

BK4

Nedre Hovdevei: Her kommer det 2 stk nye tomannsboliger. Stilren, moderne. Sentrumsnært. Sjønært. Lav dok.-avgift!

Innhold

5

Velkommen til Nedre Hovdevei

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

20

Eiendommen

33

Tekniske dokumenter



Velkommen til

BK4

BK4- Nedre Hovdevei: Her kommer det 2 stk nye tomannsboliger. Stilren, moderne. Sentrumsnært. Sjønært. Lav dok.-avgift!

BK4

Boligtype

Vertikaldelt tomannsbolig

Eieform

Eier

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.etg: A



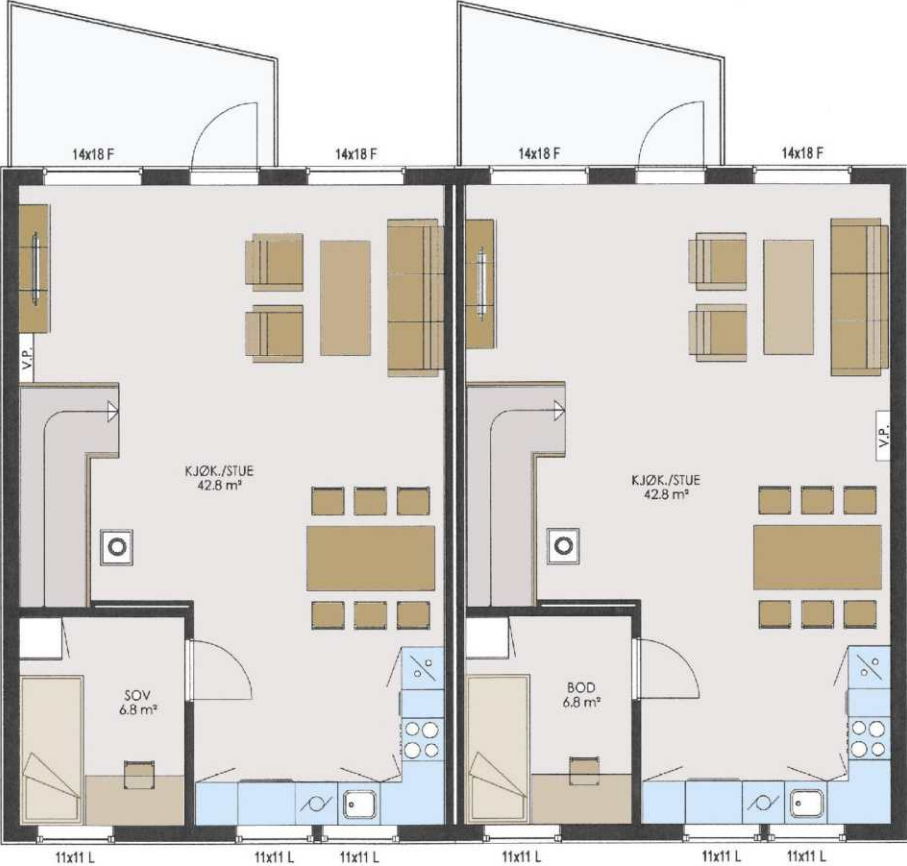


2.etg: A

1.etg: B



2.etg: B

















Eiendommen

Nøkkelopplysninger

Kort om prosjektet

Pris fra kr. 3.990.000,- til 4.150.000,-

Omkostninger kr. 10.178,-

Totalpris inkl. omkostninger fra kr. 4.000.178,- til 4.160.178,-

Selger: TS UTBYGGING AS.

Entreprenør: Systembygg AS.

Eiendomstype: Vertikaldelt tomannsbolig.

Eierform: Fast.

BRA-i ca 107 kvm

Antall soverom fra 3 til 4.

Etasjer: 2.

Boligtype A har adresse Nedre Hovdevei 55 og 57.

Boligtype B har adresse Nedre Hovdevei 41 og 43.

Eksakt tomteareal vil først foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Felles eiet/festet tomt for sameiet.

Matrikkel:

1/1 av gnr. 166, bnr. 547 i Ørlandkommune.

Prosjekttomten vil bli fradelt og seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer.

Informasjon om meglerforetak: Nylander & Partners, Fosen, Nylander & Partners, org. nr. 990 732 809.

Ansvarlig megler er Silje Buvarp, tlf. +47 41 45 47 46. Mail: silje.buvarp@nylanderpartners.no.

Ansvarlig megler bistås av: De til en hver tid ansatte i meglerforetaket.

Oppdragsnummer: 69250027.

Generell informasjon om prosjektet

Beskrivelse av prosjektet

Velkommen til Nedre Hovdevei!

Et av Brekstads nyere boligfelt.

Her vil det komme opp 2 splitter nye tomannsboliger som vil være meget innbydende og veldig moderne.

Du som kjøper har også mulighet til å komme med enringer og tilvalg som gjør at dette blir akkurat den boligen du har drømt om!

Det skal være en fordel å bygge nytt.

Her slipper du å tenke på oppussing og vedlikehold på mange mange år. Og ikke minst meget lave omkostninger ved kjøp.

Boligene inneholder følgende:

1.etasje: Hall/trapperom, 2 soverom, bad og en ekstra stue. Dette rommet kan også kles igjen, slik at man får et kontor eller et ekstra soverom om ønskelig.

Fra dette rommet er det utgang til terrasse og hage.

2.etasje: Stue og kjøkken i åpen løsning gjør rommet svært luftig. Store vindusflater gir godt

med naturlig lys inn i rommet. Fra stuen er det utgang til balkong.

Og i tillegg har man et soverom/kontor i denne etasjen også.

I forlengelse av boligens inngangsparti finner man en praktisk utvendig sportsbod på 5 kvm.

Flytt rett inn i et nøkkelferdig hus. Start boligdrømmen din her!

Fremdrift

Det vil bli igangsatt bygging av 1 stk tomannsbolig så fort det foreligger et signert kjøpetilbud på 1 enhet.

Beliggenhet

Eiendommen er plassert i et svært familie- og barnvennlig boligområde på den nyere delen av Hovde.

Det er enkelt å komme seg til alle fasiliteter Brekstad har å tilby.

Her ligger sjøen like ved hvor fjæra er en flott plass for barna å leke seg på. En flott felles lekeplass og flere fine områder i og rundt Hovdetåa.

Ørland kommune tilbyr et bredt spekter av tjenester og fasiliteter, inkludert et kulturhus med kino og bibliotek, som har noe for enhver smak og alder. Brekstad småbåthavn og marina ligger like i nærheten og er et flott utgangspunkt for båtliv og sjøaktiviteter.

Kun en kort kjøretur unna ligger Austrått, som tilbyr rekreasjonsmuligheter, kulturminner og en moderne

9-hulls golfbane.

Futura Barnehage (4 km unna) er tilgjengelig for barn i alderen 0 til 6 år, mens Brekstad barneskole (1 km unna) og Ørland Ungdomsskole tilbyr undervisning fra 1. til 7. klasse. Fosen Videregående skole ligger 11 km unna i Botngård, med organisert busstransport fra Brekstad Havn.

Ørland er en kommune som opplever positiv utvikling for tiden, spesielt med tanke på at det er valgt som hovedbase for Luftforsvarets nye kampfly. Dette fører til betydelige investeringer både på og utenfor flybasen, noe som tyder på økt tilflytning og vekst i fremtiden. Ørland er allerede en flott kommune å bo i, og det ser ut til å bare bli bedre.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.

Standard

Det er lagt til grunn en leveranse av god kvalitet og med arealeffektive planløsninger, moderne arkitektonisk uttrykk og funksjonelle løsninger. Boligene leveres nøkkelferdig. Se beskrivelse 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 og deklarasjon/leveransebeskrivelse.

Priser

Pris:

Nr 43 og 55: kr. 3.990.000,-
Nr 57 og 41: kr. 4.150.000,-

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/byggetrinnet er kr 2 828 571,-. Gjelder 8 tomter.
·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,-

Dokumentavgiften utgjør 2,5% av tomtens salgsværdi 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.

Totalpris inkludert omkostninger

Pris: 3.990.000,- og 4.150.000,-

Omkostninger:

268,- (Panteattest kjøper)
545,- (Tingl.gebyr obligasjon)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
8 820,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag kr 353.000,-))

Totalt kr 10 178,-

Totalpris inkludert omkostninger: Kr 4 000 178,- og 4.160.178,-

Betalingsbetingelser & finansiering

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg skal innbetales til overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. 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 overtakelse. 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 overtakelse 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.

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

Areal

BRA-i: 107 kvm

BRA: 112 kvm

Arealberegningene er angitt i henhold til målerreglene 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. 918 kvm.

Tomtene vil bli fradelt gnr. 166 Bnr. 547
Ca areal på tomtene vil bli mellom 200-250 kvm.

Arealet er ikke oppmål og må dermed regnes som svært omtrentlig. Skulle senere oppmåling vise at tomten er større eller mindre enn det oppgitte arealet, har partene intet å kreve ovenfor hverandre.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan og leveransebeskrivelse. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsoppgaven ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

Parkering

Parkering ihht situasjonskart.
Parkeringsplass overtas samtidig med boligen.

Boder

Det medfølger én utvendig bod pr bolig.

Økonomi & organisering

Oppvarming

Det leveres varmekabler i gulv i hall og på bad.

Det leveres luft til luft varmepumpe.
Og det leveres tilrettelagt for vedovn.

TV & bredbånd

Fiberkabel inn til tomtegrense

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 løseføreforsikring fra overtakelse.

Offentlige forhold

Offentlige- & kommunale avgifter. Eiendomsskatt

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for boligene beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Formuesverdi

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

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på

skatteetatens boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Faste løpende kostnader

Faste løpende kostnader for boligene er strøm, kommunale avgifter, tv og internett, innboforsikring og husforsikring. Strøm og forsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

Eiendommens betegnelse

Boligene har adresse Nedre Hovdevei 41, 43, 55 og 57.

Gnr. 166 Bnr. 547 i Ørland kommune. Boligene vil bli fradelt og hver bolig blir tildelt endelig matrikelnummer.

Vei, vann & avløp

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei, 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.

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

Leieavtaler:
1965/3560-1/63 10.12.1965
RETTIGHET 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 meglereforetaket 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 for Hovde Sør med benevnelse BK4. Området eiendommen ligger i er avsatt til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.

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

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Boligene vil være godkjent av kommunen med én selvstendig boenhet per bolig. Dette betyr at det ikke er adgang til å etablere og leie ut en ekstra selvstendig boenhet uten kommunens godkjenning.

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

Øvrige kjøpsforhold

Tilvalg & kundeendringer

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

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 det fattes styrevedtak om at prosjektet realiseres.
- At, en for selger oppnår tilfredsstillende forhåndssalg.
(1 salg pr tomannsbolig)

Nevnte forbehold skal være avklart innen 01.08.26

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.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende i henhold til det ovenstående, bortfaller kjøpekontrakten. Beløp som kjøper eventuelt har innbetalt skal i så tilfelle tilbakebetales til kjøper, med tillegg av eventuelt opptjente renter. 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 måneder 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 dagmulkt, 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 bygg rengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor 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 byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner.

Utomhus & fellesareal

Overtakelse av uteareal skal gjennomføres av

selger og overtakelse av boligene kan skje uavhengig av dette.

Uteareal 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 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.

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
- Fasadetegninger
- Plantegninger
- Situasjonsplan
- Selgers leveransebeskrivelse/deklarasjon
- Selgers romskjema
- 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.

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

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

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

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende

seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

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

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 ferdigstillelsen av disse.

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

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg

til meglerforetaket. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

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

Reklamasjon & krav om mangler før overtagelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtagelse, 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 varslings om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel – selv om overtagelse ikke har funnet sted. Sen varslings om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

Reklamasjon etter overtagelse & 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 overtagelse, må kjøper flytte inn påregne en periode med byggearbeid, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

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 anleggs-plassen.

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 overtagelse/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 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 avtalt for overtagelse, 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/overtagelse.
- 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

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig

andel av den besparelse selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.

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.

Samarbeidspartnere

Nylander & Partners samarbeider med Ørland Sparebank om formidling av finansielle tjenester.

Ta gjerne kontakt med meglerforetaket for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Prod. dato: 15.04.2025

Tekniske
dokumenter



BK4 Hovde Sør Ørland



Illustrasjon BK4

Tomannsbolig på Hovde Sør

Leveransebeskrivelse



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 heksesot.

Inngår ikke i leveransen.

Utstyr som er stiplet på avtaletegningene inngår ikke i leveransen. Husnummerskilt, møbler, utvendige hage og beplantingsarbeider, søppelstativ, klesstativ, markiser, og vasking av huset etter ferdigstilling. Utvendige trapper, plattinger og rekkverk er ikke med i leveransen.

Garantier og sikkerhetsstillelser.

Bankgaranti stilles i henhold til kontrakt.

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

Leveransebeskrivelse - Hovde sør BK4



Felt- og tomtearbeider

1.1

Boligene utføres som støpt plate på mark.

1.2

Gårdsplasser opparbeides ferdig ifølge tomteplan med nødvendige kummer og stikkgrøfter. Leveres med topplag av grus, maskinplanert.

1.3

Plenarealet leveres med stedlige masser, grovplanert – ikke isådd.

Byggematerialer og utstyr

Yttervegger.

2.1

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

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 kontraktstegning.

Innvendige vegger

3.1

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

Tak.

4.1

Takkonstruksjon dimensjonert for takteking av betongtakstein, kombinert undertak og vindsperre, sløyfe- og steinkleter, og betongtakstein, sort med mønepanner.

3

Leveransebeskrivelse - Hovde sør BK4



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 klassisk hvit, med sylindrelås og stålvrider.

5.4

Balkongdører leveres som på tegning m/ glass ihht teknisk krav, glatt, overflatebehandlet i farge NCS 0502-Y.

5.5

Innvendige lettører med flate terskler overflatebehandlet i farge klassisk hvit. Leveres med standard låskasse, håndtak og overflatebehandlede karmen i hvit farge klassisk hvit. (Låskasse og stålvrider leveres ikke på skyvedører)

Trapper.

6.1

Utvendige plattinger i henhold til kontraktstegning er med i leveransen.

Innvendig trapp leveres med åpne trinn i furu beiset og lakkert i eiketoning, og spiler i stål.

Kjøkken – bad – garderobeinnredninger

7.1

Takhøyt prosjektkjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer

Kjøkkenfronter type Vidde farger hvit, korn (bers), granitt (mørk går), 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 dykkert på listverk.

Dørterskel og evt. feielister blir i lakkert eik.

4

Leveransebeskrivelse - Hovde sør BK4



Blikkenslager og ventilasjonsmateriell

9.1

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

9.2

Ventilasjonsanlegget leveres som balansert ventilasjon, og plasseres på bad, vegg mot gang. Eget avtrekk fra kjøkken over komfyr.

9.3

Over og underbeslag på vindu leveres i hvit 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.
- Rørskap plasseres på bad.
- Alt sanitærutstyr leveres i hvit farge, alle batteri er forkrommet.
- **Eventuell vannmåler og reduksjonsventil samt forgreininger til utstyr som ikke inngår i vår leveranse, er ikke beregnet.**

Leveransebeskrivelse - Hovde sør BK4



Elektriske installasjoner.

12.1

Elektriske installasjoner leveres ferdig tilkoblet nett. 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

Lyskuper av enkel standard i alle rom unntatt stue.

12.5

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

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 trekrør for fiber inn til hver bolig.

12.9

Det leveres elektriske varmekabler i hall, bad og vaskerom.

12.0

På soverom leveres el-punkt for tilkobling av panelovn, oven er ikke med i leveransen.

Maling og belegg.

13.1

Gulv på i tørre rom leveres med flytende parkett.

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 med flismønster.

13.5

I alle innvendige tak monteres tak-ess (ferdigmalte plater).

13.6

På yttervegg og utvendig himling på takoverbygg leveres ferdig grunnet liggende ytterkledning, unntatt vindski, dekkbord, omramming, forkantbord og kappede flater som leveres ubehandlet

Trykkimpregneret trevirke leveres ubehandlet.



Diverse opplysninger.

- 14.1 Inntaksskap for elektrisitet blir plassert der leverandør finner det naturlig.
- 14.2 Boligen leveres tilrettelagt for vedovn.
- 14.3 Det leveres luft/luft varmepumpe.
- 14.4 Salg og markedsføring inngår ikke i leveransen.
- 14.5 Postkasser og stativ for disse inngår i leveransen.
- 14.6 Utvendig kledning leveres grunnet med 1 strøk dekkbeis i farge Tjærebrun 8204-Y54R
- 14.7 Carporter blir satt til opsjon.

Brekstad 07.04.2025



01. Etasje, vindu bod 2. etg

02. Etasje, vindu bod 2. etg

Oppdragsnr.	07.12.2021	Kont.
Oppdragsnr.		
Nr.	A05+	
Byggesaksnr.	HOVDE S2R BK4	
Kommune	ØRN-LAND	
Målestokk	1:200	Dato
Dato	10.12.2014	Konstr.
Konstr.	Huskyro	Prosjekt nr.
Prosjekt nr.	BK 4 - A	Bl. nr.
Bl. nr.		
FASADER		
(Den utgående fasaden er ferdig tegnet. Et tillegg tegnet av en partiskissert 1:2-100)		

1. etasje

2. etasje

Antall rom/areal	Balkongens areal	Sum	Sum
H. etg plan	53,5	5,0	58,5
Z. etg plan	53,5	0,0	53,5
SDM	107,0	5,0	112,0
BTA	108,7	0,0	108,7

BEGGE ENHETER

Oppdragsnr.	07.12.2021	Kont.
Oppdragsnr.		
Nr.	A01+	
Byggesaksnr.	HOVDE S2R BK4	
Kommune	ØRN-LAND	
Målestokk	1:100	Dato
Dato	06.05.2021	Konstr.
Konstr.	Huskyro	Prosjekt nr.
Prosjekt nr.	BK 4 - A	Bl. nr.
Bl. nr.		
PLANER		
(Den utgående fasaden er ferdig tegnet. Et tillegg tegnet av en partiskissert 1:2-100)		

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 166, Bruksnr 547	Kommune:	5057 Ørland
Adresse:	Nedre Hovdevei 41, gatenr 3177 7130 Brekstad	Grunnkrets:	203 Hovde
Veiadresse:	Nedre Hovdevei 41, gatenr 3177 7130 Brekstad	Valgkrets:	5 Brekstad
Oppdatert:	23.05.2024	Kirkesogn:	9050201 Ørland
		Tettsted:	6543 Brekstad
Veiadresse:	Nedre Hovdevei 43, gatenr 3177 7130 Brekstad		
Oppdatert:	23.05.2024		
Veiadresse:	Nedre Hovdevei 55, gatenr 3177 7130 Brekstad		
Oppdatert:	23.05.2024		
Veiadresse:	Nedre Hovdevei 57, gatenr 3177 7130 Brekstad		
Oppdatert:	23.05.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg. landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall telger:	1
Etableringsdato:	13.07.2016	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	917,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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 vernings / 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
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.03.2023	Avgiver	5057/166/547	-221,8
	Matrikkelført:	14.04.2023	Berørt	5057/166/30	0,0
			Berørt	5057/166/596	0,0
			Berørt	5057/166/597	0,0
			Berørt	5057/166/598	0,0
			Mottaker	5057/166/599	221,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.03.2023	Avgiver	5057/166/547	-291,2
	Matrikkelført:	14.04.2023	Berørt	5057/166/30	0,0
			Berørt	5057/166/596	0,0
			Mottaker	5057/166/597	291,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.03.2023	Avgiver	5057/166/547	-275,0
	Matrikkelført:	14.04.2023	Berørt	5057/166/30	0,0
			Berørt	5057/166/596	0,0
			Berørt	5057/166/597	0,0
			Mottaker	5057/166/598	275,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.03.2023	Avgiver	5057/166/547	-227,6
	Matrikkelført:	14.04.2023	Berørt	5057/166/30	0,0
			Mottaker	5057/166/596	227,6
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/166/547	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/166/547	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.06.2016	Avgiver	5057/166/30	-1 933,4
	Matrikkelført:	06.07.2016	Mottaker	5057/166/547	1 933,4

Bybyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 4: Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nedre Hovdevei 41	Bolig	112,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	70,0	Rammetillatelse:	04.04.2022
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	112,0	Igangset.till.:	05.09.2022
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	112,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301045327			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		58,5		58,5		70,0		70,0
H02			53,5		53,5		60,0		60,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Systembygg AS	919709340
Tiltakshaver	Systembygg AS	919709340

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Tomannsbolig, vertikaldelt**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nedre Hovdevei 43	Bolig	112,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	70,0	Rammetillatelse:	04.04.2022
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	112,0	Igangset.till.:	05.09.2022
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	112,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301045362			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		58,5		58,5		70,0		70,0
H02			53,5		53,5		60,0		60,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Systembygg AS	919709340
Kontaktperson	Systembygg AS	919709340

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Tomannsbolig, vertikaldelt**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nedre Hovdevei 57	Bolig	112,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	77,0	Rammetillatelse:	04.04.2022
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	112,0	Igangset.till.:	05.09.2022

Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	112,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301045371			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		58,5		58,5		70,0		70,0
H02			53,5		53,5		60,0		60,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Systembygg AS	919709340
Kontaktperson	Systembygg AS	919709340

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Tomannsbolig, vertikaldelt**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nedre Hovdevei 55	Bolig	112,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	77,0	Rammetillatelse:	04.04.2022
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	112,0	Igangset.till.:	05.09.2022
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	112,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301045379			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		58,5		58,5		70,0		70,0
H02			53,5		53,5		60,0		60,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Systembygg AS	919709340
Kontaktperson	Systembygg AS	919709340

Kulturminner:

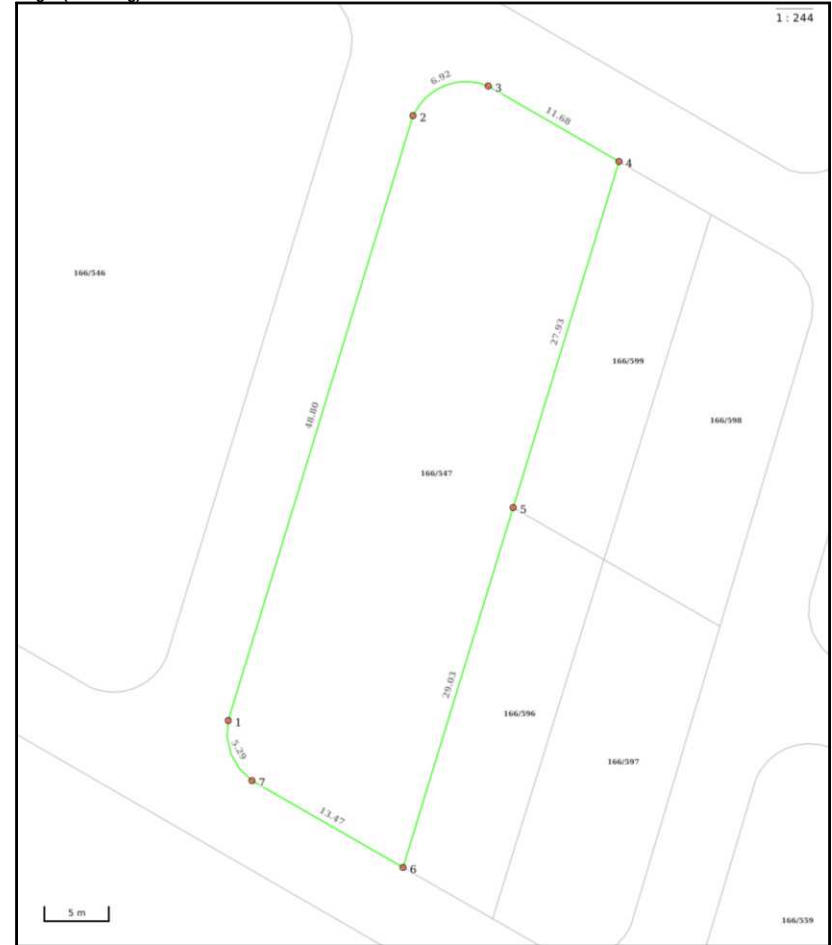
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Areal og koordinater

Areal: 917,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ^a	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 061 183,44	532 703,53	48,80m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 061 231,23	532 713,39	6,92m	Tatt fra plan	10	4,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 061 234,06	532 718,97	11,68m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 061 229,21	532 729,60	27,93m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 061 201,86	532 723,94	29,03m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 061 173,43	532 718,06	13,47m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 061 178,99	532 705,79	5,29m	Tatt fra plan	10	4,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

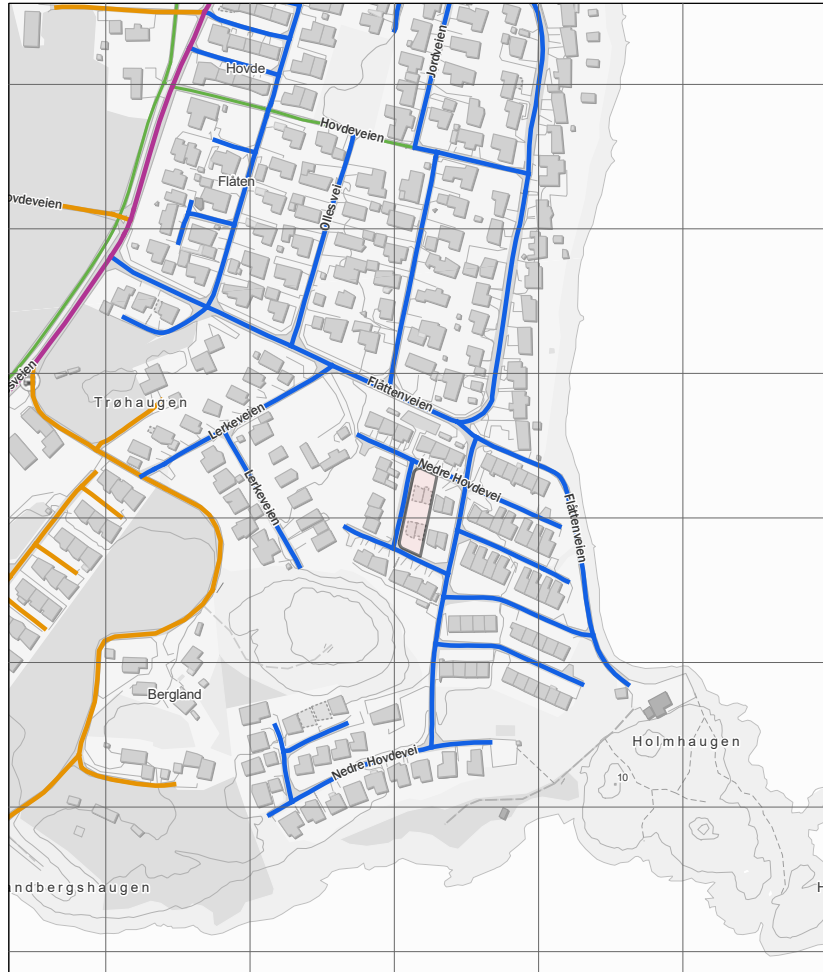
(^a) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



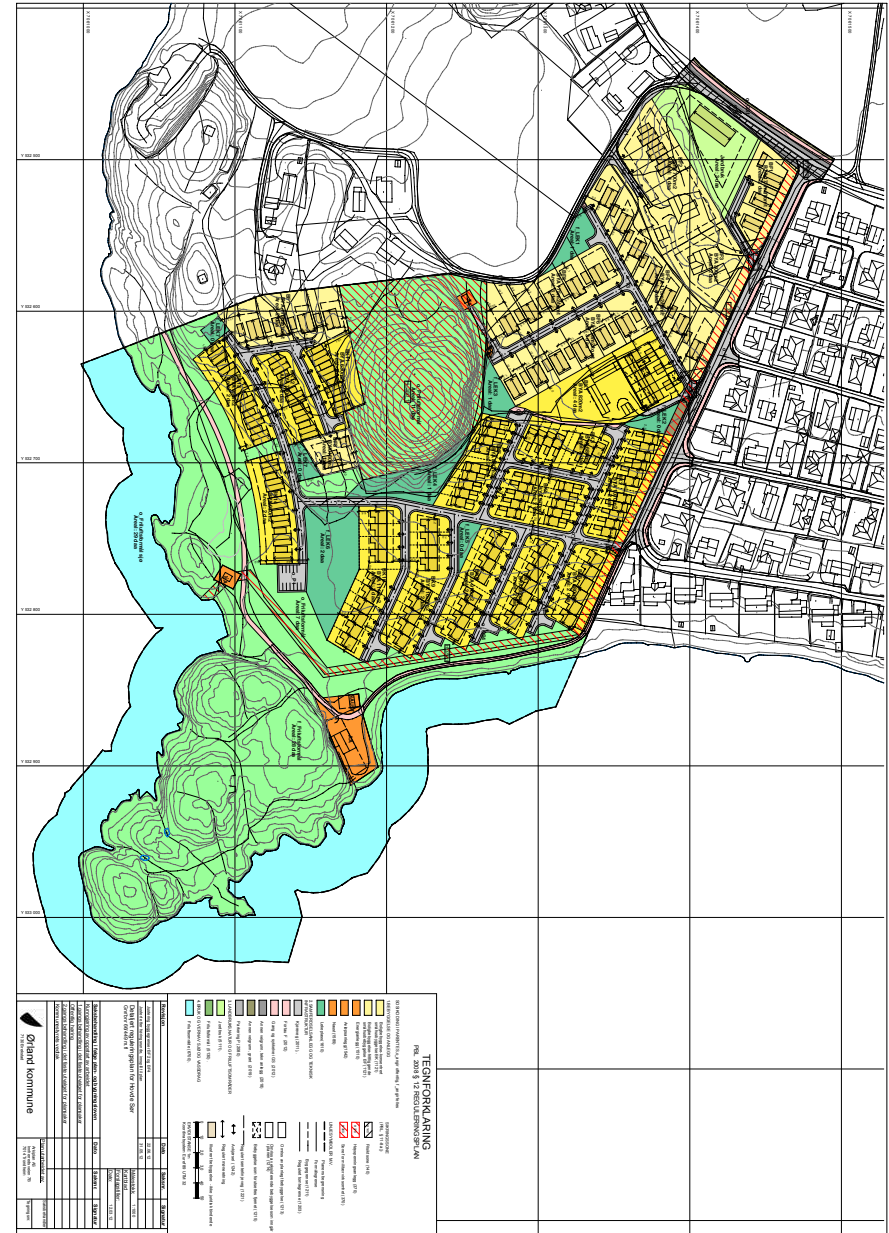


Tegnforklaring

- 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
 - Boilig, uthus, landbruk
 - Fritids-/sesongbosted
 - Bygning, annen kjent type
 - Bygning uten matrikelinformasjon
 - 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 Frittliggende Boligbebyggelse
 - Energianlegg (nettstasjoner)
 - Avløpsanlegg
 - Felles lekeareal
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Gang- og sykkelveg
 - Annet vegareal
 - Parkering
 - Jordbruksareal
 - Friluftstomål 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 SMAHUSBEBYGGELSE (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 opplår 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 frittliggende bolig og andre bygninger er satt til 2,0m.

Frittliggende 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.

Illustret 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 parallelt 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. Avkjørslør 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 gjerder 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 tomte.

§ 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_VLEK2,3,4 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.: 86/5, 86/17, 86/25, 86/55, 86/139, 86/303.

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 tomteene 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 bløtunnssområdene 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 omsøkes.

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

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

Nedre Hovdevei 41

Nabolaget Hovde/Reksterberget - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Ørland ungdomsskole Linje 558	19 min	1.4 km
Ørland lufthavn	10 min	
Trondheim Værnes	2 t 25 min	

Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.) 226 elever, 17 klasser	23 min	1.7 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.) 178 elever, 10 klasser	19 min	1.4 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	19 min	15.9 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	56 min	59.9 km

Ladepunkt for el-bil

Rissa Kraftlag Skolegata 15	16 min
-----------------------------	--------

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



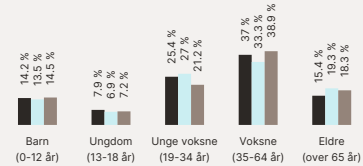
Sitat fra en lokalkjent

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 ...)	21 min	1.5 km
Futura barnehage (1-5 år)	9 min	5.1 km
Opphaug naturbarnehage (1-5 år)	10 min	6.4 km

Dagligvare

Bunnpris Brekstad PostNord, søndagsåpent	22 min	1.6 km
Rema 1000 Ørlandet Sentrum PostNord	23 min	1.7 km

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkelp
3. Gående

Trafikk
Lite trafikk 93/100

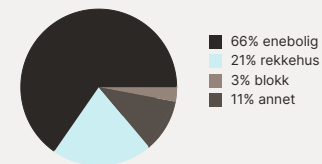
Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport

Ørland ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	19 min	1.4 km
Realskolebanen Fotball	19 min	1.4 km
EasyFit Brekstad	22 min	
Fosen Trenings- og kampsportse...	6 min	

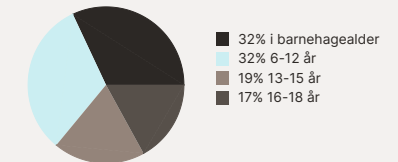
Boligmasse



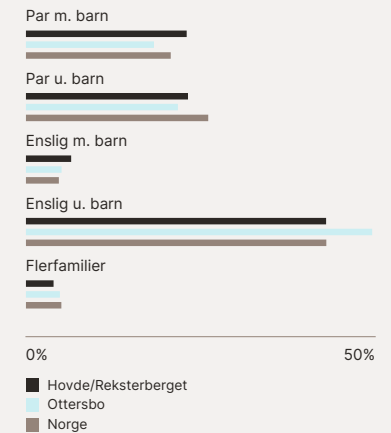
Varer/Tjenester

Libra Kjøpesenter	6 min
Vitusapotek Brekstad	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	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



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

& NYLANDER
PARTNERS

a

Megler: Nylander & Partners Foretaksregisteret orgnr. 990 732 809MVA
Type oppdrag: Salg etter Bustadoppføringslova
Eierform: Fast / eiet
Oppdragsnr: 69250027
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT (enebolig)

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

Denne kjøpekontrakten regulerer forholdet mellom en utbygger som har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og en forbruker om rett til ny bolig/fritidsbolig 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

Kontrakten gjelder kjøp av bolig under oppføring.

Eiendommen ligger på gårdsnr 166 bruksnr 547 i Ørland

eiet

1/10

Hjemmelshaver til eiendommen er

TS UTBYGGING AS

Boligen 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 boligen/fritidsboligens 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.

2

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

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

Tomteverdien utgjør kr 353.000,-. 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 oppgjørt før overtagelse i tillegg til avtalt kjøpesum.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp	
Kontraktsum	kr.	,-
Dok.avgift til Staten av andel tomteverdi	kr.	8 820,-
Tinglysningsgebyr skjøte	kr.	545,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	kr.	545,-
Panteattest	kr.	268,-
Totalsum	kr.	,-

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.

2/10

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

Tinglysingsdommeren 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 byggarbeidene 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:

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.

3/10

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

Før nøkkel til boligen/fritidsboligen 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 tinglysing 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 boligen/fritidsboligen 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 fradelte,
- bygningen/eiendommen er seksjonert,
- alle veier og tekniske anlegg er ført frem til tomten,
- Boligen/fritidsboligen er klar til overtagelse,
- det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen/fritidsboligen,
- 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 ASgis 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 eiendomsmeplers 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. eiendomsmeplingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversettes

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 boligen/fritidsboligen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen/fritidsboligen 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 omtvasta 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 overtakelsesprotokoll 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 tinglysing 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 overtas.

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

Leieavtaler:
1965/3560-1/63 10.12.1965
RETTIGHET 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.

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.

6/10

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 vedlaget, 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 boligen/fritidsboligen 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.

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. Ferdiggattest 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.

7/10

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.

10

ETTÅRSBEFARING

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.

8/10

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.

15

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av denne kjøpekontrakten:

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 det fattes styrevedtak om at prosjektet realiseres.*
- *At, en for selger oppnår tilfredsstillende forhåndsalg.*
(1 salg pr tomannsbolig)

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 døgmulkt eller andre krav mot Selger.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.08.26. 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

9/10

utomhusarealene. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer/justeringer av bygninger og anlegg i forbindelse med detaljprosjektering, herunder mindre avvik i Boligen/fritidsboligens 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.

17

SIGNATUR

Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt selgere seg imellom og kjøper 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

10/10

& NYLANDER
PARTNERS

Bindende bekreftelse på kjøp - BK 4

Oppdragsnr.: 69250027

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: Nedre Hovdevei, 7130 BREKSTAD, **Bolig nr.:**

Matrikkel: gnr. 166, bnr. 547 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 ferdigstilling av boligen.

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

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

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

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

Formål med kjøp: _____

- Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verdivurdering 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 **BK4** - vår. ref: **69250027**

er innvilget finansiering i vår bank til kjøp av Nedre Hovdevei, i Ørland.

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

Kjøpesum **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 betryggende 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

Notater

