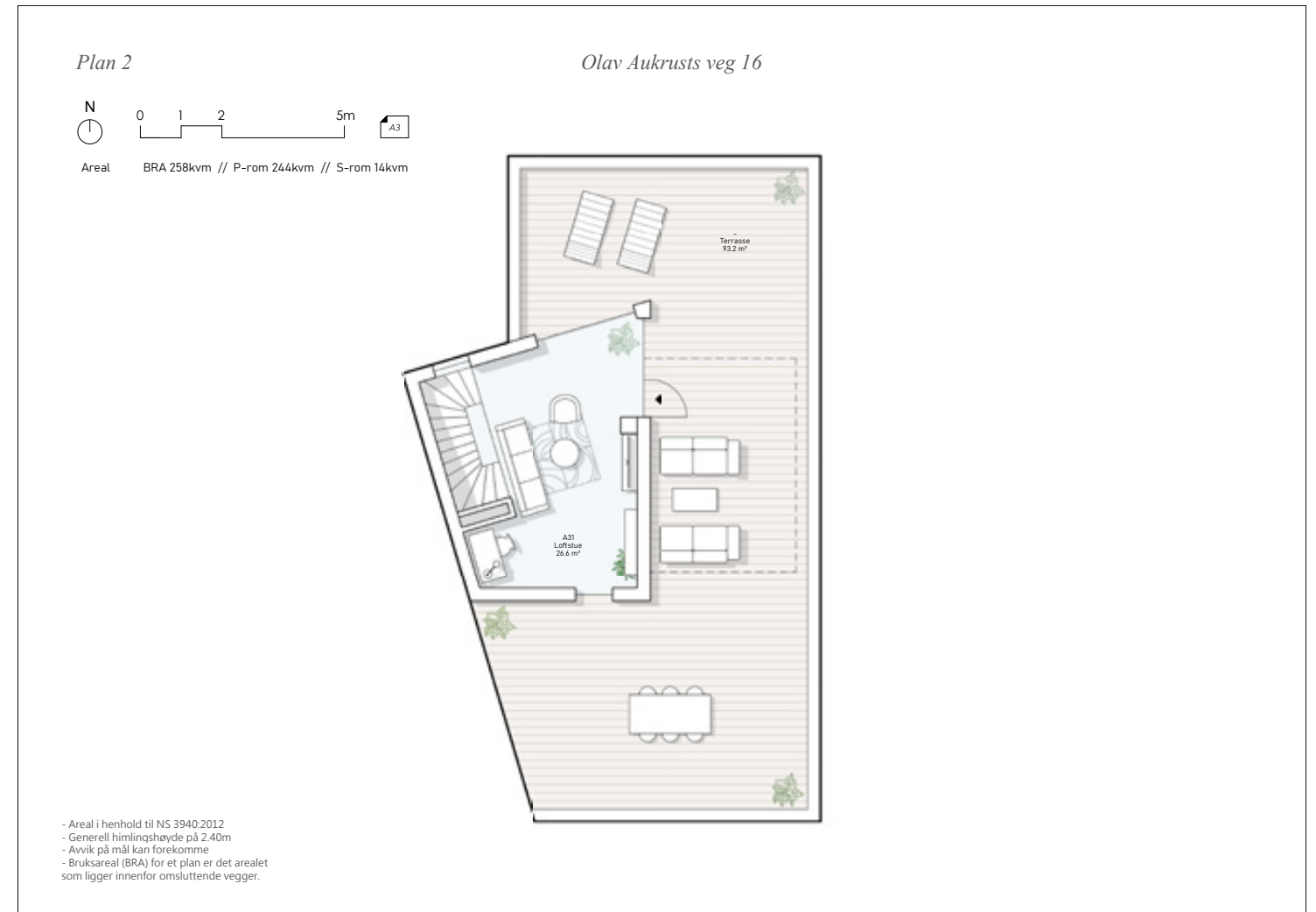
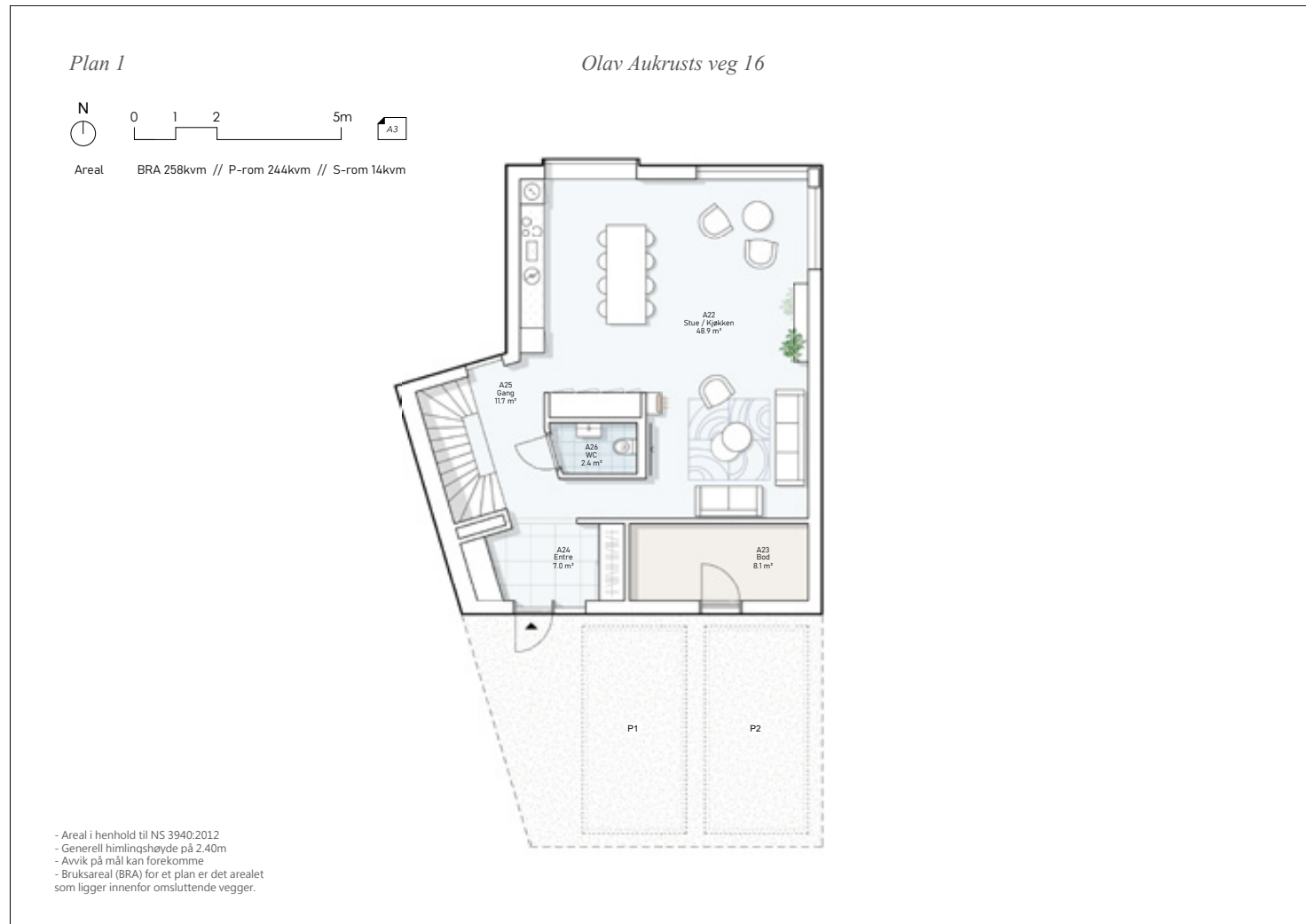
Skattemessig formuesverdi blir fastsatt av Skatteetaten etter ferdigstillelse av boligen.

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25prosent av boligverdien og 90 prosent for sekundærboliger.



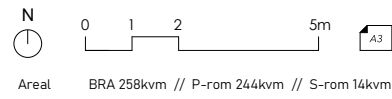
Informasjon om eiendommen

<i>Adresse:</i>	Olav Aukrusts veg 16
<i>Matrikkel:</i>	Gnr. 104, bnr. 216 i Trondheim kommune Boligene vil få tildelt matikkel etter seksjonering
<i>Eierform:</i>	Eiet
<i>Tomt:</i>	1438 kvm felles eiet
<i>Ansvarlig megler:</i>	Jahn Dalheim
<i>Oppdragsnummer:</i>	3230050
<i>Utbygger:</i>	SR Kvalitet Eiendom AS



Underetasje 1

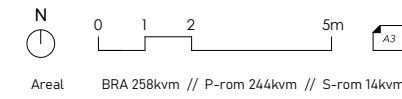
Olav Aukrusts veg 16



- Areal i henhold til NS 3940:2012
- Generell himlingshøyde på 2.40m
- Avvik på mål kan forekomme
- Bruksareal (BRA) for et plan er det arealet som ligger innenfor omsluttende vegger.

Sokkel

Olav Aukrusts veg 16



- Areal i henhold til NS 3940:2012
- Generell himlingshøyde på 2.40m
- Avvik på mål kan forekomme
- Bruksareal (BRA) for et plan er det arealet som ligger innenfor omsluttende vegger.

Om prosjektet

Om prosjektet

Prosjektets hovedkvaliteter:

Romslig bolig på ca 259 kvadrat BRA med mulighet for leieinntekter i sokkel.

4 soverrom, 2 bad, WC og vaskerom i privat del.

Stue, kjøkken på vel 50 m², egen loftstue (27,6 m²) med utgang til store takterrasser (75-95 m²), samt stue-/kontorareal i 1. etasje tilknyttet soverommene.

En-stavs parkett i hvitlasert eik på alle stuer

ogsoverom med hvitlaserte eikelister

Pene kvalitetsfliser i størrelse 60x60 på bad, vaskerom og i entre.

Listefrie løsninger så langt som praktisk mulig.

Stor og omfangsrik kjøkkeninnredning og hvitevarer av god kvalitet.

Pene baderomsløsninger.

Moderne vedovn/peisovn.

Stilrene trapper.

Planløsningen er brukervennlig og arealeffektiv.

Flere innvendige boder og mulighet for smørebord i carport.

Både privat og felles uteareal på bakkenivå.

Spesielt god utsikt mot nord, øst og vest, samt svært gode solforhold.

Praktikantleilighet i sokkel på ca 60 kvadrat

medromslig stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom ogegen entre med liten bod.

Sokkel er ikke søkt som egen bruksenhet. Sokkel kan evt. leies ut som del av egen bolig.

Viser forøvrig til grundige redegjørelser og spesifikasjoner samt begrensninger i leveransen som er beskrevet i leveransebeskrivelse (vedlagt)

Tegninger og illustrasjoner er retninggivende. Små endringer kan forekomme.

Boligtype

Enebolig i kjede

Areal og arealberegning

P-rom fra: 238 kvm

Bra fra: 258 kvm

Areal pr etg.:

Sokkel: BRA: 70 kvm. P-rom: 60 kvm. S-rom: 10 kvm

1.etg.: BRA: 81 kvm. P-rom: 81 kvm. S-rom: 0 kvm

Hovedplan BRA: 81 kvm. P-rom: 71 kvm. S-rom: 10 kvm

Loft: BRA: 27 kvm. P-rom: 27 kvm. S-rom: 0 kvm

Følgende rom inngår i P-rom:

Sokkel: Stue, 2 soverom, bad, Vindfang

1.etg.: 4 soverom, gang 2 bad, vaskerom.

Hovedplan: Stue/kjøkken samt gang med trapp.

Loft: Stue.

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom og sjakt med omsluttende vegger. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger.

Plantegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens totalareal.

Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

Leveransebeskrivelse

Se leveransebeskrivelse fra utbygger.

Garasje/parkering

Parkering i carport + mulig P-plass.

Tilvalg og endringer

Det er mulig med individuelle tilpasninger .

Om prosjektet

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngis bud etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

Alle endrings- eller tilleggsarbeider avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris eventuell fristforlengelse som følge av endringene.

Utbygger forbeholder seg retten til å ta inntil 20 % påslag for tilleggsarbeider på netto tilvalgssummer. Alle tilvalgs bestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv, jf. buofl § 44.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

a) som vil endre kontraktssummen med 15 % eller mer,

b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller

c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglers klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandør, anbefaler megler at betaling for disse endringene finner sted etter overtagelse har funnet sted eller etter at materiellet er tilført kjøpers eiendom. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør megler oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

Se forøvrig evt. nærmere informasjon om tilvalg/ kundeendringer i utbyggers leveransebeskrivelse.

ENDRING I KONTRAKTSPART

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpebekreftelse og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/ hjemmelsforhold, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler på kr 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte. Endring krever selgers samtykke.

Beliggenhet

Senrtral og tilbaketrukket beliggenhet på Byåsen.

FRILUFTSLIV

Umiddelbar nærhet til Bymarka med flotte utfartsterreng.

FRITIDSAKTIVITETER

Nærhet til Dalgård idrettsanlegg med ishall, friidrettsbane og fotballbaner.

SERVICETILBUD

Se nabolagsprofil i nettannonser og salgsoppgave for mer informasjon.

Tomtetype og tomteareal

Felles eid tomt.
Tomteareal 1438 kvm

Generell orientering

Boder

Innvendig bod og mulighet for smørebord i carport.

Teknisk beskrivelse

Oppvarming

Boligens oppvarming består av:
Hver bolig leveres med et aggregat for balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Elektrisk oppvarming med gulvvarme på alle våtrom og rom med flis. Panelovner medfølger ikke.
Leveres med moderne og teknologisk vedovn av type Wiking Miro 1 på pidestall og ventilert skorstein.

Se vedlagte leveransebeskrivelse og romskjema.

Energimerking

Boligen bygges etter TEK 17 standars og er svært energiokonomisk.

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skal fra A-G. Dersom selger/utbygger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen jf. forskrift om energimerking § 7.

Konferer med megler om attest er utstedt for boligen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:
5001/104/216:
04.01.1967 - Dokumentnr: 131 - Erklæring/avtale vedr. Refusjonsplikt til kommunen.

Det ble tinglyst en refusjonsplikt til kommunen på eiendommen i forbindelse med etablering av vegen i området ved utbyggingen. Dette gir kommunen en rett på å kreve refusjon for sine utgifter, når tiltak vedrørende vegen skjer som et ledd i regulering eller omregulering.

29.01.1973 - Dokumentnr: 1126 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:621
Gjelder grunnmur 3,37 m fra nærværende eiendom

01.02.1973 - Dokumentnr: 1324 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:621
nærmere enn 4 m fra felles grense

Eiendommens rettigheter:
22.09.1945 - Dokumentnr: 301787 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:483
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:2338

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:2340
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1990 - Dokumentnr: 16602 -Erklæring/ avtale
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:214
Bestemmelse om adkomstrett med best.om vedlikehold m.v.

23.08.1990 - Dokumentnr: 17818 -Erklæring/ avtale
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:214
Bestemmelse om adkomstrett over d.e. med best. om vedlikehold m.v.

Legalpant

Seksjonen selges fri for pantheftelser, med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. Lov om eierseksjoner. I tillegg har kommunen legalpant for forfalte kommunale avgifter iht. panteloven § 6-1. Pantene er begrenset oppad til 2G hver, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Fremdriftplan og ferdigstillelse

Bygging er igangsatt og estimert overtagelse er 1. kvartal 2024.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted.

Kjøper er forpliktet til å overta boligen på det tidspunkt den er ferdigstilt og innflytningsklar.

En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

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 overtagelsestidspunktet.

Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra det nye overtagelsestidspunktet.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest / midlertidig brukstillatelse foreligger. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellesarealer/ tekniske installasjoner.

Kjøper kan ikke nekte å overta selv om hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen skal leveres i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1 års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

KRIGSSITUASJON/COVID:

På nåværende tidspunkt er det en uoversiktlig situasjon knyttet til krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygningsmaterialer og tilgang på arbeidskraft. Samtidig er det en usikkerhet knyttet til om spredning av koronavirus, eksempelvis gjennom nye mutasjoner, som kan påvirke tilgang på arbeidskraft eller bygningsmaterialer. Det er derfor usikkert om fremdriften kan bli påvirket av disse forholdene, og det er ikke tatt høyde for ev. fremdriftskonsekvenser i angivelsen av tidsfristene.

Fristene i avsnitt over er ikke bindende for selger, dersom overskridelse av fristen skyldes følger av krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner eller følger av koronavirus. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår slike følger som medfører at ovenstående frister forskyves. Fristene i avsnitt over er bindende og utløser dagmulkt, dersom de overskrides av andre årsaker enn angitt i ovenstående avsnitt. Fristene kan for øvrig også bli forskjøvet hvis Selger har rett til fristforlengelse etter bufl. § 11.

FORHÅNDSBEFARING AV BOLIG:

Kjøper vil bli innkalt til forhåndsbeføring av boligen før overtagelse.

Ved forhåndsbeføringen er målsettingen at boligen skal fremstå ferdig og uten synlige feil og mangler. Dersom det oppdages kontraktsmessige mangler, blir disse protokollført for utbedring før selve overtakelsen. På samme befaring vil man også avstemme at endrings- og tilleggsarbeider er i tråd med avtaler avtalt med entreprenørene.

Det skal føres protokoll som skal signeres av begge parter

Selgers forbehold er frafalt og bygging igangsatt.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted.

Kjøper er forpliktet til å overta boligen på det tidspunkt den er ferdigstilt og innflytningsklar.

En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

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.

Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra det nye overtakelsestidspunktet.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti. Boligen skal leveres i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1 års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

På nåværende tidspunkt er det en uoversiktlig situasjon knyttet til krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygningsmaterialer og tilgang på arbeidskraft. Samtidig er det en usikkerhet knyttet til om spredning av koronavirus, eksempelvis gjennom nye mutasjoner, som kan påvirke tilgang på arbeidskraft eller bygningsmaterialer. Det er derfor usikkert om fremdriften kan bli påvirket av disse forholdene, og det er ikke tatt høyde for ev. fremdriftskonsekvenser i angivelsen av tidsfristene.

Fristene i avsnitt over er ikke bindende for selger, dersom overskridelse av fristen skyldes følger av krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner eller følger av koronavirus. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår slike følger som medfører at ovenstående frister forskyves. Fristene i avsnitt over er bindende og utløser dagmulkt, dersom de overskrides av andre årsaker enn angitt i ovenstående avsnitt. Fristene kan for øvrig også bli forskjøvet hvis Selger har rett til fristforlengelse etter bufl. § 11.

Betalingsbetingelser / avtalebetingelser

FORSKUDD:

Forutsatt at forskuddsgaranti iht. Bustadoppføringslova §47 utstedes av utbygger, så skal kjøper innbetale 5 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse. Innbetalingene må være såkalt fri egenkapital, dvs at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at selger avgir inneståelseserklæring overfor Kjøpers bankforbindelse. Innbetaling ved signering av kjøpekontrakt.

Kontonummer og kid-nummer vil være oppgitt i kjøpekontrakten. Innbetaling av sluttoppgjør samt omkostninger og ev. kundeendringer innbetales pr overtagelse til selgers klientkonto nevnt i kontraktens pkt. Oppgjør/Tinglysing. Delinnbetalingen er selgers penger når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter buofl §47. Det godskrives ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeulingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesum, omkostninger og evt. tilvalg skal være bekreftet innbetalt senest innen 2 virkedager før Overtakelsesdato. Det samme gjelder ved oversendelse av korrekt utfylt pantedokument for tinglysing. Kjøper er selv ansvarlig for at innbetalinger og pantedokumenter er megler i hende i rett tid.

Alle kontraktsinnbetalinger skal skje til: Meglerhuset Nylander AS sin klientkonto i Danske Bank. Det tas forbehold om eventuell endring av offentlige gebyrer og avgifter. Kjøper aksepterer at eventuelt økning i mva. og andre offentlige avgifter som måtte bli fastsatt etter inngåelse av denne kontrakt kan utlignes på kjøper med den forholdsmessige andel og kun for den del av leveransen som i slikt tilfelle får økte avgifter i henhold til entreprenørens oppstilling.

Salg av kontraktsposisjon

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at

- a. ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og
- b. eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
- c. ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse

Videresalg før selgers forbehold er avklart og kjøpekontrakt er signert vil ikke bli akseptert.

Ved transport av kontrakt betinger selgers seg et administrasjonsgebyr på kr. 25.000,- inkl. mva.

Megler vil ta et administrasjonsgebyr på kr. 10.000,- inkl. mva. ved salg av kontraktsposisjon.

Det gjøres oppmerksom på at meglerkostander knyttet til et videresalg kommer i tillegg til dette.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

Kjøper plikter å informere sin kjøper om at garanti tiltransporteres til ny kjøper på førstegangskjøpesum.

Evt. endring av eierskap mellom nærstående eller fra/til kjøpers selskap etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke.

PROFESJONELL/NÆRINGSDRIVENDE:

Der Kjøper1 er å anse som næringsdrivende og kjøper i ledd i næring med hensikt på framtidig avkastning, følger det av bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b at han ikke kan transportere en inngått kontrakt, men må selge på samme lovregulering som utbygger. Dette betyr at det må inngås egen separat kontrakt etter bustadoppføringslova mellom Kjøper1 og Kjøper2. Dette medfører at Kjøper1 må gi Kjøper2 de samme

rettighetene som en forbruker ville ha fått om man kjøpte direkte fra utbygger. I denne situasjon vil det også medføre at Kjøper1 er pliktig til å stille egne nye garantier på lik linje som utbygger. Se eget punkt vedr. garantistillelser.

Hvis Kjøper1 betegnes som profesjonell/næringsrivende, overtar boligen til ferdigstillelse og så ønsker å selge boligen før det er gått 6 mnd. etter ferdigstillelse, er det også krav til garantistillelse overfor Kjøper 2 iht. avhendingsloven § 2-11.

Avbestilling

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

Forsinkelser

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved evt salg av nåværende bolig, da bygg forsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillelsesdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Bustadoppføringslova § 18, jfr. også §§ 10 og 11.

Per i dag er det en noe uoversiktlig situasjon i Norge

knyttet til spredning av koronavirus. Det er derfor usikkert om fremdriften kan bli påvirket av dette, f.eks. hvis byggarbeidene tar lengre tid enn planlagt pga. sykdom eller karantene hos mange ansatte hos utførende entreprenør. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår forhold knyttet til koronavirus som medfører at det blir forsinkelser i leveranse.

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.

Offentlig informasjon

Vei vann og avløp

VANN OG AVLØP:

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av det sameie/ matrikler som er tilknyttet dette.

Regulering og rammetillatelse

Det foreligger rammetillatelse av 26.08.2022.

Området er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan med bestemmelser - r0105a stadfestet 18.08.64, Kystadåsen, Kystadtrø og deler av Haukvang og Kystad Vestre. Reguleringsbestemmelser følger vedlagt prospektet.

Boligen ligger i område avsatt til tettbebyggelse i Kommuneplanens arealdel 2012-2024.

Planforslag: Det er fra kommunen oppført et planforslag som berører eiendommen. r20210020 Olav Duuns veg 10 og 12.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse.

Manglende ferdigattest er ikke til hinder for

overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling.

For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

Vi gjør oppmerksom på at det i følge plan- og bygningsloven er ulovlig å ta boligen i bruk dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Adgang til utleie

Eiendommen kan i sin helhet leies ut til boligformål.

Tinglyste rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

5001/104/216:

04.01.1967 - Dokumentnr: 131 - Erklæring/avtale vedr. Refusjonsplikt til kommunen.

Det ble tinglyst en refusjonsplikt til kommunen på eiendommen i forbindelse med etablering av vegen i området ved utbyggingen. Dette gir kommunen en rett på å kreve refusjon for sine utgifter, når tiltak vedrørende vegen skjer som et ledd i regulering eller omregulering.

29.01.1973 - Dokumentnr: 1126 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:621

Gjelder grunnmur 3,37 m fra nærværende eiendom

01.02.1973 - Dokumentnr: 1324 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:621
nærmere enn 4 m fra felles grense

Eiendommens rettigheter:

22.09.1945 - Dokumentnr: 301787 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:43 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:483

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:2338

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:2340

Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1990 - Dokumentnr: 16602 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:214

Bestemmelse om adkomstrett med best.om

vedlikehold m.v.

23.08.1990 - Dokumentnr: 17818 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:104 Bnr:214

Bestemmelse om adkomstrett over d.e. med best. om

vedlikehold m.v.

Radonmåling

Det vil bli lagt radonsperre sokkel.

Sameie

Sameie

Kjøperne må selv etablere sameie i Brønnøysundregistrene og opprette konto for sameiet.

Omkostning kr. 10.000,- som skal innbetales til overtagelse sammen med kjøpesummen blir utbetalt til sameiets konto så snart dette er etablert.

Utkast til vedtekter for sameiet følger vedlagt prospektet. Det vil bli opp til sameiet å justere og vedtektsfeste disse ut fra hva sameiet ønsker i forhold vedlikehold av vei og fellesområder etc.

Evt budsjett for sameiet må etableres av sameiet selv når det blir klart hvilke poster som skal inngå på utgiftssiden og evt. innkreve måned/kvartal/årlige utgifter pr. enhet.

Avtalerettslige forhold

Salgsoppgave godkjent

16.08.2023

Lovanvendelse

Kjøpet reguleres av buofl. i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. Buofl. § 12.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. buofl., dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter buofl. med fravikelser.

Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

GARANTI:

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12.

Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part / næringsdrivende, da stilles det ikke garanti i ht buofl. § 12.

Hvis selger har tatt forbehold om oppstart av prosjektet er det da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning.

Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider.

Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

Dersom selger ikke oppfylder plikten til straks å stille

garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Selger forbeholder seg retten til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer.

Hvitvasking

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon, erklæring om sivilstatus vedr. PEP, (politisk eksponert person) samt oppgi evt. egenkapitalens opphav i forbindelse med utfylling av oppgjørsskjema.

Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

Personvern

Ditt personvern er viktig for Meglerhuset Nylander AS og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Meglerhuset Nylander AS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven.

Personvernerklæringen gir utfyllende opplysninger om hvilke personopplysninger som samles inn, hvordan opplysningene samles inn og hvilke rettigheter du har dersom personopplysninger om deg er registrert hos oss. Se mer på: <https://nylander.no/personvernerklaering-for-meglerhuset-nylander-as/>

Finansieringskonroll

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Kjøper plikter å fremlegge tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen senest 14 dager etter signert kjøpekontrakt. Denne må være betinget av at det blir stilt betryggende sikkerhet for selgers forpliktelser i henhold til Bustadoppføringslova av 13. juni 1997, § 46, 2. ledd. Det kreves at finansieringsbevis er bindende og irreversibelt og gjelder frem til ferdigstillelse av boligen. 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 deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter verditakst utført av Meglerhuset Nylander AS.

Hvis kjøpesummen helt eller delvis skal betales med egenkapital, må gjeldene beløp sperres på kjøpers konto og bekreftelse på dette må sendes megler

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper.

Eierseksjonsloven gir ikke anledning til at mer enn to seksjoner overskjøtes til samme juridiske person.

Handelen er juridisk bindende for begge parter i det

kjøpebekreftelse er akseptert av selger. Dersom kjøper innen fristen ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbekreftelse iht. prosjektets standardkontrakt, 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 deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/leveres til prosjekt selger/sendes via elektronisk budgivning. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til prosjekt selger. 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 prosjekt megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Kjøpekontrakt

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.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93, sist endret 01.01.2022. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Vedlegg

- Leveransebeskrivelse datert 18.01.2023
- Romskjema datert 18.01.2023
- Plantegninger datert 29.03.23
- Reguleringsbestemmelser
- Utkast til vedtekter.

Meglerfirma

Om meglerhuset

Meglerhuset Nylander AS avd. Nybygg
Vegamot 18, 7049 TRONDHEIM. TLF. 73 82 00 50

Tilbud om lånefinansiering

Vi samarbeider med Danske Bank, og de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med en dyktig finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Tilbud om verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

Vederlag

Oppdragsgiver betaler:
Vederlag pr. enhet:

Meglerprovisjon : 0,8 %

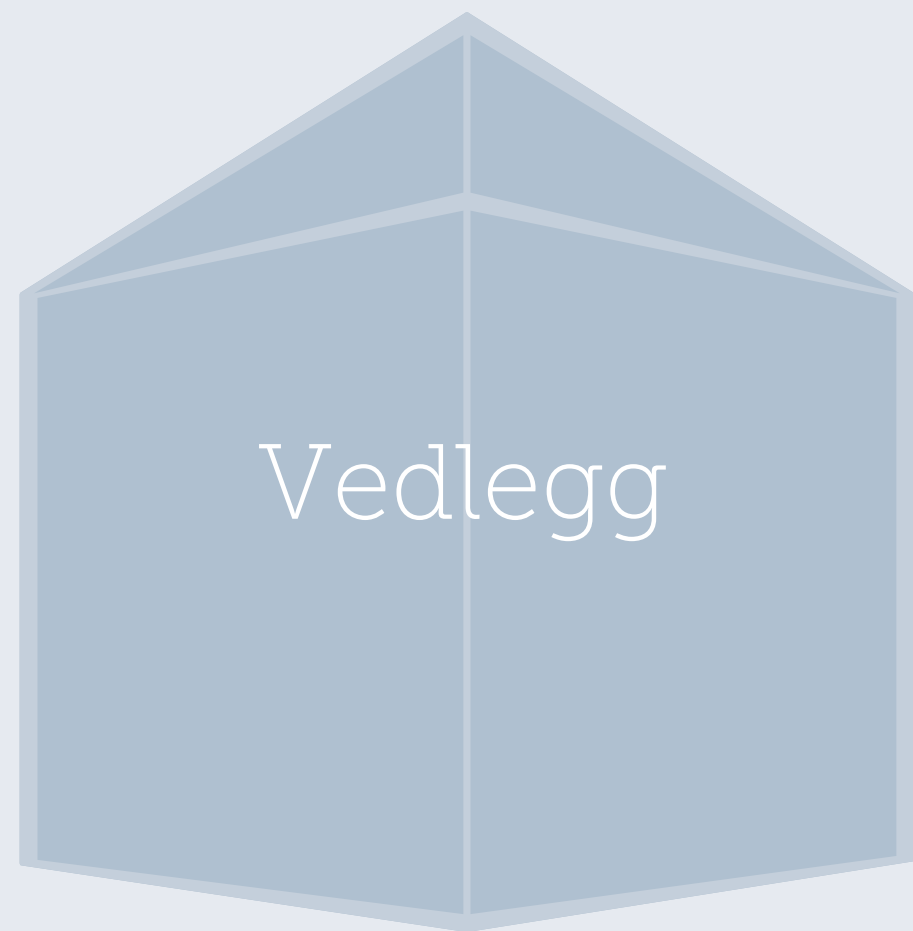
Tilretteleggingsgebyr Kr. 5.000,- per enhet.

Oppgjørshonorar Kr. 4.000,- per enhet.

Digital samhandling Kr. 500,- per enhet

Annonsering etter avtale/regning.

Alle priser eks. mva.



LEVERANSEBESKRIVELSE Olav Aukusts veg 16 A, B og C

Byggherre : SR Bolig 2 AS

Arkitekt : PLAN arkitekter AS

Husleverandør: Støren Treindustri AS

Generelt

Etter å ha lest denne beskrivelsen skal kjøpere av eneboliger i kjede vite hvordan boligen skal bygges, og hvilke materialer og produkter som inngår i leveransen. Sammen med kontraktstegninger, kontrakt og øvrige vedlegg utgjør dette dokumentasjonen på de enkelte boliger.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer av fasader, konstruksjoner og materialvalg (inkl trapp og felles veranda mot vest), forutsatt at dette ikke medfører vesentlige endringer i kvalitet. Slike endringer skal ikke ha prismessige konsekvenser for kjøpere.

Faste innredninger inngår i leveransen kun i den utstrekning de er medtatt i denne beskrivelsen. Eventuelle faste innredninger som er på tegninger, men ikke medtatt i denne beskrivelsen, inngår ikke i leveransen.

Prosjektets hovedkvaliteter

Byggeprosjektet har fokus på arkitektonisk utforming og detaljering, materialbruk og håndverksmessig utførelse; herunder.

- Romslig bolig på ca 259 kvadrat BRA med mulighet for svært gode leieinntekter i sokkel.
- 4 soverrom, 2 bad, WC og vaskerom i privat del.
- Stue, kjøkken på vel 50 m², egen loftstue (27,6 m²) med utgang til store takterrasser (75-95 m²), samt stue-/kontorareal i 1. etasje tilknyttet soverommene.
- En-stavs Barlinek parkett i hvitlasert eik på alle stuer og soverom med hvitlaserte eikelister
- Pene kvalitetsfliser i størrelse 60x60 på bad, vaskerom og i entre.
- Listefrie løsninger så langt som praktisk mulig.
- Stor og omfangsrik kjøkkeninnredning og hvitevarer av god kvalitet.
- Pene baderomsløsninger.
- Moderne vedovn/peisovn.
- Stilrene trapper.
- Planløsningen er brukervennlig og arealeffektiv.
- Flere innvendige boder og mulighet for smørebord i carport.
- Både privat og felles uteareal på bakkenivå.

- Spesielt god utsikt mot nord, øst og vest, samt svært gode solforhold.
- Praktikantleilighet i sokkel på ca 60 kvadrat med romslig stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og egen entre med liten bod.

Kjøpers ansvar

- Avklare eventuelle ønskede endringer med utbygger før fastsatte frister (frister vil bli gitt skriftlig). Eventuelle merkostnader knyttet til slike endringer avtales fortløpende.
 - Abonnement strøm.
 - Abonnement kabel TV
 - Forsikring av bygget og innbo (hver enkelt boligkøper, eller som samei) fra og med overtakelsesdato.

Tomta

Hver bolig har sitt eksklusive uteareal definert i sameieavtalen. Utnyttelse av dette arealet er opp til hver enkelt kjøper. Funksjoner i fellesarealer på takterrasse, gårds plass og hage må planlegges i sameiet.

Bebyggelse og parkering

Prosjektet består av 3 eneboliger i 4 etasjer med carporter for 2 biler.

Arealer

P-rom på husene er ca 239 m² og BRA (inkl bod) ca 259 m².

Tidsplan

Forutsatt salg av 2 boliger innen utgangen av februar 2023 er ferdigstilling av prosjektet planlagt til 1. mars 2024 uten at dette kan garanteres per i dag. Faktorer som kan påvirke ferdigstillingstidspunkt er per i dag 1) salg av boliger og 2) utviklingen av covid-situasjonen internasjonalt, siden det tidvis er en del mangel på produkter og materialer for tiden. Men det forventes per i dag ingen forsinkende forhold. Samtidig er dette forhold vi ikke kan garantere mot, og som ikke vil gi erstatningsgrunnlag fra vår side. Forhold rundt fremdrift og innflytting vil bli jevnlig kommunisert til kjøpere. Disse betingelsene vil bli nedfelt i kjøpekontrakten.

Prosjektaktører

Kjøkken- og baderomsinnredning og hvitevarer - Drømmekjøkkenet
 Fliser: Fliskonkurrenten
 Vedovn og piper: Varmefag Tiller
 Rørlegger: Rødsten VVS AS
 Elektriker: GK Elektro AS
 Grunnmur: Skaun Betongbygg AS
 Innredning: Byggreal AS og SNES Entreprenør AS
 Grunnarbeider: Morken Maskin AS
 Taktekking: Kvalitetstak AS
 3. partskontroll bad: Håkon Vullum, Byggtakst Trøndelag
 Byggteknisk rådgiver: Knut Kaasbøll, Byggtakst Trøndelag

Blikkenslager: Uavklart
 Balansert ventilasjon : Ventistål AS
 Installasjon av balansert ventilasjon: YSH AS
 Brannrådgivning: BRAG AS
 Byggelån: Statsbygd Sparebank AS

Det kan forekomme endringer. Kjøpere vil i så fall underrettes fortløpende.

BYGGETEKNISK BESKRIVELSE

Utomhus

Utendørs fellesarealer som opparbeides i sommerhalvåret kan gjenstå ved overtagelse. Det vil såes plen på kortsider og husets framside (iht vedlagte tegninger). Gårdsplass gruslegges. Utvendige fellesboder inngår ikke i leveransen. Veranda over carporter leveres som tett uisolert tak. Fellesveranda mot vest leveres med standard terrassedekke med åpen spalte (dersom denne bygges).

Generelt om bygget

Fasaden vil hovedsakelig bestå av murpuss. Vegger sokkel, innhuk og loftstue får liggende kledning (trepanel) i trendy format/profil og malt/beiset med ett strøk grunning og ett hovedstrøk. Trekledning leveres med synlig spiker og umalte tverrender. Kledning bør males med et 2. strøk innen 12 måneder. I tillegg til plasstøpt betong grunnmur består husene av fabrikkproduserte elementer som sammenstilles på tomta.

Boligen oppføres i henhold til Tek 17. Innvendige vegger og tak kles med gipsplater, sparkles og males. Gulv i stue, kjøkken og soverom dekkes av hvitpigmentert enstavs eik treparkett. Bad (gulv og vegger), entre og vaskerom (gulv) kles med flis fra Fliskonkurrenten – italiensk flis Eco Bianco og/eller ECO Grigio med tilhørende mosaikkflis i dusjoner. I sokkel leveres gulv i stue og soverom med høykvalitets enstavs laminat. Det vises videre til detaljer i vedlagte romskjema.

Tak og terrasser over bolig tekkes med dobbel industriapp. Terrasser får plattinger i impregert treverk (120 mm).

Boligene får forskriftsmessig påkrevet ventilasjon og belysning, herunder balansert ventilasjon levert av Ventistål AS og montert av YSH AS. Varmekabler legges i entre/korridor, på vaskerom og på badegulv.

Det leveres stilrene innvendige trapper i hver bolig (Strynetrappa Fauna i sortmalt furu vanger, hvitlasert furu trappetrinn og sort spilerekkverk).

WC

WC leveres i prosjektflis på gulv, malte vegger og tak.

- Innebygget toalettsisterne fra Tece med hvit eller sort trykkplate i plast
- Aida vegghengt toalett m/tilhørende sete fra Vikingbad
- Servantarmatur: Hansgrohe Talis e110 i matt sort
- Heldekkende servant Drømmekjøkkenet Thin 60 cm (eller tilsvarende)
- Trend Round (60cm) eller Trend Edge speil 60 cm

Kjøkken

Kjøkkenet i fargen Peppergrå fra Drømmekjøkkenet som vist på tegning. Kjøkkeninnredningen er plassbygget med høytrykklaminert benkeplate (30 mm rett kant).

- Oppvaskkum: Franke nedfelt i sort kompositt
- Blandebatteri: Hansgrohe Talis m/avstenging i matt sort

Leveransen inneholder en hvitevarepakke fra Siemens levert av Drømmekjøkkenet Innbyggingsovn med prolyse iQ300, induksjonstopp med integrert ventilator 71cm iQ500 (resirkulering av luft ved bruk av aktivt kullfilter), integret kombiskap iQ100 og integret oppvaskmaskin iQ300. Induksjonstoppen er en av toppmodellene på markedet.

Kjøkken praktikantdel er forberedt for innkjøp og montering i henhold til vedlagte tegninger.

Bad

Baderomsinnredning: Begge bad leveres som på tegning, modell Bright i fargen Peppergrå.

- Innebygget toalettsisterne fra Tece med hvit eller sort trykkplate i plast
- Aida vegghengt toalett m/tilhørende sete fra Vikingbad
- Celeste dusjhjørne i matt sort 90x90 cm.
- Dusjgarnityr: Celeste Stoke rainshower i matt sort
- Servantarmatur: Hansgrohe Talis e110 i matt sort

Bad 1

- Dobbel heldekkende dobbelservant 120 cm Drømmekjøkkenet Square
- Trend Round speil med i integrert LED lys 90 cm

Bad 2 + bad sokkel

- Heldekkende servant Drømmekjøkkenet Thin 80 cm
- Trend Round speil (70cm) eller Trend Edge speil 80 cm
- Bad sokkel har opplegg for vaskemaskin

Vaskerom/bod

- Intra VK 50 vaskekar
- Vegghengt blandebatteri for vaskerom (Oras, Grohe, el.l.)
- Tilkobling til vaskemaskin

Soverom

Alle soverom er tilpassert for romslige plassbygde skyvedørsgarderober, men leveres med frittstående hvite garderobeskap med 3 dører - Kleppstad fra Ikea (117 cm x 176cm). Dersom kjøpere ønsker å selv besørge fastmonterte garderobeløsninger kan frittstående garderobeskap byttes ut mot reduksjon i pris (kostpris).

Bod/Teknisk rom

Boder leveres med isolerte vegger, gips på vegger/tak, samt isolert gulv mot grunn.

- Høiax 300 l varmtvannsbereder levert av rørlegger.
- Høiax fordelerskap - Rør i rør - rørlegger.
- Motorenhet for balansert ventilasjonsanlegg

- Sikringssskap.

Belysning

Alle rom leveres med antall stikk i forhold til Tek 17 sine krav. Stue/kjøkken leveres med 8 downlights og tilhørende dimmere, loftstue 4 downlights og dimmere, entre 2. etg 2 downlights og dimmere, stue/kontor/gang 1. etg 4 downlights med dimmere. Bad leveres med hhv. 2 og 4 downlights og dimmere. Alle soverom leveres med LED taklampe. Boder leveres med LED taklampe eller lysrørarmatur. Fullstendig elektrospekk kan leveres ut på forespørsel. Praktikantdele er objekt for nærmere diskusjon. Sokkel leveres med LED taklamper.

Vedovn og piper

Alle boligene leveres med moderne og teknologisk vedovn av type Wiking Miro 1 på pidestall og ventilert skorstein fra Premodul el.l.

TV/Internett

Det legges til rette for Kabel TV og bredbånd (trekkør for fiberbredbånd til punkt i stue).

Brannværn

Brannvarslere, brannslukningsutstyr monteres i hver leilighet iht brannforskriftene.

BESKRIVELSE TEKNISKE ANLEGG

Rørleggerarbeider

Sanitæranlegg utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Kommunale regler for fremføring av forbruksvann følges. Vann og avløpsledninger knyttes til offentlig nett. Det monteres utvendig spylekran med frostsikring. Alle leiligheter har egen stoppekran .

Elektroarbeider

Anlegget skal bygges i henhold til gjeldende forskrifter. Alle el-installasjoner anmeldes til myndighetene av installatør. Installasjoner legges som skjult anlegg men kan legges synlig der det er påkrevet.

Ventilasjonsanlegg

Hver leilighet utstyres med et aggregat for balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning. Motorenhet plasseres på hensiktsmessig måte på vaskerom.

DIVERSE VIKTIGE FORHOLD OG NOEN BEGRENSNINGER I LEVERANSEN

- Huset leveres som nevnt på det nærmeste listefritt. Det er påregnelig med sprekker i sparkling maling mellom tak vegg og veggjørner. Dette kan skyldes at byggets bærende konstruksjoner fortsatt tørker etter maling og at dette kan føre til små setninger. Slike forhold vil ikke rettes i forbindelse med avtalte kontroller.

- Vegger males med fargen Sheer Grey (Jotun fargekode) i glansgrad 07. Ved valg av flere farger/glansgrader betales kr. 3 000,- pr ekstra farge/glansgrad.
- Tak males i klassisk hvit i glansgrad 02.
- Listverk leveres med synlig spiker og usparklede skjøter
- FDV på standard butikkprodukter som servantarmaturer, dusjgarnityr, etc er tilgjengelig på nett og leveres ikke til kjøper
- Tekniske produkter med behov for FDV leveres per epost (Zip fil) slik at kunder kan lagre disse i den nettbaserte «Boligmappa»
- Utvendige fellesboder inngår ikke i leveransen.
- Inntegnede faste benker og blomsterkasser på takterrasse er ment som inspirasjonsillustrasjoner og er ikke med i leveransen. Det er mulig at hele areal på takterrasse mot sør gjøres privat. Det er også mulig at utvendig trapp og felles takterrasse mot vest utgår og at man heller skyter bort mer masse og lager uteareal på et lavere bakkenivå.
- Både entreer, korridorer og soverom er tegnet med tanke på ettermontering av plassbygde skyvedørsgarderober, men disse inngår ikke i leveransen.
- Det medfølger Pergola på takterrasse i rammeverk av tre. Motorisert duktak eller lamelltak medfølger ikke.
- Utvendige støttemurer kan bli endret i fasong og utseende iht Arkitekt-tegninger.

ENDRINGER

Evtuelle endringer må avtales spesielt, alle endringer leveres av prosjektes samarbeidspartnere til avtalt pris mellom kjøper og leverandør. Utbygger beregner seg 20% påslag på netto kjøpsbeløp for alle tilvalg og vil fakturere kunde for dette sammen med endelig oppgjør for bolig. Endringer skal avklares mellom kjøper og selger og nedfelles i en tilleggsavtale.

BYGGVASK

Før overlevering av bygget gjennomføres en normal byggvask.

Romskjema OAV 16

1. etg	Gulv	Vegger	Himling	Belistning	Dører
Korridor	1-stavs hvitlasert eik parkett	Gips sparklet og malt i fargen Jotun Sheer Grey	Gips sparklet og malt i klassisk hvit	Malte karmplister i hvit bomull. Gulvplister i hvitlasert eik og listfritt mot tak og rundt vindu.	
Soverom	1-stavs hvitlasert eik parkett	Gips sparklet og malt i fargen Jotun Sheer Grey	Gips sparklet og malt i klassisk hvit	Malte karmplister i hvit bomull. Gulvplister i hvitlasert eik og listfritt mot tak og rundt vindu.	Formpresset hvit slett
Bad 1 og 2	Flis gulv 60 x 60 – Eco Bianco/Grigio	Flis gulv 60 x 60 – Eco Bianco/Grigio	Sparklet og malt med baderoms-maling i klassisk hvit	Listfritt mot tak. Karmplister malt i farge hvit bomull.	Formpresset hvit slett
Vaskerom/bod	Flis gulv 60 x 60 – Eco Bianco/Grigio	Våtroms-system med glattesparklete vegger og baderoms-maling i Jotun Sheer grey	Gips sparklet og malt i klassisk hvit	Malte karmplister i hvit bomull, listfritt mot tak, sokkelflis av samme type som gulvflis.	Formpresset hvit slett

Romskjema OAV 16

2.etg	Gulv	Vegger	Himling	Belistning	Dører
Kjøkken/stue inkl korridor	1-stavs hvitlasert eik parkett	Gips sparklet og malt i fargen Jotun Sheer Grey	Gips sparklet og malt i klassisk hvit	Gulvlist i hvitlasert eik og listfritt mot tak og rundt vindu.	
Entre ved inngangsdør	Flis gulv 60 x 60 – Eco Bianco/Grigio	Gips sparklet og malt i fargen Jotun Sheer Grey	Gips sparklet og malt klassisk hvit	Listfritt mot tak og rundt vindu og ytterdør. Gulvlist i hvitlasert eik.	Formpresset slett ytterdør fra Swedoor i dempet sort
WC	Flis gulv 60 x 60 – Eco Bianco/Grigio	Flis gulv 60 x 60 – Eco Bianco/Grigio	Gips sparklet og malt klassisk hvit	Malte karmfliser i hvit bomull, og listfritt mot tak.	Formpresset hvit slett
Bod	Betong	Umalt gips	Umalt gips	Malte karmfliser i hvit bomull	Formpresset slett ytterdør fra Swedoor i dempet sort

Revidert 10.02.20

Romskjema OAV 16

Loft					
Stue	1-stavs hvitlasert eik parkett	Gips sparklet og malt i fargen Jotun Sheer Grey	Gips sparklet og malt i klassisk hvit	Gulvlist i hvitlasert eik og listfritt mot tak og rundt vindu.	
Sokkel					
Entre	Flis gulv 60 x 60 – Eco Bianco/Grigio	Gips sparklet og malt i fargen Jotun Sheer Grey	Gips sparklet og malt klassisk hvit	Malte karmfliser i hvit bomull, og listfritt mot tak og rundt vindu. Gulvlist i hvitlasert eik.	Formpresset slett ytterdør fra Swedoor i dempet sort
Stue/kjøkken	1-stavs eik laminatgulv fra Pergo	Gips sparklet og malt i fargen Jotun Sheer Grey	Gips sparklet og malt i klassisk hvit	Gulvlist i hvitlasert eik og listfritt mot tak og rundt vindu.	Formpresset hvit slett
Soverom	1-stavs eik laminatgulv fra Pergo	Gips sparklet og malt i fargen Jotun Sheer Grey	Gips sparklet og malt i klassisk hvit	Gulvlist i hvitlasert eik og listfritt mot tak og rundt vindu.	Formpresset hvit slett
Bad	Flis gulv 60 x 60 – Eco Bianco/Grigio	Flis gulv 60 x 60 – Eco Bianco/Grigio	Gips sparklet og malt klassisk hvit	Malte karmfliser i hvit bomull, og listfritt mot tak.	Formpresset hvit slett
Teknisk rom/bod	Flis gulv 60 x 60 – Eco Bianco/Grigio	Våtroms-system med glattesparkled e vegger og baderomsmaling i Jotun Sheer grey	Gips sparklet og malt klassisk hvit	Malte karmfliser i hvit bomull, og listfritt mot tak og rundt vindu. Gulvlist i gulvflis.	Formpresset hvit slett

Revidert 10.02.20

Romskjema OAV 16

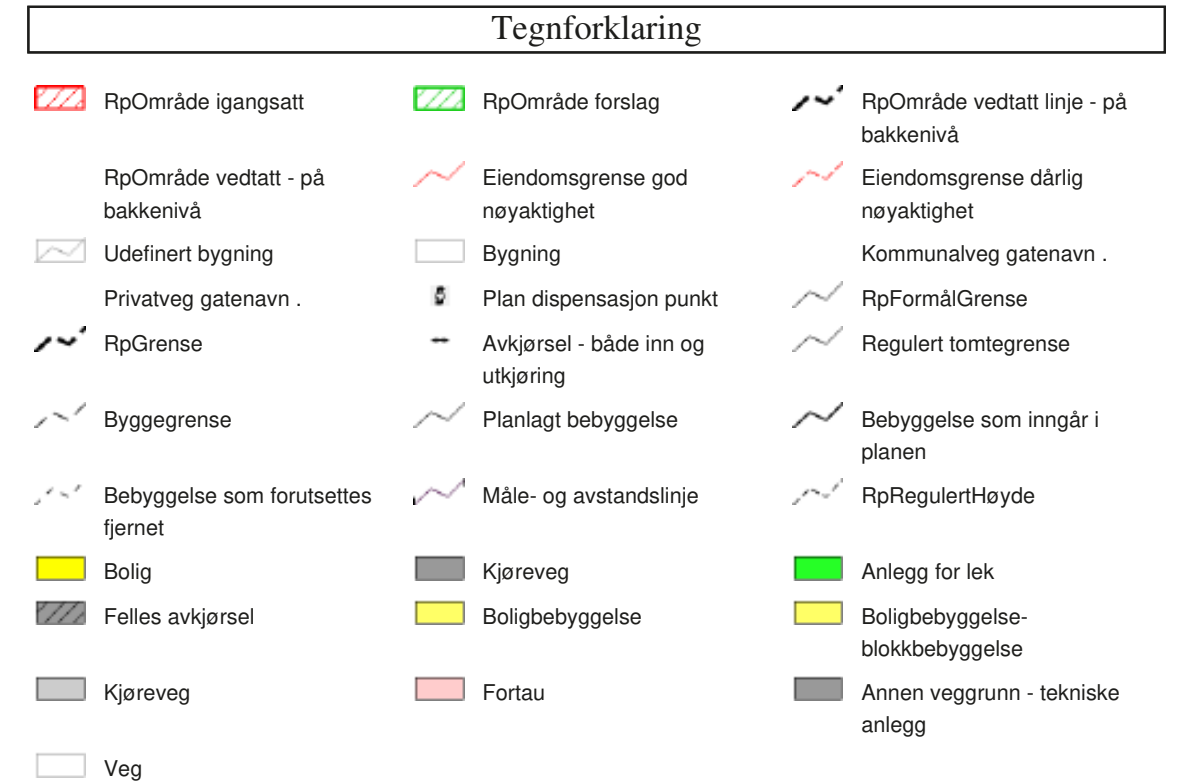
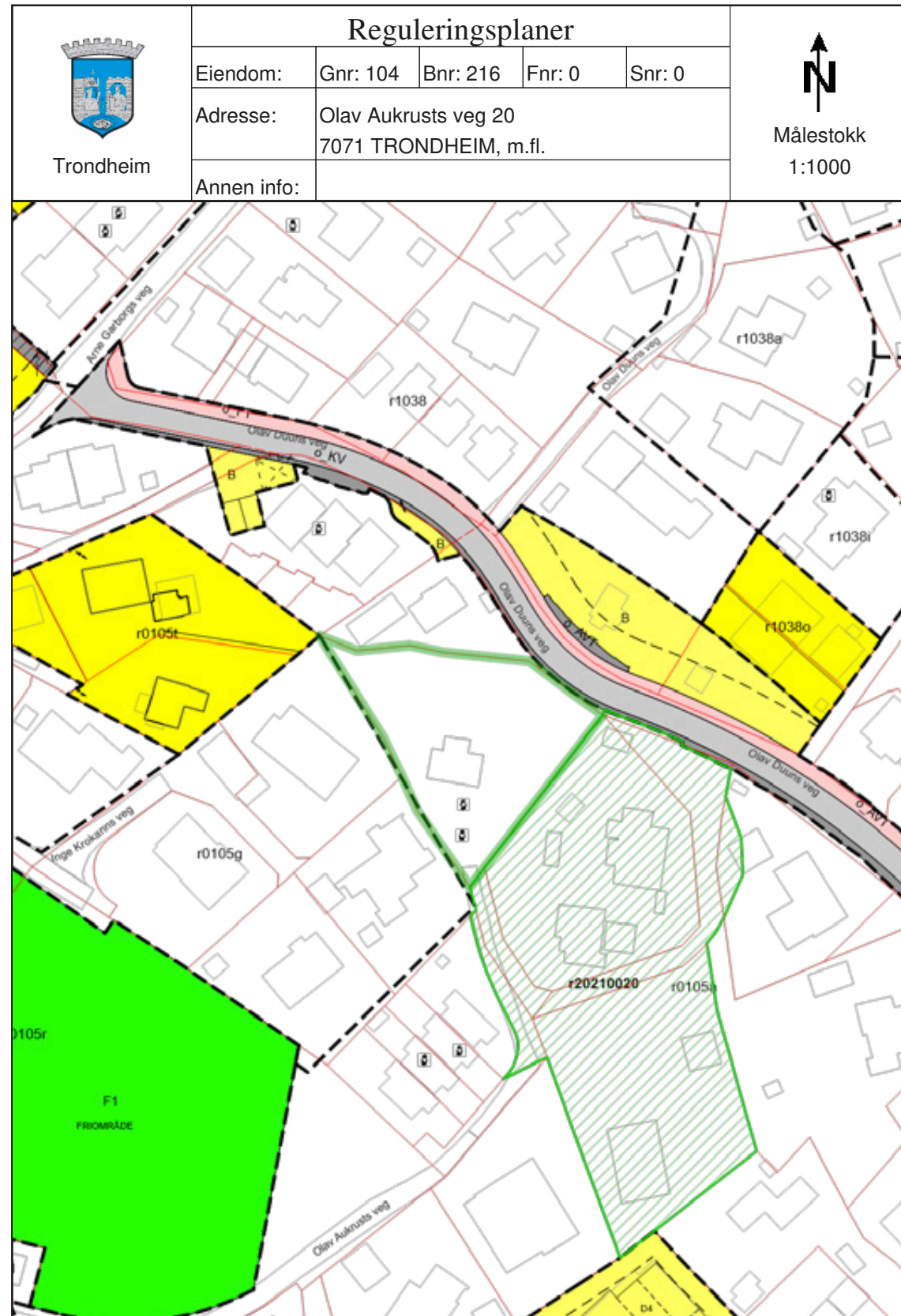
Perspektivtegning: 3277/1/2 Kjøkken - Hovedbolig - Alternativ - 2
Prosjekt: Olav Aukrusts veg 16 - Sr Kvalitet Eiendom AS

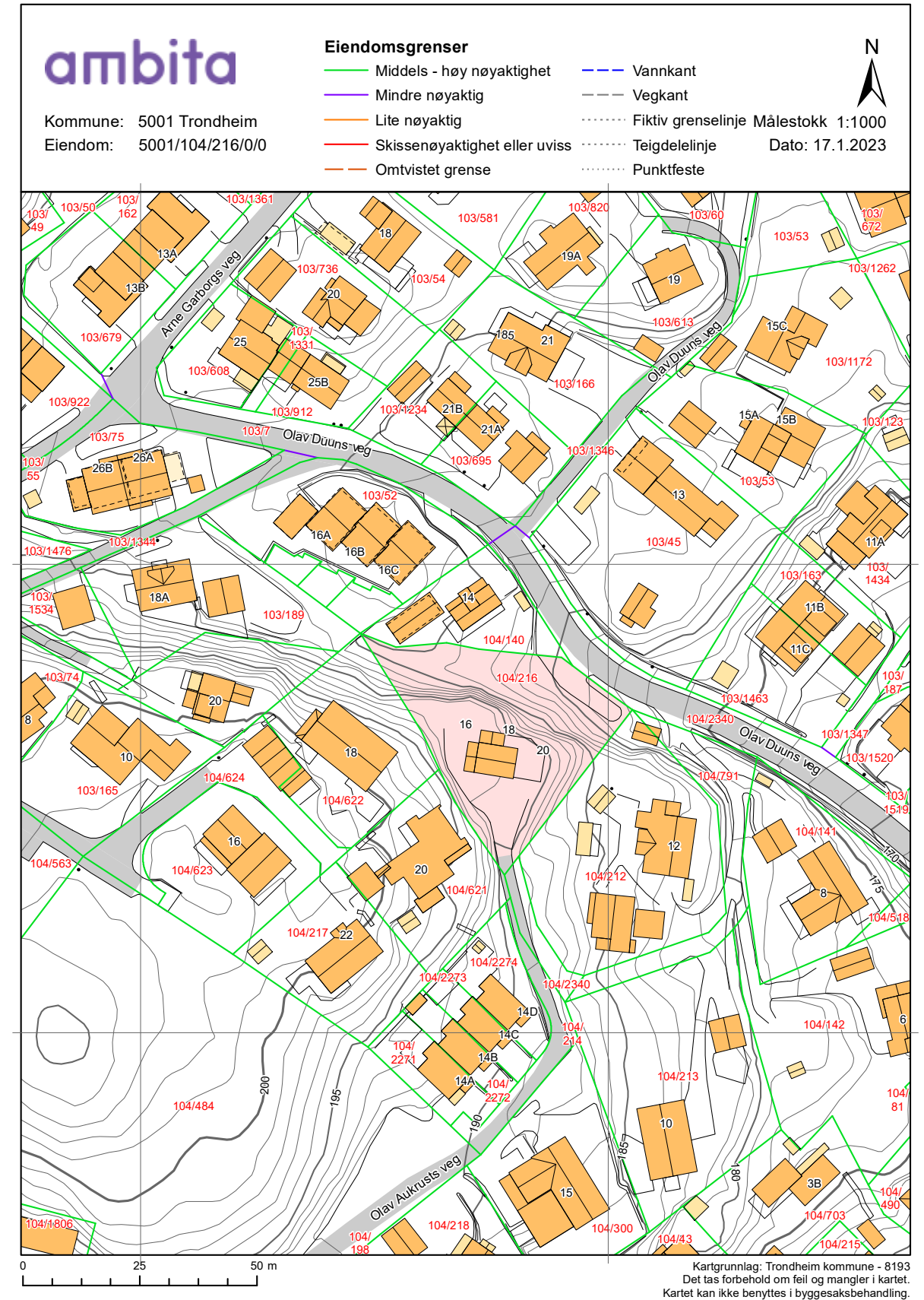
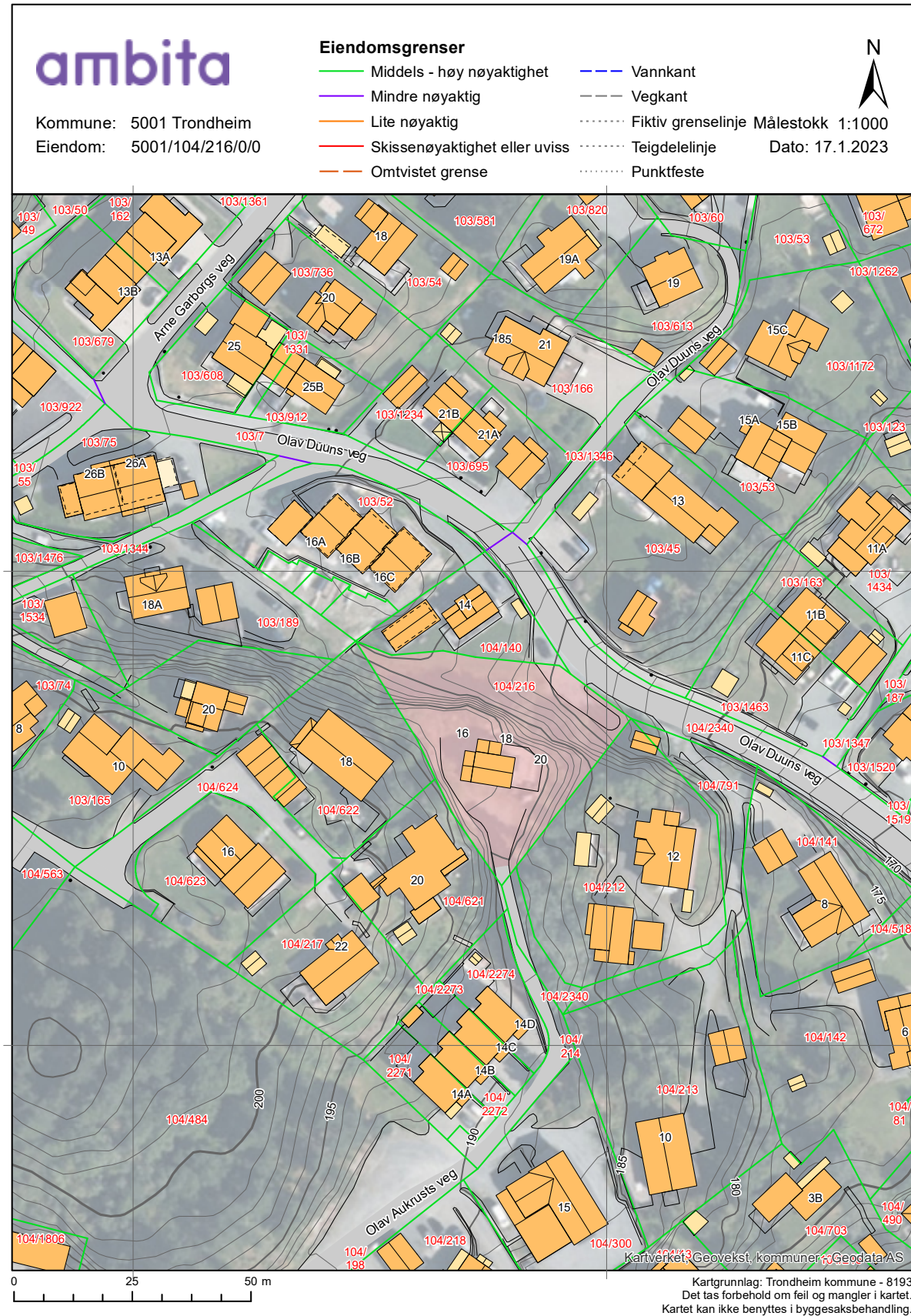
Skrevet ut: 30.03.2023














MERK: Tegningen er bare retningsgivende.






Selger: Stenersen, Adrian Side: 1 (1)











Tegnforklaring

-  Adressepunkt
 -  Kulturminne - punkt
 -  Naturvernområde - punkt
 -  Kulturminne - flate
 -  Naturvernområde - flate
 -  Bygningslinjer
 -  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 -  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 -  Lite nøyaktig, 200-499 cm
 -  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Bygningsflate
-  Tiltaksflate
-  Valgt eiendom
-  Vannflate
-  Gang- og sykkelveg
-  Parkeringsområde
-  Veg

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET OLAV AUKRUSTS VEG 16

Sameiet ble etablert ved_seksjoneringsbegjæring tinglyst den [•]

§ 1 - Navn og formål

Sameiets navn er Boligsameiet Olav Aukrusts veg 16 (heretter Sameiet) og omfatter eiendommen gnr 104 bnr 2343 i Trondheim kommune.

Sameiet består av 4 seksjoner og har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er seksjonseierne.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsvis eierandel i sameiet. Alle seksjoner har samme sameiebrøk 1/4.

§ 2 – Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene er forbudt.

En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til carport seksjonen disponerer. Samtykke fra styret er ikke nødvendig.

Seksjonene skal ha enerett til å bruke carport og hage (deler av fellesarealene) som naturlig sokner til den enkelte seksjon.

Hvilke deler av fellesarealene som er tillagt boligseksjonene i henhold til overstående er vist med skravering på tegning (kart) som gjelder som del av disse vedtektene.

Ovennevnte eneretter opphører dersom dette eventuelt vedtas som enstemmig vedtektsendring med tilslutning fra de seksjonene som berøres.

Overnevnte eneretter opphører senest 30 år fra den dato dette sameiet er seksjonert.

§ 3 – Vedlikehold

Seksjonseierens ansvar:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- I vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseierne er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Se nærmere bestemmelser om dette i eierseksjonslovens § 34.

Sameiets ansvar:

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 33 fullt ut. Denne paragrafen har nærmere bestemmelser om ansvar for sameiet ved manglende vedlikehold.

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

Oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

Seksjonseieren kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 - Skader – forsikring

Eierseksjonssameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for andre forsikringer, inkludert egen innboforsikring.

§ 6 – Felleskostnader

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

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 29.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen.

Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje månedsvis.

§ 7 – Forretningsfører

Forretningsførselen ivaretas av styret.

Styret ansetter, sier opp eller avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

§ 8- Årsmøte

Eierseksjonssameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

- A Styrets årsberetning
- B Årsregnskap
- C Valg av styreleder og 3 styremedlemmer for ett år
- D Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold.
- E Innmeldte saker

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om

- A et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- B ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet
- C et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor eierseksjonssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot eierseksjonssameiets interesser
- D pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§ 9 – Styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående av leder og 3 andre medlemmer. Det velges et styremedlem fra hver Seksjon.

Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

I felles anlegg forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap eierseksjonssameiet og har signatur. Styret kan gi prokura.

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

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 10 – Endring av vedtektene

Endringer i eierseksjonssameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 11 – Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Pålegget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Tilsvarende kan eierseksjonssameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en seksjonseier (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 12 – Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt.

§ 13 – Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer eierseksjonssameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Eierseksjonssameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Dersom eierseksjonssameiet har forretningsfører skal denne være orientert om eierskifter og utleie og seksjonseierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.

oooOOooo



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

Mobil 928 06 258

E-post jd@nylander.no

Bindende bekreftelse på kjøp - prosjektert bolig

Oppdragsnr.: 3230050

Megler: Jahn Dalheim

Budgiver har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon og bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave med vedlegg

Adresse: Olav Aukrusts veg 16, 7071 TRONDHEIM

Matrikkel: Gnr. 104, bnr. 216 i Trondheim kommune

Kjøpesum kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ omkostninger og ev. andel fellesgjeld iht. salgsoppgave

Evt. forbehold: _____

Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Kjøper plikter å fremlegge tilfredsstillende finansieringsbevis senest 14 dager etter signert kjøpekontrakt

Finansieringsbevis skal betinge at det blir stilt betryggende sikkerhet for selgers forpliktelser iht. kjøpsbetingelser og Bustadoppføringslova av 13. juni 1997. Det kreves at finansieringsbevis er bindende og gjelder frem til ferdigstilling av boligen.

Ved signatur av nærværende bekreftelse på kjøp samtykker kjøperne i at i det tilfelle det er flere kjøpere så kan disse hver for seg gjensidig representere hverandre ved inngivelse av kjøpsbekreftelse, herunder også endringer i forhold til evt. forbehold og frister.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i	v/	tlf	kr

Egenkapital består av salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Formål med kjøp: _____

Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verddivurdering av eksisterende bolig

Jeg ønsker å bli kontaktet av Danske Bank, og samtykker til at mine personopplysninger deles med Danske Bank

Kjøper(e)

Navn: _____

Navn: _____

Personnr.: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Tlf/E-post: _____

Tlf/E-post: _____

Sted, dato: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

Signatur: _____

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

