

# Frostaveien 3 - E03-12 - Videresalg



## Innhold

5

Velkommen til Frostaveien 3 - E03-12

---

8

Nøkkelinformasjon

---

14

Plantegninger

---

16

Eiendommen

---

23

Tekniske dokumenter



Velkommen til Basseløkka og denne flotte 2-roms leiligheten med innflytting til sommeren!

Velkommen til

# Frostaveien 3 - E03-12



Sigdal-kjøkken med integrerte hvitevarer. Illustrasjonsbilde

# Basseløkka

Ny og flott prosjektert 2-roms i 3 etg. under bygging i det populære boligprosjektet Basseløkka. Overtagelse 09.07.25. Videresalg av kontrakt.

Utvalgte kvaliteter:

- Privat vestvendt balkong med gode lys- og solforhold
- Meget sentralt likevel tilbaketrukket, kun ca. 3 min sykkeltur til Solsiden
- God standard med bla. vannbåren gulvvarme, en-stavseikeparkett, Sigdal-kjøkken og integrerte hvitevarer
- Felles takterrasse med kveldssol i byggets vestlige hjørne
- Lave kjøpsomkostninger og lav husleie
- Fleksibilitet med individuell nedbetaling av fellesgjeld hvor du kan velge å kjøpe med enten ingen fellesgjeld eller 60 % fellesgjeld og 40 % innskudd.  
Dersom du kjøper uten fellesgjeld er husleie estimert til ca. kr. 2 000,-
- Lave bokostnader med 10 års avdragsfrihet på evt. fellesgjeld
- \*Mulighet for kjøp av P-plass både inne og ute. Konferer megler.

Ta kontakt med megler for gjennomgang av leiligheten,



Felles takterrasse for beboerne i det vestlige hjørnet for alle beboere . Illustrasjonsbilde

## Frostaveien 3 - E03-12

|               |           |
|---------------|-----------|
| Prisantydning | 1 616 000 |
| Fellesgjeld   | 1 674 000 |
| Omkostninger  | 24 590    |
| Totalpris     | 3 314 590 |

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| Fellesutgifter | 9 563 pr. mnd.      |
| Bruksareal     | 36 m <sup>2</sup>   |
| BRA-i          | 33.8 m <sup>2</sup> |
| BRA-e          | 2.5 m <sup>2</sup>  |
| TBA            | 4.5 m <sup>2</sup>  |
| Etasje         | 3                   |
| Boligtype      | Leilighet           |
| Eieform        | Andel               |
| Byggeår        | 2025                |





# Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Nybygg



**Martin Bjerkaker**

Avdelingsleder Nybygg /  
Eiendomsmegler

952 24 393

[mb@nylanderpartners.no](mailto:mb@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Tilbaketrukket men likevel særdeles sentralt. Få minutter inn til både Solsiden og sentrum.  
Illustrasjonsbilde



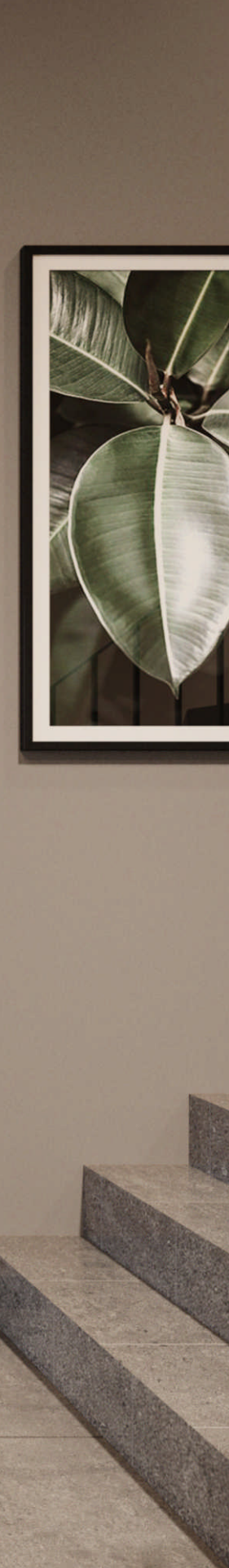
Privat balkong mot øst. Felles takterrasse



toppetasje. Illustrasjonsbilde



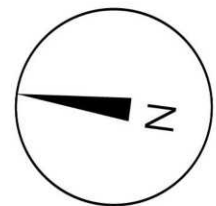
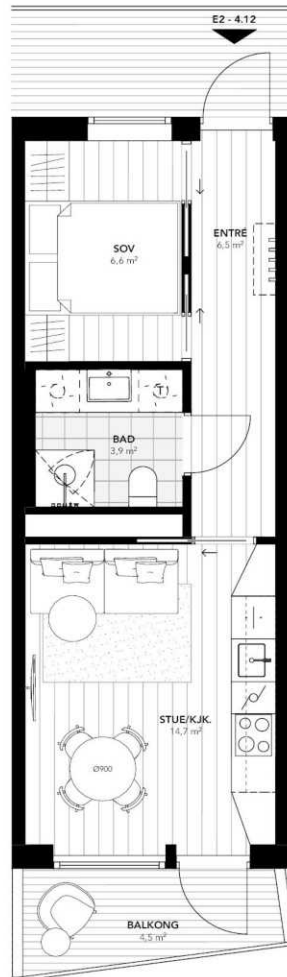
Innbydende fellesarealer og tidsriktige materialvalg går igjen i hele prosjektet. Illustrasjonsbilde



Ta kontakt med megler for gjennomgang av prosjektet

# Plantegning

1. etg



# Eiendommen

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 36,3 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 33,8 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 2,5 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 4,5 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Beskrivelse

Ny og flott prosjektert 2-roms i 3 etg. under bygging i det populære boligprosjektet Basseløkka. Overtagelse 09.07.25. Videresalg av kontrakt.

Utvalgte kvaliteter:

- Privat vestvendt balkong med gode lys- og solforhold
- Meget sentralt likevel tilbaketrukket, kun ca. 3 min sykkel tur til Solsiden
- God standard med bla. vannbåren gulvvarme, enstavsseikeparkett, Sigdal-kjøkken og integrerte hvitevarer
- Felles takterrasse med kveldssol i byggets vestlige hjørne
- Lave kjøpsomkostninger og lav husleie
- Fleksibilitet med individuell nedbetaling av fellesgjeld hvor du kan velge å kjøpe med enten ingen fellesgjeld eller 60 % fellesgjeld og 40 % innskudd. Dersom du kjøper uten fellesgjeld er husleie estimert til ca. kr. 2 000,-
- Lave bokostnader med 10 års avdragsfrihet på evt. fellesgjeld
- \*Mulighet for kjøp av P-plass både inne og ute.

Konferer megler.

Ta kontakt med megler for gjennomgang av leiligheten,

## Parkering

Det er mulig å kjøpe p-plass.

Konferer megler for tilgjengelighet/mulighet for kjøp

## Byggemåte og ferdigattest/brukstillatelse

Vi henviser til opprinnelig salgsoppgave til prosjektet.

## Adgang til utleie

Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.

Ubygger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret og det er opp til styret om utleien godkjennes.

## Oppvarming / energiforbruk

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. Å kontoinnbetaling pr kvm BRA per måned kommer som tillegg til felleskostnaden, med individuell avregning etter forbruk.

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.

# Økonomi

## Beregnet totalpris

Prisantydning kr 1 616 000,-  
Andel fellesgjeld kr 1 674 000,-

Prisantydningen fordeler seg slik:  
Opprinnelig kjøpesum kr 1 116 000,-  
Merverdi kr 500 000,-  
Tilvalg kr. 0,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld påløper

følgende omkostninger:

Tinglysing hjemmelsdokument kr 545,00,-

Tinglysing pantedok. pr. stk kr 545,00,-

Andelskapital kr 5 000,00,-

Etableringskostnader kr 18 500,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og ev. fellesgjeld kr  
3 314 590,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 1 674 000,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### **Felleskostnader**

Felleskostnader er estimert til kr. 9 563,- pr. mnd.

Fellesutgifter og hva disse dekker fremgår av budsjett for 1. driftsår utarbeidet i forbindelse med prosjektet. Finansieringsplan/budsjett er oppdatert og rente for fellesgjeld er 5,45 %, løpetid på felleslån er 40 år, avdragsfrihet i 10 år. Fordeling fellesgjeld/Innskudd 60/40.

Felleskostnader inkluderer: Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslaget det første driftsåret er stipulert til ca. kr 50 - 60 per m<sup>2</sup> BRA per måned, hvor blant annet forsikring på byggene, vedlikehold og drift av Borettslagets fellesarealer, vaktmester, renovasjon, vann og avløp, forretningsførsel, snømåking, styrehonorar, revisorhonorar samt renhold og strøm på fellesarealer er inkludert. Drifts- og vedlikeholdskostnadene fordeles etter areal (BRA) av hovedenhetene. Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. Å konto innbetaling til sameiet med ca. kr 12 per kvm BRA per måned kommer som tillegg til felleskostnaden, med individuell avregning etter forbruk. Videre kommer kostnader til digital-TV/bredbånd i tillegg til felleskostnadene. Kostnaden er stipulert til kr 349 per måned for grunnpakke. I tillegg kommer også drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeanlegget som fordeles likt mellom de som har kjøpt p-plass. Kostnaden er stipulert til kr 150 per måned pr p-plass.

Strømkostnader for ladning av el-bil inklusive eventuelle abonnementskostnader belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

For de enheter som kjøper med fellesgjeld, kommer kapitalkostnader i tillegg pr. mnd.

### **Kommunale avgifter**

Da boligene selges som nybygg under oppføring, er grunnlaget og satsene ikke beregnet/fastsatt. Når boligen er overtatt, skal man oppgi areal i skattemeldingen. Deretter vil boligverdi og kommunale avgifter beregnes.

Ta kontakt med Skatteetaten om du har flere spørsmål i denne forbindelsen.

### **Andel fellesgjeld**

Andel fellesgjeld er kr. 1 674 000,-

### **Lånevilkår fellesgjeld**

Kjøpesummen for leiligheten består opprinnelig av innskudd/kontantdel på 40 % og andel av borettslagets fellesgjeld på 60 %.

Opprinnelig innskudd/kontantdel sikres ved pant i borettslagets eiendom.

Renter og avdrag på fellesgjeld betales av borettslaget via andelseiernes månedlige felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader. Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån.

Lånevilkår fremgår av oppdatert utkast til finansieringsplan for borettslaget.

Iht. siste tilsendte finansieringsplan er rente 5,45 %, løpetid 40 år, avdragsfrihet 10 år.

### **Eiendomsskatt**

Om kommunen har innført eiendomsskatt så 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.

Det fremgår av opprinnelig prospekt om eiendomsskatt påløper i dette prosjektet.

### **Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning**

Borettslaget har inngått avtale med OBOS om IN-ordning (individuell nedbetaling fellesgjeld).

Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget.

IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden. Innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Innbetaling fra andelseier går til

nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Etter overtagelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr 60.000 per innbetaling. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan tidligst finne sted etter at borettslagets felleslån er etablert og utbetalt til selger. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det må inngås egen avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale. Det vil tilkomme et administrasjonsgebyr ved inngåelse av avtale. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt ut innflyttet, og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerhet.

Seneste frist er 6 uker før overtagelse hvis man ønsker å etablere avtale.

## Offentlige forhold

### Borettslaget

Basseløkka Borettslag, Orgnr: 928 257 681  
Forretningsfører: Obos eiendomsforvaltning.

### Forsikring

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av utbygger bli holdt forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Ubygger vil for borettslagets og sameienes regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtagelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

### Regulering og vedtekter/husordensregler

Regulering og evt. utkast til vedtekter/husordensregler fremgår av opprinnelig salgsoppgave.

### Vei, vann og avløp

Dette fremgår av opprinnelig salgsoppgave.

## Diverse

### Overtagelse

Overtagelse er satt til 09.07.25 iht. innkalling fra utbygger.

Megler henviser til evt. utsendte varsler om overtagelse som er sendt ut til kjøpere i prosjektet. Disse følger som vedlegg til salgsoppgaven.

### Om salgsoppgaven

Vedlegg til salgsoppgave:

- Opprinnelig kontrakt signert 28.03.2022

- Evt. tilvalg: Avtale totale tilvalg,
- Opprinnelig salgsoppgave datert 15.04.2021

Salgsoppgaven er basert på selgers, prosjektmegler, utbygger og evt. forretningsførers opplysninger gitt til megler, Interessenter oppfordres til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i hovedkontrakten og opprinnelig prospekt med vedlegg.

## Kjøpsvilkår

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Martin Bjerkaker per e-post martin.bjerkaker@nylanderpartners.no eller sms: +47 95 22 43 93. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger

godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Salgsbetingelser**

Ved salg til forbruker selges boligen iht. bustadoppføringslova.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. Dersom kjøper ikke er forbruker, kan det avtales at eiendommen likevel selges etter bustadoppføringslova. Dersom eiendommen er ferdigstilt ved budaksept reguleres handelen av avhendingslova (i slike tilfeller gjelder ny salgsoppgave).

Det forutsettes at hjemmelsdokument tinglyses på ny eier.

### **Lov om burettslag (borettslagslova)**

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

### **Lovverk**

Kjøp av kontraktsposisjon reguleres av avhendingslova og ulovfestet obligasjonsrett / kjøpsloven. Bolighandelen, som ny kjøper trer inn i, følger Bustadoppføringsloven, som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Kjøper 1 skal etter overdragelsen av Kjøpekontrakten være fri en hver forpliktelse overfor Utbygger i henhold til Kjøpekontrakten, og bærer således intet ansvar overfor Utbygger i forhold til Kjøpers oppfyllelse av sine plikter etter Kjøpekontrakten.

Videre har selger1/kjøper 1 av kontraktsposisjonen ikke ansvar for mangelfull eller forsinket levering fra utbyggers side. Kjøper 2 har plikt til å betale hele vederlaget for kontraktsposisjonen i disse tilfellene. Rettsvern for boligen sikres ved tinglysing av skjøte.

Kjøper har rett til å avbestille hele eller deler av ytelsen fra boligselgeren frem til overtagelse, men da mot et vederlag og/eller erstatning til boligselgeren i henhold til lovens § 52 og 53. Dersom det foreligger en mangel i henhold loven, kan kjøper holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Lovene kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Lovene finner du også på [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no)

### **Bustadoppføringslova**

Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger er etter Bustadoppføringslova § 12 pliktig til å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering. Til det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag. Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse i.h.t. Bustadoppføringslova § 47

### **Informasjon om kjøp av kontraktsposisjon**

Ved kjøp av en kontraktsposisjon vil kjøper tre inn i

en kontrakt som allerede er inngått mellom utbygger og selger. Kjøper vil tre inn i selger sine rettigheter og plikter iht. den opprinnelige kjøpekontrakten og prospekt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i den opprinnelige kontrakt med mindre utbygger aksepterer å reforhandle kontraktsvilkårene.

Transport av kjøpekontrakten kan kreve utbyggers samtykke. Som ledd i denne vurderingen kan utbygger kreve at kjøper II fremlegger finansieringsbevis og utbygger har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper II. Utbygger har rett til å nekte å gi samtykke til transporten ved saklig grunn. Dette kan eksempelvis være at Kjøper II sitt erverv vil være i strid med eierseksjonsloven § 22 om at ingen kan erverve mer enn to boliger i et eierseksjonssameie, eller at kjøper II ikke fremlegger finansieringsbevis dersom utbygger ber om dette.

Kjøper I transporterer samtlige rettigheter og forpliktelser iht. kjøpekontrakten til kjøper II fra overtakelse.

Kjøper II overtar fra samme tidspunkt også alle forpliktelser og betalingsansvar for evt. øvrige avtaler som er inngått mellom kjøper I og utbygger i tilknytning til kjøpekontrakten (f.eks. tilvalg, avtale om parkeringsplass).

Utbygger forutsetter, men har intet ansvar for, at kjøper I har informert kjøper II om alle opplysninger som tidligere er gitt av utbygger, samt at kjøper I har informert kjøper II om eventuelle tilleggsavtaler som er inngått mellom kjøper I og utbygger. Kjøper II kan således ikke gjøre gjeldende andre krav eller rettigheter overfor utbygger enn det kjøper I kunne ha gjort dersom transport ikke var foretatt. Transportavtalen gir ikke kjøper II rettigheter overfor utbygger i større grad enn det kjøper I kunne gjort gjeldende.

Kjøper II overtar samtlige rettigheter og plikter i henhold til kjøpekontrakten med eventuelle tilleggsavtaler samtidig ved signering av transportavtalen ("overtakelse"). Tilsvarende går risikoen over på kjøper II ved overtakelse.

Garanti som Utbygger har stilt i medhold av buofl. § 12 og eventuelt § 47 kan gjøres gjeldende av kjøper II som kjøper I's rettsetterfølger (jf buofl. § 12, 6. ledd og § 47, 3. ledd).

Kjøper II er kjent med at garanti etter buofl. § 12, som minst lyder på 3% av vederlaget i perioden før overtagelse av boligen og 5% i perioden frem til 5 år etter overtagelsen, er beregnet av opprinnelig kjøpesum mellom utbygger og kjøper I i henhold til kjøpekontrakten.

Transportavtale ligger vedlagt som vedlegg til salgsoppgaven. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av konseptvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av utbygger. Utbygger oppfordrer kjøper til å sjekke ut «Rundskriv utgitt av Finanstilsynet 03.06.2015» (Lovdata.no) som forklarer lovverket rundt formidling av kontraktsposisjoner, evt kontakt salgsansvarlig for mer informasjon. Ved mistanke om boligspekulasjon kan utbygger uten forbehold nekte samtykke til transport av kontrakt.

Selger skal straks etter avtaleinngåelsen, eventuelt straks etter evt. forbehold er slettet, og uansett senest når byggearbeidene igangsettes, sørge for sikkerhetsstillelse (garanti) i samsvar med bufl. § 12. Dersom garantien først stilles etter at forbeholdene er falt bort, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien er stilt.

Garantien skal tilsvare det som til enhver tid er minstekravet i bufl. § 12. På kontraktstidspunktet innebærer dette at det skal stilles garanti for et beløp tilsvarende 3% av kjøpesummen for krav som fremsettes mot Selger før overtakelse. For krav som fremsettes mot selger på et senere tidspunkt, men senest fem år etter overtakelse, skal garantien tilsvare minst 5% av For krav fremsatt etter dette tidspunkt gjelder ingen sikkerhet.

Ved endringer i bufl. § 12 kan garantiene bli endret tilsvarende. Dersom kjøper har meldt krav iht garantien og de forhold som kravet gjelder er utbedret eller avgjort på annen måte, kan selger kreve at kjøper bekrefter dette dersom det er nødvendig for trappe ned garantien. På eiendommen hefter/vil hefte en panterett med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) til oppgjørsansvarlig for et beløp som minimum skal tilsvare den samlede kjøpesummen for samtlige seksjoner i byggetrinnet/prosjektet. Panteretten utgjør sikkerhet for de til enhver tid utbetalte deler av kjøpesummen. Oppgjørsansvarlig sletter panteretten når Kjøper har fått tinglyst skjøte for seksjonen.

Garantinr. .

Entreprenørgaranti - Bustadoppføringslova § 12, jfr. § 1 første ledd bm, er gitt fra .

### Finansiering

Ny kjøper må fremlegge finansieringsbevis på opprinnelig kjøpesum iht. opprinnelig selgers krav om sikkerhetsstillelse.

Kjøpesum/merverdi for kontraktsposisjonen må

betales inn som ubundne midler dvs. fri egenkapital, som betyr at beløpet ikke kan være betinget av tinglysing av pant i eiendommen som omfattes av hovedkontrakten. Kjøpesummen/merverdien for kontraktsposisjonen forfaller til betaling ved signering av transportkontrakten.

Ved overtagelse av eiendommen innbetales opprinnelig kjøpesum samt omkostninger og evt. tilvalgsavtaler iht. vedlagte hovedkontrakt. Delinnbetaling/forskudd kommer til fradrag.

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

## **Om oppdraget**

### **Eier**

Eier er .

### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Frostaveien 3 - E03-12.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 411, bnr. 249, andelsnr. 90 i Basseløkka Borettslag i Trondheim.  
Leilighetsnummer E03-12

Vårt oppdragsnummer er 3250056.

### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 31 200 inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 3 900,00

Digitale oppdragstjenester: 1 000,00

Markedspakke Anbud: 13 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Martin Bjerkaker / +47 95 22 43 93/ [martin.bjerkaker@nylanderpartners.no](mailto:martin.bjerkaker@nylanderpartners.no).

Prod. dato: 05.05.2025

# Tekniske dokumenter



Oppdragsnummer: 3-0100/21

Omsetningsnummer:

## **KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING BASSELØKKA**

Boligen er formidlet av Meglerhuset Nylander AS, org.nr. 990 732 809, heretter kalt megler.

Leilighetsnr: **E03-12**

Mellom Frostaveien Utvikling AS, org. nr. 925 477 265

heretter kalt selger, og

Trine Vold  
Christoffer Johnsen

F.dato: 230188  
F.dato: 270488

Ivar Reitens veg 37  
7091 TILLER

Telefon: 988 99 499 / 901 93 543  
E-post: vold.trine@gmail.com / christoffer.johnsen@em1.no

heretter kalt kjøper, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

### **1. INNLEDNING**

Selger har prosjektert 174 leiligheter med tilhørende inn- og utvendige fellesarealer i prosjektet «Basseløkka». Bygget skal føres opp på gnr. 411, bnr. 249 i Trondheim kommune ("Eiendommen").

Leilighetene er planlagt organisert som et borettslag, Basseløkka Borettslag ("Borettslaget"), bestående av 174 andeler/leiligheter.

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kjøpekontrakt med bilag. Selger har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøper er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("buofl.").

Kjøper har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer, muligheter m.v. vedrørende leiligheten som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten eller som vedlegg til denne.

Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet av begge parter.

## 2. KONTRAKTENS OBJEKT

Selger overdrar til kjøper andel i Borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr. **E03-12** i bygget, 1 sportsbod i felles garasje- og bodanlegg, samt rett til bruk av Borettslagets fellesareal.

Andelens pålydende skal være kr 5.000.

Leiligheten overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i kvalitetsbeskrivelse og romskjema, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger, eller den selger har utnevnt, og kjøper. Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

## 3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

### 3.1 Kjøpesummen

|                            |    |             |
|----------------------------|----|-------------|
| Pris for leiligheten       | kr | 1 116 000,- |
| Ønsker ikke p-plass        | kr | 0,-         |
| Til sammen («Kjøpesummen») | kr | 1 116 000,- |

Kjøpesummen utgjør kontantdel/innskudd, og forfaller til betaling som angitt i punkt 4.1. Innskuddet for leiligheten pantsikres i Borettslagets eiendom. Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

I tillegg til Kjøpesummen overtar kjøper andel fellesgjeld knyttet til leiligheten. På overtakelsestidspunktet utgjør andel fellesgjeld kr 1 674 000,-. Samlet kjøpesum (Kjøpesummen og andel fellesgjeld) utgjør dermed kr 2 790 000,-.

Fellesgjelden betjenes gjennom kjøpers betaling av andelens felleskostnader. Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på kjøpers side, er kjøper kjent med at andel fellesgjeld vil kunne ha økt som følge av renter som er pådratt i tiden etter det opprinnelige overtakelsestidspunktet.

### 3.2 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

|                                         |    |           |
|-----------------------------------------|----|-----------|
| Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument   | kr | 480,-     |
| Eventuelt gebyr for tinglysning av pant | kr | 480,-     |
| Andelskapital                           | kr | 5. 000,-  |
| Etableringskostnader                    | kr | 18. 500,- |
| Til sammen                              | kr | 24. 460,- |

I tillegg kommer gebyr for tinglysning av eventuell borett med kr 480. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige avgifter og gebyrer.

All tinglysning av dokumenter på leiligheten skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysningklar stand. Dersom pantedokumentet ikke er kommet megler i hende tidnok til overtagelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være befriende. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta boligen.

## 4. OPPGJØR

### 4.1 Betaling av vederlaget

Oppgjøret etter denne kontrakten skjer gjennom Meglerhuset Nylander AS, org. nr. 990 732 809 ("Megler"). Megler overtar ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 8601 28 18760 i Danske Bank og merkes med «Kid **0321010027**». Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene. Kopi av alle innbetalinger skal mailles til oppgjor@nylander.no merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.

Kjøper innbetaler Kjøpesummen og omkostninger slik:

|                                                  |    |                 |
|--------------------------------------------------|----|-----------------|
| Kjøpesummen senest 7 dager før overtakelse       | kr | 1 116 000,-     |
| Overtagelse fellesgjeld                          | kr | 1 674 000,-     |
| Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse | kr | <u>24 460,-</u> |
| Til sammen                                       | kr | 2 814 460,-     |

Kjøpesummen og øvrige innbetaling(er) fra kjøper skal settes på klientkonto i meglers bank.

Pantedokument sendes til: Meglerhuset Nylander AS, Vegamot 18, 7049 Trondheim.

Partene er gjort kjent med at ansvarlig megler for oppdraget etter overtagelse er:  
Janne Myran Berg, e-post: oppgjor@nylander.no

Dersom selger ønsker å disponere innbetalinger før overtakelse/tinglysning av skjøte, må selger stille sikkerhet overfor kjøper i samsvar med buofl. § 47. Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stilt sikkerhet etter buofl. § 47, vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt forutsatt at kjøpers bank samtykker. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stillet tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysning av skjøtet.

Dersom selger ikke stiller sikkerhet skal beløpet bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til leiligheten overføres til kjøper, jfr. buofl. § 46 første ledd. Kjøper og selger samtykker i at beløpet utbetales mot tinglyst hjemmelsdokument.

Selger samtykker i at megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart Kjøpesummen og øvrige innbetalinger er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller.

Dersom hele eller deler av Kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selger av hele Kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysningsklar stand ikke er

megler i hende innen to virkedager før overtakelse, og dette forsinker overtakelse/oppgjør, skal kjøper betale selger en erstatning tilsvarende forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen til selger inntil pantdokument er mottatt i tinglysningsklar stand. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt på meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Betaling for eventuelle tilvalgs- og endringsarbeider faktureres særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor, og betales senest samtidig som Kjøpesummen og omkostninger.

Kjøper må innbetale fullt oppgjør inklusive Kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter før kjøper kan få overta leiligheten eller nøkler blir overlevert.

Innbetalt beløp blir utbetalt fra megler til selger når blant annet følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse er gjennomført
- Kjøper er registrert som andelseier i grunnboken, jf. buofl. § 1a)
- Panterett for innskudd er tinglyst, jf. brl. § 2-11

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at hjemmelsdokument er gitt kjøper, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

#### **4.2 Garanti**

Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12. Selger har tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, 60 % solgte leiligheter av totalverdi for prosjektet iht. prisliste og åpning av byggelån. Det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har forbehold med tilsvarende virkning. Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter.

For perioden frem til overtakelse skal garantien være på 3 % av samlet kjøpesum. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av samlet kjøpesum.

Garantien stilles direkte til kjøper med kopi til megler. Til det er dokumentert at det er stillet garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

#### **4.3 Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser**

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert 13.01.2021, og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken.

I tillegg vil selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Basseløkka, herunder knyttet til VA-anlegg, evt. avfallssuganlegg, ledninger, tekniske anlegg og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet. Videre har selger rett til å tinglyse bestemmelser som vedrører Borettslaget, sameiene, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Basseløkka, samt erklæringer/ servitutter knyttet til utbyggingsavtale for bl.a. Eiendommen med Trondheim kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/ erstatning for tinglysning av denne typen erklæringer/servitutter.

Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og Borettslagets felleslån, skal tinglyses som heftelser på Borettslagets eiendom innen overtakelse.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen, slik at Eiendommen ved overlevering skal være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakt. Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler etter å ha mottatt Kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av Kjøpesummen til å innfri panteggjeld som ikke skal overtas av kjøper, og påser at pantlover besørger panteheftelsene slettet. Selger gir ved denne kontrakts underskrift megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøper ikke skal overta.

Andelen vil ved overlevering være fri for pengeheftelser, med unntak av Borettslagets legalpanterett etter borettslagslovens § 5-20.

Kjøper gjøres oppmerksom på at megler vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pålydende minimum total salgssum for prosjektet samt tinglysingssperre i Eiendommen. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført.

#### **4.4 Tinglysing av hjemmel til andel i Borettslaget**

Tinglysing vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg og renter, i sin helhet er betalt og kjøper har overtatt andelen.

### **5. FREMDRIFT**

Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider knyttet til felles garasjeanlegg i 4. kvartal 2021. Forventet byggetid er cirka 24 måneder fra oppstart av grunnarbeidene. En senere igangsetting av grunnarbeidene, eller en lengre byggetid enn forventet for garasjeanlegget eller prosjektet for øvrig, kan medføre en senere overtakelse.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulksbelagt ferdigstillelsesdato. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdato. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte overtakelsestidspunktet (klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel.

Ferdigstillelse av utomhusarealene på Eiendommen vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. avhengig av årstiden.

## 6. OVERTAKELSE

Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring cirka to uker før overlevering hvor leiligheten besiktiges av selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelses-forretningen. Det skal føres protokoll fra befaringen.

Leiligheten og eventuell parkeringsplass skal overtas ved overtakelsesforretning.

Selger innkaller til overtakelsesforretning med frist som angitt i punkt 5. Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Ved overtakelse foretas en felles befaring av leiligheten hvor begge parter er representert. Representant fra entreprenør har rett til å være til stede.

Det skal føres protokoll over befaringen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring ("protokoll fra overtakelsesforretning"). Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og som partene beholder hvert sitt eksemplar av. Overtakelsesprotokollen skal sendes til megler pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Reklamasjoner som kjøper påberoper seg ved overtakelse skal nedtegnes i protokollen. Kjøper oppfordres særlig til å få protokollført eventuelle synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger. Vil kjøper etter overtakelse gjøre gjeldende som mangel et forhold som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig for at reklamasjonsretten skal være i behold.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Det er selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på leiligheten. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtakelse. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge før overtakelse.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele leiligheten kan bebos. Leiligheten regnes som overtatt av kjøper ved overtakelsesforretning, med mindre overtakelsesprotokollen angir noe annet.

Kjøper er innforstått med felles utomhusarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av leiligheten, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdigstilling av utomhusarealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for kjøper. Så snart selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å

rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Selgers garanti ovenfor kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres.

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtakelse av leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på Borettslagets vegne som foretar befaring og fastsetter et felles tilbakeholdsbeløp for Borettslaget/alle leilighetene. Beløpet skal tjene som sikkerhet for gjenstående arbeider og utstedelse av ferdigattest. Takstmannen har rett til å nedkvittere tilbakeholdt beløp etter hvert som fellesarealene ferdigstilles, eller gjenstående arbeider utføres. Megler gis uansett fullmakt til å utbetale gjenstående tilbakeholdt beløp ved utstedt ferdigattest.

Ved forsinket overlevering kan kjøper kreve dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget, jfr. buofl. § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 kalenderdager. Dersom kjøper ønsker at megler skal avregne eventuell dagmulkt, bør et eventuelt krav om dagmulkt meldes selger med kopi til megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokollen. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter iht. buofl. Dersom selger er forsinket iht. buofl. § 17, kan kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Risikoen for leiligheten 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 ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

Hvis kjøper etter behørig varsling uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf. buofl. §§ 14 og 15.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, selv om det foreligger juridiske mangler ved selgers ytelse, dette kan eksempelvis være at Borettslaget ikke er etablert, eller at den formelle hjemmelen til boligen ikke kan tinglyses per overtakelsestidspunktet.

Når risikoen for leiligheten er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at leiligheten blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Ved overtakelse skal leiligheten leveres fra selger i byggerengjort stand. Kjøper må påregne noe byggestøv i leiligheten i perioden etter overtakelse.

## **7. KONTROLLBEFARING**

Hver av partene har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av leiligheten, jfr. buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen som skal undertegnes av begge parter. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter selger å utbedre innen rimelig tid.

## **8. RETT TIL TILLEGGSFRIST**

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

## **9. SELGERENS YTELSE**

### **9.1 Utførelsen av arbeidet**

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Det gjøres oppmerksom på at tegninger og illustrasjoner m.m. er av illustrativ karakter og at avvik fra disse kan forekomme.

## 9.2 Tilvalg og endringsarbeider

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. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse kan bestilles. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som

- i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,
- ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
- iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen,
- iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
- v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med selger eller selgers representant. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøper kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi entreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøper har bestilt.

Avtalen skal undertegnes av begge parter. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. buofl. § 44.

Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

## 9.3 Mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved leiligheten, må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger innen rimelig tid. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 16.00.

Dersom det foreligger en mangel iht. buofl. kan kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt tilbakehold på meglers klientkonto anbefales anført på overtakelsesprotokollen med beløp og hvilken mangel beløpet er knyttet til. Det tilbakeholdte beløpet skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper bærer risikoen for tilbakehold av et for høyt beløp. Tilbakeholdt beløp kan etter hjemmelsovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stilt iht. buofl. § 12. Kjøper har også rett til å deponere et omtvistet beløp etter buofl. § 49, 1. ledd. Kjøper kan ved deponering kreve overtakelse og hjemmelsoverføring, men selger kan kreve forsinkelsesrente dersom beløp er uberettiget / for mye deponert.

Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes, kan partene avtale å engasjere en uavhengig takstmann eller lignende til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten kjøper eller selger har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av leiligheten, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for leilighetens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag basert på den verdireduksjon mangelen representerer i stedet for å foreta utbedring, jfr. buofl. §§ 32 og 33.

Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;

- Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelser i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer.
- Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av leiligheten med utstyr.
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.

## 10. SELGERENS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunkter oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningsalg.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, 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.

## 11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger tar forbehold om endelig godkjent rammetillatelse for hele prosjektet og igangsettingstillatelse fra Trondheim kommune for omsøkt prosjekt, og at tillatelsene blir gitt uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om salg av 60 % av leilighetenes totalverdi for hele prosjektet (oppgang A - F) i henhold til prislister, og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om at selgers styre godkjenner gjennomføringen av prosjektet.

Selger må seneste innen 1. september 2022 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom forhold utenfor selgers kontroll hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller at forutsetningen for avtalen blir vesentlig endret, herunder at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre. Selger tar videre forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i Leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av opptjente renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (rett til endringer, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg/transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 25.000,-. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten, ny kjøper må fremlegge tilfredsstillende finansieringsbekreftelse.

Opprinnelig kjøper må også innbetale til meglers konto et administrasjonsgebyr på kr. 10.000,- inkl. mva.

Det forutsettes at andelen registreres i Boretsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept og

kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr på kr. 40.000,- for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Selger vil når som helst ha rett til å justere kontantdel/innskudd for de usolgte andelene og parkeringsplassene både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke kontantdel/innskudd etter denne kontrakt.

Dersom selger ikke har solgt alle andelene eller parkeringsplassene innen overtakelse, har selger rett til å leie ut alle leilighetene som de usolgte andelene gir borett til samt parkeringsplassene.

## **12. FORSIKRING**

Arbeidene vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.

Selger vil for Borettslagets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.

## **13. BORETTSLAGET**

### **13.1 Borettslaget**

Hver leilighet som inngår i Borettslaget vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av leilighet med tilhørende balkong eller terrasser, samt rett til bruk av Borettslagets fellesarealer inklusive felles takterrasse. Selger skal stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Borettslaget er underlagt reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. ("brl."). Hver andelseier kan bare eie en andel, og bare fysiske personer kan være andelseiere.

Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget, kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld og en andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene for Borettslaget Basseløkka. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av nedbetaling av lån, endringer i lånevilkår, konsumprisindeks, Borettslagets vedlikeholdsbehov, driftsavtaler Borettslaget inngår m.m. Kjøper er også kjent med at Borettslagets drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastsatt etter konstituering, og etter hvert som Borettslaget får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Borettslaget vil forbeholde seg 1. prioritets panterett for 2G i Borettslagets andeler, som sikkerhet for andelseiernes forpliktelser overfor Borettslaget.

### **13.2 Kapitalkostnader frem til Borettslagets lån blir utbetalt**

Den del av kjøpesummen som Borettslaget skal finansiere ved lån i finansinstitusjon samt eventuell opparbeidet klientkontorente, forfaller til betaling, suksessivt, ved den enkelte leilighetskjøpers/ fremtidige andelseiers overtakelse av de enkelte boliger på eiendommen. Selger gir Borettslaget midlertidig kreditt for denne delen av kjøpesummen for så vidt gjelder andel felleslån knyttet til boliger som overtas før Borettslagets felleslån utbetales til selger.

Borettslaget skal betale vederlag (rente) til selger for denne kreditten i perioden fra overtakelse av den enkelte bolig og frem til Borettslagets felleslån utbetales til selger. Dette vederlaget fastsettes til

et beløp av samme størrelse som om det hadde påløpt renter på de overtatte boligens andel av felleslånet. For å kunne dekke Selgers krav på dette vederlaget, skal Borettslagets felleskostnader frem til Borettslagets felleslån er utbetalt til selger, omfatte kapitalkostnader til dekning av selgers vederlag.

Vederlaget for kreditten forfaller til betaling samtidig med at kjøpesummen for øvrig forfaller til betaling. Selger skal innen forfall, ved regning direkte til Borettslaget, redegjøre for vederlagets størrelse. Selgers krav på vederlag omfatter også eventuelle renter som er opptjent på de beløp som er innbetalt til Borettslaget til dekning av vederlaget.

### **13.3 Felles for Borettslaget**

Selger har engasjert OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører for Borettslaget. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet.

Forretningsfører vil innkalle andelseierne i Borettslaget til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at leilighetene er ferdigstilt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes Borettslaget.

Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for Borettslaget og sameiene før overtakelse.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslaget Basseløkka. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Endelige vedtekter fastsettes av selger før overlevering/ferdigstillelse/overskjøting. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens- og/eller trivselsregler for Borettslaget.

## **14. ANNET**

Ved befaring på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. brl. § 2-13. En borette gir kjøper full råderett over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borette i Borettslaget er overtatt.

## **15. TVISTER**

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

## **16. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING/ KJØPERS INNBETALING**

Iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimering, kan megler ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres.

Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

## 17. BILAG

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av kjøpekontrakten:

1. Salgsprospekt med bl.a. Informasjon til kjøper, kvalitetsbeskrivelse, romskjema, utomhusplan, etasjeplaner, salgstegninger.
2. Kart og reguleringsbestemmelser
3. Utarbeidet budsjett for Borettslaget
4. Utkast til vedtekter for Borettslaget
5. Bygge- og finansierungsplan for borettslaget Basseløkka utarbeidet av Obos
6. Grunnboksutskrift datert 04.06.21
7. Tinglyst erklæring med dagboknr. 15957/1992 og 25141/1990
8. Bustadoppføringslova

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen og tegninger skal kvalitetsbeskrivelsen gå foran. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

## 18. UNDERSKRIFT

Denne kontrakt med bilag er elektronisk signert av partene ved bruk av bankid.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Frostaveien Utvikling AS, org. nr. 925 477 265  
v/Henning Strand-Gesdal iht. fullmakt  
som selger

\_\_\_\_\_  
**Trine Vold**  
som kjøper

\_\_\_\_\_  
**Christoffer Johnsen**  
som kjøper

**Denne dokumentpakken inneholder:**

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

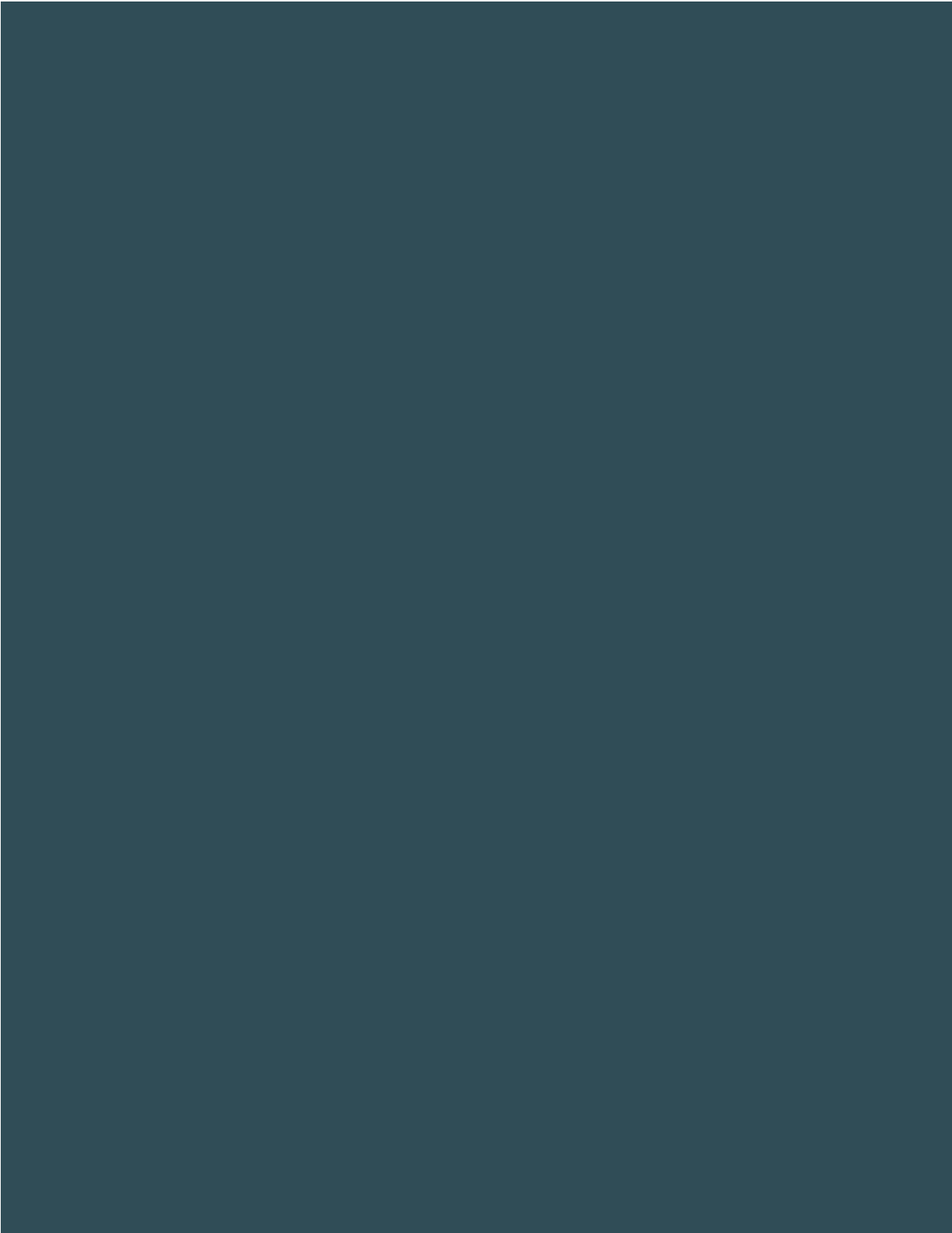
**Signatarer:**

| Navn                            | Fødselsdato | Metode        | Dato             |
|---------------------------------|-------------|---------------|------------------|
| Vold, Trine                     | 23.01.1988  | BANKID        | 29.03.2022 16:47 |
| Strand-gjesdal, Henning Liltved | 08.08.1975  | BANKID_MOBILE | 28.03.2022 15:27 |
| Johnsen, Christoffer            | 27.04.1988  | BANKID_MOBILE | 28.03.2022 16:28 |



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







---

## BASSELØKKA

VELKOMMEN HJEM TIL BASSELØKKA s 10

---

## BLI KJENT MED NABOLAGET

ILLUSTRERT KART s 14  
CHRISTINA OM LIVET I DEN AUTENTISKE BYDELEN s 16  
HVILEPULS I HVERDAGEN s 20

---

## VELKOMMEN HJEM

LEILIGHETENE s 26  
GODE GRUNNER TIL Å KJØPE NYTT s 40  
INTERIØRKONSEPTER s 42  
GJØR BOLIGDRØMMEN VIRKELIG s 52  
ETASJEPLANER s 54  
PLANTEGNINGER s 60  
UTOMHUSPLAN s 84  
BORETTSLAG s 86

---

## DOKUMENTASJON

INFORMASJON TIL KJØPER s 88  
ROMSKJEMA s 100  
KVALITETSBEKRÆFTELSE s 102  
KJØPEKONTRAKT s 108  
FREDENSBORG BOLIG s 118





# BASSELØKKKA

## KOBLET PÅ LIVET

Basseløkkka vil få plassering midt i den ærverdige murhusbebyggelsen fra Trondheims tidligere industriperiode, som i dag er omgjort til boligbebyggelse.

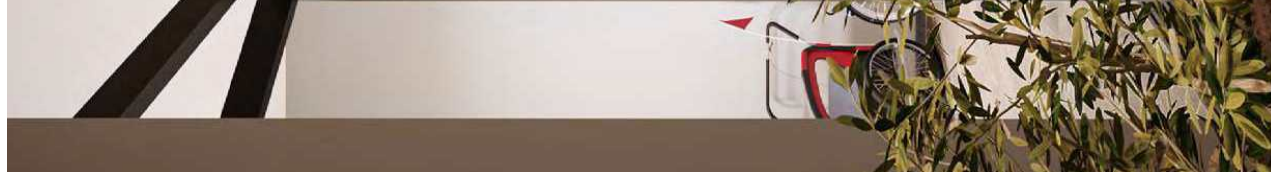
Fasaden får ulike farger hentet fra nærområdet som byr på sin egen arkitektoniske dynamikk, og skaper et spennende uttrykk som spiller godt sammen med nabobebyggelsen. Det vil være en variasjon i materialer fra tre, tegl og murpuss. De fleste leilighetene får privat uteplass i form av markterrasse, balkong eller takterrasse.

Basseløkkka blir en liten by i byen  
– kvartalet omkranser en felles bakgård

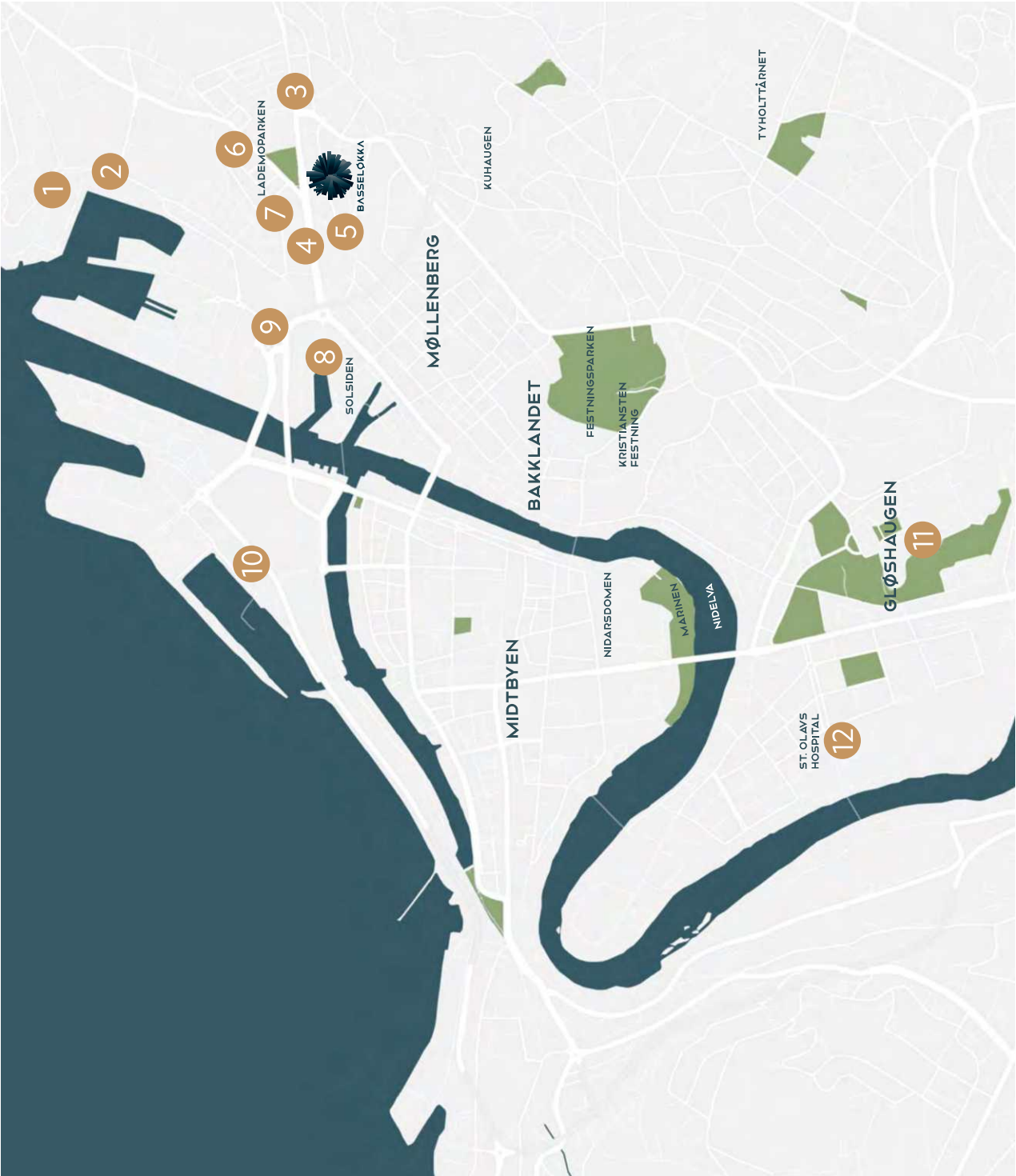
med soner for lek og rekreasjon. Bakgården får direkte adkomst fra flere sider av bygget, og er utformet med møteplasser i form av lekestativ og sittegrupper.

Vi har også sørget for å gi det lille ekstra til fellesarealene. Inngangspartiene byr på både sittebenker, innebygde postkasser og spilehimlinger i eik. Det blir en stor felles takterrasse med pergolavegger, sittegrupper og plantekasser – perfekt for varme dager, og sosiale samlinger med utsikt over byen.

**Velkommen til Basseløkkka!**







# CHRISTINA OM LIVET I DEN AUTENTISKE BYDELEN:

## - OMRÅDET HAR ALT JEG TRENGER

Da Christina skulle finne seg et nytt sted å bo i Trondheim hadde hun klare preferanser på hvor hun ville bo. – Jeg er en sosial person som liker å bo i rolige omgivelser, men i nærheten av det som skjer. Frostaveien har en perfekt lokasjon for meg.

I et sjarmerende strøk med rekker av gamle trehus ligger leiligheten til Christina Stokke. Den 29 år gamle prosjektlederen og kultursjelen levde sine barndomsår i Innset i Rennebu, og har vokst opp uten nærhet til alle fasiliteter. Nå liker hun å bo urbant, men i rolige omgivelser.

– Jeg har alltid vært glad i denne siden av byen, og jeg føler meg veldig heldig som får bo i en så koselig leilighet med en så perfekt plassering i byen, forteller Stokke.

Stokke har bodd her i tre år og hun ser tydelig at bydelen har vokst med årene.

– Det virker som stadig flere trekkes mot denne delen av byen, og jeg skjønner godt hvorfor, sier hun.

### ET LOKALSAMFUNN I BYEN

Stokke bor midt en bydel i blomstring. Her finner du små butikker, sjarmerende puber og parkområder som er sosiale samlingspunkter når sommerhalvåret melder seg.

– Det føles som et lite samfunn, der jeg møter naboene eller andre kjente fjes i bydelen på de lokale pubene og konserthusene, sier Stokke.

Hun nevner puber som Ramp og Mellomveien som populære samlingspunkter. Bydelen har også Rosendal Teater, som er bydelens eget teater. Stokke, som jobber i kulturbransjen, har tatt turen hit flere ganger og hun liker å møte venner over en kaffe ved teaterets egen kafé; Rosendal Kafé.

– Det finnes flere små spisesteder i området. Et spisested som er verdt å bemerke seg er Taqueros. Der får du servert mexicansk av folk som virkelig kan det. Jeg kan anbefale maistortillaene, og mine personlige favoritter er Carnitas, Tinga og Baja California, forteller Stokke.



Stokke er over gjennomsnittet glad i grønne planter, og hun kan virkelig anbefale Mikrogartneriet for de som deler samme planteinteresse som henne. Der kan du både lære om dyrking av planter, og kjøpe det du trenger for å drive med plantedyrking hjemme.

#### NÆRHET TIL BÅDE NATUR OG SHOPPING

Stokke kan nyte alt det særegne som området har å by på samtidig som hun har både Solsiden og Bakklandet like i nærheten. Spaserer Stokke fem minutter er hun på Solsiden med alle sine fasiliteter som shoppingssenter, restauranter og barer. Og bare noen minutter fra Solsiden ligger Bakklandet, der man finner Trondheims mest sjarmende gater.

– På Bakklandet har de flere små nisjebutikker, og en av mine favoritter er Bakklandet Blomster. Her satser de på sitt eget konsept med både planter, spesielle interiørartikler og noe kosmetikk. Keiserens Nye er også en interiørbutikk jeg pleier å gå innom i ny og ne.

Bydelen ligger ikke bare i nærheten til shopping og byens mest sjarmende strøk. Du trenger ikke å

– Jeg liker å gå tur med hunden min langs Ladestien, og jeg har også en annen fast rute der jeg går over Rosenborg, opp til Festningen og ned til Bakklandet. Det er et veldig fint område.

#### EN LEVENDE BYDEL

Det er ikke vanskelig å se at Stokke er en sosial person som liker å ha folk rundt seg, og hun har mange gode venner som bor et snaut steinkast unna.

– Jeg er så heldig som har nesten hele vennegjengen boende i nabolaget. Og jeg har merket at folk som flytter hit er imøtekomende og opptatt av å få en fellesskapsfølelse rundt seg. Det skaper et positivt miljø, og det gjør at få personer flytter fra bydelen, mener Stokke.

Like i nærheten ligger også Svartlamon, som er en annerledes og spennende del av byen. Her liker Stokke å dra på konserter sammen med venner i Verkstedhallen.

– Inntrykket mitt er at det er mange unge og urbane voksne som bor i denne delen av byen. Det er en







pmme.

## ET GÅRDSROM FOR AKTIVITET OG SAMHOLD

Siden det stadig bygges tettere blir uteområdene viktigere når folk skal finne sin nye bolig. Som landskapsarkitekt ser Fagerli hvor viktig det er å ha et gjennomtenkt konsept når man skal planlegge nye gårdsrom. Hun mener det er viktig å spille det folk trenger for å kjenne på livskvalitet og ro.

– Folk flest er opptatte av å komme seg ut i friluft, og naturen har helsefremmende effekter på oss. Derfor mener jeg det er viktig å gjøre gårdsrommet til et fint uteområde der man har lyst til å bruke tid. Et sted der man kan la barna leke og utfolde seg, og et sted man bare kan sitte og nyte tilværelsen.

Uteområdet til Basseløkka er skjermet for omverdenen, slik at gårdsrommet blir mer som en privat fellestehage for beboerne.

– På uteområdene har jeg laget det jeg kaller for ekstroverte rom og introverte rom, som gir beboerne muligheten for både alenetid bak pergolavegger og større samlingsplasser for sosialt samvær. I bakgården vil det også være en spennende lekeplass som barna garantert kommer til å elske, sier Fagerli.

– Og i Basseløkka blir det naturligvis mulighet til å spille «Basse» – som jo er navneopphavet til dette boligprosjektet, legger hun til.

## TILBAKETRUKKET OG URBANT

Basseløkka har en perfekt beliggenhet midt i et urbant strøk. Samtidig vil boligene ligge rett ved den gamle og koselige trehusrekka i Gamle Kongevei, som gjør at beboerne bor i kryssningen mellom det urbane og det gamle.

– På takterrassen kan du nyte både utsikten og gode utemiddager blant pergolavegger og koselige sittegrupper. Sammenlagt gir uteområdene muligheten til å både ta del i byens yrende liv fra taket, samtidig som du kan trekke deg tilbake i

I tillegg er begge områdene universalt utformet slik at utfasilitetene skal kunne brukes av alle beboerne.

– Basseløkka skal være et hjem for alle. Jeg har virkelig tro på at uteområdene vil falle i smak for beboere i alle aldre og livssituasjoner, sier landskapsarkitekten, som ser frem til å realisere planene for gårdsrommet på Basseløkka.

## PARKLIV OG TURMULIGHETER

Basseløkka ligger perfekt til for både parkliv og flotte turmuligheter. En liten gåtur unna ligger Lademoparken som er et populært sted for sosiale grillkvelder i sola, med muligheter for hagespill og andre aktiviteter. Like i nærheten finner du også

Strandveien Park der du kan ta med vennegjengen å spille basket i parkens egen basketballbane, eller du kan ta med barna til lekeplassen. Er du glad i å gå tur i byen, er det kort vei til både Kuhaugen og populære Ladestien. På Kuhaugen får du en fantastisk utsikt over Trondheim by, og på Ladestien får du panoramautsikt over vakre Trondheimsfjorden. Et tips kan være å gå Ladestien til Ladekaia, der du kan nyte både mat og drikke i flotte omgivelser. Hvis du vil besøke andre gode spisesteder og koselige kafeer ligger Solsiden bare fem minutter unna. Her finner du garantert flere steder du kan legge til på lista over favorittsteder å henge med venner i byen!





## LEILIGHETENE

Basseløkka er et boligprosjekt med urban identitet og gjennomtenkte løsninger. Første salgstrinn, oppgang E, består av 32 leiligheter fra 2-roms til 4-roms med størrelser fra ca. 34 m<sup>2</sup> til 73 m<sup>2</sup>.

Leilighetene har ulike planløsninger som alle kjennetegnes av lyse oppholdsrom, gode kvaliteter som blant annet 1-stavs eikeparkett med gulvvarme, moderne kjøkken og delikate baderom. De fleste leilighetene får private uteplasser i form av markterrasse, balkong eller takterrasse.

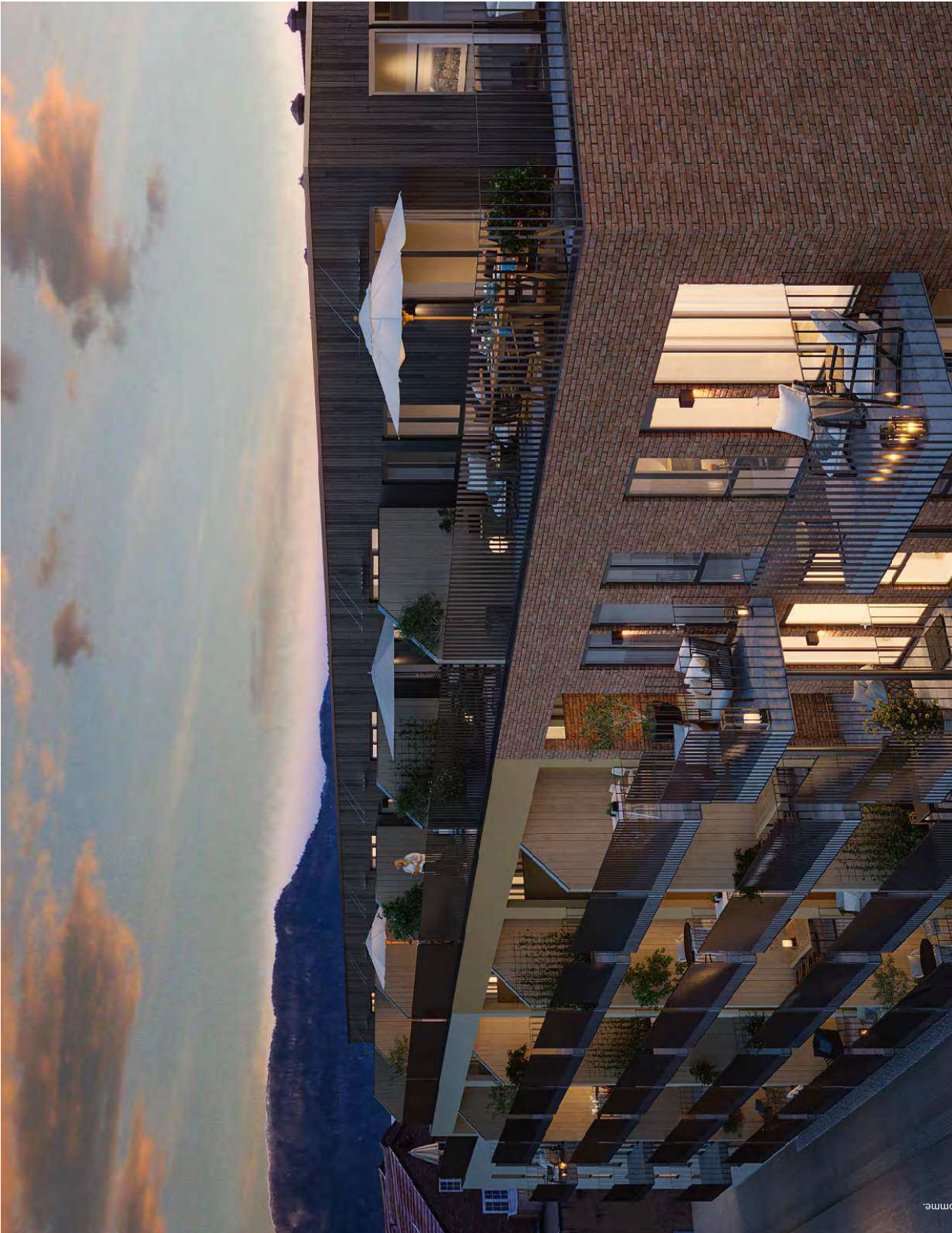






omme.





omme.

# DRØMMER DU OM EN NY BOLIG?

## GODE GRUNNER TIL AT DET ER SMART Å KJØPE NYTT

### SI FARVEL TIL ALT SOM HETER OPPUSSING

I en ny leilighet kan du bo i mange år uten å bruke en krone på oppussing. Du trenger heller ikke å bekymre deg for ubehagelige overraskelser som kan følge med der noen har bodd før deg, som skjulte fuktskader eller gamle elektriske anlegg. I en brukt leilighet kan prisen for oppussing og normalt vedlikehold koste ti- til hundretusener i løpet av få år. Med ny leilighet får du kontroll over utgiftene, og kan bruke hodet, fritid og penger på langt, langt kjekkere ting.

### NYE NABOER

Selv om det kan være trist å ta farvel med dagens naboer, vil en ny leilighet gi deg mulighete for å stifte nye, gode bekjentskaper. På Basseløkka finnes det gode møteplasser, som vil bidra til et godt bomiljø. Det finnes allerede noen her som gleder seg til å møte deg.

### REKLAMASJONSRETT I 5 ÅR

Som kjøper av ny leilighet, er du dekket av bustadoppføringsloven.

Denne ivaretar dine interesser med reklamasjonsrett og økonomisk garanti iht. bustadoppføringslova i fem år.

### DU SLIPPER Å FYRE FOR KRÅKENE

De nye leilighetene i Basseløkka benytter energisøknad og klimavennlige løsninger.

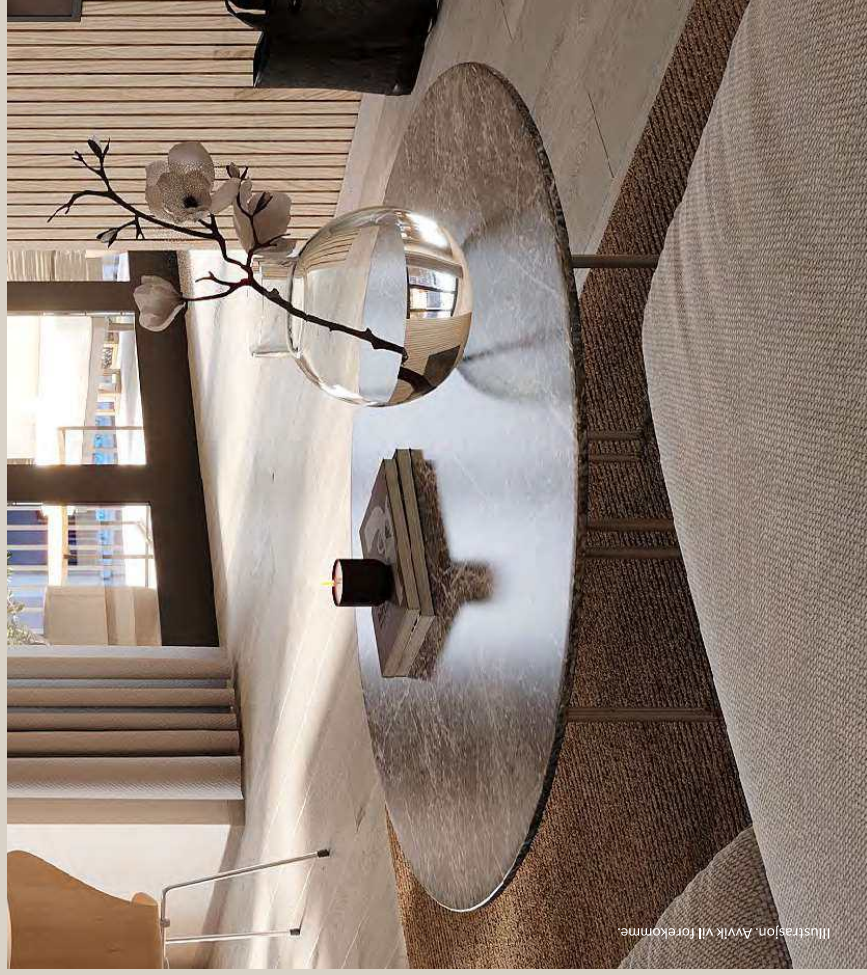
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, samt bedre isolasjon gir god komfort. Det lille du faktisk bruker på oppvarming vil komme deg til gode, ikke fuglene på taket.





# BALANSE

## STANDARD



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

PRIS OG NAVN PÅ TILBEHØR



# DYBDE



ELEGANT OG STEMNINGSELLT OG

# NATUR



Illustrasjon: Avvik til fortelling

# GJØR BOLIGDRØMMEN VIRKELIG

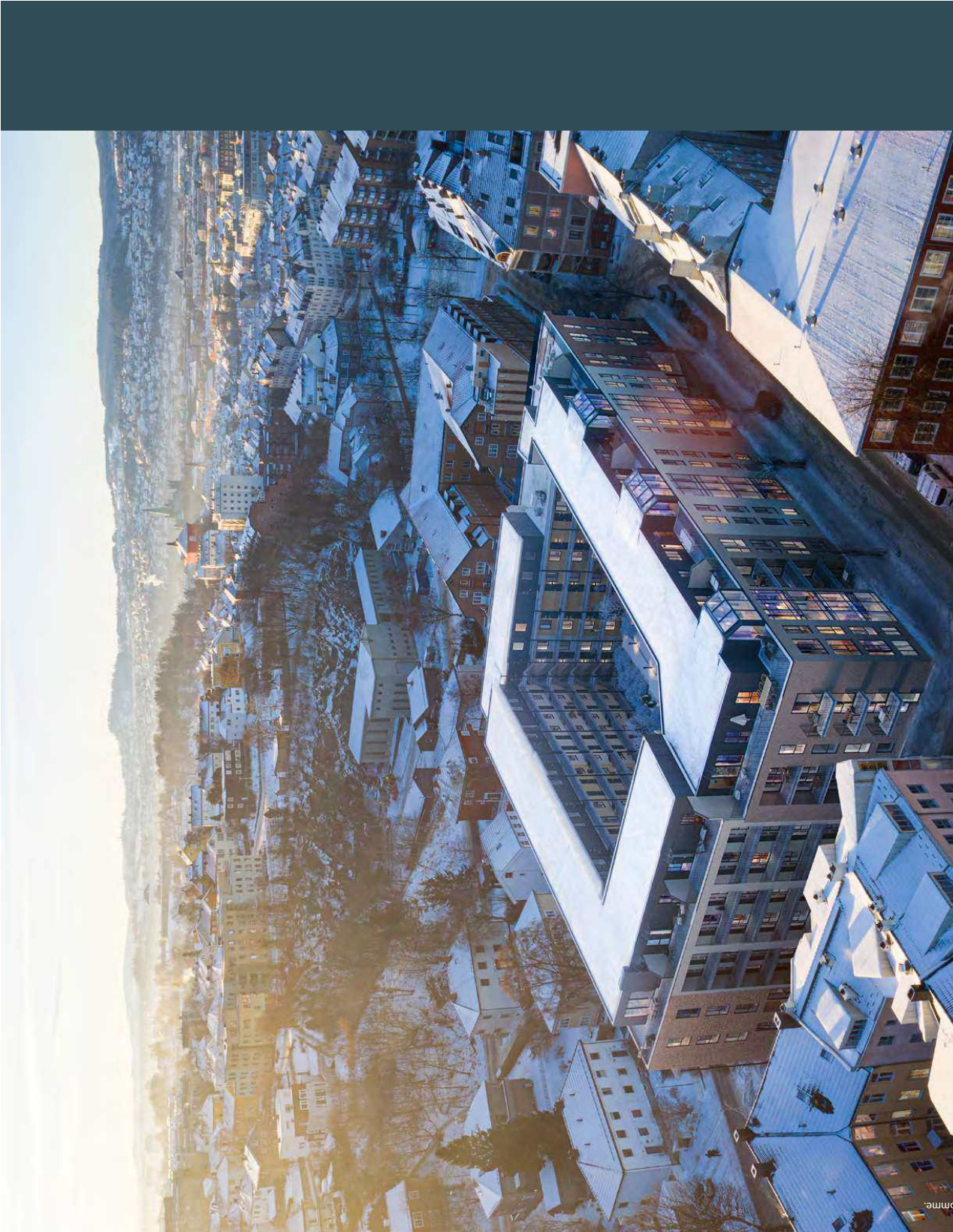
Når man er på boligjakt er det mye man skal forholde seg til og hensynta. For noen er det første gang, for andre er prosessen mer kjent. Uavhengig av dette er det mange tall å forholde seg til og spørsmålet blir ofte, hva koster det egentlig å kjøpe en leilighet?

Vi har satt opp to eksempler for å illustrere hva den månedlige bokstnoden kan bli for en 2-roms og en 3-roms leilighet på Basseløkkka.

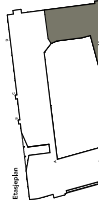
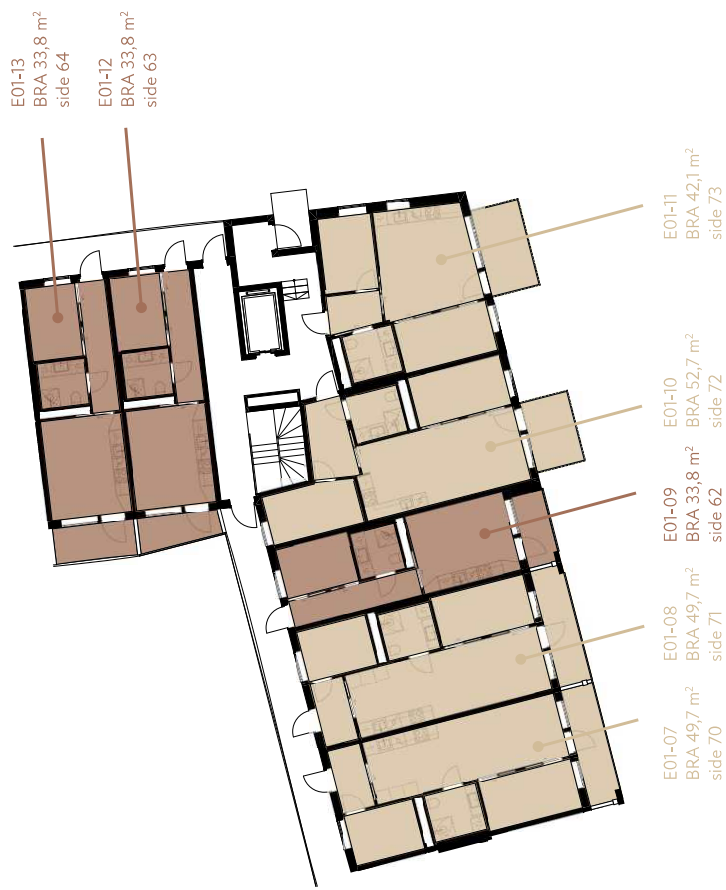
For å sikre deg din drømmeleilighet på Basseløkkka anbefaler vi at du ordner finansierungsbevis i god tid. Vi samarbeider med Dansk Bank som kan tilby gunstig finansiering av leilighet på Basseløkkka.

Scann QR-koden og fyll ut skjema,  
så vil du bli kontaktet av  
Danske Bank.

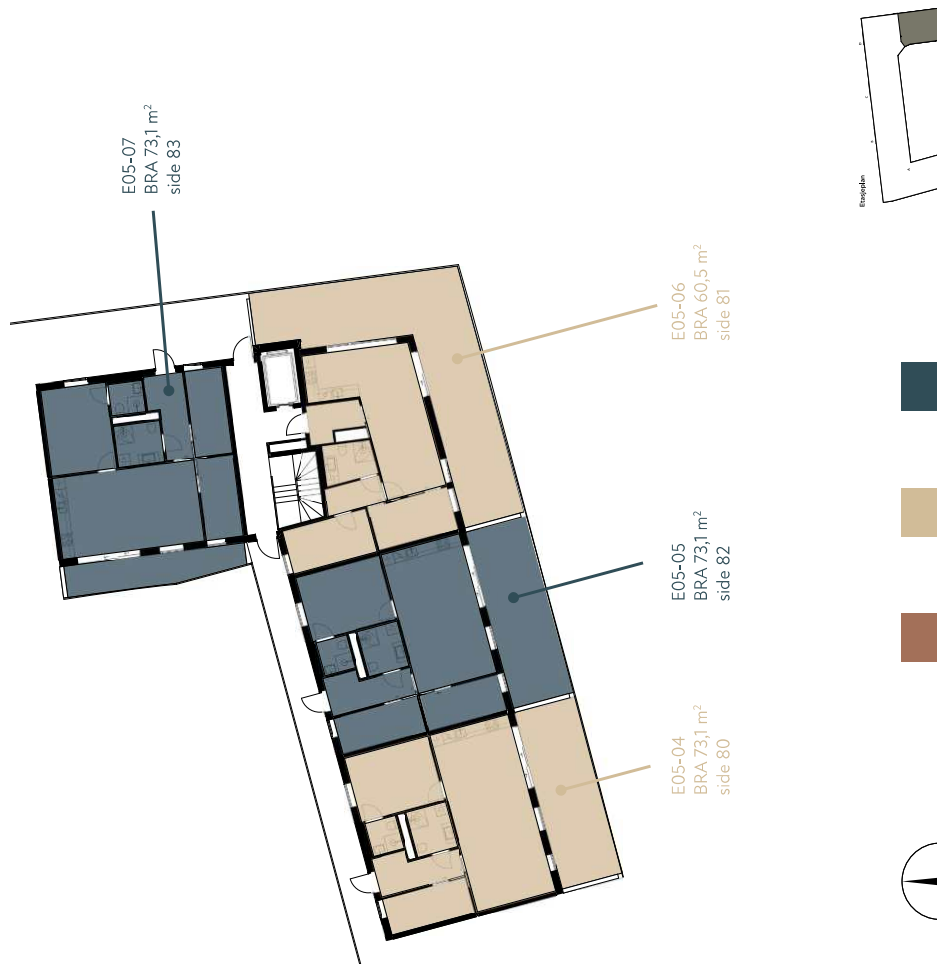




# ETASJEPLAN 1



# ETASJEPLAN 5



## ATTRAKTIVE 2-ROMS

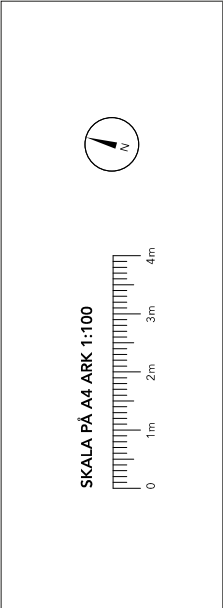
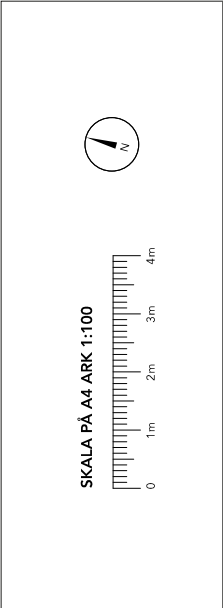
Basseløkka oppgang E tilbyr 2-roms leiligheter på ca. 34 m<sup>2</sup> BRA. Leilighetene har åpen stue- og kjøkkenløsning, med direkte utgang til egen balkong eller markterrasse.

Videre er det et soverom med plass til garderobe. Baderommet har delikate fliser. Det leveres en praktisk løsning med heltrukken benkeplate med plass til vaskemaskin og tørketrommel.

På neste side ser du plantegning av to 2-roms leiligheter som finnes i dette prosjektet. Det finnes flere lignende leiligheter, med kun små variasjoner i planløsning.

Utforsk flere 2-roms leiligheter i vår boligvelger på:  
[fredensborgbolig.no/boligvelger/basselokka](https://fredensborgbolig.no/boligvelger/basselokka)

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



33,8 m<sup>2</sup> BRA

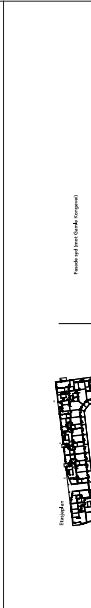
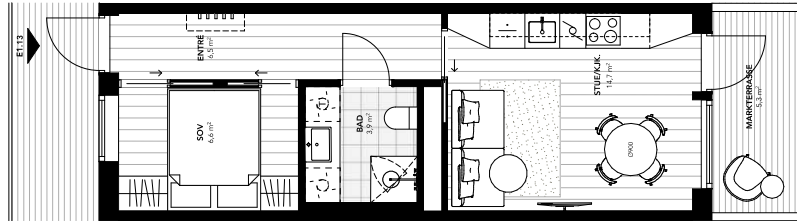
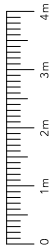


Figure 1

OPPGANG E, ETASJE 1  
**2-ROMS LEILIGHET**  
LEILIGHETSNR: E01-13

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



33,8 m<sup>2</sup> BRA



Prosjekt: Østfoldregionen, 2014

OPPGANG E, ETASJE 2, 3, 4

## 2-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: E02-12, E03-12, E04-12

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



33,8 m² BRA



Prosjekt: 2011-12-12, Arkitekt: Arkitekt

## EFFEKTIVE 3-ROMS

Basseløkka oppgang E tilbyr 3-roms leiligheter på ca. 42 til 57 m<sup>2</sup> BRA. Planløsningene er effektive med åpen stue- og kjøkkenløsning. De fleste leilighetene har direkte utgang til egen uteplass i form av balkong eller markterasse, resterende leiligheter har fransk balkong.

Baderommene har delikate fliser med plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel eller kombimaskin. Videre er det et hovedsoverom med plass til garderobe, samt et mindre soverom som egner seg godt som gjesterom eller kontor. Det er plass til garderobeskap i entréen.

På neste side ser du plantegning av to 3-roms leiligheter som finnes i dette salgstrinnet.

Utforsk flere typer 3-roms leiligheter i vår boligvelger på:

[fredensborgbolig.no/boligvelger/basselokka](https://fredensborgbolig.no/boligvelger/basselokka)

OPPGANG E, ETASJE 1  
3-ROMS LEILIGHET  
LEILIGHETSNR: E01-07

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



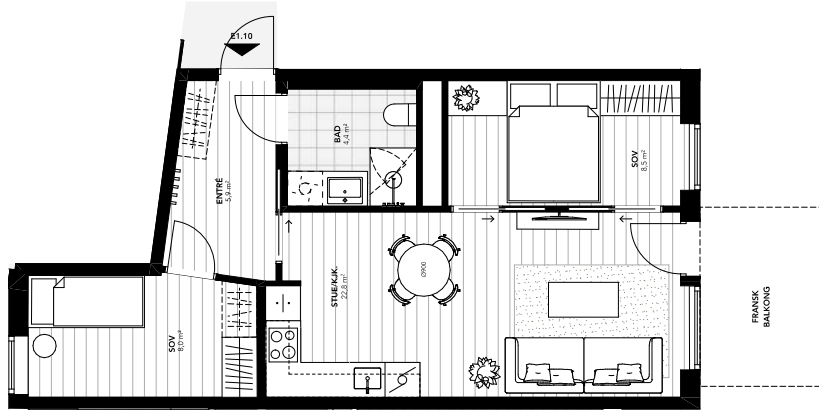
49.7 m² BRA



Prosjektant  
Husbygg 1971 (Arkitekt og Byggherre)

OPPGANG E, ETASJE 1  
3-ROMS LEILIGHET  
LEILIGHETSNR: E01-10

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



Stiplet linje viser areal av balkong i etasjen over.

52,7 m² BRA



Prosjekt: 101-101-101-101

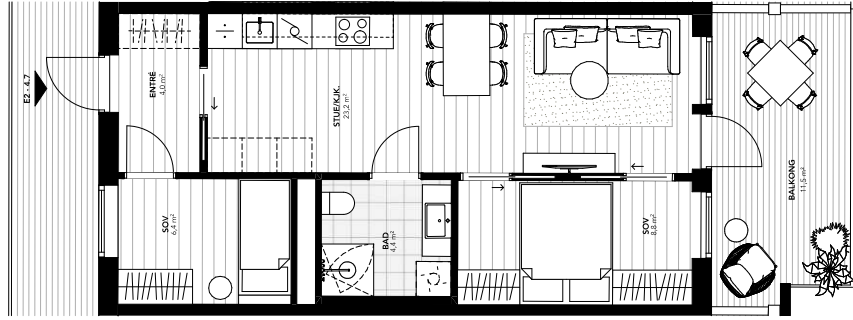
Stiplet linje v

OPPGANG E, ETASJE 2, 3, 4

### 3-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: E02-07, E03-07, E04-07

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



49,7 m<sup>2</sup> BRA



Prosjekt: 101-101-101-101

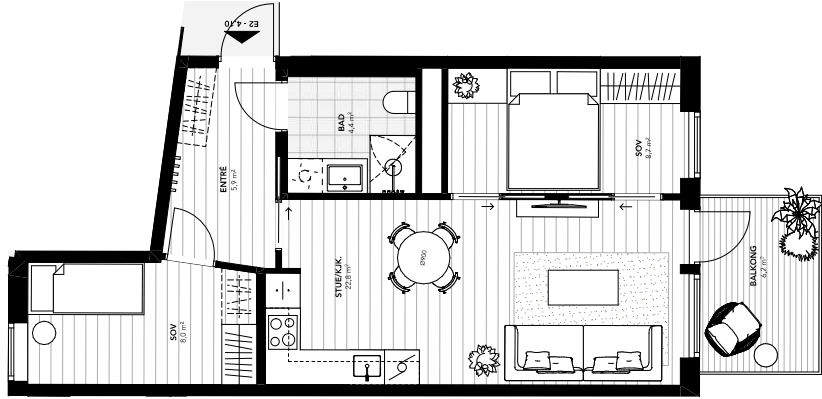
Arkitekt

OPPGANG E, ETASJE 2, 3, 4

### 3-ROMS LEILIGHET

LEILIGHETSNR: E02-10, E03-10, E04-10

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



52.9 m<sup>2</sup> BRA



Hand-drawn by: [Name]

# LUFTIGE 3- OG 4-ROMS TOPPLEILIGHETER

Basseløkka oppgang E tilbyr 3 - og 4-roms topp-leiligheter på ca. 60 til 73 m<sup>2</sup> BRA. Leilighetene har store vindusflater som gir mye lys og en luftig romfølelse. Fra stuen får du direkte utgang til romslig takterrasse.

Leilighetene har en fin planløsning, med en romslig stue- og kjøkkensløsning. Her kan du dekke opp og invitere venner. Videre er det et romslig hovedsoverom med rikelig garderobeplass og enkelte av leilighetene har direkte tilknytning til baderom. Flere av leilighetene har to delikate baderom med moderne fliser. Det største med plass og opplegg for vaskemaskin og tørkeplass eller kombimaskin. Leilighetene har også to andre soverom som egner seg ypperlig som gjesterom eller kontor.

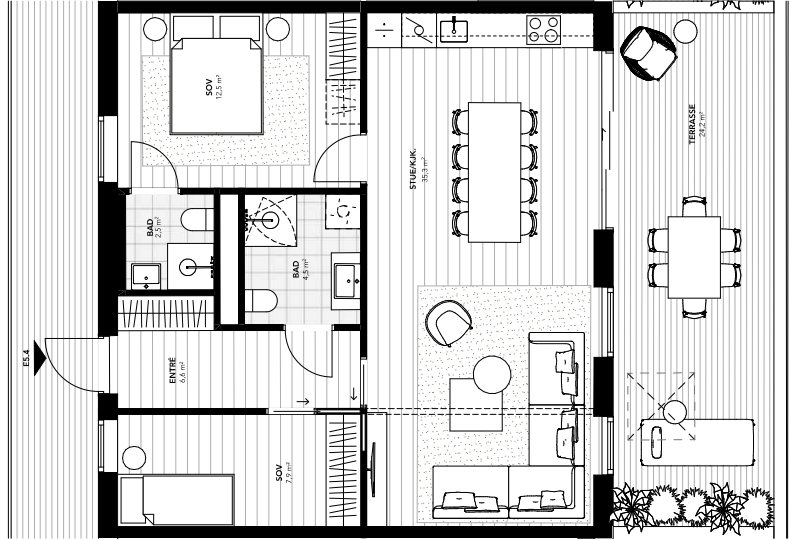
På neste side ser du plantegning av to topp-leiligheter som finnes i dette salgstrinnet.

Utforsk leilighetene i vår boligvelger på:

**[fredensborgbolig.no/boligvelger/basselokka](https://fredensborgbolig.no/boligvelger/basselokka)**

OPPGANG E, ETASJE 5  
3-ROMS LEILIGHET  
LEILIGHETSNR: E05-04

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



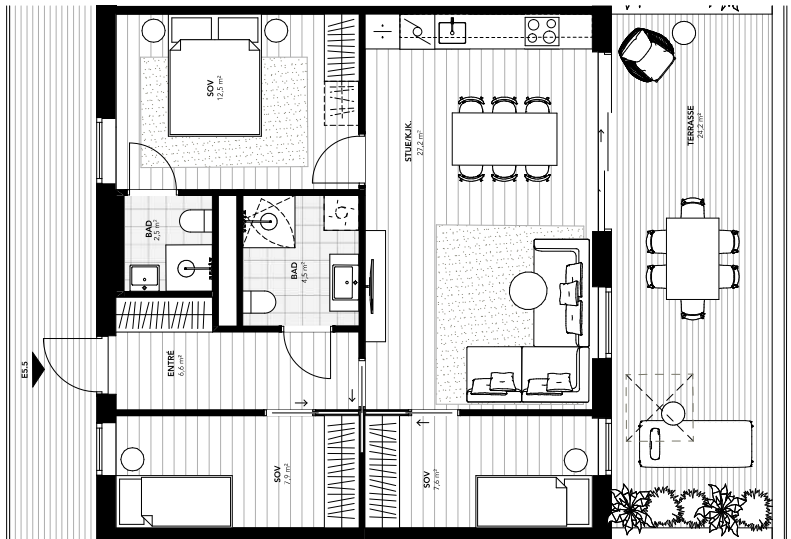
73,1 m<sup>2</sup> BRA



Forhållende til naboer og omgivelser

OPPGANG E, ETASJE 5  
4-ROMS LEILIGHET  
LEILIGHETSNR: E05-05

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



73,1 m² BRA

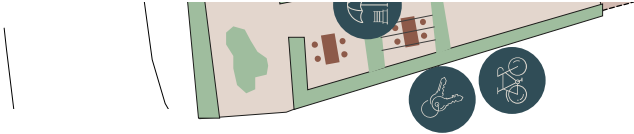


Prosjektant  
Framtids- og Byggeskikk Norge

# UTOMHUSPLAN

Boligkvartalet får en hyggelig grønn bakgård med ulike soner for rekreasjon og lek. I tillegg får Basseløkka en felles takterrasse hvor du kan nyte både utsikt over byen og sene sommerkvelder blant pergolavegger og koselige sittegrupper.

Kvartalet får totalt seks innganger. I forbindelse med inngangen A i nordvest og inngang F i sydvest er det tilrettelagt med sykkelparkering, også for transportsykkel. Disse to inngangene samt inngang E har direkte adkomst til gårdsrommet. Leilighetene som ligger mot Frostaveien vil ha tre separate innganger fra denne siden. Her ligger også nedkjøringen til P-kjeller. Alle leilighetene har heisadkomst i tillegg til trapp, og heisene går ned til kjeller hvor man finner sportsboder, sykkel- og bilparkering.



# HVA BØR JEG SOM KJØPER VITE OM BORETTSLAG?

Leilighetene i Basseløkka blir organisert som et frittstående borettslag. Borettslag og sameier har mange likheter, og begge er trygge valg for deg som skal kjøpe bolig. Vi ser dog at borettslag har mange fordeler.

## FRITTSTÅENDE BORETTSLAG

Borettslag som er stiftet av et boligbyggelag kalles ofte tilknyttede borettslag. Eiere av boliger i tilknyttede borettslag må være medlemmer i boligbyggelaget. Basseløkka Borettslag er et frittstående borettslag. Dette innebærer blant annet at eierne ikke trenger å være medlemmer i et boligbyggelag, og det er heller ingen forkjøpsrett ved omsetning av boliger. Frittstående borettslag kan velge å kjøpe kommersielle tjenester som boligbyggelagene tilbyr, som forretningsførsel eller kurs i styrearbeid. For Basseløkka er OBOS engasjert som forretningsfører. OBOS er Norges største boligbyggelag. Lang erfaring og solid kompetanse gir trygghet for sikker drift av borettslaget.

- Godt bomiljø – de fleste kjøper for å bo.
- Gunstig finansiering av borettslagets fellesgjeld – for tiden oppnår vi 40 års nedbetaling med 10 års avdragsfrihet til 1,5 % rente.
- Handlingsfrihet – du bestemmer selv om du vil ha eller nedbetale hele eller deler av fellesgjelden.
- Garantiordning knyttet til betaling av felleskostnader – lavere risiko for den enkelte beboer.
- Mulighet for utleie i inntil 3 år fra overtakelse eller dersom kjøper har bebodd leiligheten i ett av de to siste årene.
- Ingen dokumentavgift ved resalg.

# INFORMASJON TIL KJØPER

## BASSELØKKA SALGSTRINN 1 - OPPGANG E

### EIENDOMSMEGLER

Meglerhuset Nylander, org.nr.: 990 732 809  
Adresse: Vegamot 18, 7049 Trondheim

### Ansvarlig megler:

Martin Bjerkaker  
Eiendomsmegler  
952 24 393  
martin.bjerkaker@nylander.no

### MEGLERS OPPDRAGSNUMMER

3-5004/21

## GENERELT OM PROSJEKTET BASSELØKKA

Prosjektet "Basseløkka" skal føres opp i Frostaveien 3 like ved Trondheim sentrum, og vil bestå av 174 leiligheter fordelt på 6 oppganger (oppgang A-F). Oppgangene er fordelt på flere bygg som danner et helt kvartal. Endelig adresse for de enkelte oppganger/bygg fastsettes av Trondheim kommune. Byggene vil ha 5 boligetasjer.

Leilighetene er planlagt bygget ut i ett byggetrinn. Leilighetene er planlagt solgt i to eller flere salgstrekk. Salgstrekk 1 består av 32 leiligheter i oppgang E.

Leilighetene er planlagt som borettslagsleiligheter.

Det skal bygges felles garasje- og bodanlegg i prosjektets underetasje (U1), som vil bestå av cirka 55 parkeringsplasser, boder, tekniske rom m.m. Det vil bli etablert cirka 285 sykkel-parkeringsplasser, hvorav noen er på gatenivå og resten er i U1. Det vil også bli etablert cirka 8 parkeringsplasser på gatenivå.

Arkitekt for prosjektet er Myrseth Arkitektkontor AS.

## SELGER

Selger er Frostaveien Utvikling AS, org. nr. 925 477 265, som er

## ENTREPRENØR

Entreprenør er ikke bestemt.

## AREALER OG PRISER

Arealer og priser per leilighet og diverse øvrig informasjon kommer frem av den til enhver tid gjeldende prisliste.

Salgsprisene på solgte leiligheter og parkeringsplasser kan ikke justeres etter avtaleinngåelse. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter og parkeringsplasser.

## EIENDOMMEN

Basseløkka skal føres opp på gnr. 411, bnr. 249 i Trondheim kommune («Eiendommen»). Samlet tomteareal for Eiendommen er cirka 4,790 m².

Tomtearealet på Eiendommen kan bli justert/endret i forbindelse med utbyggingen.

## FROSTAVEIEN BORETTSLAG

Leilighetene er planlagt etablert som et borettslag, Basseløkka Borettslag («Borettslaget»). Borettslaget er planlagt å bestå av ca 174 leiligheter/andeler. Antall andeler i Borettslaget kan bli justert i forbindelse med utbyggingen, herunder som følge av sammen-slåing av leiligheter eller omprosjektering av byggene. Boretts-laget vil bli etablert og organisert iht. lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 («borettslagsloven»)

Ved eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke leiligheten. Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i Borettslaget. Andelseieren kan med styrets godkjenning overlate bruken av hele leiligheten til andre innenfor de rammer som følger av borettslagsloven og vedtektene.

## VEDTEKTER

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslaget. Ved-tekter regulerer forholdet mellom andelseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til

men ikke plikt, i denne perioden. Det kan bli tilbudt et begrenset antall leiligheter med Leie til eie-kontrakt i prosjektet.

#### **FORBEHOLD KNYTTET TIL ORGANISERING M.M.**

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering av Basseløkka, herunder å etablere flere eller færre leiligheter/andeler, eller flere borettslag.

Videre forbeholder selger seg retten til å seksjonere Eiendommen i ett eller flere eierseksjonssameier, slik at for eksempel en eller flere oppganger vil bestå av eierseksjonsleiligheter. Borettslaget vil å så fall bli eier av seksjoner tilsvarende antall andeler i borettslaget, og må forholde seg til vedtektene for eierseksjonssameiet, herunder dekke en andel av felles drifts- og vedlikeholdskostnader for eierseksjonssameiet.

Selger forbeholder seg også retten til å dele Eiendommen i flere bruksnumre, samt flere eller færre tingsrettslige sameier.

Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre prosjektet i flere byggetrinn etter hva som er formålstjenlig med hensyn til teknisk utforming, salgstakt o.l.

Selger forbeholder seg videre retten til å foreta oppdeling av felles garasjeanlegg og/eller felles utomhusarealer i flere bruksnumre, etablering av ett eller flere tingsrettslige sameier, anleggseiendom og/eller utomhussameie, eller en eller flere næringsseksjoner. Videre forbeholder selger seg retten til å sikre rettigheter gjennom tinglysing av bruksrettigheter istedenfor vedtektsfestet bruksrett.

Selger forbeholder seg også retten til å foreta grensejustering, arealoverføring, delinger e.l. i den grad dette er nødvendig for å gjennomføre prosjektet.

Garasje- og bodanlegget i U1 er ikke ferdig prosjektert. Selger tar derfor forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, herunder endring av antall parkeringsplasser og boder, samt plassering og utforming og parkeringsplasser og boder.

#### **BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE**

Delvis rammetillatelse foreligger fra Trondheim kommune datert 09.03.21. Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider knyttet til felles garasjeanlegg i 4. kvartal 2021. Forventet

enn forventet for garasjeanlegget eller prosjektet for øvrig, kan medføre en senere overtakelse.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmuktsbelagt ferdigstillesdato. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillesdato. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmukt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte overtakelsestidspunktet (klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel.

Ferdigstillelse av utomhusarealene på Eiendommen vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. annet avhengig av årstiden.

Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til tidspunkt for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av kjøper.

#### **GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING**

Selger tar forbehold om endelig godkjent rammetillatelse for hele prosjektet og igangsettingstillatelse fra Trondheim kommune for omsøkt prosjekt, og at tillatelsene blir gitt uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om salg av 60 % av leilighetenes totalverdi for hele prosjektet (oppgang A - F) i henhold til prislister, og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre godkjenner gjennomføringen av prosjektet.

Selger må senest innen 01.09.22 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningsvarende å gjennomføre. Selger tar

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>- andel av gebyr til forretningsfører for utarbeidelse av budsjett og vedtekter m.m.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>revisorhonorar samt renhold og strøm på fellesarealer er inkludert.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>- kontingent og innmeldingsavgift</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Drifts- og vedlikeholdskostnadene fordeles etter areal (BRA) av hovedenhetene.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Etableringskostnadens størrelse (inklusive eventuell endring av satsene for offentlige avgifter og gebyrer) er selgers økonomiske ansvar og risiko.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. Å kontoinnbetaling til sameiet med ca. kr 9 per kvm BRA per måned kommer som tillegg til felleskostnaden, med individuell avregning etter forbruk.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>Dersom konvertering av selgers byggelån/utbetaling av felleslån til Borettslaget skulle bli forsinket i forhold til overtakelsesdato for den enkelte leilighet, plikter kjøper å betale et beløp tilsvarende borettslagsandelens forholdsmessig andel av felleslånets renter til selger for tilsvarende periode. Forretningsfører får med dette fullmakt til å overføre dette beløpet fra Borettslagets konto til selger.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Videre kommer kostnader til digital-TV/bredbånd i tillegg til felleskostnadene. Kostnaden er stipulert til kr 349 per måned for grunnpakke.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>GARANTI ETTER BUOFL. § 12 OG § 47</b><br/>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. Det stilles ikke garanti dersom kjøper er å anse som profesjonell part / næringsdrivende. Det er tatt forbehold om blant annet inngangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån, og det er 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 før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.</p> | <p>I tillegg kommer også drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeanlegget som fordeles likt mellom de som har kjøpt p-plass. Kostnaden er stipulert til kr 150 per måned pr p-plass. Strømkostnader for lading av el-bil inklusive eventuelle abonnementskostnader belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.</p>                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>FELLESKOSTNADER FOR BORETTSLAGET</b><br/>Felleskostnader for Borettslaget består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget og kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som Borettslaget og sameiene enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler om. De faktiske kostnadene kan derfor avvike betydelig fra anslagene angitt over.</p>                                                                                         |
| <p><b>DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDKOSTNADER</b><br/>Drifts- og vedlikeholdskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester Borettslaget ønsker utført.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Styret i Borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter. Styret har også ansvar for at Borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi. Selger garanterer for betaling av fellesutgifter for alle usolgte leiligheter og parkeringsplasser helt frem til alle er solgt overtatt av ny eier.</p>                                                                                                                                                           |
| <p>Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget det første driftsåret er stipulert til ca. kr 35 til kr 40 per m² BRA per måned, hvor blant annet forsikring på byggene, vedlikehold og drift av Borettslagets fellesarealer, vaktmester, renovasjon, vann</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Selger har engasjert OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører for Borettslaget. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle andelseiere i Borettslaget til ekstraordinær generalforsamling med blant annet valg av nytt styre etter at andelen/leilighetene er ferdigstilt/vertatt. Kostnader knyttet til møtene belastes Borettslaget. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av Borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.</p> |

Innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på Borettslagets fellesgjeld. Innbetaling fra andelseier går til nedbetaling av Borettslagets fellesgjeld.

Etter overtakelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr 60.000 per innbetaling. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan tidligst finne sted etter at Borettslagets felleslån er etablert og utbetalt til selger. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det må inngås egen avtale mellom Borettslaget og andelseier som vil innbetale. Det vil tilkomme et administrasjonsgebyr ved inngåelse av avtale. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før Borettslaget er fullt ut innflyttet, og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerhet.

#### **GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (GBF) – SIKRINGSORDNING**

- Borettslaget vil søke om å inngå avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader («GBF»). Avtale om GBF innebærer blant annet at OBOS Factoring AS vil:
  - Betale Borettslaget summen av de månedlige felleskostnadene, både drifts- og kapitalkostnader, på en fast dato hver måned.
  - Ta ansvaret for innkreving av felleskostnadene i sin helhet, og overta risikoen for tap ved mislighold, inntil 5G.
  - Overta Borettslagets legalpant i andelen.
  - Premien for sikring utgjør cirka 1 % av Borettslagets felleskostnader. Premien er hensyntatt i budsjettet for felleskostnadene. Oppsigelsestiden for avtalen er seks måneder. Dersom forretningsføreravtalen med OBOS sies opp vil avtalen om GBF opphøre umiddelbart.
  - Alternativt vil det bli søkt om annen sikringsordning f.eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL.
  - Selger vil være ansvarlig for felleskostnader for eventuelle usolgte leiligheter per ferdigstillelse. Avtale om GBF kan tidligst etableres når samtlige andeler er solgt.

#### **BORETT**

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. borettsloven § 2-13. En boret gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første boret i Borettslaget er overtatt. Eventuell tinglysning av midlertidig boret kan gi begrensninger på omsettelighet av andelen.

#### **ADGANG TIL UTLEIE**

Utleie reguleres av borettsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret og det er opp til styret om utleien godkjennes.

#### **SALGSBETINGELSER**

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.

Det er forbud mot å selge andelen fra selger/yrkesutøver til en som ikke kan eie andelen etter reglene i borettslova § 4-1 og 4-2. For eksempel innebærer dette at samme person ikke kan kjøpe to eller flere andeler i ett og samme borettslag. Heller ikke kan en juridisk person kjøpe én eller flere boliger for å videregjøre før innflytting. 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.

Prosjektets standard kjøpekontrakter skal legges til grunn for avtale med forbruker. Kjøpekontrakten må gjennomgås av kjøper før inngivelse av bud.

#### **TILVALG OG ENDRINGER**

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.

Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gamle Kongevei, vedtatt 29.03. 1990 med tilhørende plankart datert 04.07/1989, Reguleringskart med bestemmelser er tilgjengelig hos megler.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Videre har selger rett til å tinglyse bestemmelser som vedrører Borettslaget, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Basseløkka, samt erklæringer/ servitutter knyttet til utbyggingsavtale for bl.a. Eiendommen med Trondheim kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/ erstatning for tinglysning denne typen erklæringer/servitutter                                                     |
| Interessenter gjøres oppmerksom på at Eiendommen ligger i et byggeområde som er under utvikling, og oppfordres til å kontakte megler ved spørsmål til reguleringen i området.                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>VANN OG AVLØP</b><br>Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for sameiet må i så fall påregnes. Eventuelt: privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av de sameier som er tilknyttet dette. | Andelene vil ved overtakelse være fri for pengeheftelser med unntak av Borettslagets legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20. Den manuelle grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereindommen.                                                       |
| <b>TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER</b><br>Hjemmelshaver til Eiendommen er Scorpio AS, org. nr. 821 269 202.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>FORSIKRING</b><br>Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. §13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selgeren vil for Borettslagets og sameienes regning besørge byggningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.                                                                              |
| Erklæring med dagboknr. 13563 tinglyst 08.11/1968 ERKLÆRING/AVTALE<br>Refusjonsplikt til kommunen.<br>Overført fra: KNR: 1601 GNR: 411 BNR: 71                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>FERDIGATTET ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE</b><br>Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjestående 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 arbeidere som gjenstår og en frist for ferdigstilling. |
| Erklæring med dagboknr. 25141 tinglyst 26.11/1990 ERKLÆRING/AVTALE<br>Avtale mellom eieren av d.e. og Arne Stokke vedr.ombygging av Frostavn. 1 m.v.<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Erklæring med dagboknr. 15937 tinglyst 07/10/1992 ERKLÆRING/AVTALE<br>Bestemmelse om trafostasjon/kiosk på bnr. 70<br>Med flere bestemmelser                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| I tillegg vil selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstilling av prosjektet Basseløkka, herunder knyttet til VA-anlegg, evt. avfallssuganlegg, ledninger, tekniske anlegg og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet.                                                                                                                                                           | <b>ENERGIMERKE</b><br>Alle nye leiligheter skal energimerkes. Energimerking av hver leilighet utføres av selger før overtakelse. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Selger antar at prosjektet vil oppnå minimum energiklasse C - lys grønn - for alle                                                                                                                                                                                                                               |

Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

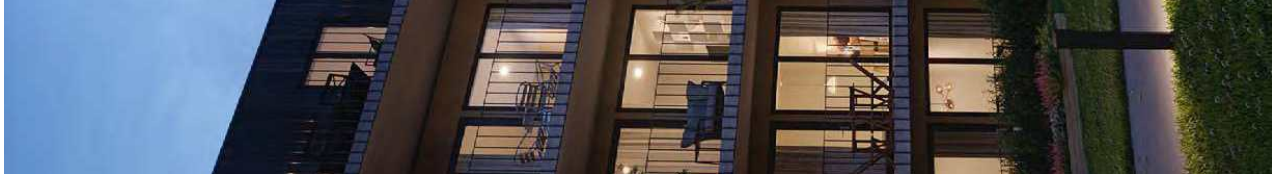
**FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV  
PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE:**

1. Informasjon til kjøper
2. Kvalitetsbeskrivelse/romskjema
3. Etasjeplaner og salgstegninger
4. Utomhusplan
5. Kart og reguleringsbestemmelser
6. Prisliste
7. Utarbeidet budsjett for Borettslaget
8. Utkast til vedtekter for Borettslaget
9. Selgers standard kjøpekontrakter
10. Grunnboksutskrift

Megler har tilgjengelig for kjøper reguleringskart med bestemmelser, utkast til vedtekter, utkast til budsjett, pantattest med servitutter, og de andre vedlegg som følger kjøpekontrakten.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil i prospekt og prisliste.

Trondheim, 15. april 2021



| ROM          | GULV                                                                                                                                                                                                                                                                                   | VEGGER                                                                                                  | TAK                                                                                                                                                              | INNREDN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ENTRE        | 1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert, matt.<br>Fotlister i eik.<br>Vannbåren gulvvarme.                                                                                                                                                                                                 | Sparklet og malt gips/betong.<br>Farge: NCS 1603 Y31R.<br>Karmer rundt dører: NCS S 0500-N.             | Nedforet gipshimling sparklet og malt.<br>Ingen taklister.<br>Innkassing av tekniske føringer.<br>Farge: NCS S 0500-N, matt finish.                              | Entredør med blank eller i forhold til s<br>Innerdør Eas<br>Det avsettes som tilvalg.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                         |                                                                                                                                                                  | Kjøkkeninnr.<br>Håndtak øvre<br>Håndtak unt<br>Benkeplate:<br>Kjøkkenkum<br>Blandebatte<br>Ventilator: S<br>Innfelt hvite<br>Takforing me<br>Det avsettes som tilvalg.<br>Innerdør Eas<br>Servantskap med helbruk<br>Håndtak: Sig<br>Spell med in<br>Servantbattr<br>Toalett: Vegi<br>Dusjarmatur<br>Dusjhjørne:<br>Innerdør Sta<br>Opplagg for<br>Samme deta |
| STUE/KJØKKEN |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                         | Sparklet og malt betong med eller uten v-fug<br>Ingen taklister.<br>Innkassing av tekniske føringer i enkelte soner av tak.<br>Farge: NCS S 0500-N, matt finish. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| SOVEROM      | 1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert, matt.<br>Fotlister i eik.                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                         |                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| BAD          | Fliser: Ceppostone Grey eller tilsvarende, format 30x30 cm.<br>Mosaikk 5x5 i dusjsonen. Samme type som gulvfliser eller tilsvarende. Gulv i dusjsonen er nedsenket.<br>Fug: 2 mm fug (farge tilhørmet lik flis).<br>Sluk: Moderne firkantsluk.<br>Vannbåren eller elektrisk gulvvarme. | Flis: Urbancrrete White eller tilsvarende, format 60x60 cm.<br><br>2 mm fug (farge tilhørmet lik flis). | Nedforet gipshimling sparklet og malt.<br>Ingen taklister.<br>Innkassing av tekniske føringer.<br>Farge: NCS S 0500-N, våtromsmaling.                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                         |                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| BAD 2        |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                         |                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| WC           | Flis som på bad.<br>Vannbåren eller elektrisk gulvvarme.                                                                                                                                                                                                                               | Sparklet og malt gips/betong<br>Farge: NCS 1603 Y31R<br>Karmer rundt dører: NCS S 0500-N                | Sparklet og malt betong/gips.<br>Ingen taklister.<br>Innkassing av tekniske føringer.<br>Farge: NCS S 0500-N.                                                    | Som for bad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| BALKONG      | Betonggulv.                                                                                                                                                                                                                                                                            | Enten trepanel, tegl eller pusset fasade.                                                               |                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

# KVALITETSBESKRIVELSE

## KVALITETSBESKRIVELSE TEKNISK FORSKRIFT

Leilighetene bygges etter TEK 17.

### MILJØ

Det legges vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både ved materialvalg og gjennom utførelse. Det etterstrebes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarelig energibruk og lite forurensning.

### GENERELT

Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og himling samt innredning i de ulike rommene i leiligheten.

Det er utarbeidet tre ulike interiørkonsepter: Balanse, Dybde og Natur. Balanse blir levert som standard. Dybde og Natur tilbys som tilvalg mot tillegg i pris.

Omfang av kjøkkeninnredning blir cirka som vist på plantegningene i prospektet. Endelig inndeling og plassering av moduler på kjøkken avklares med kjøkkenkonsulent/leverandør i forbindelse med tilvalgsprosessen. Samme gjelder også plassering av vask, oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Kjøkkeninnredning leveres med minimum en skuffeseksjon med bestikkinlegg, demping på skuffer og dører. Det leveres integrerte hvitevarer. Takforing/toppforing leveres som standard. Det leveres ettgreps kjøkkenarmatur med avstengingsventil for oppvaskmaskin.

Som standard baderomsinnredning leveres innredning med dørr fronter i samme utførelse som kjøkken. Der det er vist på plantegning vil bad bli levert med heldekkende hvit servantplate. Ettgreps blandebatteri. Speil over servant med størrelse minimum 90x90 cm. Ekstra stikkontakt ved spill. Som standard leveres vegghengt klosett med hvitt hardplast toalettsete med softclosing. Alt sanitærporselein blir levert i hvit

Dusjhjørne i glass med innfellbare dører medfølger som standard.

Innervegger består av betong eller stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med isolasjon.

Alle himlinger i betong med v-fuge eller gips. Rom med downlights og/eller tekniske føringer som f.eks. elektro, rør og ventilasjon, vil ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet. En horisontal innkassing av rør ved tak frem til vertikalinnkassing langs vegg eller til vegg, vil derfor forekomme. Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing leveres sparklet og malt. Innvendig takhøyde er på ca 240 cm. I rom med tekniske føringer kan takhøyden være ca 220 cm. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter. Badene kan bli levert som prefabrikkerte kabiner.

Vinduer, balkong- og terrassedør med ramme og karm i tre og utvendig mantlet i aluminium leveres med energiglass, i henhold til arkitektens fargevalg. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Noen av leilighetene kan få brannvindu som ikke er åpningsbare. Større vinduer må påregnes levert i fastkarm (ikke til å åpne). Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. Det leveres gerikter rundt dører med synlige innfesting og listfrie vindussmyg. I rom med parkett blir det levert fotlist i tilsvarende farge og materiale som gulv. Synlig innfesting av gulvlist. Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass til skap på soverom.

Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til balkong/takterrasse/markterrasse.

Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning. En utvendig lampe og en stikkontakt med dobbeltstikk per leilighet på markterrasse, terrasse og balkong. Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400:2018.

#### **TV/BREDBÅND**

Det leveres ett stk komplett data- og TV-punkt i stue. Opplegg og tilkobling bestilles av utbygger. Selger tar forbehold om pålagt bindingstid for TV/bredbånd.

#### **SANITÆR/UTSTYR/RØRLEGG**

Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Plassering av rør i rør i fordelerskap til den enkelte leilighet besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Kjøper må være klar over at skapet må plasseres slik at det er lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

Det monteres ettgreps blandeberetter på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på bad. Det leveres vegghengt toalett på bad. Sisternen vil i hovedsak forsøkes skjult inn i vegg, men kan også bygges som en «kasse» på veggen for å sikre membran bak sisternen i henhold til forskriftene.

#### **BRANN**

Det monteres røykvarsler og brannslange eller pulverapparat i henhold til forskrift. Sprinkleranlegg for leiligheter, fellesarealer og eventuelt balkonger i henhold til gjeldende krav.

#### **OPPVARMING OG TAPPEVANN**

Leilighetene oppvarmes i hovedsak med termostattyrt vannbåren gulvvarme. Det leveres gulvvarme i gang, stue og kjøkken. Baderom og WC blir levert med gulvvarme (elektrisk eller vannbåren). I tillegg er det balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Tappevann kommer fra sentral(e) varmtvannsbereder(e) i U1. Endelig varmekilde avklares under detaljprosjekteringen.

#### **VENTILASJONSANLEGG**

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres separate ventilasjonsaggregater plassert i hver leilighet. Aggregatene plasseres enten i bod, i gang, i tak eller integrert i kjøkkenheten. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

#### **BYGNINGER**

##### **UTVENDIG**

Alle bærekonstruksjoner er hovedsakelig av betong, med enkelte vegger med stålsøyler og dragere. Fasader av tegl, puss og trepanel etter arkitektens material- og fargevalg. Endelig utførelse avklares under detaljprosjekteringen. Yttertak med belegg.

##### **TERRASSE, BALKONGER OG SVALGANGER**

Terrasser leveres med tremmegulv eller betonggulv. Balkonger og svalganger leveres med betongdekke. Spilerekkeverk av flattstål på balkonger og svalganger som går foran dekeforkant. Totalhøyden på rekkverket varierer avhengig av forskriftskrav. Balkonger og svalganger er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong/svalgang må påregnes. Prinsippet og utforming for avrenning fra balkong og terrasser avklares under detaljprosjekteringen. Det leveres skillevegger i treverk på terrasser og balkonger der det er vist på tegning.

##### **FELLES TAKTERRASSE**

Det vil oppføres felles takterrasse på deler av taket. Områder med tremmegulv eller betonggulv i henhold til utomhusplan. Rekkverk på felles takterrasse i glass. Totalhøyden på balkongrekkverket varierer avhengig av forskriftskrav. Endelig utførelse av takterrassen vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen, og er derfor ikke å anse som bindende for selger. Det vil bli oppført lufting av soilrør og ventilasjonsavkast på tak. Dette vil kunne gi noe lukt og støy og takterrassen.

##### **POSTKASSER**

Postkasser montert innfelt i vegg ved inngangsparti.

##### **HOVEDINNGANGSDØR**

Hovedinngangsdør med dørpumpe i glass/aluminium i henhold til arkitektens fargevalg.

##### **FELLESANLEGG**

##### **UTOMHUS**

En foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Det skal blant annet opparbeides oppholdssoner med sittekanter, lekeapparater og beplantning. Utomhusplanen vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen, og er derfor ikke å anse som bindende for selger.



innvendig målt ved leilighetens omsluttende vegger (der hvor badekabin ligger mot omsluttende vegg, er arealet målt på innside av vegg i badekabin som ligger mot omsluttende vegg), inklusive innvendige vegger, bod, og også medtatt areal for sjakter i leiligheten. Det er ikke medregnet yttervegger i BRA.

P-ROM er regnet som BRA fratrasket innvendig bod/sekundærrom.

På plantegningene er det angitt romareal, som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger for det enkelte rom.

Arealer for leiligheter, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at beregninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på tegning. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

## FDV DOKUMENTASJON

Til hver leilighet vil det medfølge FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Her vil det fremgå hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

## GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet eller leilighetene.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Det presiseres særskilt at salgsprosjektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprosjektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer.

Eksempel på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, slagretning på dører, endring av skyvedør til slagdør, brystningshøyde, vindusstrørelse, mindre endringer av boligens areal og lignende.

Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, dør- og vindusutforming/innledning, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Utstyr/standard som leveres fremgår av kvalitetsbeskrivelsen og romskjema i prospektet.

På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler og utstyr. Det samme gjelder garderobeinnredning i gang og på soverom, vaskemaskin/tørketrommel på bad og eventuelle stiplede løsninger, samt utstyr og innredning på takterrasser. Dette er ikke en del av leveransen. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler.

Den foreløpige utomhusplanen og takplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgs-materialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen og tegninger, skal kvalitetsbeskrivelsen gå foran. Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil.

Trondheim, 15. april 2021

# KJØPEKONTRAKT

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oms.nr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Oppdr.nr. | Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet av begge parter. |
| <b>2. KONTRAKTENS OBJEKT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |                                                                                          |
| Selger overdrar til kjøper andel i Borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr..... i bygget, 1 sportsbod i felles garasje- og bodanlegg, samt rett til bruk av Borettslagets fellesareal.                                                                                                                |           |                                                                                          |
| [Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av én parkeringsplass i felles garasjeanlegg.]                                                                                                                                                                                                                                                     |           |                                                                                          |
| Andelens pålydende skal være kr 5.000.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |                                                                                          |
| Leiligheten overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i kvalitetsbeskrivelse og romskjema, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger, eller den selger har utnevnt, og kjøper. Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet. |           |                                                                                          |
| <b>3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |                                                                                          |
| 3.1 Kjøpesummen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |                                                                                          |
| Pris for leiligheten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | kr        |                                                                                          |
| Eventuell parkeringsplass                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | kr        |                                                                                          |
| Til sammen («Kjøpesummen»)                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr        |                                                                                          |
| Kjøpesummen utgjør kontantdel/innskudd, og forfaller til betaling som angitt i punkt 4.1. Innskuddet for leiligheten pantsikres i Borettslagets eiendom. Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.                                                                                                                                        |           |                                                                                          |
| I tillegg til Kjøpesummen overtar kjøper andel fellesgjeld knyttet til leiligheten. På overtakelsestidspunktet utgjør andel fellesgjeld kr ..... Samlet kjøpesum (Kjøpesummen og andel fellesgjeld) utgjør dermed kr .....                                                                                                             |           |                                                                                          |
| Fellesgjelden betjenes gjennom kjøpers betaling av andelens felleskostnader. Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på kjøpers side, er kjøper kjent med at andel .....                                                                                                                                          |           |                                                                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| Kjøper har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer, muligheter m.v. vedrørende leiligheten som ikke er uttrykkelig ..... |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>oppgjør er mottatt på meglers klientkonto. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglers i hende innen to virkedager før overtakelse, og dette forsinker overtakelse/oppgjør, skal kjøper betale selger en erstatning tilsvarende forsikelsesrente av hele kjøpesummen til selger inntil pantedokument er mottatt i tinglysingsklar stand. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt på meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen ut over de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.</p>                                                         | <p>Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti for byggearbeidet starter. For perioden frem til overtakelse skal garantien være på 3 % av samlet kjøpesum. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av samlet kjøpesum. Garantien stilles direkte til kjøper med kopi til megler. Til det er dokumentert at det er stillet garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Betaling for eventuelle tilvalgs- og endringsarbeider faktureres særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor, og betales senest samtidig som kjøpesummen og omkostninger.</p> <p>Kjøper må innbetale fullt oppgjør inklusive kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider samt eventuelle forsikelsesrenter før kjøper kan få overta leiligheten eller nøkler blir overlevert.</p> <p>Innbetalt beløp blir utbetalt fra megler til selger når blant annet følgende vilkår er oppfylt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overtakelse er gjennomført</li> <li>- Kjøper er registrert som andelseier i grunnboken, jf. buofl. § 1a)</li> <li>- Panterett for innskudd er tinglyst, jf. brl. § 2-11</li> </ul> | <p>4.3 Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser</p> <p>Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert xx.xx.xxxx, og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken.</p> <p>I tillegg vil selger tinglyse ytterligere erklæringer/servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Basseløkka, herunder knyttet til VA-anlegg, evt. avfallssuganlegg, ledninger, tekniske anlegg og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet. Videre har selger rett til å tinglyse bestemmelser som vedrører Borettslaget, sameiene, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Basseløkka, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for bl.a. Eiendommen med Trondheim kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning denne typen erklæringer/servitutter</p> |
| <p>Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at hjemmelsdokument er gitt kjøper, jf. buofl. § 57 andre ledd.</p> <p>Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontrakts inngåelse.</p>                                                                                                                                                                                                                  | <p>Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og Borettslagets felleslån, skal tinglyses som heftelser på Borettslagets eiendom innen overtakelse.</p> <p>Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen, slik at Eiendommen ved overlevering være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakt. Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper, og påser at pantaver besørger pantehaftelsene slettet. Selger gir ved denne kontrakts underskrift megler ugenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøper ikke skal overta.</p>                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>4.2 Garanti</p> <p>Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12. Selger har tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, 60 % solgte leiligheter av totalverdi for prosjektet iht. prisliste og åpning av byggelån. Det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

gjensstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjensstående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelle gjensstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Selgers garanti ovenfor kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres.

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtakelse av leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på Borettslagets vegne som foretar befaring og fastsetter et felles tilbakeholdsbeløp for Borettslaget/alle leilighetene. Beløpet skal tjene som sikkerhet for gjensstående arbeider og utstedelse av ferdigattest. Takstmannen har rett til å nedkvittere tilbakeholdt beløp etter hvert som fellesarealene ferdigstilles, eller gjensstående arbeider utføres. Megler gis uansett fullmakt til å utbetale gjensstående tilbakeholdt beløp ved utstedt ferdigattest.

Ved forsinket overlevering kan kjøper kreve dagmullt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget, jfr. buofi. § 18. Dagmullt kan ikke kreves for mer enn 100 kalenderdager. Dersom kjøper ønsker at megler skal avregne eventuell dagmullt, bør et eventuelt krav om dagmullt meldes selger med kopi til megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokollen. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter iht. buofi. Dersom selger er forsinket iht. buofi. § 17 kan kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Risikoen for leiligheten 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 ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

Hvis kjøper etter behørig varslng uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf. buofi. §§ 14 og 15.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, selv om det foreligger juridiske mangler ved selgers ytelse, dette kan eksempelvis være at Borettslaget ikke er etablert, eller at den formelle hjemmelen til boligen ikke kan tinglyses per overtakelsestidspunktet

plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at leiligheten blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Ved overtakelse skal leiligheten leveres fra selger i byggerengjort stand. Kjøper må påregne noe byggestøv i leiligheten i perioden etter overtakelse.

## 7. KONTROLLBEFARING

Hver av partene har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av leiligheten, jfr. buofi. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen som skal underrettes av begge parter. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter selger å utbedre innen rimelig tid.

## 8. RETT TIL TILLEGGSFRIST

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buofi. § 11 er oppfylt.

## 9. SELGERENS YTELSE

### 9.1 Utførelsen av arbeidet

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Det gjøres oppmerksom på at tegninger og illustrasjoner m.m. er av illustrativ karakter og at avvik fra disse kan forekomme.

### 9.2 Tilvalg og endringsarbeider

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. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse kan bestilles. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som

- i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,
- ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
- iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
- iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller

## 10. SELGERENS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunkter oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningsalg.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, 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.

## 11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger tar forbehold om endelig godkjent rammetillatelse for hele prosjektet og igangsettingstillatelse fra Trondheim kommune for omsøkt prosjekt, og at tillatelsene blir gitt uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om salg av 60 % av leilighetenes totalverdi for hele prosjektet (oppgang A - F) i henhold til prislister, og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om at selgers styre godkjenner gjennomføringen av prosjektet.

Selger må seneste innen 1. september 2022 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom forhold utenfor selgers kontroll hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller at forutsetningen for avtalen blir vesentlig endret, herunder at prosjektet ikke blir regningsssvarende å gjennomføre. Selger tar videre forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggre kan forekomme i Leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av opptjente renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (rett til endringer, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videre salg/transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr. 55.000,-. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten, ny kjøper må fremlegge tilfredsstillende finansieringsbekreftelse.

Opprinnelig kjøper må også innbetale til meglers konto et administrasjonsgebyr til megler på kr. 10.000,- inkl. mva.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr på kr. 40.000,- for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Selger vil når som helst ha rett til å justere kontantdel/innskudd for de usolgte andelene og parkeringsplassene både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke kontantdel/innskudd etter denne kontrakt.

Dersom selger ikke har solgt alle andelene eller parkeringsplassene innen overtakelse, har selger rett til å leie ut alle leilighetene som de usolgte andelene gir boret til samt parkeringsplassene.

## 12. FORSIKRING

Arbeidene vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.

Selger vil for Borettslagets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.

## 16. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

## 17. BILAG

1. Salgsprospekt med bl.a. Informasjon til kjøpe, kvalitetsbeskrivelse, romskjema, utomhusplan, etasieplaner og plantegninger.

## 6. Utkast til vedtekter for Borettslaget

## 9. Kontraktstegning datert ...

## 18. UNDERSKRIFT

[Sted], den [...]

[navn selger]  
Iht. firmaattest / fullmakt



# SAMFUNNSANSVAR

Samfunnsansvar er hvordan vi som virksomhet tar vare på mennesker, miljø og samfunn som berøres av oss. I Fredensborg Bolig tar vi ansvar for hverandre, kundene og samfunnet vi lever i.

## MILJØ OG GRØNN BÆREKRAFT

Fredensborg Bolig er en ansvarlig boligutvikler som vil bidra til en grønn omstilling av vår bransje.

Vi er medlem av Grønn Byggallianse, er sertifisert som Miljøfyrtårn og har forpliktet oss til å følge Eiendomssektorens 10 strakstiltak for boligutviklere.

Vi prioriterer uteområdet og satser på treet i våre boligprosjekter. Uteområdene utformer vi i tråd med selskapets Veileder for Uteområder som bidrar til økt sosial og grønn bærekraft for boligprosjektet.

## SOSIAL BÆREKRAFT

I Fredensborg Bolig satser vi på boligsosiale tiltak som en del av vårt samfunnsansvar. Vi tilbyr Leie til eie for at flere skal få mulighet til å eie egen bolig. Det bidrar til å redusere økonomiske forskjeller. Vår ambisjon er tilby 1.000 boliger på Leie til eie.

Utvikling av bærekraftige boliger innebærer å ta hensyn til de menneskelige sidene i utformingen av prosjektet.

Vi bygger hjem hvor våre kunder skal leve og trives. Samtidig danner boligprosjektet de fysiske rammene for nabolag og nabolag.

**KREDITERING:**  
ILLUSTRASJONER - ANETTE MOI  
FOTO - ANNE REISCH / TAQUEROS  
FOTO - INTERIØRFOTO.NO



 FREDENSBORG  
BOLIG



# Notater

# Notater

# Notater

# Notater

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

**Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser 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.
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.
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. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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 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).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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.

## BUDSKJEMA

Bud mottatt:     /       -       kl: .

Oppdragsnr: 3250056

**Adresse:** Frostaveien 3 - E03-12, 7068 Trondheim

**Betegnelse:** Gnr. 411, Bnr. 249, andelsnr. 90 i Basseløkka Borettslag, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. \_\_\_\_\_ skriver \_\_\_\_\_

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

|             |    |
|-------------|----|
| Egenkapital | Kr |
|-------------|----|

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Lån (bank og saksbehandler) | Kr |
|-----------------------------|----|

|            |    |
|------------|----|
| Til sammen | Kr |
|------------|----|

|                                     |           |       |
|-------------------------------------|-----------|-------|
| Egenkapital ved salg av egen bolig: | Kontanter | Annet |
|-------------------------------------|-----------|-------|

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: \_\_\_\_\_ PERSONNR: \_\_\_\_\_

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: \_\_\_\_\_ MOBIL 2: \_\_\_\_\_

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

[illegible]

Nylander & Partners, Nybygg Tlf: 73820050 [nybygg@nylanderpartners.no](mailto:nybygg@nylanderpartners.no)

Salgsoppgaven er opprettet 05.05.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.  
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& NYLANDER  
PARTNERS



