Gamle Kongevei 21 - F02-04

Videresalg

&NYLANDER PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Gamle Kongevei 21

8

Nøkkelinformasjon

14

Plantegninger

18

Eiendommen

25

Tekniske dokumenter



Velkommen til Basseløkka og denne flotte 3-roms leiligheten med innflytting til sommeren!

Velkommen til

Gamle Kongevei 21 - F02-04



Romslige privat balkong mot sør. Felles takterrasse i toppetasjen mot vest. Illustrasjonsbilde

Basseløkka
Trondheims mest urbane nybyggprosjekt med 2- til 4-roms leiligheter fra 32 m² til 81 m². Basseløkka byr på nye, urbane leiligheter som gir deg en smak av byliv. Bo i et nytt og tilbaketrukket boligkvartal mellom Rosendal og Solsiden.

Innflytting vår 2025.

3-roms leilighet i 2. etg med god beliggenhet i bygget og med gode solforhold.Nærhet til sentrum og Solsiden, samt parklivBeliggende i et satsningsområde for byutvikling og med Innherredsveien som grønn miljøgateUmiddelbar nærhet til kollektivtransportKun ca 7 minutter gange til Solsiden.God standard med bla. vannbåren gulvvarme, en-stavs eikeparkett,Sigdal-kjøkken (inkl hvitevarer)Felles takterrasseIngen forskuddsbetaling (må betale merverdien med en gang)Lave kjøpsomkostningerFleksibilitet med individuell nedbetaling av fellesgjeld.Gunstige bokostnader med 10 års avdragsfrihet på fellesgjeld og fordelaktig og eksklusiv rente hos OBOS-banken.

Gå ut porten hjemmefra og la deg rive med i hverdagsrytmen til en autentisk bydel med sjel. Her finner du gammelt og nytt, spennende nisjebutikker, spisesteder, kulturliv og folkeliv. Vi befinner oss i et blomstrende boligområde med grønne ambisjoner. Her får du en kompromissløs hverdag med alt innenfor rekkevidde.

Koble deg på - kjenn pulsen på folkeliv, byliv og kulturliv. Nyt solfylte dager i parken eller møt venner på kafé.

Koble deg av - finn hvilepulsen hjemme på egen balkongen eller i den grønne bakgården som skjermer for omverden. Her får du hverdager som gir påfyll og mersmak.

Finansier boligen slik det passer deg best:
Når du kjøper bolig på Basseløkka har du full frihet til å velge den beste økonomiske løsningen for deg og din livsstil! Vi tilbyr to alternativer som gir deg muligheten til å sikre din drømmebolig; 100 % innskudd eller 40 % innskudd og 60 % fellesgjeld.

Alternativ 1: 100 % innskudd
Har du mulighet og ønsker en tilværelse uten gjeld velger du 100 % innskudd og eier boligen din helt gjeldfritt. Nyt følelsen av eierskap uten økonomiske byrder og invester med din oppsparte egenkapital.

Alternativ 2: 40 % innskudd og 60 % fellesgjeld
Borettslaget etableres med et felles lån som utgjør inntil 60 % av kjøpesummen. Mangler du egenkapital eller ønsker du å oppnå din



Illustrasjonsbilde.

drømmebolig uten å måtte binde opp hele din egenkapital? Da kan det være et godt valg for deg å benytte deg av tilbudet om 60 % fellesgjeld. Med 40 % egenkapital, eller privat finansiering, får du tilgang til din drømmebolig samtidig som du kan gjøre andre investeringer eller rett og slett bare ønsker større økonomisk fleksibilitet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
På Basseløkka har vi også inngått en avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). IN-ordningen åpner for at den enkelte eier helt eller delvis kan nedbetale boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Innfrielse ved innbetaling på IN-ordningen kan gjøres ved sluttoppgjøret før overtakelse eller inntil 2 ganger årlig.

Basseløkka

Gamle Kongevei 21

Prisantydning	1 896 000
Fellesgjeld	2 454 000
Omkostninger	24 590
Totalpris	4 374 590

Fellesutgifter	14 248 pr. mnd.
Bruksareal	58 m²
BRA-i	53.5 m²
BRA-e	5 m²
TBA	12.2 m²
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2025





Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Nybygg



Martin Bjerkaker

Avdelingsleder Nybygg / Eiendomsmegler

95224393

mb@nylanderpartners.no

NYLANDER & PARTNERS

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Badene leveres med moderne 30x30 mosaikkflis i dusjsonen og 60x60 lyse veggfliser som standard. Illustrasjonsbilde



Sigdal-kjøkken med integrerte hvitevarer



medfølger. Beige innredning på kjøkken og bad. illustrasjonsbilde

Fritekst



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



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



Badene leveres med moderne 30x30 mosaikkflis i dusjsonen og 60x60 lyse veggfliser som standard. Illustrasjonsbilde

Plantegning

58 m² (total bruksareal)

53.5 m² (internt bruksareal)

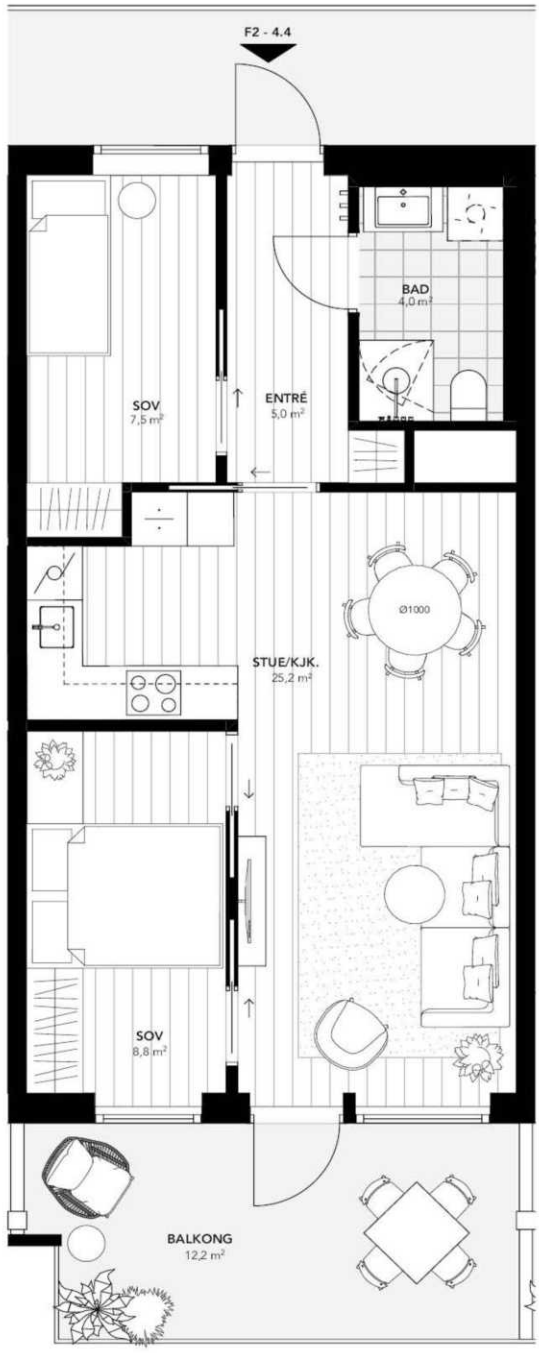
---

5 m² (eksternt bruksareal)

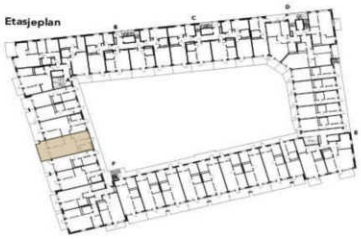
12.2 m² (terrasse-/balkongareal)



IMGTEXT=



Etasjeplan



Fasade Vest (mot Frostaveien 1)





Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 58,5 m²
• BRA-i: 53,5 m²
• BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 12,2 m²

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

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

Beskrivelse
Vestvendt 3-roms leilighet i 2. etasje under bygging i det populære boligprosjektet Basseløkka. Planlagt ferdigstillelse vår/sommer 2025. Videresalg av kontrakt.

Utvalgte kvaliteter:

- Meget sentralt men likevel tilbaketrukket, kun ca. 3 minutter sykkeltur til Solsiden

- Oppgradert med bla. gulvflis i entré, mørk grå kjøkkeninnredning og påkostet armatur på kjøkken

- God standard med bla. vannbåren gulvvarme, en-stavs eikeparkett, Sigdal-kjøkken og integrerte hvitevarer

- Stor privat vestvendt balkong (12,2 kvm) og felles takterrasse

- Lave kjøpsomkostninger

- Fleksibilitet med individuell nedbetaling av fellesgjeld hvor du kan velge å kjøpe med enten ingen fellesgjeld eller 60 % fellesgjeld og 40 % innskudd. Dersom kjøp uten fellesgjeld blir husleie pr. mnd ca. kr. 3 103,-

- Lave bokostnader med 10 års avdragsfrihet på fellesgjeld

- *Mulighet for kjøp av P-plass både inne og ute. Konferer megler.

Ta kontakt med megler for gjennomgang av leiligheten og prosjektet.

Parkering
Det er mulig å kjøpe p-plass.

Konferer megler for tilgjengelighet/mulighet for kjøp.

Byggemåte og ferdigattest/brukstillatelse
Vi henviser til opprinnelig salgsoppgave til prosjektet.

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

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

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

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

Konferer med megler om attest er utstedt for boligen.

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 1 896 000,-
Andel fellesgjeld kr 2 454 000,-

Prisantydningen fordeler seg slik:
Opprinnelig kjøpesum kr 1 636 000,-
Merverdi kr 246 860,-
Tilvalg kr 13 140,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld påløper

følgende omkostninger:

Tinglysing hjemmelsdokument kr 545,00,-

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

Andelskapital kr 5 000,00,-

Etableringskostnader kr 18 500,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og ev. fellesgjeld kr 4 374 590,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 2 454 000,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Felleskostnader er estimert til kr. 14 248,- pr. mnd.

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

Felleskostnader inkluderer: Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslagetdet første driftsåret er stipulert til ca. kr 50 - 60 per m² BRA per måned, hvor blant annet forsikring på byggene, vedlikehold og drift av Borettslagets fellesarealer, vaktmester, renovasjon, vann og avløp, forretningsførsel, snømåking, styrehonorar, revisorhonorar samt renhold og strøm på fellesarealer er inkludert. Drifts- og vedlikeholdskostnadene fordeles etter areal (BRA) av hovedenhetene. Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. À konto innbetaling til sameiet med ca. kr 12 per kvm BRA per måned kommer som tillegg til felleskostnaden, med individuell avregning etter forbruk. Videre kommer kostnader til digital-TV/bredbånd i tillegg til felleskostnadene. Kostnaden er stipulert til kr 349 per måned for grunnpakke. I tillegg kommer også drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeanlegget som fordeles likt mellom de som har kjøpt p-plass. Kostnaden er stipulert til kr 150 per måned pr p-plass.
Strømkostnader for ladning av el-bil inklusive eventuelle abonnementskostnader belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

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

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

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

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 2 454 000,-

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

Opprinnelig innskudd/kontantdel sikres ved pant i borettslagets eiendom.

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

Lånevilkår fremgår av oppdatert utkast til finansieringsplan for borettslaget.
Iht. siste tilsendte finansieringsplan er rente 5,45 %, løpetid 40 år, avdragsfrihet 10 år.

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

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

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

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

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

nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

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

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

Offentlige forhold

Borettslaget
Basseløkka Borettslag, Orgnr: 928 257 681
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS .

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

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

Vei, vann og avløp
Dette fremgår av opprinnelig salgsoppgave.

Diverse

Overtagelse
Overtagelse er estimert til 2. kvartal 2025 . Dette er kun et estimat og er ikke dagbotutløsende.

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

Om salgsoppgaven
Vedlegg til salgsoppgave:
• Opprinnelig kontrakt signert 15.09.2021
• Evt. tilvalg: Avtale totale tilvalg, datert __.__.____
• Opprinnelig salgsoppgave datert 15.04.2021

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

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

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For

seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

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

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

Salgsbetingelser
Ved salg til forbruker selges boligen iht. bustadoppføringslova.

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

Det forutsettes at hjemmelsdokument tinglyses på ny eier.

Lov om burettslag (burettslagslova)
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

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

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

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

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

Lovene kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Lovene finner du også på www.lovdata.no

Bustadoppføringslova
Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger er etter Bustadoppføringslova § 12 pliktig til å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering. Til det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag. Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse i.h.t. Bustadoppføringslova § 47

Informasjon om kjøp av kontraksposisjon
Ved kjøp av en kontraktsposisjon vil kjøper tre inn i en kontrakt som allerede er inngått mellom utbygger og selger. Kjøper vil tre inn i selger sine rettigheter og plikter iht. den opprinnelige kjøpekontrakten og

prospekt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i den opprinnelige kontrakt med mindre utbygger aksepterer å reforhandle kontraktsvilkårene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kjøpesum/merverdi for kontraktsposisjonen må betales inn som ubundne midler dvs. fri egenkapital, som betyr at beløpet ikke kan være betinget av tinglysing av pant i eiendommen som omfattes av

hovedkontrakten. Kjøpesummen/merverdien for kontraktsposisjonen forfaller til betaling ved signering av transportkontrakten.

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

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

Om oppdraget

Eier
Eier er Øyvind Berggren og Sandra Björnänger.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Gamle Kongevei 21.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 411, bnr. 249, andelsnr. 130 i Basseløkka Borettslag i Trondheim.
Leilighetsnummer F02-04

Vårt oppdragsnummer er 3250043.

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

Fastpris 45 000 inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 3 900,00
Digitale oppdragtjenester: 1 000,00
Markedspakke Anbud: 13 900,00

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

Ansvarlig megler er Martin Bjerkaker / +47 95 22 43 93/ martin.bjerkaker@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 24.03.2025

Tekniske dokumenter

Oppdragsnummer: 3-0296/21 Omsetningsnummer:

KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING BASSELØKKA

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

Leilighetsnr:

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

heretter kalt selger, og

Øyvind Berggren F. dato.: 120585
Sandra Björnänger F. dato.: 200885

Nordbakken 6
7097 SAUPSTAD

Telefon: 958 12 593 / 405 36 996
E-post: oyvind.berggren@gmail.com / sandra.bjornanger@hotmail.com

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

1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

2. KONTRAKTENS OBJEKT

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

Andelens pålydende skal være kr 5.000.

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

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

3.1 Kjøpesummen

Pris for leiligheten	kr	1 636 000,-
Ønsker ikke p-plass	kr	0,-
Til sammen («Kjøpesummen»)	kr	1 636 000,-

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

I tillegg til Kjøpesummen overtar kjøper andel fellesgjeld knyttet til leiligheten. På overtakelsestidspunktet utgjør andel fellesgjeld kr 1 454 000,-. Samlet kjøpesum (Kjøpesummen og andel fellesgjeld) utgjør dermed kr 3 090 000,-.

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

3.2 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

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

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

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

4. OPPGJØR

4.1 Betaling av vederlaget

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

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 8601 28 18760 i Danske Bank og merkes med «Kid **0321029621**». Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene. Kopi av alle innbetalinger skal mailes til oppgjor@nylander.no merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.

Kjøper innbetaler Kjøpesummen og omkostninger slik:

Kjøpesummen senest 7 dager før overtakelse	kr	1 636 000,-
Overtagelse fellesgjeld	kr	1 454 000,-
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr	24 460,-
Til sammen	kr	3 114 460,-

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

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

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

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

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

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

Dersom hele eller deler av Kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selger av hele Kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysningsklar stand ikke er megler i hende innen to virkedager før overtakelse, og dette forsinker overtakelse/oppgjør, skal kjøper

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Garanti

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

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

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

4.3 Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser

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

I tillegg vil selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Basseløkka, herunder knyttet til VA-anlegg, evt. avfallssuganlegg, ledninger, tekniske

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

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

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

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

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

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

5. FREMDRIFT

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

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

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

6. OVERTAKELSE

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

Leiligheten og eventuell parkeringsplass skal overtas ved overtakelsesforretning.

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

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

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

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

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

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

Kjøper er innforstått med felles utomhusarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av leiligheten, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdigstillelse av utomhusarealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for kjøper. Så snart selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Selgers garanti ovenfor kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres.

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

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

Risikoen for leiligheten går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

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

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

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

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

7. KONTROLLBEFARING

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

8. RETT TIL TILLEGGSFRIST

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

9. SELGERENS YTELSER

9.1 Utførelsen av arbeidet

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

9.2 Tilvalg og endringsarbeider
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse kan bestilles. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som

i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,

ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,

iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen,

iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller

v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;

• Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelser i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer.

• Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.

• Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av leiligheten med utstyr.

• Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.

10. SELGERENS SANKSJONER

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

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som

nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER

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

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

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

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

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

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

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

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

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg/transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 25.000,-. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.
Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten, ny kjøper må fremlegge tilfredsstillende finansieringsbekreftelse.

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

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

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

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

12. FORSIKRING

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

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

13. BORETTSLAGET

13.1 Borettslaget

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

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

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

13.2 Kapitalkostnader frem til Borettslagets lån blir utbetalt

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

Borettslaget skal betale vederlag (rente) til selger for denne kreditten i perioden fra overtakelse av den enkelte bolig og frem til Borettslagets felleslån utbetales til selger. Dette vederlaget fastsettes til et beløp av samme størrelse som om det hadde påløpt renter på de overtatte boligenes andel av felleslånet. For å kunne dekke Selgers krav på dette vederlaget, skal Borettslagets felleskostnader

frem til Borettslagets felleslån er utbetalt til selger, omfatte kapitalkostnader til dekning av selgers vederlag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING/ KJØPERS INNBETALING

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

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

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

17. BILAG

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

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

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

18. UNDERSKRIFT

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

Sted/dato: _____

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

Sted/dato: _____

_____
Øyvind Berggren
som kjøper

_____
Sandra Björnänger
som kjøper

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

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

Signatarer:

Navn	*Fødselsdato*	*Metode*	*Dato*
Björnänger, Sandra Jenny	20.08.1985	BANKID_MOBILE	15.09.2021 08:10
Berggren, Øyvind	12.05.1985	BANKID_MOBILE	14.09.2021 18:46
Strand-gjesdal, Henning Liltved	08.08.1975	BANKID_MOBILE	13.09.2021 11:01

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



Mine valg

Øyvind Berggren, Sandra Björnänger

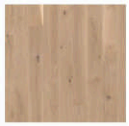
Basseløkka

Leilighet F02-04

Innredningsvalg for Leilighet F02-04

FREDENSBORG BOLIG

Valg som gjelder hele leiligheten



Gulv: Eik Crescendo FP, bredde 138 mm Live, enstavs eikeparkett, hvitpigmentert matt



Fotlister: Fotlister i eik, tilnærmet lik farge som parketten

Innerdører: Swedoor Stable, massiv innerdør i klassisk hvit (NCS S 0500-N)

Innerdører - Skyvedører: Skyvedør Stable, massiv innerdør i klassisk hvit (NCS S 0500-N)

Skyvedør mellom entré og stue/kjøkken: Skyvedør Unique GW01L, massiv innerdør med stort glassfelt i klassisk hvit (NCS S 0500-N)

Stykkpris: 4 735,00 NOK
Totalpris: 4 735 NOK



Gerikter: Gerikter NCS S 0500-N, klassisk hvit



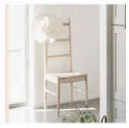
Dørhåndtak: Dørhåndtak i børstet stål

Innredningsvalg for Leilighet F02-04



Dørbeslag skyvedør: Kopp til skyvedør i børstet stål

Veggfarge: Veggfarge Kalk konsept Balanse



Garderobe: Det leveres ikke garderobe som standard



Skjult kanal og spikerslag for TV: Jeg ønsker ikke tilvalg på skjult kanal og spikerslag for veggmontering av TV



Spikerslag for skap, bilder etc: Jeg ønsker ikke tilvalg på ekstra spikerslag i vegg



Valg av elektroleveranse: Standardleveranse



Valg av elektroleveranse: Brytere



Valg av elektroleveranse: Stikkontakt

Innredningsvalg for Leilighet F02-04

FREDENSBORG BOLIG



Valg av elektroleveranse: Dimmer



Downlight: Downlight Alfa soft trimless LED 10W matt hvit



Lysstyring: Jeg ønsker ikke å gjøre tilvalg på lysstyring



Terrasse/Balkong: Lampe på balkong med innfelt stikk



Svarapparat: Video svarapparat

Art.nr.: GT-1M3-L



Styrepanel til ventilasjonsaggregat: Styrepanel GC04

Art.nr.: GC04

Delsum for Valg som gjelder hele leiligheten: 4 735 NOK

Entré



Gulvflis i entré: Gulvflis Mirage Norr 60x60 Hvit

Art.nr.: MIR-OF05

Pris: 3 595 NOK

Delsum for Entré: 3 595 NOK

Innredningsvalg for Leilighet F02-04

FREDENSBORG BOLIG

Kjøkken

Kjøkkeninnredning: Standard Kjøkkeninnredning UNO Palett Granitt

Stykkpris: 0,00 NOK
Totalpris: 0 NOK



Kjøkkeninnredning: Standard Kjøkkeninnredning UNO Palett Granitt



Kjøkkeninnredning: Tilvalg til mørk grå front, Benkeplate Portland Stone 654, laminat



Kjøkkeninnredning: Tilvalg til mørk grå front, Håndtak Edge matt sort, lengde 200 mm



Kjøkkenarmatur: Natur: Kjøkkenarmatur ARM 887 Krom

Art.nr.: 9423508

Pris: 4 810 NOK



Kjøkkenvask: Kjøkkenvask Franke SRX 210-50TL



Fliser over kjøkkenbenk: Jeg ønsker ikke fliser eller tilvalg over kjøkkenbenk

Hvitevarer: Hvitevarepakke

Innredningsvalg for Leilighet F02-04

FREDENSBORG BOLIG



Hvitevarer: Oppvaskmaskin 60 cm, EDI124A2

Art.nr.: EDI124A2



Hvitevarer: Stekeovn, EO601B

Art.nr.: EO601B



Hvitevarer: Platetopp 60 cm, EIP60

Art.nr.: EIP60

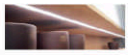


Hvitevarer: Kombiskap EKF270BIS

Art.nr.: EKF270BIS



Ventilator: Kjøkkenhette Slide, front i børstet stål



Benkbelysning: Benkbelysning Hera, LED-Tape Cob Dynamisk

Delsum for Kjøkken: 4 810 NOK

Bad (type 7)

Gulvfliser: Flodsten snow (30x30 cm, mosaikk i dusjsonen)

Innredningsvalg for Leilighet F02-04

FREDENSBORG BOLIG

Veggfliser: Foster white (60x60 cm)



Servantskap: Servantskap med mørke grå front 80 cm **Pris:** 0 NOK



Servant, servantskap: Helstøpt vask hvit



Håndtak: Håndtak Edge Straight i antrasitt, 20 cm



Speil: Noro Deco speil med integrert led lys, 80 cm

Art.nr.: 1424



Betjeningsplate WC: Gustavsberg spyleknapp blank krom plast

Art.nr.: GB1921102053



Dusjvegger: Hafa Igloo pro dusjhjørne klart glass, aluminium

Art.nr.: 1450411



Dusjarmatur: Tapwell TVM7200-160 krom, takdusj

Art.nr.: 9418665

Innredningsvalg for Leilighet F02-04

FREDENSBORG BOLIG



Slukrist: Slukrist Altech rustfritt stål

Art.nr.: 7133878



Servantarmatur: Servantarmatur Tapwell EVO071 krom

Art.nr.: 8227268



Bunnventil: Tapwell 74400 krom universal bunnventil pop-up

Art.nr.: 8575833



WC: Villeroy & Boch Subway 2.0 med softclose sete

Art.nr.: 6023215



Takbelysning: Malmbergs 9974159, hvite led downlights



Elektrobrytere: Standard hvite brytere

Delsum for Bad (type 7): 0 NOK

Din totale ordrekostnad:
13 140 NOK


BASSELØKKA
PROSPEKT

KOBLET PÅ LIVET


LADESTIEN
LADEMOPARKEN
ROSENDAL TEATER
BASSELOKKA
SOLSIDEN

BASSELØKKA

VELKOMMEN HJEM TIL BASSELØKKA s 10

BLI KJENT MED NABOLAGET

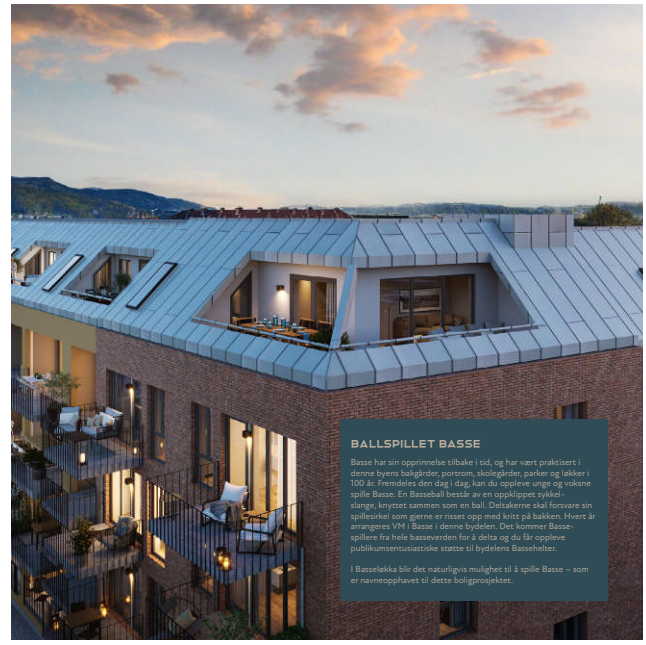
ILLUSTRERT KART s 14
CHRISTINA OM LIVET I DEN AUTENTISKE BYDELEN s 16
HVILEPULS I HVERDAGEN s 20

VELKOMMEN HJEM

LEILIGHETENE s 26
GODE GRUNNER TIL Å KJØPE NYTT s 46
INTERIØRKONSEPTER s 48
UTOMHUSPLAN s 58
HVA BØR JEG SOM KJØPER VITE OM s 60

DOKUMENTASJON

INFORMASJON TIL KJØPER s 62
ROMSKJEMA s 74
KVALITETSBESKRIVELSE s 76
KJØPEKONTRAKT s 82
FREDENSBORG BOLIG s 92



BALLSPILLET BASSE

Basse har sin opprinnelse tilbake i tid, og har vært praktisert i denne byens bakgårder, portrom, skolegårder, parker og løkker i 100 år. Fremdeles den dag i dag, kan du oppleve unge og voksne spille Basse. En Basseball består av en oppklippet sykkelslange, knyttet sammen som en ball. Deltakerne skal forsvare sin spillesirkel som gjerne er risset opp med kritt på bakken. Hvert år arrangeres VM i Basse i denne bydelen. Det kommer Basse-spillere fra hele basseverden for å delta og du får oppleve publikumsentusiastiske støtte til bydelens Bassehelter.

I Basseløkka blir det naturligvis mulighet til å spille Basse – som er navneopphavet til dette boligprosjektet.



BASSELØKKA

KOBLET PÅ LIVET

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

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

Basseløkka blir en liten by i byen – kvartalet omkranser en felles bakgård med soner for lek og rekreasjon. Bakgården får direkte adkomst fra flere sider av bygget, og er utformet med møteplasser i form av lekestativ og sittegrupper.

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

Velkommen til Basseløkka!



Illustrasjon: Arkiv Arkitektkontor



BLI KJENT MED

Du vil elske å bo sentralt. Her er det bare å gå ut døra hjemmefra og du trenger ikke planlegge så mye. Koble deg på og få inntrykk, impulser og inspirasjon i urbane omgivelser. Akkurat her er det godt å leve og bo, midt mellom alt.

NABOLAGET



OMRÅDET

Sentralt plassert utenfor bykjernen i Trondheim, like i nærheten av Solsiden, finner du Basseløkka. Tett på kulturtilbud, aktiviteter, parkliv, sykkelveier, kaféer, restauranter, butikker og kollektivtransport.

Bykjernen i Trondheim vokser i utstrekning og nærmest sentrum ligger Lademoen og Buran, en autentisk bydel som har blitt et svært populært bolig-område. Her blomstrer kulturliv og folkeliv side om side. Med alle byens muligheter og tilbud få minutter unna kan du gå til Rosendal kafé, shoppe på Solsiden, rusle videre langs elvepromenaden til Midtbyen, og kjøpe blomster på Bakklandet.

I nærmiljøet finnes det mange turmuligheter. Du kan gå opp til Kuhaugen og friområder rundt Kristiansten festning, rusle langs Hjertestien som følger Nidelven og omkranser Midt-Byen, eller kjenne den friske sjøbrisen fra Trondheimsfjorden med en sykkeltur langs Ladestien.

1. Ladestien
2. E.C Dahls Bryggeri Pub og Kjøkken
3. Rosendal Teater
4. Metrobuss Innherredsveien
5. Gang- og sykkelveier til Solsiden, sentrum, Brattøra BI, Øya, Lilleby/Lade m.m
6. Mellomveien Pub
7. Taqueros
8. Solsiden (kjøpesenter, vinmonopol, restaurant/uteliv, 3T treningssenter)
9. Lademoen stasjon
10. Handelshøyskolen BI
11. NTNU Gløshaugen
12. Ladejarlen

CHRISTINA OM LIVET I DEN AUTENTISKE BYDELEN:

- OMRÅDET HAR ALT JEG TRENGER

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

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

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

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

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

ET LOKALSAMFUNN I BYEN

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

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

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

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











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

NÆRHET TIL BÅDE NATUR OG SHOPPING

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

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

Bydelen ligger ikke bare i nærheten til shopping og byens mest sjarmerende strøk. Du trenger ikke å gå langt for å nyte turer langs Trondheimsfjorden, Kuhaugen – eller en tur opp til Ladehammeren.

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

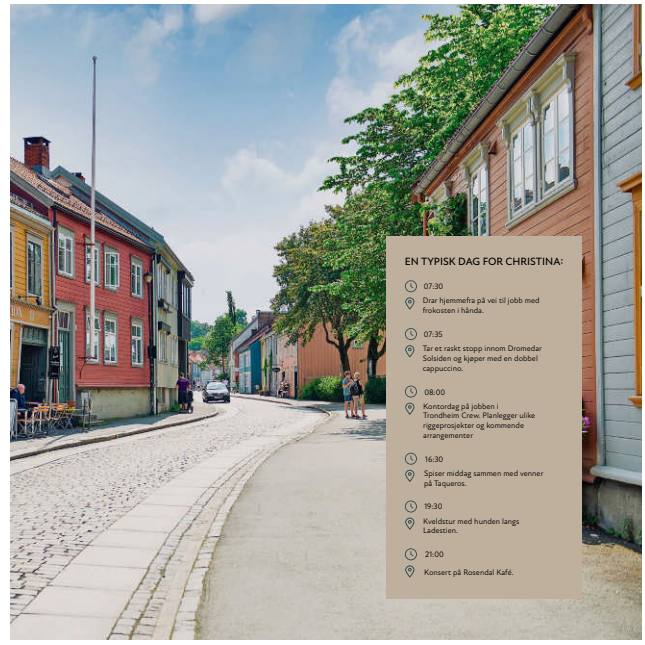
EN LEVENDE BYDEL

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

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

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

– Inntrykket mitt er at det er mange unge og urbane voksne som bor i denne delen av byen. Det er en levende bydel og det tok ikke lang tid før jeg følte meg som hjemme her, sier Stokke



EN TYPISK DAG FOR CHRISTINA:

07:30
Drar hjemmefra på vei til jobb med frokosten i hånda.

07:35
Tar et raskt stopp innom Dromedar Solsiden og kjøper med en dobbel cappuccino.

08:00
Kontordag på jobben i Trondheim Crew. Planlegger ulike riggeprosjekter og kommende arrangementer

16:30
Spiser middag sammen med venner på Taqueros.

19:30
Kveldstur med hunden langs Ladestien.

21:00
Konsert på Rosendal Kafé.



PUSTEROM I HVERDAGEN

HVA ER VEL BEDRE ENN EN BAKGÅRD SOM GIR MULIGHET TIL BÅDE ALENETID, SOSIALE LAG OG LEK FOR BARNA?

Alt dette finner du i Basseløkkas bakgård – som også vil ligge helt skjermet fra byens sus og dus. I tillegg har du både parker og turmuligheter i området utenfor.

Enten du skal flytte inn i ny leilighet alene, med samboeren eller med familien, er det alltid koselig med et hyggelig uteområde der du bor. I bakgården til Basseløkka kan du senke pulsen i grønne omgivelser med avskjermede soner, eller du kan sitte i en åpen sone og nyte livet sammen med venner og familie. Og rett utenfor ligger det urbane bylivet og venter til du har fått ladet batteriene.

Landskapsarkitekt Pirjetta Elisabet Fagerli har hatt ansvaret for å utforme uteområdene, og hun mener at beboerne i Basseløkka vil få en bakgård som det blir godt å tilbringe tid i etter en lang dag på jobben.

– Uteområdet er utrolig viktig for trivsel og helsen til de som skal leve og bo i boligkvartalet. Derfor har vi gitt gårdsrommet et grønt hagepreg med variert vegetasjon, og brukt ulike naturmaterialer. Jeg har rett og slett tatt naturen inn i bakgården, og jeg har tro på dette komme til å bli et hyggelig sted for både store og små, sier Fagerli som jobber for PLAN Arkitekter i Trondheim.



ET GÅRDSROM FOR AKTIVITET OG SAMHOLD

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

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

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

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

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

TILBAKETRUKKET OG URBANT

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

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

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

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

PARKLIV OG TURMULIGHETER

Basseløkka ligger perfekt til for både parkliv og flotte turmuligheter. En liten gåtur unna ligger Lademoparken som er et populært sted for sosiale grillkvelder i sola, med muligheter for hagespill og andre aktiviteter. Like i nærheten finner du også Strandveien Park der du kan ta med vennegjengen å spille basket i parkens egen basketballbane, eller du kan ta med barna til lekeplassen. Er du glad i å gå tur i byen, er det kort vei til både Kuhaugen og populære Ladestien. På Kuhaugen får du en fantastisk utsikt over Trondheim by, og på Ladestien får du panoramautsikt over vakre Trondheimsfjorden. Et tips kan være å gå Ladestien til Ladekaia, der du kan nyte både mat og drikke i flotte omgivelser. Hvis du vil besøke andre gode spisesteder og koselige kafeer ligger Solsiden bare fem minutter unna. Her finner du garantert flere steder du kan legge til på lista over favorittsteder å henge med venner i byen!





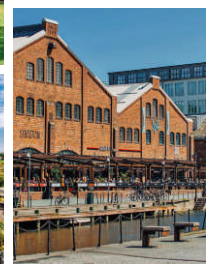
1
LADEMOPARKEN
Et grønt lunge preget av gode grillmuligheter og flotte turmuligheter.

2
KUHAUGEN
Fra Kuhaugen på Tyholt får du panoramautsikt over Trondheim.

3
LADESTIEN
Enten du liker å gå eller løpe er Ladestien en perfekt turmulighet. Her får du lange turer og kan kjenne sjøbrisen rett på.

4
SOLSIDEN
Her finner du den sentrale, lille fine sjøsiden med gode spisemuligheter og hyggelige kafeer.







Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

VELKOMMEN

Bo i et nytt og tilbaketrukket boligkvartal med den energiske bykjernen like i nærheten. Koble deg av og finn hvilepulsen hjemme på egen balkong eller i den grønne bakgården som skjermer for omverden. Her får du hverdager som gir påfyll og mersmak.

HJEM







LEILIGHETENE

Basseløkka er et boligprosjekt med urban identitet og gjennomtenkte løsninger.

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













DRØMMER DU OM EN NY BOLIG?

GODE GRUNNER TIL AT DET ER SMART Å KJØPE NYTT

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

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

REKLAMASJONSRETT I 5 ÅR
Som kjøper av ny leilighet, er du dekket av bustadoppføringsloven.

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

DU SLIPPER Å FYRE FOR KRÅKENE
De nye leilighetene i Basseløkka benytter energiøkonomiske og klimavennlige løsninger.

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





Bilde viser hvitt interiørkonsept

INTERIØR-KONSEPTER

Når du kjøper bolig av Fredensborg Bolig ønsker vi at du skal ha friheten til å velge din personlige stil, vi har derfor utarbeidet tre ulike interiørkonsepter. Interiørkonseptet som leveres som standard er av god kvalitet, i tillegg tilbys det to interiør-konsepter som tilvalg. Tanken bak hvert enkelt interiørkonsept er at det skal gi en rød tråd gjennom hele boligen.

BALANSE

STANDARD



Illustrasjon Arkitektfirmaet

BEIGE OG NØYTRALE TONER STÅR I FOKUS I DETTE KONSEPTET OG GIR EN LUN ATMOSFÆRE.



HARMONISK OG MODERNE

Balanse er standardkonseptet for Basseløkka, og har svært gode kvaliteter.

Kjøkkenet er moderne med slette fronter. Du kan kostnadsfritt velge mellom fargene beige, mørk grå og grønn. Benkeplate i sandsten laminat. Diskret håndtak i antrasitt, armatur og øvrige detaljer i krom

Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett sammen med lyse gråbeige vegger skaper et dempet og rolig uttrykk i leiligheten. Kombiner gjerne fargepaletten med andre nyanser av grå og beige, samt interiør i eik.







BADEROM

Det samme uttrykket fortsetter inn på baderommet med innredning i samme utførelse som på kjøkken.

Gulvfliser inspirert av Terrazzo natursteinin i format 30x30 og mosaikk i dusj, kombinert med lyse 60x60 veggfliser. Sammen skaper dette et urbant uttrykk på badet. Armaturer og øvrige detaljer i krom.

DYBDE



Illustrasjon. Kvalitet kan avvike.

ELEGANT OG STEMNINGSFULLT, OG SETTER STANDARDEN FOR ET DELIKAT UTTRYKK I LEILIGHETEN.





DELIKAT OG SOLID

Et mørkt trestrukturert kjøkken med benkeplate i grå betong laminat. Integrerte håndtak på overskap og diskret håndtak i sort på underskap. Armatur og øvrige detaljer i krom utførelse.

Veggfargen er i en lys gråbeige tone som sammen med den hvitpigmentert 1-stavs eikeparketten fullfører det moderne og delikate uttrykket i leiligheten.

Baderommet får samme innredning som på kjøkken. Flis i format 30x30 på gulv og 60x60 på vegg i mørk grå og mosaikk i dusjsone. Speilet leveres i samme bredde som servant med belysning over speil. Armaturer og øvrige detaljer i sort utførelse.

NATUR



NATURLIGE FARGETONER SOM GIR
ASSOSIASJONER TIL NATUREN.



DEMPET OG NATURLIG

Kjøkkenet er i en dempet grønntone med innfreste grep på over - og underskap. Benkeplate er i en hvit betong laminat og sammen med det sorte armaturet blir uttrykket moderne.

1-stavs eikeparkett i en matt beigetone sammen med lyse gråbeige vegger gir gode rammer for resten av interiøret. Kombiner gjerne fargepaletten med andre nyanser av grønt og varme jordtoner, samt interiør i sort utførelse.

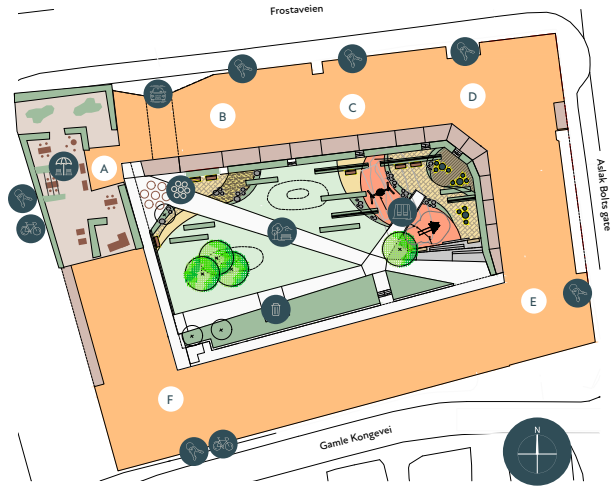
Baderommet får samme innredning som på kjøkken med moderne armaturer og detaljer i sort. Fliser i format 30x30 på gulv og 60x60 på vegg i en lys grå og mosaikk i dusjsone. Speilet leveres i samme bredde som servant med belysning over speil. Armaturer i sort utførelse.

UTOMHUSPLAN

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

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

- Inngang
- Innkjøring P-garasje
- Basse
- Felles takterrasse
- Felles gårdsrom
- Lek
- Sykkelparkering
- Renovasjon





HVA BØR JEG SOM KJØPER VITE OM BORETTSLAG?

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

FRITTSTÅENDE BORETTSLAG

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

- Godt bomiljø – de fleste kjøper for å bo.
- Gunstig finansiering av borettslagets fellesgjeld – for tiden oppnår vi 40 års nedbetaling med 10 års avdragsfrihet til 5,05 % rente.
- Handlingsfrihet - du bestemmer selv om du vil ha eller nedbetale hele eller deler av fellesgjelden.
- Garantiordning knyttet til betaling av felleskostnader – lavere risiko for den enkelte beboer.
- Mulighet for utleie i inntil 3 år fra overtakelse eller dersom kjøper har bebodd leiligheten i ett av de to siste årene.
- Ingen dokumentavgift ved resalg.

Illustrasjon. Av ukjent fotokunstner.

FINANSIERING I BORETTSLAGET

Et borettslag er et selskap som eies av de som bor der. Borettslaget blir delvis finansiert av et fellslån med sikkerhet i borettslagets eiendom, og delvis av et innskudd som betales av boligkjøperen. Innskuddet pluss boligens andel av fellesgjelden utgjør totalprisen for boligen. Når du kjøper en borettslagsbolig, er den knyttet til en andel i borettslaget. Alle beboerne er andelseiere og har bruksrett til egen bolig og borettslagets fellesarealer. I et borettslag er det laget selv som eier bygningene og eiendommen. Borettslaget kan ta opp et felles lån med pant i fellesarealene for å finansiere utgifter til vedlikeholdsarbeid.

FELLESKOSTNADER I BORETTSLAGET

Som andelseier i borettslaget må du betale din del av de månedlige felleskostnadene. Disse dekker renter og avdrag på fellesgjelden, i tillegg til din del av kostnadene til vaktmester, ytre vedlikehold, strøm i fellesrom, offentlige avgifter og lignende. Fordi en del av kjøpesummen er finansiert med fellesgjeld og fordi det er vanlig at offentlige avgifter er en del av felleskostnadene i et borettslag, ser ofte felleskostnadene høyere ut i borettslag enn i sameier. Betaler du ned din andel av fellesgjelden reduseres også felleskostnadene. Ved å inngå felles lån oppnår man gode betingelser.

Per i dag oppnår vi 40 års nedbetaling med 10 års avdragsfrihet til 5,05 % rente på fellesgjelden. Det oppnår ikke privatpersoner gjennom sin bankrelasjon. Dette sikrer lave bokostnader. Har du ikke behov for å delfinansiere din bolig står du fritt til å innfri din andel.

UTLEIE AV BOLIGEN

Borettslagsloven innebærer at du blant annet kan leie ut boligen ved midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdannelse i en annen by. Det er viktig at styret og forretningsfører er opplyst om hvem som bor i boligen din. Derfor skal styret i borettslaget godkjenne utleieperioden og leietakeren.

Dersom de generelle vilkårene er oppfylt, kan styret kun avvise utleiesøknaden din ved saklig grunn, som for eksempel at leietakeren er en person som borettslaget tidligere har hatt problemer med. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse.

HVEM BESTEMMER I BORETTSLAGET?

Hvert år er det generalforsamling i borettslaget. Alle bolig- eierne har rett til å delta på møtet, komme med forslag til fellestiltak og stemme over saker som gjelder borettslaget. På generalforsamlingen velger deltakerne et styre som skal ha ansvaret for den daglige driften av borettslaget. Styret tar alle beslutninger i den daglige driften, men må følge borettslagsloven og vedtektene fra generalforsamlingen. Borettslaget blir tildelt en egen rådgiver fra OBOS som hjelper styret med oppgaver og ansvar knyttet til drift og økonomien i borettslaget.

Det skal være trygt og godt å bo
- det vil du gjøre i Basseløkka!

INFORMASJON TIL KJØPER

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

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

MEGLERS OPPDRAGSNUMMER
3-5004/21

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

Leilighetene er planlagt bygget ut i ett byggetrinn, men selges i to eller flere salgstrinn.
Leilighetene er planlagt som borettslagsleiligheter.

Det skal bygges felles garasje- og bodanlegg i kjeller,, som vil bestå av cirka 55 parkeringsplasser, boder, tekniske rom m.m. Det vil bli etablert cirka 285 sykkelparkeringsplasser, ute og i felles garasjekjeller. . Det vil bli opparbeidet cirka 8 parkeringsplasser på terreng.

Arkitekt for prosjektet er Myrseth Arkitektkontor AS.

SELGER
Selger er Frostaveien Utvikling AS, org. nr. 925 477 265, som er eid av Fredensborg Bolig AS, org. nr. 919 998 296. Prosjektet gjennomføres i regi av Fredensborg Bolig AS.

ENTREPRENØR
Ruta Entreprenør AS, org.nr. 983 830 196.

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

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

EIENDOMMEN
Basseløkka skal føres opp på gnr. 411, bnr. 249 i Trondheim kommune («Eiendommen»). Samlet tomteareal for Eiendommen er cirka 4.790 m².

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

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

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

VEDTEKTER
Det er utarbeidet utkast til vedtekter for borettslaget. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis til vedtekter. Kjøper plikter å rette seg etter vedtektene.

Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for borettslaget.

ETABLERING AV BORETTSLAGET, OVERDRAGELSE AV EIENDOMSRETT M.M.
Borettslaget vil bli etablert av Frostaveien Utvikling AS. Borettslaget vil overta eiendomsrett til Eiendommen ved kjøp av Scorpio AS, som er eier og hjemmelshaver til tomten. Dette selskapet vil deretter fusjonere med borettslaget. Frostaveien Utvikling AS vil inngå avtale om overdragelse av det ferdig oppførte bygget til borettslaget før overtakelse. Det er planlagt at grunnbokshjemmelen til Eiendommen skal fisjoneres ut som eget aksjeselskap som deretter erverves av borettslaget. Alternativt så vil grunnbokshjemmelen til Eiendommen bli skjøtet over til Borettslaget før overtakelse.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi ved tidspunktet for erverv av henholdsvis tomt og bygningsmasse. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelsen fra Frostaveien Utvikling AS. For tomten vil borettslaget videreføre Scorpio AS sin skattemessige inngangsverdi gjennom fusjonen, som vil være vesentlig lavere enn markedsverdien per i dag.

Selger innestår for at borettslaget og hjemmelsselskapet per overlevering ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser ut over fellesgjelden for borettslaget samt leverandørgjeld tilknyttet ordinære driftskostnader for borettslaget.

Boligkjøpernes posisjon sikres ved reklamasjonsrett overfor utførende totalentreprenør, og overfor Selger gjennom kjøpekontrakten og det selgeransvaret som vil påhvile selskapet etter bustadsoppføringslova, som igjen vil sikres gjennom lovpålagt garanti.

PARKERINGSPLASSER
Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene med mindre annet fremkommer av prislisten. Parkeringsplasser kan kjøpes til fast pris, se prisliste.

Det vil være mulig å bestille ladestasjon til elbil som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Alternativt kan det bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få mulighet til å lade samtidig.

Det er etter offentlig krav tilrettelagt for 4 HC-plasser i garasjeanlegget, som vil bli tildelt eventuelle kjøpere med parkeringstillatelse for forflytningshemmede. Eventuelle kjøpere som får tildelt HC-plass uten dokumentert behov må akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere som kan dokumentere behov for HC-plass og som eier en annen parkeringsplass. Se utkast til vedtekter for mer informasjon om byttepliktен.

Selger fordeler parkeringsplasser i forbindelse med overtakelsen. Retten til parkeringsplasser som kjøpes sammen med leilighet i Borettslaget sikres gjennom vedtektsfestet bruksrett.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser i form av tinglyst bruksrett, herunder ved utleie eller salg til andre enn andelseiere, eierandel i seksjon, anleggseiendom eller på annen måte.

Kjøreadkomst til garasjeanlegget fra Frostaveien skal iht. rammetillatelsen være felles for Eiendommen.

Det medfølger ikke gjesteparkering. Besøkende kan benytte gateparkering i henhold til kommunal norm.

BODER
Det følger med én sportsbod til hver leilighet enten i leiligheten eller i bodanlegget i garasjekjeller. Størrelsen på boden vil avhenge av størrelsen på leiligheten, og om det er bod i leiligheten eller ikke. Areal på sportsboder i kjeller vil være hhv 5,0 m² (leilighet over 50 m² BRA) og min. 2,5 m² (leilighet under 50 m2 BRA) fratrukket areal av eventuell innvendig bod i selve leiligheten.

Retten til bodene i garasjekjelleren blir sikret gjennom vedtektsfestet bruksrett for andelseierne.

Selger fordeler boder i forbindelse med overtakelsen.

FELLES TAKTERRASSER
Det vil bli felles takterrasse i oppgang A. Alle andelseierne har rett til bruk av takterrassen.

LEIE TIL EIE
Selger har et konsept som heter Leie til eie. Dette gir boligkjøpere mulighet for å leie sin bolig i inntil tre år med kjøpsrett, men ikke plikt, i denne perioden. Det kan bli tilbudt et begrenset antall leiligheter med Leie til eie-kontrakter i

prosjektet.

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

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

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

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

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

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

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

BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE
Godkjent rammetillatelse foreligger fra Trondheim kommune datert 07.03.23. Fysisk oppstart av grunnarbeider knyttet til felles garasjekjeller startet opp i 2. kvartal 2023. Forventet byggetid er cirka 24 måneder fra oppstart av grunnarbeidene. En lengre byggetid enn forventet for garasjeanlegget eller prosjektet for øvrig, kan medføre en senere overtakelse.

Selgers forbehold er bortfalt og varslet dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato er 11. juli 2025. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdatoen. Selger skal i så fall skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte overtakelsestidspunktet(klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel.

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

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

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING
Selgers forbehold om igangsettingstillatelse og styrets beslutning om å vedta byggestart, ble hevet 5. februar 2024.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre. Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

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

Frostaveien Utvikling AS, org.nr. 925 477 265 står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

TOTALPRIS
I dette Borettslaget kan du selv velge om du vil ha fellesgjeld eller ikke. Borettslaget etableres med et fellslån som utgjør 60% av kjøpesummen , men for de kjøperne som ikke ønsker å ha fellesgjeld vil det bli mulighet for å innfri denne i sin helhet i forbindelse med overtagelse.

Totalprisen på boligen vil dermed være enten kun egenkapital, eller 40 % innskudd og 60% fellesgjeld. Ta kontakt med prosjektmegler for mer informasjon.

Kjøpere av andeler som ikke ønsker fellesgjeld plikter å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-avtale). Egenkapitalen som betales utover avtalt innskudd på 80% av kjøpesummen, vil ved overtakelse av boligen i sin helhet bli benyttet til å nedbetale boligens andel av fellesgjeld.
I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egenhånd. Fellesgjelden er finansiert av Borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

IN-ORDNING
Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale på boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling gjennom IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på Borettslagets fellesgjeld.

Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?
- Ved sluttoppgjøret før overtakelse; dersom kjøper ikke ønsker fellesgjeld
- Etter overtakelse; 2 ganger årlig, minimum 60 000,-

Det påløper en etableringskostnad for inngåelse av IN-avtale. IN-ordningen forutsetter flytende rente, og innbetalinger kan ikke reverseres.

Det som i prislisten er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i Borettslaget. Det som i prislisten er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i felleslånsbankens pantedokument. Ved IN-innbetalinger blir disse sikret ved inntreden i bankens pantedokument.

BETALINGSPLAN
Kjøpesummen for leiligheten består av innskudd/kontantdel på 40 % og andel av borettslagets fellesgjeld på 60 %. Innskuddet pantesikres i borettslagets eiendom. Renter og avdrag på fellesgjeld betales av borettslaget via andelseiernes månedlige felleskostnader. Størrelsen på innskudd og andel fellesgjeld for hver leilighet fremgår av prislisten.

Innskuddet/kontantdel og kjøpesum for eventuell parkeringsplass betales megler senest 7 virkedager før overtakelse. Det samme gjelder kjøpsomkostninger og oppgjør for eventuelle tilvalg og endringer.

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto. Det presiseres at kjøpers evt. pantedokument må foreligge hos megler to virkedager før overtagelse.

Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers misligehold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers misligehold.

FINANSIERINGSBEVIS
Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når bud inngis, iht. buofl. §46, 2. ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank. Finansieringsbeviset gyldighet må være frem til overtakelse. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av Meglerhuset Nylander AS. Handelen er juridisk bindende for begge parter ved selgers budaksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

OMKOSTNINGER
Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og består av følgende:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	480
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/hefte lse (inkl. pantattest)	kr	480
Andelskapital	kr	5 000
Etableringskostnader	kr	18 500
*Evt. gebyr for nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)	kr	5 000
Sum omkostninger	kr	24 460

*Dersom kjøper ønsker å innfri hele fellesgjelden før overtakelse, vil megler på vegne av forretningsfører kreve inn et gebyr på kr 5 000 for administrasjon av IN-ordning før overtakelse.

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

Etableringskostnaden skal blant annet gå til dekning av:
- registrering av andelene i borettsregisteret,
- andel av dokumentavgift til staten ved eventuell overskjøting av hjemmel til Borettslaget,
- andel av tinglysingsgebyr for skjøte til Borettslaget,
- andel av tinglysingsgebyr av fellesobligasjon,
- andel av tinglysingsgebyr av innskuddsobligasjon,
- andel av behandlingsgebyret i forbindelse med utbetaling av fellesgjeld,
- andel av gebyr til forretningsfører for utarbeidelse av budsjett og vedtekter m.m.
- kontingent og innmeldingsavgift

Etableringskostnadens størrelse (inklusive eventuell endring av satsene for offentlige avgifter og gebyrer) er selgers økonomiske ansvar og risiko.

Dersom konvertering av selgers byggelån/utbetaling av felleslån til borettslaget skulle bli forsinket i forhold til overtagelsesdato for den enkelte leilighet, pliktet kjøper å betale et beløp tilsvarende borettslagsandelens forholdsmessig andel av fellesLånets renter til selger for tilsvarende periode.

Forretningsfører får med dette fullmakt til å overføre dette beløpet fra borettslagets konto til selger.

GARANTI ETTER BUOFL § 12 OG § 47
Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12. Det stilles ikke garanti dersom kjøper er å anse som profesjonell part / næringsdrivende. Det er tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

FELLESKOSTNADER OG FELLESGJELD
Dersom du ikke ønsker å ha fellesgjeld vil de månedlige felleskostnadene bestå av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget. Nivået på drifts- og vedlikeholdskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester Borettslaget ønsker utført.

Dersom du ønsker å ha fellesgjeld vil felleskostnadene også omfatte kapitalkostnader på felleslånet. Det vil også bli mulighet for full eller delvis innfrielse av eventuell fellesgjeld etter overtakelse.

Dersom du ønsker fellesgjeld vil denne utgjøre 60% av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som Borettslaget har søkt om. Lånet løper i 40 år med 10 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av Borettslaget via inntekter fra andeleiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER
Drifts- og vedlikeholdskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført.

Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslaget det første driftsåret er stipulert til ca. kr 45 til kr 49 per m² BRA per måned, hvor blant annet forsikring på byggene, vedlikehold og drift av Borettslagets fellesarealer, vaktmester, renovasjon, vann og avløp, forretningsførsel, snømåking, styrehonorar, revisorhonorar samt renhold og strøm på fellesarealer er inkludert.

Drifts- og vedlikeholdskostnadene fordeles etter areal (BRA) av hovedenhetene.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. Å konto innbetaling til sameiet med ca. kr 12 per kvm BRA per måned kommer som tillegg til felleskostnaden, med individuell avregning etter forbruk.

Videre kommer kostnader til digital-TV/bredbånd i tillegg til felleskostnadene. Kostnaden er stipulert til kr 349 per måned for grunnpakke.

I tillegg kommer også drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeanlegget som fordeles likt mellom de som har kjøpt p-plass. Kostnaden er stipulert til kr 150 per måned pr p-plass. Strømkostnader for ladning av el-bil inklusive eventuelle abonnementskostnader belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som Borettslaget og sameiene enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler om. De faktiske kostnadene kan derfor avvike betydelig fra anslagene angitt over.

Styret i borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter.
Styret har også ansvar for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

Selger garanterer for betaling av fellesutgifter for alle usolgte leiligheter og parkeringsplasser helt frem til alle er solgt overtatt av ny eier.

Selger har engasjert OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører for borettslaget. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle andelseiere i borettslaget til ekstraordinær generalforsamling med blant annet valg av nytt styre etter at andelene/leilighetene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til møtene belastes borettslaget.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger og normtall fra tilsvarende eiendommer. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i borettslaget.

Selger forbeholder seg retten til før overlevering å inngå nødvendige driftsavtaler med bindingstid på vegne av borettslaget, herunder avtale om levering av signaler til internett til alle boligene, digital-TV/bredbånd, tilknytning og avlesning av energimålere, vaktmestertjenester for borettslagets fellesarealer, drift- og vedlikehold av heis, ventilasjonsanlegg og garasjeporter, avtale om bygningsforsikring, forretningsføreravtale (fakturering og inndriving av felleskostnader, bistand med årsregnskap, likningsrapportering m.v.), driftsavtale for avfallsanlegg, samt andre nødvendige drifts- og serviceavtaler for felles installasjoner. Ovennevnte dekkes gjennom drifts- og vedlikeholdskostnadene.

I forbindelse med innflytting vil selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere. Kostnader forbundet med dette vil ikke bli belastet borettslaget.

KAPITALKOSTNADER
Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Det er i budsjettet/prislisten lagt til grunn at fellesgjelden er finansiert med et annuitetslån som har avdragsfrihet de 10 første årene, nedbetalingstid over 40 år (inkludert perioden med avdragsfrihet) og en flytende rente på 4,80 %, rente justert per juli 2023. Lånevilkår forøvrig er basert på mottatt indikativt lånetilbud fra Obos Banken datert 23. mars 2021. Avdragsfrihet, løpetid og rente kan endre seg frem til inngåelse av endelig avtale med banken, samt i hele lånets løpetid. Slike endringer vil påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene for andelseierne.

Det gjøres oppmerksom på at avdrag på fellesgjeld vil, evt. med mindre noe annet blir avtalt/besluttet, begynne å løpe fra år 11.

Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en periode etter nærmere avtale med långiver.

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er etter gjeldende regelverk pr dato for salgsstart fradragsberettiget med 22 %, forutsatt at andelseier har skattbar inntekt.

KAPITALKOSTNADER FREM TIL BORETTSLAGETS LÅN BLIR UTBETALT
Den del av kjøpesummen som borettslaget skal finansiere ved lån i finansinstitusjon samt eventuell opparbeidet klientkontorrente, forfaller til betaling, suksessivt, ved den enkelte leilighetskjøpers/fremtidige andelseiers overtakelse av de enkelte boliger på eiendommen. Selger gir borettslaget midlertidig kreditt for denne delen av kjøpesummen for så vidt gjelder andel felleslån knyttet til boliger som overtas før borettslagets felleslån utbetales til selger.

Borettslaget skal betale vederlag (rente) til selger for denne kreditten i perioden fra overtakelse av den enkelte bolig og frem til borettslagets felleslån utbetales til selger. Dette vederlaget fastsettes til et beløp av samme størrelse som om det hadde påløpt renter på de overtattte boligenes andel av fellesslånet. For å kunne dekke Selgers krav på dette vederlaget, skal borettslagets felleskostnader frem til borettslagets fellesslån er utbetalt til selger, omfatte kapitalkostnader til dekning av selgers vederlag. I kontraktene som selger benytter ved salg av andeler, er det opplyst om plikten til å betale felleskostnader til dekning av dette vederlaget.

Vederlaget for kreditten forfaller til betaling samtidig med at kjøpesummen for øvrig forfaller til betaling. Selger skal innen forfall, ved regning direkte til borettslaget, redegjøre for vederlagets størrelse.

Selgers krav på vederlag omfatter også eventuelle renter som er opptjent på de beløp som er innbetalt til Borettslaget til dekning av vederlaget

GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (GBF) – SIKRINGSORDNING
Borettslaget vil søke om å inngå avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader («GBF»). Avtale om GBF innebærer blant annet at OBOS Factoring AS vil:

Betale borettslaget summen av de månedlige felleskostnadene, både drifts- og kapitalkostnader, på en fast dato hver måned.

Ta ansvaret for innkreving av felleskostnadene i sin helhet, og overta risikoen for tap ved mislighold, inntil SG.

Overta borettslagets legalpant i andelen.

Premien for sikring utgjør cirka 1 % av borettslagets felleskostnader. Premien er hensyntatt i budsjettet for felleskostnadene. Oppsigelsestiden for avtalen er seks måneder. Dersom forretningsføreravtalen med OBOS sies opp vil avtalen om GBF opphøre umiddelbart.

Alternativt vil det bli søkt om annen sikringsordning f.eks. borettslagenes Sikringsordning via NBBL.

Selger vil være ansvarlig for felleskostnader for eventuelle usolgte leiligheter per ferdigstillelse. Avtale om GBF kan tidligst etableres når samtlige andeler er solgt.

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

ADGANG TIL UTLEIE
Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret på post@fredensborgbolig.no senest to uker før overtakelse (med eller uten signert leiekontrakt). Det er opp til styret om utleien godkjennes. For å kunne godkjenne utleie, forutsettes det at leieavtale er signert. Dersom leiekontrakt ikke er signert på søknadstidspunktet må leiekontrakt med kontaktinformasjon til leietaker ettersendes forretningsfører som underlag for godkjenning og registrering straks avtale er inngått og senest innen fire uker etter overtakelse, som er tidspunktet for når Utbygger normalt vil tre ut av styret. Er ikke navn og kontaktinfo på leietaker oversendt innen fire uker etter overtakelse, vil utleie ikke bli godkjent. Utleie uten styrets godkjenning vil være mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

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

Det er forbud mot å selge andelen fra selger/yrkesutøver til en som ikke kan eie andelen etter reglene i burettslagslova § 4-1 og 4-2. For eksempel innebærer dette at samme person ikke kan kjøpe to eller flere andeler i ett og samme borettslag. Heller ikke kan en juridisk person kjøpe én eller flere boliger for å videreselge før innflytting. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. buofl., dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet,

kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter buofl. med fravikelser.

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

TILVALG OG ENDRINGER
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Les mer om tilvalg i kvalitetsbeskrivelsen.

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

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

VEDERLAG
Meglers vederlag utgjør kr 35.000 eks. mva. pr enhet.
Utlegg dekkes av selger og består bl.a. av innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, markedsføring, tinglysingskostnader, pantattester, tinglyste servitutter/erklæringer, m.m.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON, TILTAK MOT HVITVASKING M.M.
Iht. hvitvaskingsloven av 1. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon, kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV BUD
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Megler har utarbeidet eget kjøpeskjema for prosjektet som skal benyttes ved inngivelse av bud. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), leilighetsnummer, kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Viktige avtalerettslige forhold ved budgiving:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

AVTALEMESSIGE FORHOLD
Hver andelseier kan bare eie en andel, og bare fysiske personer kan være andelseier. Det er ikke konsesjon eller odel ved omsetning av leiligheter.

AVBESTILLINGER
Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER
Eiendommen ligger i et område som er regulert til blandet formål: boliger med forretning - kontor/allmennyttig formål i 1. etasje. Gjeldende reguleringsplan gjelder et område på Buran begrenset av Tautra gate, Innherredsveien, Astak Bolts gate og Gamle Kongevei, vedtatt 29.03. 1990 med tilhørende plankart datert 04.071989. Reguleringskart med bestemmelser er tilgjengelig hos megler.

Interessenter gjøres oppmerksom på at Eiendommen ligger i et byggeområde som er under utvikling, og oppfordres til å kontakte megler ved spørsmål til reguleringen i området.

VANN OG AVLØP
Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktsleveranse. Avtale om service og vedlikehold for sameiet må i så fall påregnes. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av de sameier som er tilknyttet dette.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER
Hjemmelshaver til Eiendommen er Scorpio AS, org. nr. 821 269 202.

Leiligheten/andelen selges med følgende tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen:

Erklæring med dagboknr. 13563 tinglyst 08.11.1968 ERKLÆRING/ AVTALE
Refusjonsplikt til kommunen.
Overført fra: KNR: 1601 GNR: 411 BNR: 71

Erklæring med dagboknr. 25141 tinglyst 26.11.1990 ERKLÆRING/ AVTALE
Avtale mellom eieren av d.e. og Arne Stokke vedr.ombygging av Frostavn. 1 m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring med dagboknr. 15937 tinglyst 07.10.1992 ERKLÆRING/ AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk på bnr. 70
Med flere bestemmelser

I tillegg vil selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Basseløkka, herunder knyttet til VA-anlegg, evt. avfallssuganlegg, ledninger, tekniske anlegg og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet.

Videre har selger rett til å tinglyse bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Basseløkka, samt erklæringer/ servitutter knyttet til utbyggingsavtale for bl.a. Eiendommen med Trondheim kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/ erstatning for tinglysning av denne typen erklæringer/servitutter.

Andelene vil ved overtakelse være fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20. Den manuelle grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/ avgivereiendommen.

FORSIKRING
Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selgeren vil for borettslagets og sameienes regning

besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse.

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

ENERGIMERKE
Alle nye leiligheter skal energimerkes. Energimerking av hver leilighet utføres av selger før overtakelse. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Selger antar at prosjektet vil oppnå minimum energiklasse C - lys grønn - for alle leilighetene. Energiklasse beregnes før overtakelse.

VEILEDENDE INNTAKSOMRÅDER
Trondheim har ikke skolekretser, men det er definert "veiledende inntaksområder" for hver skole. Elevene fordeles i hovedsak til barneskolene, etter hvor de i veiledende kart er bosatt. Ungdomsskoleelevene fordeles som hovedregel etter hvilken barneskole de har gått på. Det er anledning til å søke om plass på annen skole enn nærmiljøskolen, søknaden blir forvaltet ut fra retningslinjer for skolebytte. Å få plass ved en annen skole enn nærmiljøskolen er ingen rettighet, og skolen har ikke plikt til å innvilge en søknad.

EIENDOMSSKATT
Trondheim kommune har innført eiendomsskatt på bolig. Fra og med 2021 vil Trondheim kommune bruke Skatteetatens beregnede markedsverdi for boliger som grunnlag for beregning av eiendomsskatt. Se Skatteetatens sider om eiendomsskatt for mer informasjon om hva dette innebærer.

Eiendomsskatteverdi for prosjektet Basseløkka er ikke fastsatt pr 17.3.2021. Eiendomsskatten til borettslaget kan bli høyere eller lavere enn estimert i budsjett.

FORMUESVERDI
Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om leiligheten er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke: www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av formuesverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for leilighetene.

VIDERESALG OG ENDRING I EIERSKAP/NAVNEENDRING
Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg/ transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke, godkjenning av ny kjøper, at ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten, og at ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse.

Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr for opprinnelig kjøper på kr 25 000. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer. Opprinnelig kjøper må i tillegg til dette innbetale til meglers konto et administrasjonsgebyr til megler på kr. 10 000 inkl. mva.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr til selger på kr 40 000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bud inngås.

PERSONVERN
Meglerhuset Nylander behandler personopplysninger i forbindelse med gjennomføring av salget av Basseløkka. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøpere av leiligheter/andeler. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i Meglerhuset Nylander sitt elektroniske meglersystem. 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 eiendommen 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.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE:

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

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

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil i prospekt og prisliste.

Oslo, 7. oktober 2024



ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGGER	TAK		INNREDNING	DIVERSE
ENTRÉ	1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert, matt. Fotlister i eik, tilnærmet lik farge som parkett. Vannbåren gulvvarme. Ingen oppvarmingskilde på soverom.	Sparklet og malt gips/betong i farge: NCS 1603 Y31R. Gerikter rundt dører farge: NCS S 0500-N. Det leveres listfrie vindussmyg. Vinduskarmer i farge NCS S 9000-N (gjelder rom med vindu iht. plantegning)	Nedforet gipshimling sparklet og malt. Ingen taklister. Innkassing av tekniske føringer. Farge: NCS S 0500-N, matt finish.		Entrédør med kikkehull og FG-godkjent lås. Slett utførelse malt i NSC S-9000-N. Dørvrider i blank eller børstet stål. Slagrettning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, herunder i forhold til støy og brannkrav. Innerdør Easy fra Swedoor, fargekode NCS S 5000-N. Det avsettes plass til garderobeskap. Skap inngår ikke i standard leveranse, men kan bestilles som tilvalg.	Døråpner/kvarapparat med fargeskjerm. Gerikter rundt dører i farge NCS S 0500-N. Downlights med dimmer. Unicone 83, led downlighting,hvit matt. Antall og omfang besluttes under detaljprosjekteringen. Rør i rør fordelerskap for gulvvarme og sanitær forsøkes plassert i entré der leilighetene ikke har bod. Sikringsskap forsøkes plassert i entré der leilighetene ikke har bod. Stikk i henhold til el-tegning. Det leveres balansert ventilasjon med separat ventilasjonsaggregat. I hver leilighet. Avhengig av leilighetstype blir aggregatet plassert i bod, entré, tak eller integrert i kjøkkenhetten.
STUE/KJØKKEN			Sparklet og malt betong med synlig v-fug. Ingen taklister. Innkassing av tekniske føringer i enkelte soner av tak. Farge: NCS S 0500-N, matt finish.		Kjøkkeninnredning fra Sigdal Uno. Velg kostnadsfritt mellom tre farger, beige, mørk grå eller grønn. Håndtak overskap: LED-gripelist og kombinert belysning og håndtak. Håndtak underskap: Sigdal, Edge antrasitt 200mm. Benkeplate: 20mm laminat benkeplate Delaware stein 631, F32 forkant. Kjøkkenkum: nedfelt vask Intra Omnia 600SF, krom. Blandebatteri: Tapwell Ringo RIN 184, krom. Ventilator: slimline uttrekkbar med front i stål. I mindre leiligheter kan det bli veggmontert kjøkkenvifte med integrert balansert ventilasjonsaggregat. Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, ovn, platetopp og kjøleskap fra Siemens. Foring til tak i samme farge som kjøkken.	Vegg mellom kjøkkenbenk og overskap leveres malt. Samme farge som vegg. Kjøkkentegninger for de enkelte leiligheter vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen, og oversendes hver enkelt kjøper i tilvalgsprosessen. Kjøkkentegninger kan avvike fra kjøkken inntegnet på plantegningen i prospektet. Kjøkkentegningen vil i så fall være gjeldende. Stikk i henhold til el-tegning.
KONTOR						
SOVEROM					Det avsettes plass til garderobeskap. Skap inngår ikke i standard leveranse, men kan bestilles som tilvalg. Innerdør Easy fra Swedoor, farge NCS S 5000-N.	Stikk i henhold til el-tegning.
GANG						
BAD	Fliser: Ceppostone Grey, format 30x30 cm. Mosaikk 5x5 i dusjsonen. Samme type som gulvfliser. Gulv i dusjsone er nedsenket. Fug: 2 mm fug (farge tilnærmet lik flis). Sluk: firkantsluk. Vannbåren eller elektrisk gulvvarme.	Flis: Urbancrete White, format 60x60 cm. 2 mm fug (farge tilnærmet lik flis). Gerikter rundt dører farge NCS S 0500-N.	Nedforet gipshimling sparklet og malt. Ingen taklister. Innkassing av tekniske føringer. Farge: NCS S 0500-N, våtrommaling.		Servantskap: Sigdal, samme utførelse som kjøkken. Løsning med heltrukken benkeplate med sokkel eller ben på utvalgte leiligheter, se plantegning i prospekt. Håndtak: Sigdal, Edge antrasitt. Speil med integrert belysning. Servantbatteri: Tapwell EVO0071, krom. Toalett: Vegghengt med soft close sete. Spyleknapp: matt forkrommet. Dusjvegger i klart glass. Dusjarmatur: regndusj fra Tapwell, Evo TVM7200 krom. Innerdør: Stable fra Swedoor, fargekode NCS S 0500-N. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel leveres på ett bad.	Badene kan bli levert som prefabrikerte baderomskabiner. Unicone 83, led downlighting hvit matt med dimmer. Stikk i henhold til el-tegning.
WC	Fliser: Ceppostone Grey, format 30x30 cm. Vannbåren eller elektrisk gulvvarme.	Sparklet og malt gips/betong. Farge: NCS 1603 Y31R Gerikter rundt dører: NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips/betong. Ingen taklister. Innkassing av tekniske føringer. Farge: NCS S 0500-N.		Som for bad med unntak av dusjhjørne- og dusjarmatur.	Stikk i henhold til el-tegning. Gerikter rundt dører i farge NCS S 0500N.
BALKONG	Betonggulv.	Trepanel, tegl eller pusset fasade.				Det leveres ett lyspunkt og en stikkontakt. Spilerekkverk i stål / aluminium.
MARKTERRASSE	Tretrømmer eller betong.	Tett skillevegg mellom markterrasser og takterrasser.				Det leveres ett lyspunkt og en stikkontakt. Spilerekkverk i stål / aluminium i 5. etg.
FELLES TAKTERRASSE	Tretrømmer, gress/plantefelt.					Belysningsplan utarbeides av landskapsarkitekt. Stikk iht. el-tegning. 1 stk frostfri utekran. Rekkverk i glass.

Vi gjør oppmerksom på at produkt - og leverandørspesifikasjoner er veiledende. Ved valg av andre produkter / leverandører enn de oppgitte, vil alternativene være tilsvarende de beskrevne.

KVALITETSBESKRIVELSE

TEKNISK FORSKRIFT
Leilighetene bygges etter TEK 17.

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

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

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

Spesifisert tegning og beskrivelse av kjøkken vil bli utarbeidet for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen. Endelig inndeling og plassering av kjøkkenmoduler, herunder også plassering av vask og hvitevarer,, avklares med kjøkkenkonsulent. Kjøkkeninnredning leveres med minimum en skuffeseksjon med bestikkinnlegg, demping på skuffer og dører. Det leveres integrerte hvitevarer. Foring til tak i samme farge som kjøkken.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at enkelte leiligheter med rom angitt som "Kontor" på plantegning ikke er å anse som rom med varig opphold, da disse ikke innfrir krav til bl.a. dagslys m.m.

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

TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER
Kjøpere får anledning til å sette sitt personlige preg på leiligheten gjennom tilvalg i henhold til prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Oversikt over tilvalg, hvilke kostnader som vil påløpe og frist for beslutning vil bli oversendt etter at arbeidene er igangsatt. Tilvalg er planlagt gjort gjennom digital plattform/tilvalgsportal. Gjennom den digitale tilvalgsportalen vil også alle leilighetskjøpere få mulighet til å booke tilvalgsmøte med prosjektets kunderådgiver.

Kjøper kan også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. En endring skiller seg fra tilvalg ved at dette er endringer/forandringer i leiligheten som medfører endring i tegning og teknisk underlag. Eksempel på endring kan være flytting av vegger eller dører. Endring kan også være andre bestillinger som ikke følger prosjektets tilvalgsmeny. Ønsker om endringer kan medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig om endringene blir bestilt eller ikke. Dersom endringer kan gjennomføres må disse prises i hvert tilfelle, og godkjennes av entreprenør, ofte lang tid i forveien. Kjøper må dekke kostnadene knyttet til endringer. Kostnadene skal blant annet dekke utarbeidelse av pristilbud, omprosjektering, oppdatering av tegninger, oppfølging og koordinering på byggeplass m.m. Endringene vil medføre arbeid i flere ledd, og kostnadene kan derfor bli betydelig.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir noen begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen eller gir forsinkelser i prosjektet. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises også til bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Fristene som oppgis er endelige, og kjøper er selv ansvarlig for å iverksette bestillinger innenfor de gitte frister. Oversittes fristene, vil leiligheten bli levert i henhold til prosjektets kvalitetsbeskrivelse. Tilvalg og endringer avtales mellom kjøper og prosjektets kunderådgivere. Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter (for eksempel kjøkken), vil uttrekkssummen være kostpris (hensyntatt rabatter), og deretter fratrukket påslag. Som følge av rabatter og påslag kan uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris. Det kan ikke påregnes at totalentreprenøren vil påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd før overtakelse. Dersom kjøper trekker ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse, som for eksempel hele kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (hybelkjøkken e.l.) for kjøpers regning.

Våre priser på tilvalg og endringer gjenspeiler erfaringspriser, innhentede pristilbud fra leverandører, konsulenter og egne arbeider. Sammenligning av priser man får oppgitt i butikk for tilsvarendevare blir misvisende da montering, tilpassing, transport, vask, emballasjehåndtering, koordinering, kvalitetssikring etc. ikke er medregnet i butikkenes utsalgspris.

TEKNISKE ANLEGG

PORTTELEFON
Det leveres porttelefon med videokamera ved hovedinngangsdørene. Svarapparat med fargeskjerm i hver leilighet. Utenfor inngangsdør til hver leilighet monteres ringeknapp.

ELEKTRISK ANLEGG
Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter i hvit utførelse. Der det er prefabrikkerte elementer eller leilighetsskiller av betong vil det forekomme åpent elektriske anlegg. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver leilighet med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/ bryter. Plassering av sikringsskap besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Hovedsikringsskap og målere i felles teknisk rom eller etasjevis i trapperommet.

Det leveres downlights med dimmer i gang og på bad. Antall og plassering vil variere for de ulike leilighetene. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights, herunder plassering av sprinklerhoder og ventilasjonsanlegg.

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

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

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

Det monteres ettgreps blandebatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin

på bad. Det leveres vegghengt toalett på bad. Sisternen vil i hovedsak forsøkes skjult inn i vegg, men kan også bygges som en «kasse» på veggen for å sikre membran bak sisternen i henhold til forskriftene.

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

OPPVARMING OG TAPPEVANN
Leilighetene oppvarmes med termostatstyrt vannbåren gulvvarme. Tappevann kommer fra sentral(e) varmtvannsbereder(e) i kjeller. Endelig varmekilde avklares under detaljprosjekteringen. Det leveres gulvvarme i gang, stue og kjøkken. Baderom blir levert med gulvvarme (elektrisk eller vannbåren).

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

Det vil bli omluft eller avtrekksventilator på kjøkken.

BYGNINGER

UTVENDIG
Alle bærekonstruksjoner er hovedsakelig av betong, enkelte vegger med stålsøyler og dragere. Fasader av tegl, puss og trepanel etter arkitektens material- og fargevalg. Endelig utførelse avklares under detaljprosjekteringen. Yttertak med belegg. Områder med tremmegulv på felles takterrasser der dette er vist på utomhusplan.

MARKTERRASSER, TAKTERRASSER, BALKONGER OG SVALGANGER
Markterrasser leveres med tremmegulv eller betong. Takterrasser leveres med tremmegulv. Balkonger og svalganger leveres med betongoverflate. Spilerekkverk av flatstål på balkonger/svalganger som går foran dekkeforkant. Glass eller spilerekkverk av flatstål på privat takterrasse. Totalhøyden på rekkverket varierer avhengig av forskriftskrav. Balkonger og svalganger er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong/svalgang må påregnes.

Prinsippet og utforming for avrenning fra balkong avklares under detaljprosjekteringen.

Det leveres skillevegger i tre på markterrasser, balkonger og takterrasser som angitt på tegning.

FELLES TAKTERRASSE
Det vil oppføres felles takterrasse på deler av taket. Denne er planlagt å få deler av dekke med gress/plantefelt, gangheller og/eller tremmegulv. Rekkverk på felles takterrasse i glass. Totalhøyden på rekkverket varierer avhengig av forskriftskrav. Endelig utførelse av takterrassen vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen, og er derfor ikke å anse som bindende for selger. Det vil bli oppført lufting av solrør og ventilasjonsavkast på tak. Dette vil kunne gi noe lukt og støy.

POSTKASSER
Postkasser monteres innfelt i vegg, der det er mulig, i inngangsparti ved hovedinngang på plan 1.

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

FELLESANLEGG

UTOMHUS
En foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Det skal blant annet opparbeides oppholdssoner med sittekant, lekeapparater og beplantning. Utomhusplanen vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen, og er derfor ikke å anse som bindende for selger. Utforming og materialvalg blir levert i henhold til endelig godkjent utomhusplan.

Det leveres utvendig belysning med lyssensor/tidsur på fellesarealer i form av pullerter og lampe eller tilsvarende ved inngangspartiene. Det leveres frostsikre utekraner på fellesareal. Endelige plassering og antall avklares under detaljprosjekteringen.

GARASJE - OG BODANLEGG
Garasjeport med motordrift og skiltgjenkjenning. En fjernbetjent portåpner leveres per parkeringsplass, alternativt GSM basert åpningssystem. Overflater for vegg og tak i betong støvbindes i hvitt. Skjolder vil forekomme. Om nødvendig leveres garasjehimling på hele eller deler av taket.

Farge himling iht. arkitektens spesifikasjon. Gulvoverflaten leveres som betong eller tilsvarende. Parkeringsplassene og søyler/vegger merkes.

Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming. Kondens på overflater vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Minimum takhøyde i kjøresone i garasjen vil bli 210 cm. I områder med tekniske føringer langs vegg e.l., dvs. utenom kjøresone, kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner/føringer blir synlige i himlingen. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen av parkeringsareal, utforming av parkeringsplasser m.m. bli endret.

PARKERING PÅ TERRENG
På vestsiden av kvartalet etableres det parkeringsplasser på terreng som kan kjøpes til fastpris, prisene fremgår av prislisten.

INNGANGSPARTI OG TRAPPEROM
Nedfelt dørrist foran hovedinngangsdør. Flis på gulv i inngangsparti, i trapperom og øvrige innvendige fellesarealer over bakken. Det er planlagt med flislagte trapper i trapperom ned til garasjekjeller. Rekkverk i trapper leveres i malt/lakkert utførelse i stål eller aluminium etter arkitektens fargevalg. Taket i inngangsparti leveres med spiler frem til trapperom og heis. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg.

HEIS
Heis fra felles garasjeanlegg/inngangsparti og opp til alle leilighetsplan. Heiskupéer vil ha en utførelse som harmonerer med trapperom.

SYKKELPARKERING
Det er planlagt sykkelparkering ute, i portrom ved hovedinngang og i kjeller.

SPORTSBODER
Sportsboder i felles bodanlegg utføres med nettingvegger mellom bodene og med metallfronter eller tilsvarende mellom bod og felles korridor. Delevegger leveres av brannteknisk årsaker ikke i full høyde til himling. På gulv i felles bodarealer og ganger vil det leveres maling (perna MDP eller tilsvarende). I tekniske rom vil det leveres Epoxy eller tilsvarende. Dør til sportsbod leveres med hengelås. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

BØTTEKOTT
Det leveres ett bøttekott i garasjekjeller med varmt- og kaldtvann, samt utslagsvask. Endelig plassering av bøttekott avklares under detaljprosjekteringen.

LÅSSYSTEMER
Eget låssystem med nøkkel som passer til hovedinngangsdør, inngangsdør til leilighet, hengelås bod, postkasse og øvrige fellesdører med lås. Det leveres tre nøkler til hver leilighet.

RENOVASJON
Det vil bli levert renovasjonsløsning med avfallssug. Beholderne plasseres i egne avfallsrom i kjeller med nedkast som er planlagt plassert som anvist på utomhusplan og plan 1. Det tas forbehold om endelig plassering og løsning.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

AREALANGIVELSER
Arealer per leilighet fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA), som er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttede vegger (der hvor badekabin ligger mot omsluttende vegg, er arealet målt på innside av vegg i badekabin som ligger mot omsluttende vegg), inklusive innvendige vegger, bod, og også medtatt areal for sjakter i leiligheten. Det er ikke medregnet yttervegger i BRA.

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

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

Areal på sportsboder i kjeller vil være hhv 5,0 m² (leilighet over 50 m² BRA) og min. 2,5 m² (leilighet under 50 m² BRA) fratrukket areal av eventuell innvendig bod i selve leiligheten.

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

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

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

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

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer, herunder eks. innkassinger av tekniske anlegg, slagretning på dører, endring fra skyvedør til slagdør, brystningshøyde, vindusstørrelse, mindre endringer av boligens areal, mindre endring av areal på balkong/terrasse o.l.

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

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

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

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

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen/romskjema og tegninger, skal kvalitetsbeskrivelsen/romskjema gå foran.

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil.

Oslo, 25. november 2022



KJØPEKONTRAKT

Oms.nr.
Oppd.nr.

KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING BASSELØKKA

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

Leilighetsnr:

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

heretter kalt selger, og

Navn.:
Født.:
E-post.:
Adresse.:

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

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

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

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

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

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

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

[Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av én parkeringsplass i felles garasjeanlegg.]

Andelens pålydende skal være kr 5 000.

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

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER
3.1 Kjøpesummen
Kjøpesummen består av: kontantandel/innskudd (heretter "Egenkapital") og eventuell kjøp av parkeringsplass(er) (heretter "Kjøpesummen"). I tillegg til Kjøpesummen kommer andel fellesgjeld . Betaling av Kjøpesummen er regulert nedenfor i punkt 4.1. Fellesgjeld er omhandlet i punkt 3.2 (Fellesgjeld og Felleskostnader)

Kjøpesummen utgjør:	
Egenkapital	kr
Eventuell parkeringsplass(er)	kr
I tillegg kommer andel fellesgjeld	kr
Samlet kjøpesum	kr

Av Kjøpesummen utgjør pantesikret innskudd kr [.....], jf. brl. §§ 2-10 og 2-11.

Kjøpesummen er fast (dvs. at Kjøpesummen ikke skal indeksreguleres pga. lønns- og prisstigning frem til overtakelse). Kjøpesummen og omkostninger, jf punkt 3.3, skal være innbetalt på meglers klientkonto innen overtakelse.
Fellesgjelden betjenes gjennom kjøpers betaling av andelens felleskostnader. Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på kjøpers side, er kjøper kjent med at andel fellesgjeld vil kunne ha økt som følge av renter som er pådratt i tiden etter det opprinnelige overtakelsestidspunktet.
Andel fellesgjeld ifølge Borettslagets finansieringsplan utgjør kr xx,- som er et større beløp enn andel fellesgjeld som inngår i samlet kjøpesum. Grunnen til det er at Kjøper ifølge punkt 3.2 (Fellesgjeld og Felleskostnader) i denne kontrakt, plikter å benytte kr [.....] av egenkapitalen som inngår i samlet kjøpesum, til å nedbetale andel fellesgjeld. Det er følgelig andel fellesgjeld etter at denne nedbetalingen er gjennomført som inngår i samlet kjøpesum. Ved innfrielse av fellesgjeld før overtakelse må fellesgjelden innfris i sin helhet. Andel fellesgjeld som inngår i samlet kjøpesum utgjør kr 0 etter at denne nedbetalingen er gjennomført. Dette avsnittet slettes dersom andelen skal ha fellesgjeld.

3.2 FELLESGJELD OG FELLESKOSTNADER
I tillegg til beløpene som skal innbetales iht. oppgjørsbestemmelsene nedenfor, overtar Kjøper en andel fellesgjeld på kr [.....]. Beløpet er en andel av Borettslagets felleslån. Fellesgjelden er finansiert ved lån i OBOS-banken AS. Dette lånet har en løpetid på 40 år, (regnet fra hele lånet ble utbetalt til Borettslaget), hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Nedbetalingstiden er på 30 år. Lånet er et annuitetslån, og det er avtalt flytende rente.
Før overtakelse og etter nærmere avtale, på vilkår fastsatt av Borettslaget og forretningsfører, plikter Kjøper å medvirke til at kr [.....],- av Kjøpesummen (av innbetalt egenkapital) benyttes til nedbetaling av andel fellesgjeld som Kjøper overtar. Dette avsnittet slettes dersom andelen skal ha fellesgjeld.

3.3 OMKOSTNINGER
Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	480
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr	652
Andelskapital	kr	5 000
Etableringskostnader	kr	18 500
*Evt. gebyr for nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)	kr	5 000
Til sammen		

*Dersom kjøper ønsker å innfri fellesgjelden før overtakelse, vil megler på vegne av forretningsfører kreve inn et gebyr på kr. 5 000 for administrasjon av IN-ordning før overtakelse.

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av borett med kr 480. Det tas forbehold om endring av omkostningene, herunder som følge av endringer i satsene for offentlige avgifter og gebyrer.

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

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

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

Kjøper innbetaler Kjøpesummen og omkostninger slik:

Kjøpesummen senest 7 virkedager før overtakelse	kr
Evntuell overtagelse fellesgjeld	kr
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr
Til sammen	kr

Egenkapitalen fra kjøper ink. eventuell kjøp av parkeringsplass(er) skal innbetales til meglers klientkonto.
Pantedokument sendes til: Meglerhuset Nylander AS, Vegamot 18, 7049 Trondheim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser
Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert xx.xx.xxxx, og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken.

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

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

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

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

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

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

5. FREMDRIFT
Godkjent rammetillatelse foreligger fra Trondheim kommune datert 07.03.23. Fysisk oppstart av grunnarbeider knyttet til felles garasjekjeller startet opp i 2. kvartal 2023. Forventet byggetid er cirka 24 måneder fra oppstart av grunnarbeidene. En lengre byggetid enn forventet for garasjeanlegget eller prosjektet for øvrig, kan medføre en senere overtakelse.

Selgers forbehold er bortfalt og varslet dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato er 11. juli 2025. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdato. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte overtakelsestidspunktet (klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel.

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

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

Leiligheten og eventuell parkeringsplass skal overtas ved overtakelsesforretning.

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

Det skal føres protokoll over befaringen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring ("protokoll fra overtakelsesforretning"). Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og som partene beholder hvert sitt eksemplar av.

Overtakelsesprotokollen skal sendes til megler pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

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

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

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

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

Kjøper er innforstått med felles utomhusarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av leiligheten, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdigstillelse av utomhusarealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for kjøper. Så snart selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Selgers garanti ovenfor kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres.

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

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

Risikoen for leiligheten går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

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

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

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

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

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

8. RETT TIL TILLEGGSFRIST
Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

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

9.2 Tilvalg og endringsarbeider
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse kan bestilles. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som

i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,

ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,

iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen,

iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller

v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

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

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

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

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

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

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

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

Dersom det foreligger en mangel iht. buofl. kan kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt tilbakehold på meglers klientkonto anbefales anført på overtakelsesprotokollen med beløp og hvilken mangel beløpet er knyttet til. Det tilbakeholdte beløpet skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper bærer risikoen for tilbakehold av et for høyt beløp. Tilbakeholdt beløp kan etter hjemmelsovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stilt iht. buofl. § 12.

Kjøper har også rett til å deponere et omtvistet beløp etter buofl. § 49, 1. ledd. Kjøper kan ved deponering kreve overtakelse og hjemmelsoverføring, men selger kan kreve forsinkelsesrente dersom beløp er uberettiget / for mye deponert.

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

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

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

Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;

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

10. SELGERENS SANKSJONER
Dersom forfallstidspunkter overstrides med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningssalg.

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

11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER
Selger har mottatt godkjent rammetillatelse for prosjektet 07.03.23. Selgers forbehold om igangsettingstillatelse og styrets beslutning om å vedta byggestart, ble hevet 5. februar 2024.

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

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

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

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg/ transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 25 000. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.
Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten, ny kjøper må fremlegge tilfredsstillende finansieringsbekreftelse.

Opprinnelig kjøper må også innbetale til meglers konto et administrasjonsgebyr på kr 10 000 inkl. mva.

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr på kr 40 000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

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

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

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

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

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

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

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

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

Borettslaget skal betale vederlag (rente) til selger for denne kreditten i perioden fra overtakelse av den enkelte bolig og frem til Borettslagets felleslån utbetales til selger. Dette vederlaget fastsettes til et beløp av samme størrelse som om det hadde påløpt renter på de overtatte boligenes andel av felleslånet. For å kunne dekke Selgers krav på dette vederlaget, skal Borettslagets felleskostnader frem til Borettslagets fellesån er utbetalt til selger, omfatte kapitalkostnader til dekning av selgers vederlag.

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

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

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

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

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslaget Basseløkka. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Endelige vedtekter fastsettes av selger før overlevering/ferdigstillelse/overskjøting. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter.

Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Salgsprospekt med bl.a. Informasjon til kjøper, kvalitetsbeskrivelse, romskjema, utomhusplan, etasjeplaner og plantegninger.
2. Kart og reguleringsbestemmelser
3. Situasjonsplan
4. Prisliste
5. Utarbeidet budsjett for Borettslaget
6. Utkast til vedtekter for Borettslaget
7. Bygge- og finansieringsplan for borettslaget Basseløkka utarbeidet av Obos
8. Grunnboksutskrift datert ....
9. Kontraktstegning datert ...
10. Bustadoppføringslova
11. Informasjon fra kommunen: .....

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

18. UNDERSKRIFT

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

[Sted], den [...]

Frostaveien Utvikling AS, org. nr. 925 477 265
Iht. firmaattest / fullmakt
[navn kjøper]





VI SKAPER BEDRE HJEM

Ved å være aller best på det vi gjør og ha våre kunder, ansatte og samfunn i fokus, leverer vi de beste hjemmene til våre kunder.

ANSVARLIGE

Vi er sannferdige, forutsigbare og rause, og tar ansvar for hverandre, kundene og samfunnet vi lever i.

NYTENKENDE

Vi utfordrer etablerte sannheter og er ikke redd for å gjøre feil. Skaperkraft og innovasjon ligger i vår natur.

UTHOLDENDE

Vi slår oss aldri til ro og tror på kontinuerlig forbedring. Våre erfaringer gjør oss stadig bedre.

Fredensborg Bolig er en landsdekkende boligbygger og har 13.000 boliger under utvikling, salg og oppføring i Oslo, Akershus, Bergen og Trondheimsregionen.

FREDENSBORG
BOLIG

SAMFUNNSANSVAR

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

MILJØ OG GRØNN BÆREKRAFT

Fredensborg Bolig er en ansvarlig bolig-utvikler som vil bidra til en grønn omstilling av vår bransje.

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

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

SOSIAL BÆREKRAFT

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

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

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



KONTAKT MEGLER



MARTIN BJERKAKER
Eiendomsmegler
95 22 43 93
martin.bjerkaker@nylander.no



SILJE SKOG
Eiendomsmegler
90 88 54 24
silje.skog@nylander.no

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



FREDENSBORG
BOLIG



Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 3250043
Adresse: Gamle Kongevei 21, 7068 Trondheim
Betegnelse: Gnr. 411, Bnr. 249, andelsnr. 130 i Basseløkka Borettslag, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

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

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

Nylander & Partners, Nybygg Tlf: 73820050 nybygg@nylanderpartners.no

Salgsoppgaven er opprettet 24.03.2025 og utformet
iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

NYLANDER & PARTNERS

partners.no