

BK1

BK 1- Lerkeveien / 4 flotte og moderne selveierleiligheter. Sentrumsnært. Lav dok.avgift. Bo enkelt og lettvin

Innhold

5

Velkommen til Lerkeveien

6

Nøkkelinformasjon

11

Plantegninger

14

Eiendommen

29

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Lerkeveien 2-8

**4 flotte og moderne selveierleiligheter. Sentrumsnært. Lav dok.avgift.
Bo enkelt og lettvindt.**

Velkommen til Hovde og dette spennende prosjektet i Lerkeveien også benevnt som BK1.

Noe nytt, noe anderledes, noe markedet trenger! Lei av å bo i den store eneboligen, men fortsatt ikke helt klar for blokk midt i sentrum?

Eller hvorfor ikke begynne drømmen om å komme seg inn på boligmarkedet her?

Bo enkelt og praktisk, samtidig har du kort vei til sentrum. Men man er også omringet av grøntareale, sjøen er like ved, det er trafikkstille, flere lekeplasser i nærheten. Og ikke minst, det er helt nytt!

BK1

Boligtype Leilighet
Eieform Eierseksjon
Tomteareal 1 364 m²

Kontakt våre meglere

Nylander & Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

41454746

silje.buvarp@nylanderpartners.no



Aleksander Buvarp

Eiendomsmegler

97148336

aleksander.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad



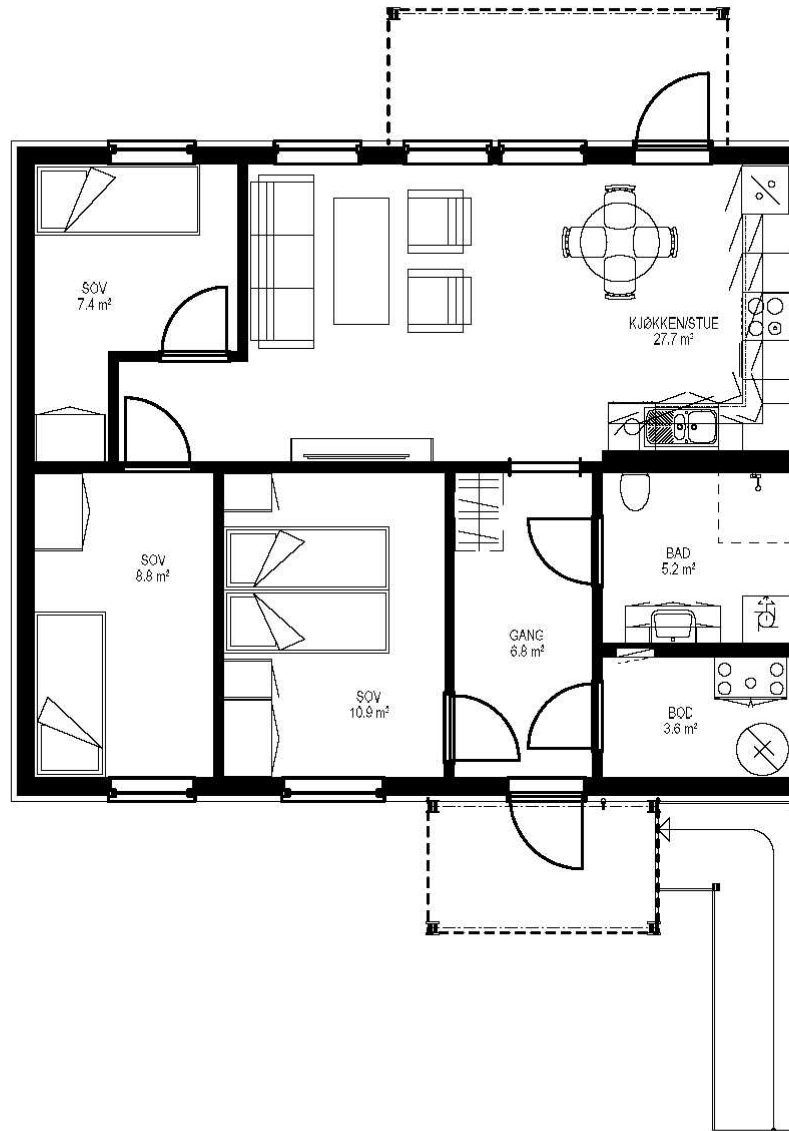




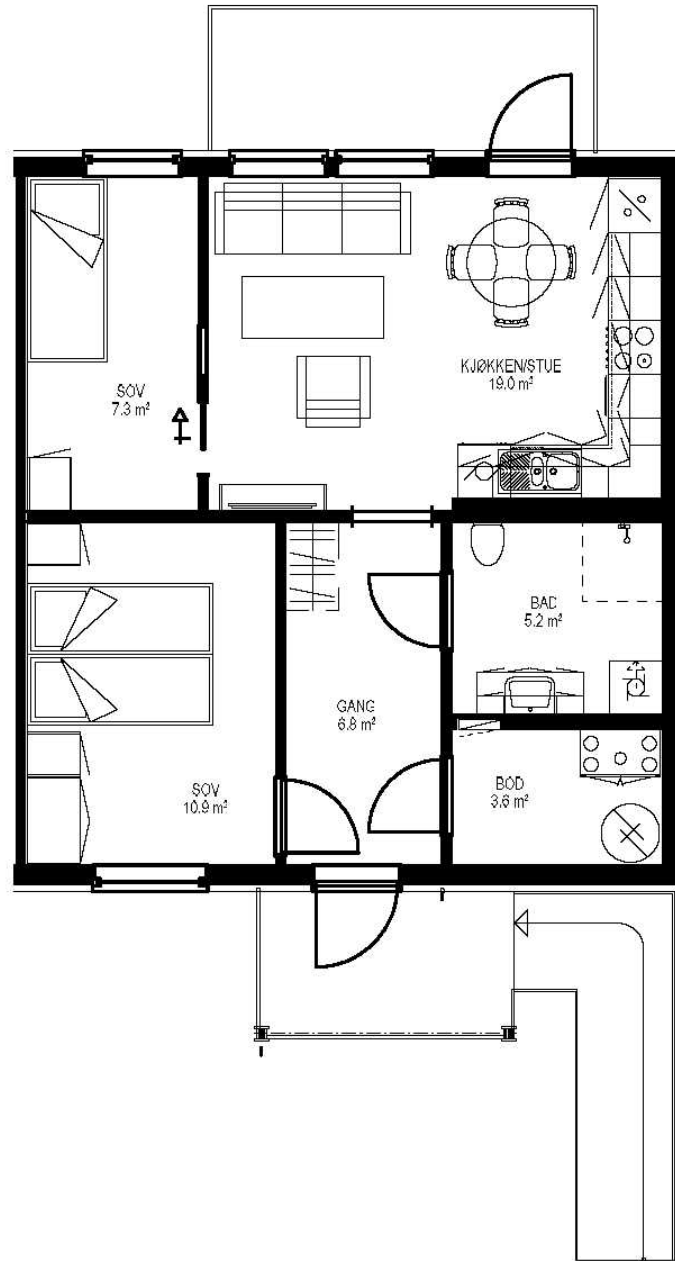




Plantegning



1 & 3



2 & 4

Eiendommen

Nøkkelopplysninger

Kort om prosjektet

Pris fra kr. 2.990.000,- til kr. 3.890.000,-.

Omkostninger kr. 22.698,-

Totalpris inkl. omkostninger fra kr. 3.012.678,- til kr. 3.912.678,-.

Selger: TS UTBYGGING AS
Entreprenør: Systembygg AS.

Eiendomstype: Leilighet.
Eierform: Eierseksjon.

BRA-i fra 55,8 til 74,5 kvm.
Antall soverom fra 2 til 3.

Tomt: Tomteareal er ca 1365 kvm.
Felles eiet tomt for sameiet.

Matrikkel:

1/1 av gnr. 166, bnr. 552 i Ørlandkommune.
Prosjekttomten er fradelt og leilighetene vil bli seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig seksjonsnummer.

Informasjon om meglerforetak: Nylander & Partners,
Fosen, Nylander & Partners, org. nr. 990 732 809.
Ansvarlig megler er Silje Buvarp og Aleksander Buvarp tlf. +47 41 45 47 46 og +47 97 14 83 36
Mail: silje.buvarp@nylanderpartners.no og aleksander.buvarp@nylanderpartners.no
Ansvarlig megler bistås av: De til en hver tid ansatte i meglerforetaket.

Oppdragsnummer: 69250022.
Kjøpsbetingelser av dato: 22.03.25

Generell informasjon om prosjektet

Beskrivelse av prosjektet

Velkommen til Hovde og dette spennende prosjektet i Lerkeveien, også benevnt som Hovde Sør BK1.

Noe nytt, noe anderledes, noe markedet trenger!

Lei av å bo i den store eneboligen, men fortsatt ikke helt klar for blokk midt i sentrum?
Eller hvorfor ikke begynne drømmen om å komme seg inn på boligmarkedet her?

Eiendommen ligger i et godt etablert boligfelt på Hovde. I et av de nyere feltene til kommunen.

Bo enkelt og praktisk, samtidig har du kort vei til sentrum.
Men man er også omringet av grøntarealer, sjøen er like ved, lite trafikk og flere lekesteder til barna i umiddelbar nærheten.
Og ikke minst, det er helt nytt!

Fremdrift

Salgsstart er nå!
Og det er førstemann til mølla.

Vi setter spaden i jorda når vi har oppnådd

forventet forhåndssalg.

Og er du allerede Tobb-medlem, så kan du her benytte deg av forkjøpsretten din.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget familie- og barnevennlig boligfelt.

Boligfeltet er ett av de nye feltene i kommunen, men er kommet godt i gang med etablering. Her har man naboer i alle aldre og sammensetninger.

Her er det kort vei ned til sjøen og stranda samt flere fine lekeplasser og fotballbane for barna. Nabolaget er en god miks av folk i alle aldre og naboskapet er meget godt.

Gang-og sykkelavstand til Brekstad sentrum.

Brekstad kan by på alt av tjenester og servicetilbud. Kulturhus med et variert tilbud. Kino og bibliotek. Her har man tilbud for store og små. Brekstad småbåthavn og marina som er et ypperlig utgangspunkt for båt - og sjøliv.

Kun en kort kjøretur unna har man Austrått som kan by på rekreasjonsmuligheter, kulturminner og en moderne 9-hulls golfbane.

Nærmeste barnehage er Solblomsten steinerbarnehage (2km) Brekstad barneskole med klassetrinnene 1. til 7. klasse ligger ca. 1 km unna sammen med Ørland Ungdomsskole. Fosen Videregående skole ligger 11 km unna i Botngård. Det er organisert busstransport fra Brekstad Havn.

Ørland er en kommune som virkelig er i medvind for tiden. Ørland er valgt som hovedbase for Luftforsvarets nye kampfly. I denne sammenheng skal det investeres betydelige beløp både på og utenfor flybasen. Ørland er en kommune hvor det investeres tungt med tanke på fremtidig tilflytning og vekst. I Ørland er det godt å bo, og det kommer bare til å bli enda bedre.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.

Standard

Boligene leveres nøkkelferdig.

Det er lagt til grunn en leveranse av god kvalitet og med arealeffektive planløsninger, moderne arkitektonisk uttrykk og funksjonelle løsninger.

Se leveransebeskrivelse fra selger.

Byggemåte & leveranse

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK 17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Se for øvrig prosjektets tegninger, deklarasjon/leveransebeskrivelse.

Priser

Kjøpesum for den enkelte bolig fremkommer av

prisliste som ligger som vedlegg i prospektet.

Omkostninger

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

Dokumentavgift - 2,5% av andel tomteverdi.
Total tomteverdi for prosjektet/byggetrinn er kr 2 828 571,-.

Etter dette er avgiftsgrunnlaget kr 353.000,- per bolig, som utgjør fra kr 8 820,- i dokumentavgift.

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,-
Tinglysningsgebyr pantobligasjon kr 545,-
Panteattest kr 268,-
Startkapital sameiet kr 10 000,-
Stiftelsesgebyr sameiet kr 2 500,-

Stiftelsesgebyr forskutteres av selger. Eventuelt overskytende stiftelsesgebyr betales til sameiets driftskonto etter ferdigstillelse.

Dokumentavgiften utgjør 2,5% av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte bolig. Tinglysningsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget fra kjøpstidspunktet aksepteres, og dersom grunnlaget skulle bli endret vil dette være kjøpers ansvar og risiko.

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

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

Totalpris inkludert omkostninger

Se prisliste som ligger som vedlegg i prospektet.

Betalingsbetingelser & finansiering

Innbetaling til overtagelse:

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg skal innbetales til overtagelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dette gjelder også oversendelse av pantedokumenter for tinglysing. Kjøper er selv ansvarlig for at innbetalinger og korrekt utfylte pantedokumenter er megler i hende i rett tid. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtagelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse endringene finner sted etter overtagelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges meglerforetaket når avtale om kjøp inngås, jf. bustadoppføringslova § 46 andre ledd. Med tilfredsstillende finansieringsbevis menes prosjektets finansieringsbevis, eller finansieringsbevis som er godkjent av selger. Det skal fremgå av finansieringsbeviset at det reserverte beløpet ikke vil bli utbetalt til andre enn selger, med mindre forbrukeren har krav på erstatning, prisavslag eller heving. Det kan settes som vilkår i finansieringsbeviset at finansinstitusjon skal godkjenne utbetalingene, og at selgerens rett etter finansieringsbeviset ikke kan overdras til andre uten etter finansinstitusjonens samtykke. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse.

Kjøper aksepterer at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper innen fristen ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper likevel bundet av avtalen, og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt, og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/leveres til prosjekt selger/sendes via elektronisk budgivning. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med

forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

De som ønsker å kjøpe bolig i dette prosjektet må, før innlevering av tegningsskjema/kjøpebekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Areal

Bruksareal (BRA): Ca. 60,8 kvm / 79,5 kvm.

Internt Bruksareal (BRA-i): Ca. 55,8 kvm / 74,5 kvm.

Følgende rom vil inngå i BRA-i:

Leilighetstype 1 og 3: Gang, bod, bad, stue og kjøkken i åpen løsning samt 2 soverom.

Leilighetstype 2 og 4: Gang, bod, bad, stue og kjøkken i åpen løsning samt 3 soverom.

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940:23 og retningslinjer for arealmåling. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og internt bruksareal (BRA-i). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også bod.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirkaareal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Tomt

Prosjekttomtens grunnareal er ca. 1365 kvm. Felles eiet tomt for sameiet.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til sameievedtekter.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsoppgaven ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

Parkering

Sameiet disponerer totalt 12 parkeringsplasser på sameiets fellesareal. Hver seksjonseier har rett til bruk av én parkeringsplass. Fire av parkeringsplassene er gjesteparkering og skal ikke benyttes som privat parkering for seksjonseierne.

Parkeringsplass overtas samtidig med boligen.

Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegning med nummerering av parkeringsplasser. Selger

forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser per overtakelse.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, dersom behovet kan dokumenteres. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredde og lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpstilbud inngis.

Boder

Det medfølger én utebod pr bolig.

Økonomi & organisering

Oppvarming

Leilighetene i førsteetasje vil ha vannbåren varme forsynt med luft-til-vann-varmepumpe. I andreetasje leveres panelovner i stue, og det er klargjort for peis.

TV & bredbånd

Fiber leveres inn til koblingsskap i hver enhet, leverandør er ikke bestemt.

Forretningsfører

Tobb er valgt som forretningsfører.

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Sameiet

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 8 boligseksjoner. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Alle seksjonseiere må være medlemmer i Boligbyggelaget TOBB og alle er pliktige medlemmer i Velforening.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til

oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

Forkjøpsrett

Sameiet er tilknyttet TOBB og har vedtektsfestet medlemskap og forkjøpsrett. Det vil si at eierne må være medlemmer i TOBB før de kan ta over boligen. Er det to eller flere kjøpere, må hver kjøper ha sitt eget medlemsnummer i TOBB. Om kjøper/kjøpere ikke er medlem/medlemmer i TOBB, må kjøper/kjøpere registrere seg som medlem snarest, før bindende bekreftelse på kjøp leveres megler.

Innmelding kan gjøres på <https://tobb.no/for-deg/bli-medlem> eller ved å ringe TOBB på tlf 73 83 15 00. Innmelding i TOBB koster kr 400,- . Årlig medlemskontingent påfølgende år er på kr 300, og faktureres via felleskostnadene.

Boligbyggelaget TOBB er forretningsfører og vil organisere opprettelsen av sameiet og har tilgang til TOBBs fordelsprogram med gunstige avtaler på bl.a. forsikring, strøm og telefoni. Det er forkjøpsrett for medlemmene i TOBB. Konferer megler vedrørende frist for å melde

forkjøpsrett.

Felleskostnader

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør:

Kr 2.142,- for Leilighet nr. 1 og 3

Kr 1.733,- for Leilighet nr. 2 og 4

Følgende kostnader inngår i fellesutgifter:

Forretningsførerhonorar, løpende vedlikehold, drifts- og serviceavtaler, bygningsforsikring, fellesstrøm, tv/bredbånd, medlemskontigent Tobb, styrehonorar og andre utgifter. Se vedlagte budsjett datert 07.02.25.

Felleskostnadene skal som hovedregel fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Med unntak av kostander knyttet til tv/internett, kontingent velforening og medlemskontingent fordeles flatt.

Kommunale avgifter (vann, avløp, eiendomsskatt) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og blir fakturert den enkelte seksjonseier.

Budsjett er basert på opplysninger gitt av selger og foreløpig kunnskap om prosjektet. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, organisering av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler

som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i sameiet. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Etter ferdigstilling plikter selger å betale andel felleskostnader på usolgte boliger. Betaling av startkapital og etableringskostnad på usolgte boliger skjer først når boligene er solgt og overtatt – evt. når boligene tas i bruk.

Midlertidig bruksrett til fellesareal

Hagearealer til boliger i første etasje vil via vedtektene få midlertidig eksklusiv bruksrett (30 år) til dette arealet med tilhørende drifts- og vedlikeholdsansvar etter nærmere beskrevet bruksrettsplan.

Leverandøravtaler

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

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Selskap som forestår fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og internett
- Serviceavtale garasjeport, sprinkler, ventilasjonsanlegg, grunnvannspumpe, automatisk avlesning forbruk fjernvarme og andre nødvendige

avtaler for drift av fellesarealer

- Leverandør av ladestasjoner for el-bil
- Vask av fellesarealer

Selger forbeholder seg retten til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden. Serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden kan også inngås for felles uteomhusområder.

Styregodkjennelse

I henhold til utkast til vedtekter for sameiet kreves det styrets godkjennelse ved salg av eierseksjoner i eierseksjonssameiet. Erverv av eierseksjoner skal meldes skriftlig til styret eller eierseksjonssameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny(e) eier(e).

Dyrehold

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

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført byggeprosjektet, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Fra overtakelse må Kjøper selv tegne egen bygningsforsikring samt innbo- og løseforsikring fra overtakelse.

Offentlige forhold

Offentlige- & kommunale avgifter. Eiendomsskatt

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

Formuesverdi

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

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

Eiendommens betegnelse

Boligene har p.t. adresse Lerkeveien 2a og b, 4a og b, 6a og b 8a og b.

Gnr. 166 bnr. 552 i Ørland kommune. Leilighetene vil bli seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikelnummer og adresse.

Vei, vann & avløp

Boligene er tilknyttet offentlig vei via privat vei, og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Heftelser, rettigheter & forpliktelser

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre seksjonseierne vil ha panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jf. eierseksjonsloven.

Følgende heftelser er per salgsoppgavedato tinglyst på prosjekttomten og vil følge med ved overdragelse:

Leieavtaler: 1965/3560-1/63 10.12.1965
Rettighetshaver: ØRLAND VANNFORSYNING AL
LØPENR: 2020354
LEIEAVTALE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 5057 GNR: 166 BNR: 30

Ovennevnte tinglyste dokumenter kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på nærmere forespørsel.

Kjøper aksepterer at det på prosjekttomten/hovedbølet (herunder også kjøpt objekt) kan tinglyses erklæringer (heftelser) som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, private leverandører, omkringliggende eiendommer eller som er nødvendig for å sikre rettigheter knyttet til prosjektets enheter, herunder erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, nærområder, veiretter og/eller drift og vedlikehold av energi/nettverk m.v. Kjøper kan ikke kreve prisavslag/erstatning for slike tinglysinger.

Kjøpers bank sitt pantedokument vil få tinglyst

prioritet etter tinglyste heftelser som er registrert på prosjekttomten/hovedbølet per i dag og/eller heftelser som vil bli tinglyst på prosjekttomten/hovedbølet (herunder kjøpsobjektet) i forbindelse med utbygging av prosjektet.

Kommune, nettselskaper og andre som har kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og lignende stående på deler av eiendommene i området, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Kommunen kan ha rett til å ha søppelhåndteringssystemer liggende på eiendommen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra kan det være tinglyst heftelser/servitutter som erklæringer/avtaler. Selger har imidlertid opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Reg.Plan Hovde Sør»
Området eiendommen ligger i er definert som BK1 på plankartet og er regulert til boligbebyggelse

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Ferdigattest & midlertidig brukstillatelse

Selger plikter å besørge ferdigattest for boligene. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse når de finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal

da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om ferdigstilling, ev. tvangsmulkt og/eller forelegg.

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

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, gjøres det oppmerksom på at kjøper overtar risiko for at ferdigattest vil bli stilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt.

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

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunktet, har kjøper rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Adgang til utleie

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil være mulig å gjennomføre visning/befaring for

potensielle leietakere før overtakelse.

TOBBs modell Leie før eie kan bli aktuell i prosjektet. Modellen innebærer at man kan leie en bolig med en opsjon på å senere kjøpe boligen til en forhåndsavtalt pris. Hvis mange benytter seg av dette blir utbygger/selger stående som eier av flere boliger i en overgangsperiode.

Øvrige kjøpsforhold

Tilvalg & kundeendringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer,
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers deklarasjon.

Selgers forbehold

Selgers forbehold

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet, herunder åpning av byggelån.
- At, en for selger, tilfredsstillende offentlige godkjenninger innvilges for prosjektet, blant annet i form av ramme-/og igangsettingstillatelse.
- At, en for selger, oppnår tilfredsstillende forhåndssalg. (70% av salgsverdien)
- At det fattes styrevedtak om at prosjektet realiseres.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 01.06.26

Med «igangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle

forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt. Videre står selger fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å gjøre forbeholdene gjeldende. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Eventuelt beløp som kjøper har innbetalt, med tillegg av eventuelt opptjente renter, utbetales til kjøper. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn 1/2 rettsgebyr.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene / forbeholdene ikke er oppfylt.

Selgers rettigheter

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering.
- Etablering av ett eller flere sameier/real sameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i

planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.

- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.

- Beholde eller leie ut usolgte boliger.

- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.

- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.

- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Overtagelse

Når selger har opphevet forbeholdene skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn tre måneder. Selger skal skriftlig

varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest fire uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Boligen er forventet ferdigstilt ca 12 mnd etter at ovenfor nevnte forbehold er frafalt. Angitt tidspunkt er foreløpig, og ikke bindende eller dagmulksutløsende. Boligen skal dog være ferdig senest 14 måneder etter at forbehold er frafalt. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulk, så skal dette beregnes etter 15 mnd. fra tidspunkt for frafall av forbehold.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst fire ukers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

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

Overtakelse skjer straks boligen er ferdigstilt og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at

dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, avholdes likevel selve forretningen, men overtakelsesdato utsettes til enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Selger skal overlevere eiendommen i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innenfor normal kontortid.

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

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

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet

som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

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

Utomhus & fellesareal

Overtakelse av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger og sameiets styre/realsameiets styre, og overtakelse av boligene kan skje uavhengig av dette.

Fellesareal kan, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt etter boligene. Selger kan beslutte at overtakelsen

gjennomføres trinnvis, eksempelvis ved at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige.

Det føres protokoll fra overtakelsesbefaringene og eventuelle mangler som skal utbedres av selger protokollføres.

Dersom uteomhusarealer/fellesarealer ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligene, anbefaler meglerforetaket at det holdes tilbake et forholdsmessig beløp på meglerforetakets klientkonto som sikkerhet for ferdigstilling av manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløp utarbeidet av underentreprenør(er) og/eller takstmann.

Overnevnte informasjon om tilbakehold gjelder

tilsvarende for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Videresalg av kontraktsposisjon

Transport av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger og forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper, herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Transport før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til å i samtykket fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

I tillegg vil det påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 40.000,- inkl. mva. Dersom sameiet er stiftet, kan eierskiftegebyr til forretningsfører komme i tillegg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til et videresalg kommer i tillegg til dette.

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

Ved videresalg eller transport av avtale kan kjøper få tillatelse til å benytte selgers prosjektillustrasjoner mot et honorar på kr 5 000,-.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom

boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 - 54.

Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler kjøperen avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Selger kan kreve utbetaling av forskudd/delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

Elektronisk kommunikasjon

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon hvor avtale om kjøp av bolig under oppføring eller bustadoppføringslova krever skriftlighet. Kommunikasjon vil foregå digitalt via e-post.

Meglerforetakets vederlag som belastes selger

Meglerforetakets vederlag er avtalt til kr 50.000,- pr. solgte enhet (beløpet er inkl. mva.). Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket alle

dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger.

Salgsoppgave

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

Vedlegg til salgsoppgave

- Tegninger
 - o Fasadetegninger
 - o Plantegninger
 - o Situasjonsplan
- Selgers leveransebeskrivelse/deklarasjon
- Utkast til vedtekter for sameiet
- Utkast til budsjett for sameiet
- Utkast til kjøpekontrakt
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Budskjema/kjøpsbekreftelse
- Finansieringsbevis

Generell informasjon ved kjøp av bolig

Bustadoppføringsloven

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova), heretter kalt

buofl. Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

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

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

Kjøpsbetingelser

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

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

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at

detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

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

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

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

Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, anses som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov- eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede kostnader. (Eksempelvis rundskriv fra Finanstilsynet ect.) Dersom de nevnte endringer, medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.

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

Lov om eierseksjoner

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

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Garantier

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

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

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

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

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

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten

mellom kjøper og selger. Garantist oversender garantiene direkte til meglerforetaket, av praktiske årsaker. Garanti blir tilsendt kjøper.

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

Kjøpers undersøkelsesplikt

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

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

Reklamasjon & krav om mangler før overtakelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varsling om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel – selv om

overtakelse ikke har funnet sted. Sen varsling om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

Reklamasjon etter overtakelse & retting av mangler

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

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

Spesielle forbehold i byggeperioden

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøper som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til

arbeidene er ferdigstilt.

Kjøper har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun i følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

Forsinkelse hos kjøper

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtakelse/forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm. (jf. buofl. kapittel VII). Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

Forsinkelser i prosjektet

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

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

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

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

Forhold som gjelder er:

Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overatakelse.

Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.

Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

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

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

Dagmulkt.

Heve avtalen.

Kreve erstatning.

Tilbakeholde deler av kjøpesum.

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

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse

bestemmelsene, og rådføre seg med meglerforetaket dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Ekstraordinære forbehold

Selger plikter å informere kjøper straks, dersom det oppstår forsinkelser på grunn av nevnte ekstraordinære forhold, eller forsinkelser grunnet force majeure, streik og lignende som beskrevet under "generell informasjon" i dette dokumentet.

Tinglysing av hjemmel

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

Energimerking

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

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

Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot

hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll av begge parter i handelen.

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

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

Personvern

Nylander & Partners, Fosen behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av prosjektet. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, interessenter, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i Nylander & Partners, Fosensitt elektroniske

meglerysystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt. Personopplysninger om kjøper av boligene og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. 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.

Videreformidling av personopplysninger

Kjøpere aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, for eksempel forretningsfører, signalleverandør, strømlleverandør og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet.

Prod. dato: 11.04.2025

Tekniske
dokumenter



Hovde Sør BK1 Ørland



Illustrasjon – Avvik kan forekomme

Hovde Sør BK1

Leveransebeskrivelse

04.04.2025



Endring i forhold til Basis Leveransebeskrivelse

Kjøperen har mulighet til å gjøre endringer på boligen etter kontraktinngåelse. Endringer er dog begrenset til innvendige flater, innredning o.l.

FDV dokumentasjon.

Ved overtakelse av bolig så vil entreprenøren overlevere FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) dokumentasjon. Forbruker må sette seg inn i denne og etterleve de råd og vedlikeholdsrutiner som der angis. Dette vil øke holdbarheten og forlenge produkters levetid. Reklamasjoner som skyldes manglende vedlikehold eller uriktig bruk, ref. FDV dokumentasjonen, vil normalt bli avvist. Dette gjelder også eventuelle forekomster av hekkesot.

Inngår ikke i leveransen.

Utstyr som er stiplede på avtaletegningene inngår ikke i leveransen. Møbler, utvendige hage og beplantingsarbeider, klesstativ og markiser.

Forsikring.

I leveransen inngår ansvars og prosjektforsikring gjeldende fra den dato kontraktsdokumentet underskrives av kjøper og selger, og gjelder fram til overtagelsesdato.

Toleranseklasser

Materialer og utførelse er i henhold til Norsk Standard 3420 del 1.

Planhetstoleranse:	Parkett og flis	PB
	Fasader og yttertak	PD
Retningstoleranse:	Dekker	RB
	Innervegger	RC
	Utvendige flater	RD

Tilvalgsprosess

Her får kunden mulighet til å gjøre endringer på sin bolig og sette sitt eget preg på den. Tilvalgsprosessen gjennomføres lokalt med entreprenøren.



Felt- og tomtearbeider

1.1

Boligene utføres som støpt plate på mark.

1.2

Gårdsplasser opparbeides ferdig ifølge tomteplan med nødvendige kummer og stikkgrøfter.

1.3

Plenarealet leveres isådd.

1.4

Parkeringsplasser og gårdsplasser opparbeides med asfalt. Oppmerking er ikke med i leveransen.

Byggematerialer og utstyr

Yttervegger.

2.1

Yttervegger av tre i boligrom består av (utside og inn): Utvendig stående royalimpregnert kledning, utlekting, vindsperre, isolert bindingsverk, dampsperre, isolert utforing og veggplate.

NB! Boligene er illustrert med liggende kledning, men kommunen krever stående.

2.2

Vegger i utvendig bod leveres uisolert m/vindsperre, og uten innvendige plater.

Betong gulv og takverk/undertak synlig i himling.

2.3

Vinduer og dørromramminger leveres i henhold til kontrakttegning.

Innvendige vegger

3.1

Innvendige vegger leveres i justert bindingsverk, isolert m/ 50 millimeter mineralull og innvendig kledning.

Tak.

4.1

Takkonstruksjon dimensjonert for taktekking av betongtakstein, kombinert undertak og vindsperre, sløyfe- og steinlekter, og betongtakstein av typen betongtakstein RU, farge grå. Boder og takoverbygg leveres med takpapp



Vinduer og dører

5.1

Alle vinduer leveres som overflatebehandlet farge klassisk hvit med U-verdi ihht teknisk krav.

5.2

Åpningsvindu leveres som utadslående vindu.

5.3

Hovedinngangsdører som leveres er Swedoor Michigan (eller tilsvarende) farge svart, med sylinderlås og stålvrider.

5.4

Balkongdører leveres som på tegning m/glass ihht teknisk krav, glatt, overflatebehandlet i farge svart.

5.5

Innvendige lettdører med flate terskler overflatebehandlet i farge NCS S0502-Y. Leveres med standard låskasse, håndtak og overflatebehandlede karmen i hvit farge NCS S0502-Y. (Låskasse og stålvrider leveres ikke på skyvedører)

Trapper.

6.1

Utvendige plattinger og trapper i henhold til kontrakttegning er med i leveransen.

Kjøkken – bad – garderobeinnredninger

7.1

Takhøyt prosjektkjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer

Kjøkkenfronter type Vidde farger hvit, korn (beige), granitt (mørk grå), sky (lys grå)

Benkeplate laminert med avrundet kant

Baderomsinnredning Linnbad Hilde 120cm (sort, hvit og grå)

Garderobeskap er ikke inkludert i leveransen.

Foringer og listverk.

8.1

Foringer og listverk til dører, vinduer, gulv og tak i alle boligrom leveres overflatebehandlet i farge klassisk hvit. Det vil bli synlige spikerhull på listverk. Dørterskel og evt. feielister blir i lakkert eik.

Leveransebeskrivelse - Hovde Sør BK1



Blikkenslager og ventilasjonsmateriell

9.1

Takrenner leveres med bordtakbeslag, rennekroker og nødvendig tilbehør, farge grå. Nedløpsrør sammenkobles med avløpsrør i grunnen.

9.2

Ventilasjonsanlegget leveres som balansert ventilasjon, og plasseres i bod.

Eget avtrekk fra kjøkken over komfyr.

9.3

Over og underbeslag på vindu leveres i grå farge.

Tømrer- og snekkerarbeider.

10.1

Boligen leveres ferdig montert i henhold til utstyr nevnt i beskrivelsen.

Sanitære installasjoner.

11.1

Sanitære installasjoner leveres komplett med bunnledninger ferdig lagt og tilkoblet kommunens nett.

11.2

Med i leveransen er følgende utstyr montert:

- Utvendig frostfri tappekran, plassering i henhold til tegning.
- På kjøkken leveres og monteres ett-greps blandebatteri på oppvaskbenk, kran og avløp for oppvaskmaskin.
- På bad i leveres og monteres dusjvegger og dusjarmatur med ett-greps batteri, servant med ett-greps batteri, sluk i gulv og vegghengt klosett.
- Sanitærutstyr leveres i hvit og stål
- Rørskap plasseres på bod.
- Montering av vannmåler er medtatt
- Det leveres vannbåren varme i gang, kjøkken og stue i 1 etg

Leveransebeskrivelse - Hovde Sør BK1



Elektriske installasjoner.

12.1

Elektriske installasjoner leveres fra utvendig tilknytningsskap. Abonnement overføres kjøper ved overtakelse.

12.2

Ledningsføringer leveres skjult i vegg og himling. Ved lydkrav legges ledningsføringer åpent.

12.3

Antall lampe-, bryter og stikkkontaktpunkter er beregnet etter NEK-400 med de krav som stilles etter denne bestemmelsen.

12.4

Lyskupper av enkel standard i alle rom unntatt stue.

12.5

Opplegg for 1 lyspunkt m/1 bryter og 1 dobbel stikkontakt i eventuell garasje/carport.

12.6

Utelys, 1 stk til hver bolig.

12.7

Ringeklokke komplett med i leveransen.

12.8

Forberedt for fibernett med tv, bredbånd og IP-telefoni via samme kabel. Det monteres trekkør for fiber inn til hver bolig.

12.9

Det leveres elektriske varmekabler på bad.

12.10

På alle soverom og stue 2 etg. leveres panelovn.

12.11

TOBB Basis inngår i leveransen, dimmere og termostater fra CTM Lyng

TOBB Design og TOBB Smart er tilvalg.

Elbillading tilbys som tilvalg.

Downlights tilbys som tilvalg.

Maling og beleg.

13.1

Gulv på tørre rom leveres med flytende laminat.

13.2

Gulv på våtrom leveres med våtromsbelegg.

13.3

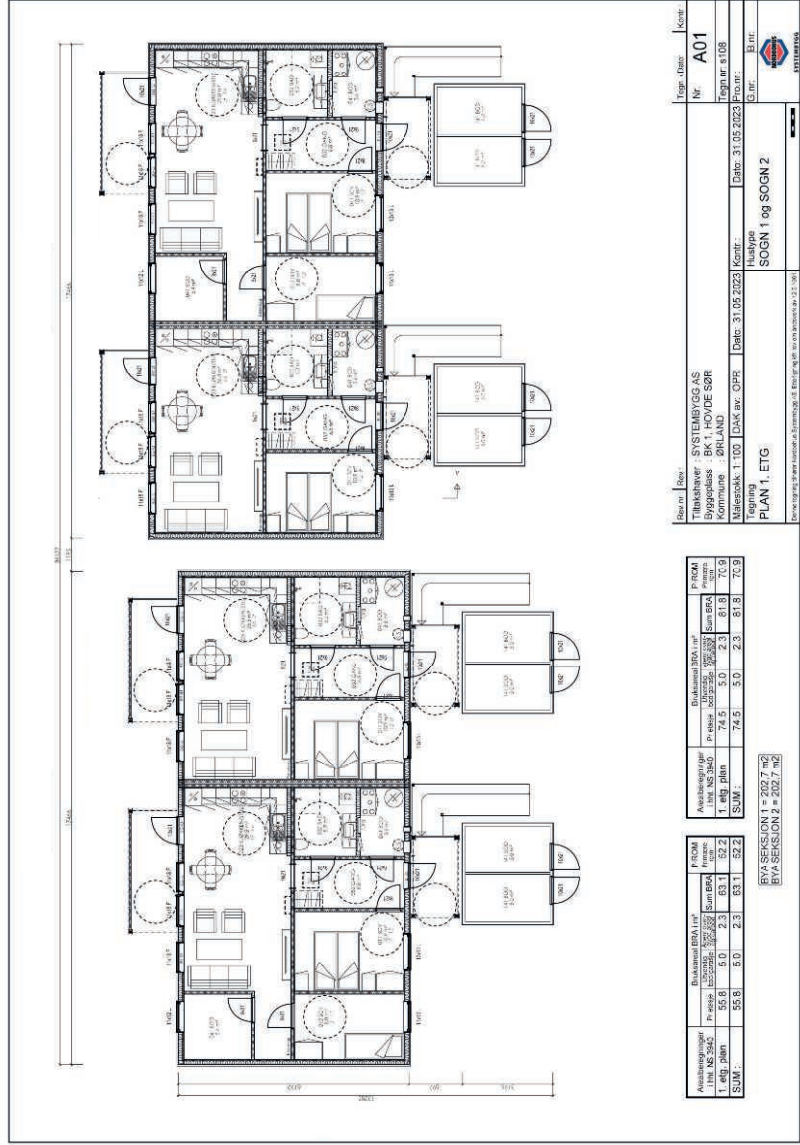
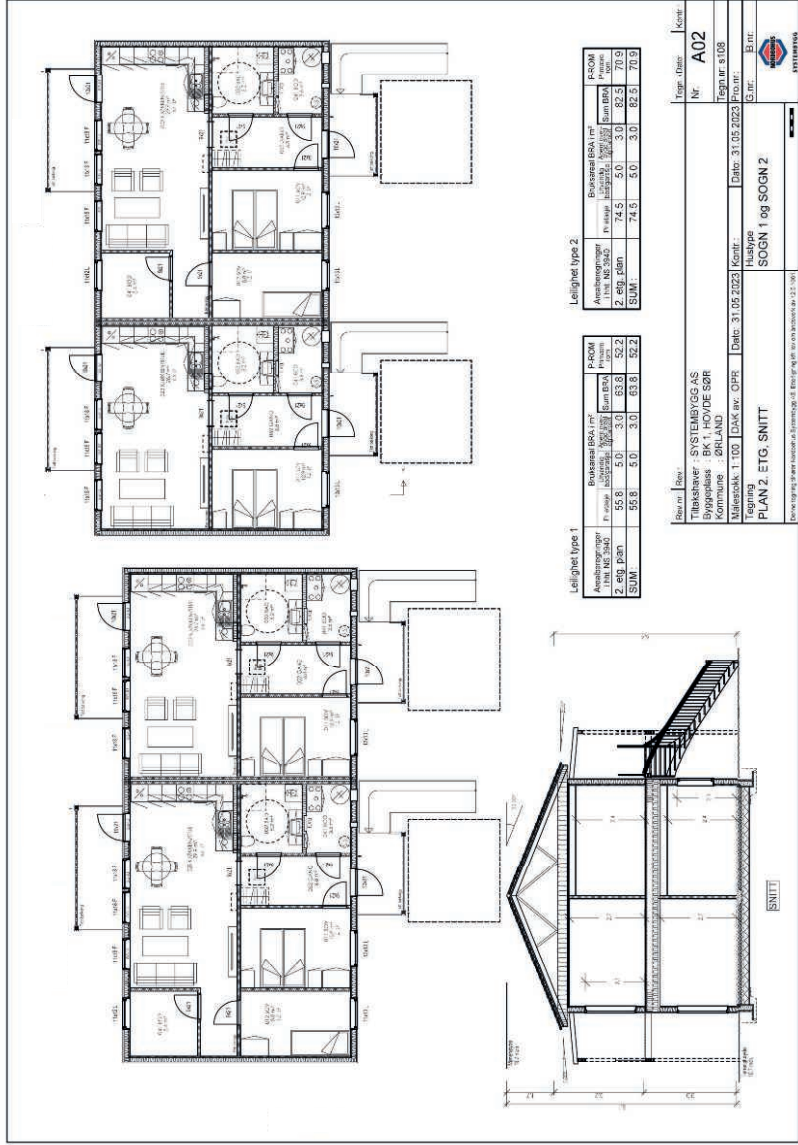
Vegger på tørre rom leveres med overflatebehandlede panelplater i lys farge.

13.4

Vegger på våtrom leveres med baderomsplater

13.5

I alle innvendige tak monteres overflatebehandlede himlingsplater.



Leilighet	Kjøpesum	Omkostninger	Totalsum inkl omk	Felleskost. Pr. mnd
Leilighet 1	3.890.000,-	22 678,-	3.912.678,-	2.142,-
Leilighet 2	2.990.000,-	22 678,-	3.012.678,-	1.733,-
Leilighet 3	3.890.000,-	22 678,-	3.912.678,-	2.142,-
Leilighet 4	2.990.000,-	22 678,-	3.012.678,-	1.733,-

UTKAST

Dette er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet i forbindelse med salgsstart av boligprosjektet Sameiet Hovde Sør BK1. Disse er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som følger av eierforholdet, og det tas forbehold om senere endringer. Det tas spesielt forbehold om at det kan bli endringer som følge av at planlagt organisering av eiendommen ikke godkjennes av kommunen. Eksempelvis kan det bli endringer i antall seksjoner og organisering av parkering.

VEDTEKTER

for

Sameiet Hovde Sør BK1

(org. nr. <xxx xxx xxx>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Hovde Sør BK1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra xx.xx.xxxx

Alle seksjonseiere må være medlemmer i Boligbyggelaget TOBB og alle er pliktige medlemmer i Velforening.

Boligbyggelagslovens bestemmelser om medlemskap samt TOBBs utfyllende regler for medlemskap gjelder for alle medlemmer i TOBB. TOBBs utfyllende regler for medlemskap gjelder også for Sameiet selv om det i regelverket i stor grad vises til boligselskapstypen borettslag.

Sameiet er bundet til TOBB Forvaltning As som forretningsfører i 3 år fra dato oppgitt i 1 avsnitt.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. xx, bnr. xx i Ørland kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

2. RETTLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

(4) Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder likevel ikke juridiske personer som bl.a. stat og kommune, som til sammen kan erverve inntil 10 % og minst en seksjon i sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 24.

2-2. Forkjøpsrett

2-2-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom seksjon skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Seksjonseier i Sameiet

2. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

Reglene vedrørende forkjøpsrett gjelder i 25 år fra sameiets stiftelsesdato jfr. pkt. 1-1 og lov om løysingsrettar § 6.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når seksjonen overføres til ektefelle, til seksjonseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når seksjonen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar seksjonen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

I de tilfellene som er nevnt i 2 pkt. kan forkjøpsretten likevel gjøres gjeldende dersom det er særlig om å gjøre for forkjøpsberettigede og det etter forholdene ikke virker urimelig, jfr. lov om løysingsrettar § 8.

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til leietaker med opsjon på å kjøpe andelen etter TOBBs modell «Leie flør eie».

(4) Styret i sameiet skal sørge for at de som er nevnt i 2-2-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2

2-2-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra sameiet mottok melding om at seksjonen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom sameiet har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at seksjonen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at seksjonen har skiftet eier.

2-2-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i sameiet regnes fra dato for overtakelse av seksjonen. Står flere seksjonseiere i sameiet med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen seksjonseiere i sameiet melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta seksjonen. Står flere andelseiere i boligbyggelaget med lik ansiennitet, avgjøres forkjøpsretten med loddtrekning mellom disse

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, eller på annen egnet måte.

(4) For øvrig når det gjelder forkjøpsretten gjelder lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22, samt § 13-3 analogisk så lenge bestemmelsene ikke er i strid med ufravelige regler i lov om løsningsretter.

2-3 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-4 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. arbeid som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, innglassing, mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/ rette opp utførte arbeider for eiers regning. Alternativt kan styret kreve at seksjonseier sørger for fjerning av ulovlige installasjoner.

(5) Kostnader til de- og rekonstrering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse, slik som eksempelvis sol/vindskjerming, fliser etc., skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer totalt 12 parkeringsplasser på sameiets fellesareal. Hver seksjonseier har rett til bruk av én parkeringsplass. Fire av parkeringsplassene er gjesteparkering og skal ikke benyttes som privat parkering for seksjonseierne.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av en parkeringsplass. Bruksretten omfatter ikke utleie eller utlån til andre. Parkeringsplasser som ikke brukes av seksjonseier kan leies ut av sameiet. Styret kan endre den innbyrdes fordeling av plassene og disposisjonsretten dersom det foreligger saklig grunn og ikke skaper vesentlig ulempe for de seksjonseiere det gjelder. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for utleie og bruk av plasser.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene fordeles på seksjonseierne med like stor del per plass.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

Sameiet skal tilrettelegge for at seksjonseiere med parkeringsplass eller parkeringsrett på sameiets grunn kan lade elektriske kjøretøy. Tilrettelegging kan nektes dersom det foreligger saklig grunn til det. Styret administrerer ladeordning og fastsetter vilkår. Sameiere plikter å benytte seg det ladesystem som sameiet til enhver tid har.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar,
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskapp fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

(10) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker for sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring må benyttes, skal den som har forårsaket skaden betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

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

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

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

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

(5) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent velforening og medlemskontingent som fordeles likt pr. seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfulbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

6

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Ved oppstart vil styret bestå av to representanter fra utbygger i interimsstyre.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

(2) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som årsmøte- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

7

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

8-8 Styrets kommunikasjon med seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til seksjonseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsførerens.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

BUDSJETT AR 1 - AR 5	Antall leiligheter:				
	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5
Imbetraling startkapital	80 000				
Felleskostnader drift	135 600	138 990	142 465	146 026	149 677
Medlemskontingen TOBB	2 400	2 460	2 522	2 585	2 649
Kabel-TV/Bredband	48 000	49 200	50 430	51 691	52 983
Sum innleier	286 000	190 650	195 416	200 302	205 309
KOSTNADER					
Foreningsleieronorar	39 600	40 590	41 605	42 645	43 711
Syvehorar	8 000	8 200	8 405	8 615	8 831
Løpende vedlikehold	12 000	12 300	12 608	12 923	13 246
Drifts- og serviceavtaler	41 000	41 000	42 025	43 076	44 153
Medlemskontingen TOBB	2 400	2 460	2 522	2 585	2 649
Bygningsforsikring	24 000	24 600	25 215	25 845	26 492
Fellesstrøm	8 000	8 200	8 405	8 615	8 831
Kabel-TV/Bredband	48 000	49 200	50 430	51 691	52 983
Andre driftsutgifter	4 000	4 100	4 203	4 308	4 415
Sum kostnader	186 000	190 650	195 416	200 302	205 309
DRIFTSRESULTAT	80 000	0	0	0	0
AFSRESULTAT	80 000	0	0	0	0
Arsresultat	80 000	0	0	0	0
Disponible midler 01.01	0	80 000	80 000	80 000	80 000
Disponible midler 31.12	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Antatt endring FK fra 01.01:	0,00	2,50	2,50	2,50	2,50

BUDSJETTFORUTSETNINGER
Felleskostnader: Driftsbudsjett er forslag og basert på mottatte opplysninger fra megler/utbygger. Alle felleskostnader er fordelt etter bruk (BRA). Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett beslutes av styret.
Starkapital på 10 000kr pr seksjon betales inn ved overtagelse.
Bygningsforsikringspremie er stipulert. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.
Kabel-TV/Bredband er estimert til kr. 500,- pr. enhet pr. mnd.
Kommunale avgifter (vann, avløp, eiendomsrett) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og forutsettes derfor fakturert den enkelte seksjonseier direkte.
Under drifts- og serviceavtaler er det tatt høyde for avtaler knyttet til helse, renhold, vaktmestertjenester.
Endringer i felleskostnadene: De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfarings tall og estimat. Det er budsjettert med lik forventet prisutvikling. Endringer i organisering, areal opp mot seksjonering eller utrustningsstørre service og vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene. Koningstørne til vedlikeføring og realsamarbeid kan også bli endret når disse kommer i drift.

**DRIFTSBUDSJETT
OG
FELLESKOSTNADER
FOR
SAMEIET HOVDE SØR BK1**

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

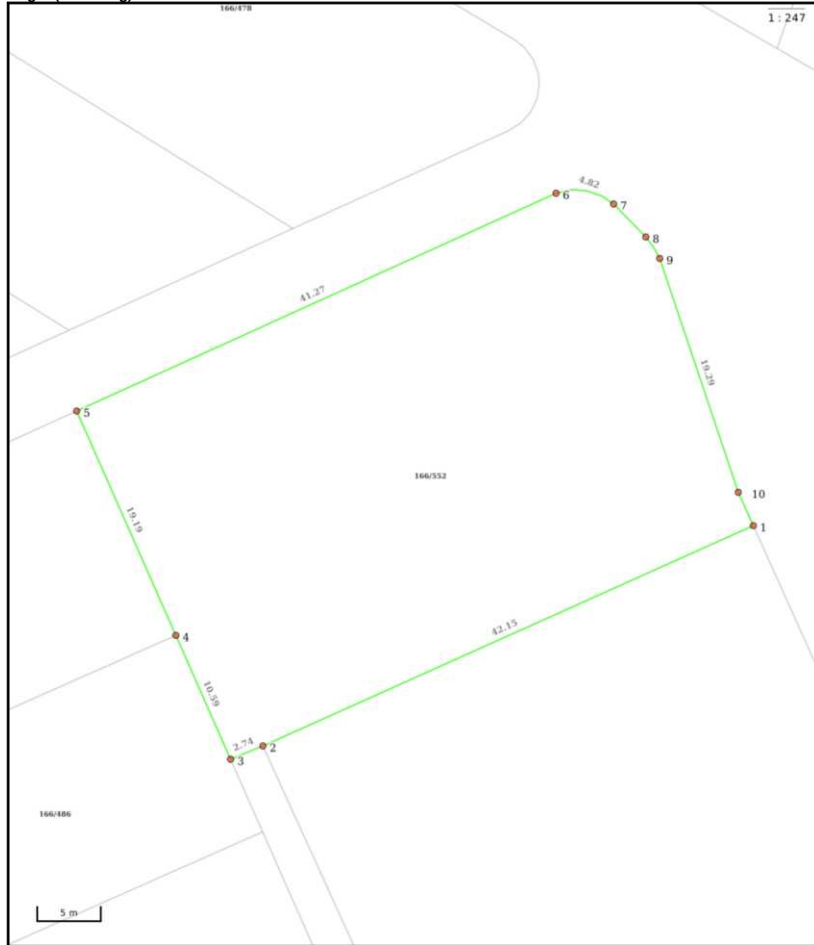
Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/166/552	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/166/552	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.07.2016	Avgiver	5057/166/30	-1 364,8
	Matrikkelført:	08.07.2016	Berørt	5057/166/5	0,0
			Berørt	5057/166/485	0,0
			Berørt	5057/166/486	0,0
			Mottaker	5057/166/552	1 364,8

Bebyggelses arealer mv., antall boenheter
Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	— Vannkant Fiktiv / Teigdeler	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm	Over 500 cm	--- Veikant Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>	

Teig 1 (Hovedteig)



- | | | |
|------------------------------------|--------------------------|--|
| Nøyaktighet [standardavvik] | Hjelpelinjer | Symboler |
| — 10 cm eller mindre | — Vannkant | ● Bygningspunkt |
| — 11 - 30 cm. | — Veikant | ▲ Sefrak kulturminne |
| — 31 - 200 cm | — 201 - 500 cm | se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |
| | — Over 500 cm | |
| | — Ikke angitt | |
| | Fiktiv / Teigdeler | |
| | Punktfeste | |

Areal: 1 364,80m² **Arealmålrad:**

Koordinatsystem: EUREF89 UTM zone 32

Punkt	Nord	Øst	Langder ^(*)	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merket nedst i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 061 271,27	532 865,93	42,19m	GNS3: F-æending (Real time kinematisk)	10		Jord	Nei	Umerket
2	7 061 280,51	532 829,24	2,74m	GNS3: F-æending (Real time kinematisk)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensenøkke
3	7 061 249,23	532 826,82	10,59m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 061 288,47	532 821,64	19,19m	GNS3: F-æending (Real time kinematisk)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensenøkke
5	7 061 275,21	532 812,25	41,27m	GNS3: F-æending (Real time kinematisk)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensenøkke
6	7 061 285,89	532 848,09	4,82m	Tatt fra plan	10	4,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 061 285,27	532 852,86	3,61m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 061 282,94	532 855,42	2,01m	Tatt fra plan	10	7,51	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 061 291,37	532 856,66	19,29m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 061 273,75	532 864,51	2,86m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Areal og koordinater

Gårdsnummer 166, Bruksnummer 552 i 5057 ØRLAND kommune

Situasjonskart

Dato: 24.09.2024 målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM-32N



UTOMHUSPLAN
BK1 Hovde Sør
Gnr/bnr. 166/6
Lerkeveien 6
7130 Brekstad
M=1:500
Dato 24.09.24

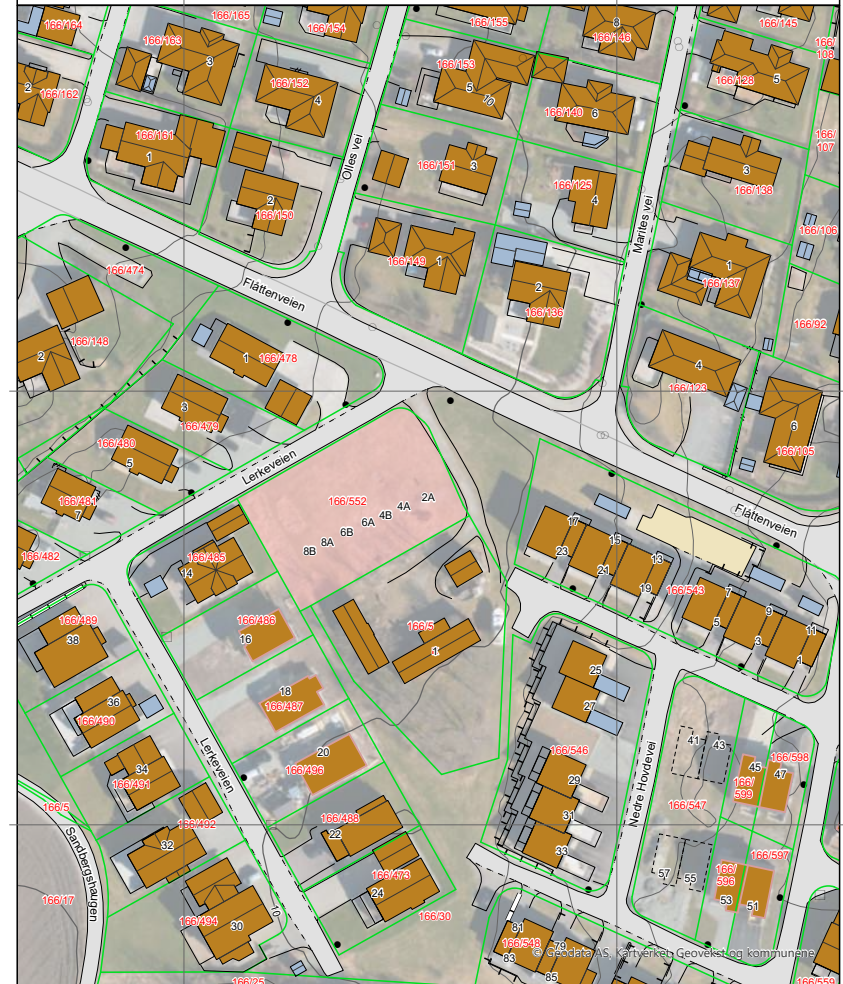
Side 1 av 1

Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

ambita

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
 - Mindre nøyaktig
 - Lite nøyaktig
 - Skissenyaktighet eller uviss
 - Omtvistet grense
 - Vannkant
 - Vegkant
 - Fiktiv grenselinje
 - Teigdelelinje
 - Punktfeste
- Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/166/552/0/0
- Målestokk 1:1000
Dato: 26.2.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 5057 Ørland
Eiendom: 5057/166/552/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

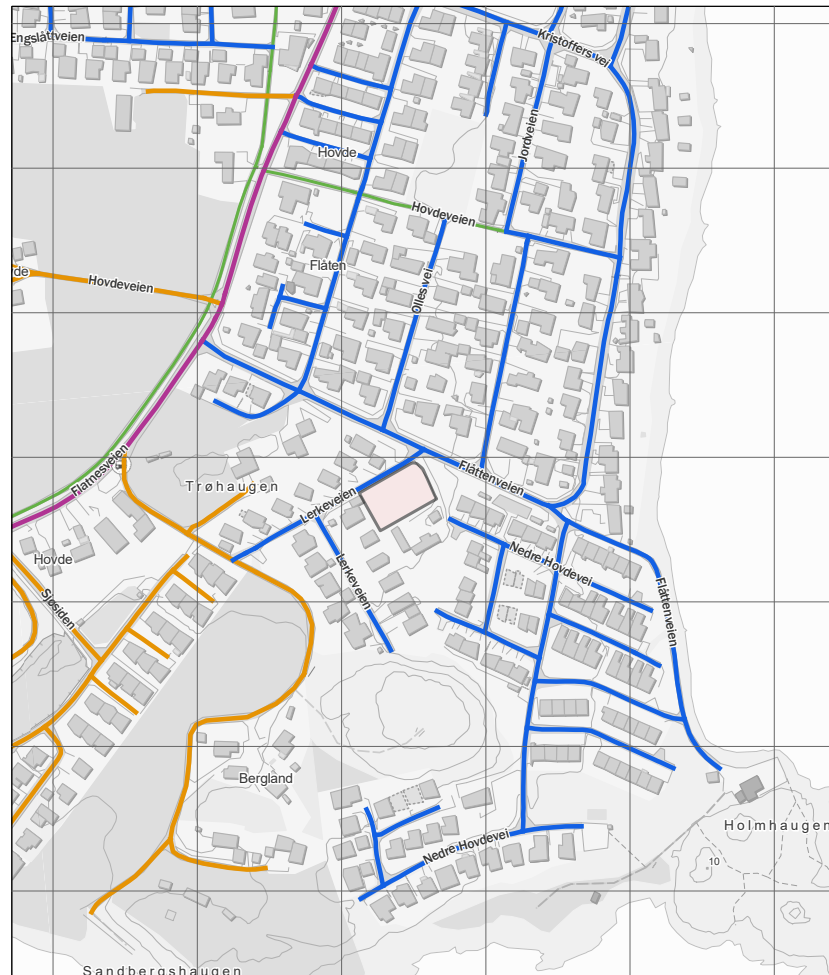


Målestokk 1:1000
Dato: 26.2.2025



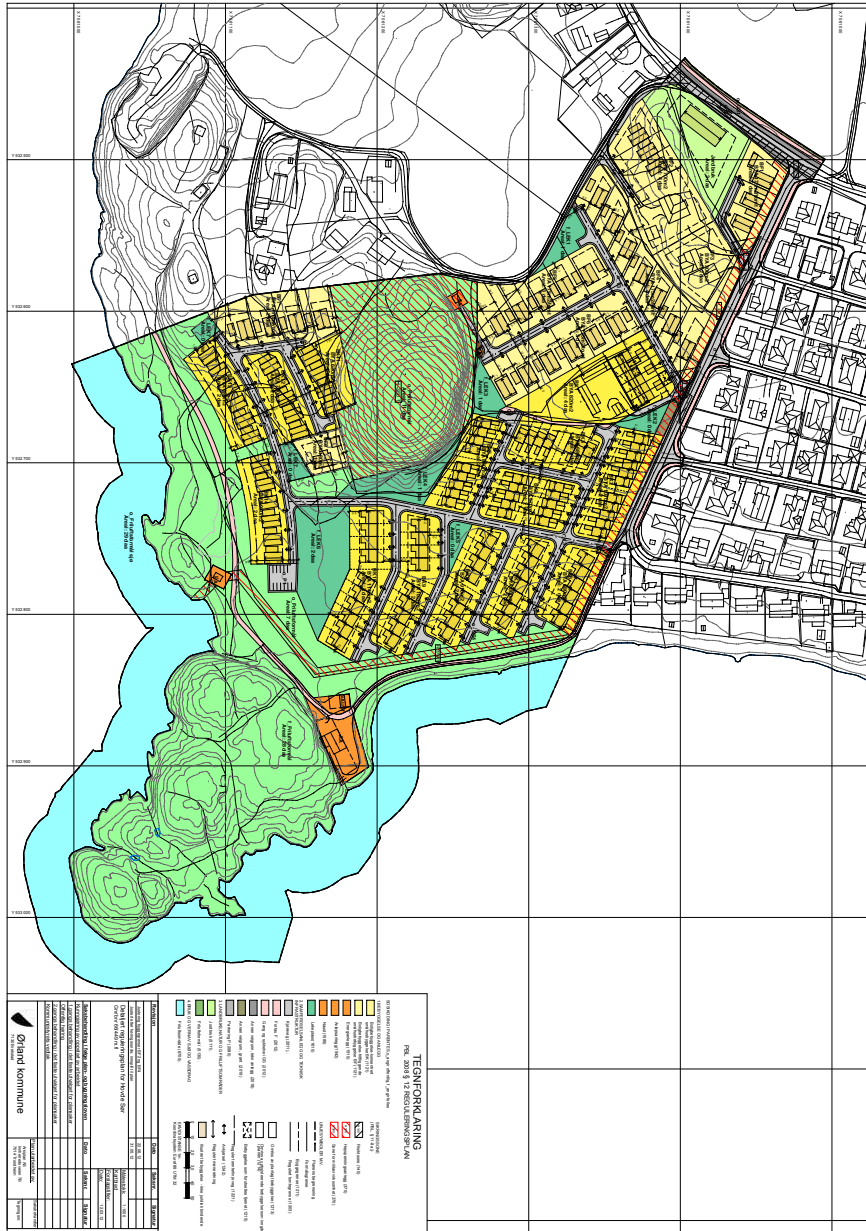
Tegnforklaring

- Adresspunkt
 - * Kulturminne - punkt
 - Naturvernområde - punkt
 - Kulturminne - flate
 - Naturvernområde - flate
 - Bygningslinjer
 - - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
 - Anlegg
 - Veglinje
 - - - Sti
 - = = = Traktorveg
 - Bekk/kanal/graft
- Høydekurver**
- Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - - - Forsenkning terreng
 - Hjelpekurve
 - Dybdekurve
- Valgt eiendom
 - Bolig, uthus, landbruk
 - Fritids-/sesongbosted
 - Bygning, annen kjent type
 - Bygning uten matrikkelinformasjon
 - Parkeringsområde
 - VegGåendeOgSyklende
 - Trafikkøy
 - VegKjørende
- Vassflater
 - Bre
 - AndreTiltak
 - BygningTiltak, endring
 - BygningTiltak, nybygg
 - BygningTiltak, riving
 - SamferdselTiltak
 - Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
					Bilferje
					Annet





REGULERINGSPLAN FOR HOVDE SØR Gnr./bnr. 66/449 m.fl.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Planforslag er datert:	12.03.12
Dato for siste revisjon av plankartet:	31.05.12
Dato for siste revisjon av bestemmelser:	31.05.12

1. gangs behandling:	27.03.12
Offentlig ettersyn:	03.04.12 - 11.05.12
2. gangs behandling:	12.06.12
Egengodkjent av kommunestyret:	18.06.12

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket A10.1, datert 12.03.12

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Boligområder Konsentrert og Frifliggende Boligbebyggelse
- Energianlegg (nettstasjoner)
- Avløpsanlegg
- Felles lekeareal
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annet vegareal
- Parkering
- Jordbruksareal
- Friluftsmål i sjø og på land

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Skjerming mot støy

Fasader utføres slik at krav til støynivå gitt i NS8175 3 utgave, tabell 5, klasse C oppfylles. Støytiltak på fasader (også tak) skal skje på grunnlag av de nyeste flystøydata som foreligger på søknadstidspunktet. Støygrensene angitt i T-1442 gjelder for både for arbeidene i anleggsfasen og for utendørs støy ved etablering av nye boliger. Nødvendige tiltak for å ivareta disse skal iverksettes av utbygger.

§ 3.2 Vann- og avløpsplan

Det skal foreligge godkjent vann og avløpsplan for hele delområdet før ramme- eller deletilatelse kan gis.

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (ENEBOLIGER)

Utnyttelse

Maksimal tillatt BYA er angitt på plankart. Oppstillingsplass for bil skal medregnes med 20 kvm BYA pr. plass.

Bruk

Området kan nyttes til boliger med tilhørende anlegg.

Utforming

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 37 grader. Møneretning er angitt på plankart. Møneretning for boliger kan endres for hele delområder ved dokumentasjon av god visuell virkning i byggesøknad. For utnyttelse av loftsetasje tillates arker dersom disse underordner seg takets hovedform og ikke opptar mer enn 1/3 del av bygningens lengde.

Takform på garasjer er valgfritt, men takformer innenfor hvert delfelt skal være like.

Plassering av bebyggelse

Maksimal gesimshøyde på bolig er 6 m, maksimal mønehøyde er 8 m.

Maksimal gesimshøyde på garasje er 2,7 m, maksimal mønehøyde er 4,5 m.

Bebyggelse skal plasseres som vist på plankart. Minste avstand mellom fritliggende bolig og andre bygninger er satt til 2,0m.

Fritliggende carporter eller garasjer på inntil 45 kvm kan overstige byggegrense. Unntak er mot F.v. 239 hvor bygninger ikke tillates å overskride byggegrense på plankart.

Illustrert plassering på plankart er retningsgivende.

For garasjer med innkjøring direkte fra kjøreveg skal minste avstand til eiendomsgrense være minimum 6 m. For garasjer med innkjøring parallellt med kjøreveg skal minste avstand til vegkant være minimum 2 m.

For BF2 kan garasje på inntil 50 kvm overstige byggegrense, dog skal avstand til formålsgrense være minimum 3,5 m.

Adkomst

Det tillates separat adkomst fra veg til alle boligtomter. Avkjørsler er anvist med pil på plankartet.

Energi

Boligene skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Kravet gjelder ikke eksisterende bebyggelse.

§ 5 BYGGEOMRÅDE FOR KONSENTRERT SMAHUSBEBYGGELSE (REKKEHUS)**Utnyttelse**

Maksimal tillatt BYA er angitt på plankart. Oppstillingsplass for bil skal medregnes med 20 kvm BYA pr. plass.

Bruk

Området kan nyttes til boliger med tilhørende anlegg.

Utforming

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 37 grader. Møneretning er angitt på plankart. Møneretning for boliger kan endres for hele delområder ved dokumentasjon av god visuell virkning i byggesøknad.

Takform på garasjer er valgfritt, men takformer innenfor hvert delfelt skal være like.

Alle takflater skal ha matt overflate og det skal brukes jordfarger.

Det kan bygges skjermvegger mellom boligenhetene på inntil 2 m høyde og utstrekning på inntil 3 m fra husvegg. Ut over dette kan det etableres gjerdet med inntil 1 m høyde.

Plassering av bebyggelse

Maksimal gesimshøyde på bolig er 6 m, maksimal mønehøyde er 8 m.

Maksimal gesimshøyde på garasje er 2,7 m, maksimal mønehøyde er 4,5 m.

Bebyggelse skal plasseres som vist på plankart.

For garasjer med innkjøring direkte fra kjøreveg skal minste avstand til vegkant være minimum 6 m.

Adkomst

Det tillates separat adkomst fra veg til alle boligtomter. Avkjørsler er anvist med pil på plankartet.

Energi

Boligene skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Utomhusplan

Senest ved første byggesøknad i et delområde skal det foreligge utomhusplan for hele delområdet. Denne skal være i skala 1:200 og skal foruten plassering av bygninger, interne adkomstveger og nødvendig biloppstilling også skal vise disponering av utearealene, tilknytning til vegsystemet og framtidige terrenghøyder på tomta.

§ 5.1 BYGGEOMRÅDE BK1

Ny bebyggelse som bygges skal ivareta det historiske firkanttunet som gårdsbebyggelsen har dannet. Ny bebyggelse skal i skala, materialbruk og farger tilpasses eksisterende bebyggelse på tunet.

§ 5.3 BYGGEOMRÅDE BK2, BK3, BK4 og BK5.

Alle bygninger innenfor området skal ha samme takvinkel.

§ 5.3 BYGGEOMRÅDE BK6, BK7, BK8, BK9 og BK10

Alle bygninger innenfor området skal ha samme takvinkel.

Garasjer skal trekkes inn i bygningskroppen for å sikre utsikt til sjø.

Minimum 50 % av boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og skal dermed ha universell utforming i.h.t. TEK10.

Byggeområdene skal heves til minimum kote 3,0 av hensyn til flomsikring.

§ 5.3 BYGGEOMRÅDE BK11 og BK12

Alle bygninger innenfor området skal ha samme takvinkel.

Alle boliger skal utføres med branncellebegrensende konstruksjon i østre yttervegg og takkonstruksjon som skille mot nabobygg.

§ 5.3 BYGGEOMRÅDE BK11, BK12, BK13 og BK14.

Alle bygninger innenfor delområdet skal ha samme takvinkel.

Byggeområdene skal heves til minimum kote 3,0 av hensyn til flomsikring.

Alle boliger skal utføres med branncellebegrensende konstruksjon i østre yttervegg og takkonstruksjon som skille mot nabobygg.

§ 6 AVLØPSANLEGG

Det kan i tillegg til avløpsanlegg etableres nettstasjon og varmeanlegg på området. Det tillates oppført bygg for servicefunksjoner for friluftsområdet innenfor området.

§ 7 FELLES LEKEPLASSER

Lekeplassene skal så langt det er mulig tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

f_LEK1 er felles for alle boligene i områdene B4-6
 f_LEK2,3,4 og 5 er felles for alle boligene i områdene BK1-10
 f_LEK6 er felles for alle boligene i planområdet
 f_LEK7 og 8 er felles for alle boligene i områdene BK11-14 og BF7

Lekeplass skal være ferdigstilt innen 50 % av boligene de tilhører tas i bruk.

§ 8 KJØREVEGER

Innenfor område o_V1 skal det som angitt på planen anlegges offentlig kjøreveg med vendehammere dimensjonert for lastebil.

Felles avkjørsel f_V1 er del av felles avkjørsel for eiendommer utenfor planområdet.
 f_V1 skal være felles avkjørsel for: Gnr./bnr.: 66/5, 66/17, 66/25, 66/55, 66/139, 66/303.

Felles avkjørsel f_V3 benyttes kun som adkomst til energianlegg.

§ 9 GANGVEG, GANG- OG SYKKELVEGER

Gangveg 0_GS_4 er åpen for nyttekjøring til naustområde og kommunaltekniske anlegg.
 Gangveg f_G1 er felles for alle brukere av f_LEK2 og f_LEK3.

Gangveg gjennom området skal ferdigstilles i takt med utbygging og senest før 50 % av tomtene er ferdigstilt.

Gangvegene skal utformes i henhold til prinsippene om universell utforming.

§ 10 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ

Det tillates ikke tiltak i sjø av hensyn til bløtunnsområdene og naturmangfoldet. Dette gjelder også ved anleggsarbeid i byggeperioden.

§ 11 FRILUFTSOMRÅDE PÅ LAND

Friluftsområde på land nyttes til rekreasjon og lekeområder. Det tillates gjennomført mindre tiltak for tilrettelegging som rekreasjonsområde.

Ikke reversible tiltak som fordrer terrengbearbeiding skal søkes.

Tiltak som beslaglegger områder til spesielle grupper av brukere på bekostning av allmenn benyttelse skal søkes.

Av hensyn til universell utforming skal faste sittebenker og samlingsplasser primært tilknyttes gangvegen gjennom området.

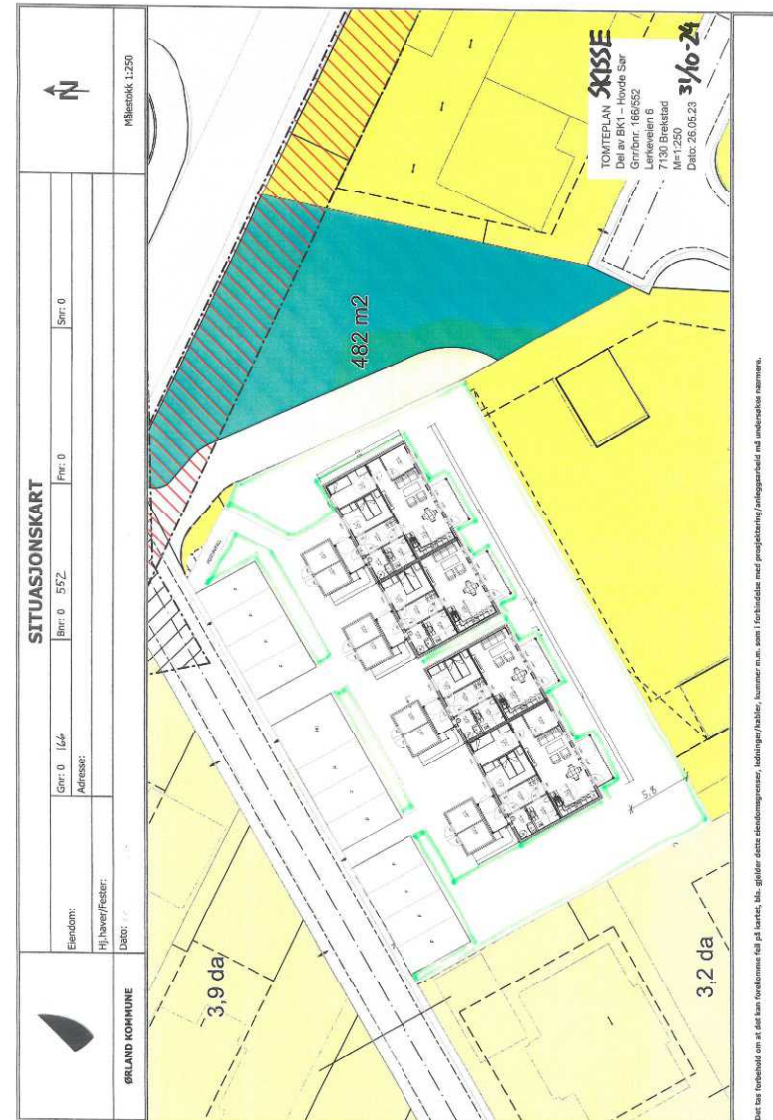
§ 12 SIKRINGSSONER

Militær aktivitet

Friluftsområdet på haugen eies av Forsvaret og er en del av militært aktivitetsområde. I perioder skal allmennhetens ferdselsrett, som følger av friluftsløven, være underordnet Forsvarets behov for bruk av området.

Egengodkjent av kommunestyret 18.06.12

Hallgeir Grøntvedt
 Ordfører



Lerkeveien 2A

Nabolaget Hovde/Reksterberget - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Ørland ungdomsskole Linje 558	17 min	1.3 km
Ørland lufthavn	9 min	
Trondheim Værnes	2 t 24 min	

Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.) 226 elever, 17 klasser	21 min	1.6 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.) 178 elever, 10 klasser	17 min	1.3 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	18 min	15.7 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	56 min	59.6 km

Ladepunkt for el-bil

Rissa Kraftlag Skolegata 15	14 min
-----------------------------	--------

«God utsikt mot Trondheimsfjorden. Gåavstand til sentrum, hurtigbåt med forbindelse til Trondheim.»



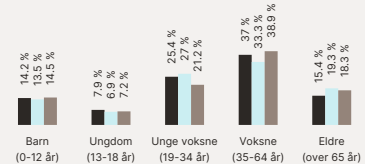
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovde/Reksterberget	1 298	604
Ottersbo	2 450	1 341
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 ...)	18 min	1.3 km
Futura barnehage (1-5 år)	8 min	4.9 km
Opphaug naturbarnehage (1-5 år)	9 min	6.2 km

Dagligvare

Bunnpris Brekstad PostNord, søndagsåpent	20 min	1.5 km
Rema 1000 Ørlandet Sentrum PostNord	21 min	1.5 km

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

Trafikk
Lite trafikk 93/100

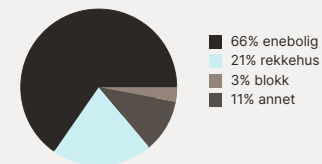
Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport

Realskolebanen Fotball	16 min	1.2 km
Ørland ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	17 min	1.2 km
EasyFit Brekstad	19 min	
Fosen Trenings- og kampsportse...	25 min	

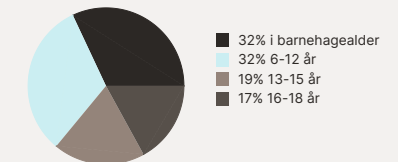
Boligmasse



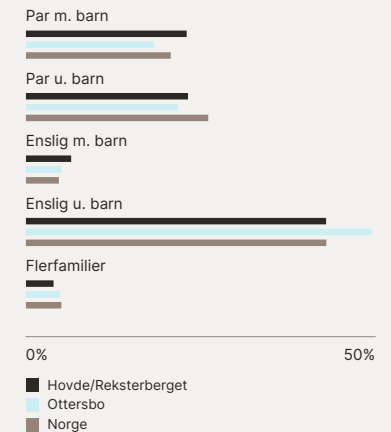
Varer/Tjenester

Libra Kjøpesenter	27 min
Vitusapotek Brekstad	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

	Hovde/Reksterberget	Ottersbo	Norge
Gift	27%	33%	33%
Ikke gift	59%	54%	54%
Separert	10%	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%	4%



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



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



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



Stempel mikkels 5.

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnhaver av eiendommen:
 g.nr. 25 b.nr. 3 i 1

herred gir herved ansvar for forsegling rett til å anlegge hovedvannledning over eller langs min eiendom som utstukket i marken samt rett til avgiftsfritt å føre tilsyn med ledningene og foreta nødvendig vedlikehold av disse.

Hvis arbeidet medfører skader på min eiendom erstattes disse etter følgende retningslinjer:

1. Skade på hus og fast eiendom ved sprengning o.l. erstattes etter mindelig overenskomst eller skjønn etterpå.
2. Gjerdet flyttes inn og settes tilbake på plass av undertegnede hvis jeg får varsel minst 7 dager før arbeidet gjør det nødvendig. For flyttingen erstattes et beløp som fastsettes ved mindelig overenskomst eller skjønn på forhånd.
3. Trær og større beplantninger erstattes etter mindelig overenskomst eller skjønn etterpå.
4. Skade på jordsmonn erstattes i alminnelighet ikke idet kommunen foretar endelig opprydding. Jeg forplikter meg til selv å ta vare på mindre beplantninger som ønskes urørt før anlegget påbegynnes.
5. Eventuelle erstatninger for andre skader fastsettes ved mindelig overenskomst eller skjønn.
6. For skader som oppstår ved tilsyn eller vedlikeholdsarbeider gjelder samme regler som ovenfor.
7. Skade på brønner eller andre vannkilder som følge av ledningsanlegget frafalles av undertegnede.
8. Det skal være naboer tillatt om nødvendig å føre sine stikk-ledninger for vann fram til kommunens ledninger over min eiendom. Hvis partene ikke blir enige om hvor slike ledninger skal gå, må vassdragslovens regler følges. De tilsvarende regler gjelder for kommunens anlegg og vedlikehold av sidevannledninger.

Eventuell tvist avgjøres med endelig bindende virkning med 1 mann oppnevnt av huseierne, 1 mann oppnevnt fra kommunen og 1 oppmann oppnevnt av sømskriveren.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på min eiendom.

.....den 19....

Til vitterlighet:

Rett avskrift bevitnes:
 KOMMUNENINGEN I ØRLAND
[Signature]



Av hensyn til beregningen av stempel- og tinglysingsgebyret
ansettes verdien av brukerretten til kr. 400,- en gang for alle.

Brekestad, den 9. desember 1965.

For Ørland Vannforsyning A/L

[Faded and mostly illegible text, likely a contract or legal document, possibly containing a signature and stamp area.]

& NYLANDER
PARTNERS

Megler: Nylander & Partners Foretaksregisteret orgnr. 990 732 809MVA
Type oppdrag: Salg etter Bustadoppføringsloven
Eierform: Eierseksjon
Oppdragsnr: 69250022
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig eller under oppføring med tomt (eierseksjon)

Denne kjøpekontrakten regulerer forholdet mellom en utbygger som har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og en forbruker om rett til ny bolig/boligseksjon under oppføring. Avtalen mellom selger og kjøper er følgelig underlagt bestemmelsene i Lov av 13.06.1997 nr. 43 Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig m.m. (Bustadoppføringslova). De rettighetene som er gitt forbruker i denne loven, kan ikke innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Mellom

TS UTBYGGING AS Orgnr: 928 774 759

heretter kalt **selgeren**, og

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt:

1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR
(bolig i sameie)

Kontrakten gjelder kjøp av eierseksjon i eierseksjonssameie.

Eiendommen ligger på gårdsnr 166 bruksnr552 i Ørland kommune. Tomten er

eiet

Selger besørger og bekoster seksjonering. Seksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført, senest innen overtagelse. Seksjonen er foreløpig betegnet som leilighet nr.....

Til seksjonen medfølger:

- Parkeringsplass (er), antall 1 stk
- Bruksrett til del av fellesarealer

Hjemmelshaver til eiendommen er selger (e) TS UTBYGGING AS

Prosjektet er planlagt med 8 enheter.

Seksjonene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er gjort kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer seksjonens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med seksjonen medfølger et ansvar for å dekke seksjonens andel av de månedlige felleskostnadene.

2

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Seksjonen overdras for en kjøpesum kr .-, , heretter kalt **kjøpesummen**.

Andel av tomteverdien utgjør kr 353.000,-. Andel tomteverdi er grunnlag for beregning av dokumentavgift.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene, se punkt 8. Eventuelle tilleggsbestillinger innbetales til meglers klientkonto. Alle bestilte tillegg skal være oppgjort før overtagelse i tillegg til avtalt kjøpesum.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontraktstsum	kr. ,-

2/11

Dok.avgift til Staten av andel tomteverdi	kr. 8 820,-
Tinglysningsgebyr skjøte	kr. 545,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	kr. 545,-
Panteattest	kr. 268,-
Startkapital sameiet	kr. 10.000,-
Stiftelsesgebyr sameiet	kr. 2.500,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Ved første overføring av en nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk, blir det bare betalt dokumentavgift av tomteverdien, ikke bygningen. Bygningen må fullt ut være nyoppført.

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 545,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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

3

SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 4 alternativ 1, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

4

OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

3/11

Trygt Oppgjør AS
PB 4738, Sofienberg
0506 OSLO
Tlf: +47 22 08 08 01, Epost: post@trygtoppgjor.no

Partene gir Megler ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt, og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til Megler.

Oppgjør for endringsarbeider/ tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto, og forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret dersom ikke annet er fastsatt i skriftlig avtale mellom partene. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Ved betalingsmislighold har Kjøper ikke krav på overtakelse eller hjemmelsoverføring før betaling og medvirkning er ytt i samsvar med avtalen, jf. bustadoppføringslova § 55.

Før nøkkel til seksjonen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til avtalen være disponibelt på Meglers klientkonto inklusive oppgjør for utførte endringer og tilleggsarbeider. Eventuell forsinkelse ved tinglysning og oppgjør som skyldes forhold på Kjøpers side, er Kjøpers ansvar. Skyldes forsinkelsen forhold på Selgers side, er det Selgers ansvar.

Utbetaling fra Megler til Selger skjer etter Kjøpers har overtatt seksjonen og har fått hjemmelen.

Dersom det avtales at endrings-/tilleggsbestillinger skal betales før overskjøting er Selger forpliktet til å stille forskuddsgaranti for beløpet, ref. bustadoppføringslova § 47.

For øvrig forutsettes for gjennomføring av oppgjør at;

- alle nødvendige dokumenter foreligger i underskrevet stand,
- tomten er fradelt,
- bygningen/eiendommen er seksjonert,
- alle veier og tekniske anlegg er ført frem til tomten,
- Seksjonen er klar til overtagelse
- det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for seksjonen,
- det foreligger garanti iht. bustadoppføringslova § 12,
- Selgers byggelånsbank har bekreftet at pant slettes for matrikkelenheten
- ev. pantedokumenter er tinglyst
- overtagelsesprotokoll signert av både Selger og Kjøper er mottatt av Megler

Trygt Oppgjør AS gis fullmakt av begge partene til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til kjøper og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

Hele kjøpesummen inkludert omkostninger skal betales til eiendomsmeglers klientkonto Klientkonto (86012818760) innen dato for overtagelse. KID:

Beløpet må overføres senest to virkedager før overtagelse.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl § 47, godskrives selger renter av innstående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Overskrider rentebeløpet ½ rettsgebyr utbetales beløpet til den som til enhver tid har instruksjonsretten over pengene jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med mer enn 30 dager, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve.

Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i seksjonen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra Seksjonen uten søksmål og dom, jf. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom deknings salg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp betales til sperret konto iht. bustadoppføringslovens «§ 49 Deponering av omtvistede vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne avholdes. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse.

Det tar vanligvis inntil 10 virkedager fra overtagelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

5

HEFTELSE

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse. Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som foreligger på Eiendommen grunnboksblad:

Leieavtaler: 1965/3560-1/63 10.12.1965
Rettighetshaver: ØRLAND VANNFORSYNING AL
LØPENR: 2020354
LEIEAVTALE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5057 GNR: 166 BNR: 30

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter. Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

6

TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysning når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Selger og Kjøper gir Megleren fullmakt til å påføre korrekt eiendomsbetegnelse på skjøtet så snart dette foreligger; herunder når eiendommen er fradelt og deretter tinglyst seksjonert.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen pluss 10 %. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

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

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysningsklar stand.

6/11

7

SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27. Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

8

ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene:

Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av seksjonen og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto.

9

OVERTAKELSE

Seksjonen overtas av kjøper ca. 12-14 mnd etter frafall av forbehold med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. En senere oppstart vil kunne medføre en senere overtakelsesdato.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til buofl. § 10.

7/11

Selger innkaller kjøper til overtagelsesforretning med minst syv dagers varsel, jf. buofl. § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives overtagelsesprotokoll fra overtagelsesforretningen.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

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

Fra overtagelse av eiendommen svarer kjøper for alle eiendommens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av eiendommen.

Overtagelse fellesareal

Seksjonen består foruten bruksenheten (dvs. boligen med evt. tilleggsdeler) av en ideell andel av sameiets fellesareal. Når alle kjøpere har overtatt sine seksjoner er også fellesarealet å anse som overtatt. For å få en hensiktsmessig befarings av fellesarealene, vil styret som blir valgt i sameiet, bli innkalt til en befarings av sameiets fellesarealer på vegne av alle kjøperne/sameierne.

Kjøper er innforstått med at fellesarealene vil, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt etter Kjøpers overtakelse av boligen.

Dersom overtakelse gjennomføres på grunnlag av midlertidig brukstillatelse, skal det inntil ferdigattest foreligger, holdes tilbake beløp på Oppgjørsansvarliges konto som er tilstrekkelig til å fullføre alle arbeider som gjenstår for at ferdigattest kan utstedes. For gjenstående arbeider på fellesarealene, skal det for alle solgte boliger til sammen holdes tilbake beløp som er tilstrekkelig til å fullføre alle arbeider som gjenstår for at ferdigattest kan utstedes. Selger kan få utbetalt det tilbakeholdte beløp dersom det stilles selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon.

Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakt sameiets styre fullmakt til å foreta utbetaling av beløp som er tilbakeholdt som sikkerhet for fullføring av fellesarealene. Selger sørger for at det fra ferdigbefaringen protokolleres at styret samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales til Selger, evt. deler av det tilbakeholdte beløp, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp.

10

ETTÅRSBEFARING

8/11

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

11

SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, jf. §§ 18 flg. Dette kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

12

KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan krev etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

13

FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen. Kjøper/sameiet sørger for forsikring fra og med overtagelsesdagen.

14

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Ved avbestilling skal Kjøper betale en normaltaperstatning til Selger som skal tilsvare 5% av kjøpesummen frem til vedtatt igangsetting og 10 % av kjøpesummen etter dato for vedtatt igangsetting. Dersom Selgers merkostnader og eventuelle tap overstiger denne normaltaperstatningen, kan Selger kreve de faktiske kostnader og tap erstattet.

9/11

15

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av denne kjøpekontrakten:

- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet, herunder åpning av byggelån.
- At, en for selger, tilfredsstillende offentlige godkjenninger innvilges for prosjektet, blant annet i form av ramme-/og igangsettingstillatelse.
- At, en for selger, oppnår tilfredsstillende forhåndssalg. (50% av salgsverdien)
- At det fattes styrevedtak om at prosjektet realiseres.

Selger varsler Kjøper når bygging igangsettes (byggestart). Arbeider med og på eiendommen som gjøres før slikt varsel foreligger, er ikke å regne for byggestart i forhold til kontraktsbestemmelsene her.

Forskyvninger av byggestart/ferdigstillelse etc. som følge av manglende avklaring av forbeholdene nevnt i § 13, gir ikke grunnlag for at krav om døgnmulkt eller andre krav mot Selger.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.06.26. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- denne kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper inkl. opptjente renter

Prospektmaterialet er veiledende. Selger forbeholder seg retten til å bestemme materialvalg og utvendig fargevalg på bygningene samt endelig utforming av utomhusarealene. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer/justeringer av bygninger og anlegg i forbindelse med detaljprosjektering, herunder mindre avvik i Seksjonens bruksareal.

Det tas videre forbehold om endringer i forbindelse med offentlig godkjenning fra oppstart og frem til overlevering eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger, jf. også leveransebeskrivelsen. Slike endringer/justeringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser eller noen form for kompensasjon fra Selger.

Undertegnede er kjent med, og har akseptert, de forbehold Selger har tatt i nærværende kontrakt og øvrige kontraktsdokumenter.

10/11

17

SIGNATUR

Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt selgere seg imellom og kjøpere seg imellom til å kunne gjennomføre overtagelse og signere overtagelsesprotokoll på vegne av hverandre.

18

VEDLEGG

- Prospekt
- Grunnbokskrift
- Bustadoppføringslova

Sted/dato:

Kjøper:

Selger:

.....
TS UTBYGGING AS

11/11

Bindende bekreftelse på kjøp - BK 1

Oppdragsnr.: 69250022

Megler: Silje Buvarp

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

Adresse: Lerkeveien, 7130 BREKSTAD, **Bolig nr.:**

Matrikkel: gnr. 166, bnr. 552 i Ørland kommune

Kjøpesum kr.: _____ **Beløp med bokstaver:** _____
+ omkostninger og ev. andel fellesgjeld iht. salgsoppgave
Evt. forbehold: _____

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

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

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

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

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i:	v/	Tif.	Kr.
Egenkapital i:	v/	Tif.	Kr.

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

Formål med kjøp: _____

- Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verdilvurdering av eksisterende bolig
- Jeg ønsker å bli kontaktet av Danske Bank, og samtykker til at mine personopplysninger deles med Danske Bank

Kjøper(e)

- Jeg er en fysisk person som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet
- Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet

Navn:	Navn:
Personnr.:	Personnr.:
Adresse:	Adresse:
Tif./E-post:	Tif./E-post:
Sted, dato:	Sted, dato:
Signatur	Signatur

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

FINANSIERINGSBEVIS

Prosjektert bolig i **BK1** - vår. ref: **69250022**

er innvilget finansiering i vår bank til kjøp av Lerkeveien, leilighet nr _____ i Ørland.

På vegne av kjøper(e) iht. signert kjøpsbekreftelse bekreftes herved at

Kjøpesum **kr.**

+ andel fellesgjeld stor **kr**

+ **omkostninger** iht. prosjektbeskrivelse

er reservert for utbetaling til selger via meglers klientkonto, så snart Nylander & Partners, Fosen innestår for at de besitter heftelsesfritt hjemmelsdokument/skjøte.

Full kjøpesum/fullt innskudd + andel fellesgjeld må bekreftes, uavhengig av hva som er lån/egenkapital.

Eiendommen overdras med de servitutter som fremgår av salgsoppgave/kjøpsbetingelser.

Banken vil kunne få pant etter de servitutter som hefter boligen og som overtas av kjøper. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Denne bekreftelsen er betinget av at det blir stilt tryggende sikkerhet for selgers forpliktelser etter kontrakten i henhold til Bustadoppføringslova av 13. juni 1997.

Gjeldende finansieringsbevis er bindende, irreversibelt og gjelder frem til boligen er ferdigstilt/overtagelse.

Sted/dato.....

Saksbehandler sign. og bankens stempel

Notater

Notater

