

Sjøsiden 55

& NYLANDER
PARTNERS

NYBYGG

Innhold

5

Velkommen til Sjøsiden 55

6

Nøkkelinformasjon

18

Plantegninger

22

Eiendommen

34

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Sjøsiden 55

Her kan boligdrømmen din starte - Helt nytt- Moderne- Barne- og familievennlig- Sjøutsikt!

Nå er det kun to tomter igjen på populære Sjøsiden. Dette er en prosjektert enebolig med veldig god og arealeffektiv planløsning.

Både Sjøsiden 55 og Sjøsiden 59 er kun et forslag til bolig på tomtene. Her står man selvfølgelig fritt til å velge en annen type bolig eller komme med egne tilvalgsløsninger til boligene som allerede er prosjektert.

Her vil du få sjøutsikt og bo i et etablert, barne- og familievennlig boligfelt. Lekeplassen like ved, er et godt brukt samlingspunkt for barnefamilie i området. Og den korte veien ned til stranda er også et stort pluss. Det er alltid noe å finne på!

Boligen vil holde en moderne og fin nybyggstandard så har du som kjøper også mulighet til å komme med endringer og tilvalg som gjør at dette blir akkurat den boligen du har drømt om!

Det skal lønne seg å kjøpe nytt! En ny bolig gir også lav dokumentavgift og lave vedlikeholdskostnader.

Høres dette ut som noe for dere?

Ta kontakt for en hyggelig boligprat med Aleksander eller Silje, Nylander&Partners!

Sjøsiden 55

Prisantydning 6 390 000,-
Omkostninger 28 858,-
Totalpris 6 418 858,-,-

P. rom 132 m²
Bruksareal 163 m²
BRA-i 139.6 m²
BRA-e 5 m²
TBA 37.8 m²
Soverom 4
Boligtype Enebolig
Eieform Eier
Tomteareal 414 m²

Kontakt våre meglere

Nylander & Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

41454746

silje.buvarp@nylanderpartners.no



Aleksander Buvarp

Eiendomsmegler

97148336

aleksander.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad





Her er Sjøsidan!



Nå er det kun 2 tomter igjen! Tomt 26 og 27



Et godt etbalert boligfelt. Barne og familievennlig med sjøen like ved





Lekeplass på fellesareal som er godt benyttet av nabolaget



Strand



Lekeplassen







Den gode takhøyden skaper en luftig atmosfære som gir en behagelig romfølelse



Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp samtidig som du får flott utsyn mot sjøen



Soverom eller ekstra tv-stue?



Plantegning



Strat boligdrømmen din her!

163 m² (total bruksareal)

139.6 m² (internt bruksareal)

5 m² (eksternt bruksareal)

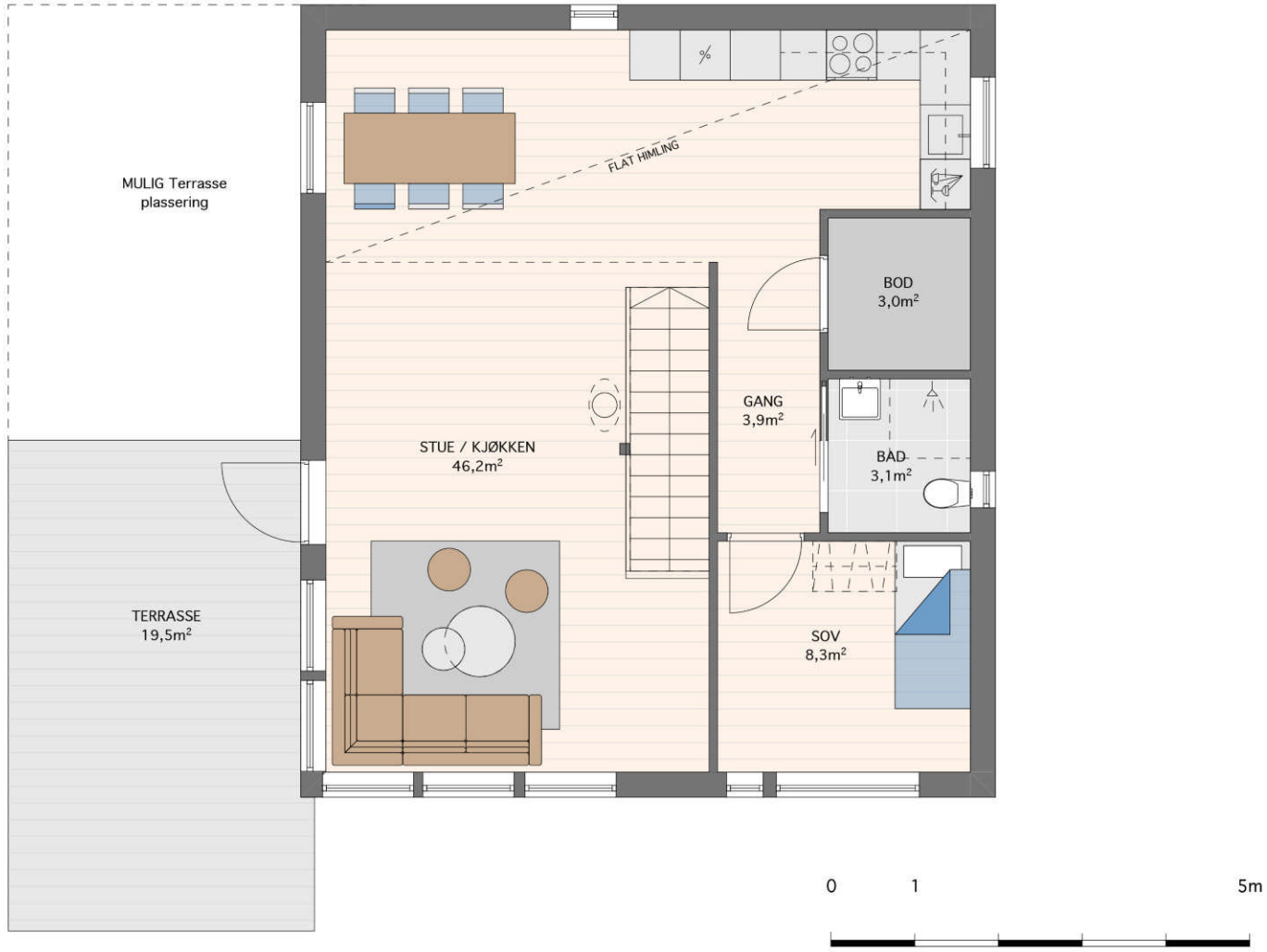
37.8 m² (terrasse-/balkongareal)

1. etg



PLAN 1 ETG

2. etg



PLAN 2 ETG

Eiendommen

Nøkkelopplysninger

Kort om prosjektet

Selger: Frøy Eiendom AS.

Entreprenør: Systembygg AS

Eiendomstype: Enebolig.

Eierform: Fast.

Tomt: ca. 414 kvm.

Matrikkel: Gnr 166 Bnr 594

Ørland kommune.

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

Ansvarlig megler er Silje Buvarp, tlf. +47 41 45 47

46. Mail: silje.buvarp@nylanderpartners.no.

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

Oppdragsnummer: 69250055.

Generell informasjon om prosjektet

Fremdrift

Det vil bli igangsatt bygging av en og en bolig så fort det foreligger et signert kjøpstilbud på hver enkelt.

Forutsatt at forbeholdene har bortfalt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget familie- og barnevennlig boligfelt.

Boligfeltet er ett av de nye feltene i kommunen, men er kommet godt i gang med etablering.

Her er det kort vei ned til sjøen og stranda samt en flott lekeplass for barna rett ved.

Nabolaget er en god mix av folk i alle aldre og naboskapet er meget godt.

Gang-og sykkelavstand til Brekstad sentrum.

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

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

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

Ørland er en kommune som virkelig er i medvind for tiden. Ørland er valgt som hovedbase for Luftforsvarets nye kampfly. I denne sammenheng skal det investeres betydelige beløp både på og utenfor flybasen. Ørland er en kommune hvor det investeres tungt med tanke på fremtidig tilflytning

og vekst. I Ørland er det godt å bo, og det kommer bare til å bli enda bedre.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.

Standard

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

Byggemåte & leveranse

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

Se for øvrig prosjektets tegninger, deklarasjon/leveransebeskrivelse og romskjema.

Pris

Kr. 6 390 000,-.

Omkostninger

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

Dokumentavgift - 2,5% av andel tomteverdi.
· Total tomteverdi for 5 stk tomter er 5.500.000,-

·Etter dette er avgiftsgrunnlaget kr 1.100.000,- per bolig, som utgjør fra kr 27 500,- i dokumentavgift.

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,-
Tinglysningsgebyr pantobligasjon kr 545,-
Panteattest kr 268,-

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

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

Totalpris inkludert omkostninger

Pris: 6.390.000,- eks. omkostninger.

Omkostninger:

268,- (Panteattest kjøper)
545,- (Tingl.gebyr obligasjon)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
27 500,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag kr 1 100.000,-))

Totalt kr 28 858,-

Totalpris inkludert omkostninger: Kr 6 418 858,-

Betalingsbetingelser & finansiering

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg skal innbetales til overtakelse,

forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

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

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

Areal

BRA-i: ca 139,6 kvm
BRA: ca 162,9 kvm

Arealberegningene er angitt i henhold til måleregulene i Norsk Standard Veileder til NS

3940:23 og retningslinjer for arealmåling. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og internt bruksareal (BRA-i). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/markterrasse

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

Tomt

Plenarealet leveres med topplag av matjord, grovplanert- ikke isådd. Gårdsplass leveres gruset.

Parkering

Parkering ihht situasjonskart.

Boder

Det medfølger en bod pr bolig.

Økonomi & organisering

Oppvarming

Det leveres og monteres stålpipeline ned til himling i 2. etasje. Ovn leveres ikke. Elektriske varmekabler på gulv i alle rom i 1. etg samt bad 2. etg.

TV & bredbånd

Fiberkabel inn til tomtegrense.

Forsikring

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

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

Offentlige forhold

Offentlige- & kommunale avgifter. Eiendomsskatt

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

Formuesverdi

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

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

Faste løpende kostnader

Faste løpende kostnader for boligene er strøm, kommunale avgifter, tv og internett, bygningsforsikring og innboforsikring.

Eiendommens betegnelse

Boligen har adresse Sjønsiden 59.

gnr. 166, bnr. 594 i Ørland kommune.

Vei, vann & avløp

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

Heftelser, rettigheter & forpliktelser

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kjøper aksepterer at det på prosjekttomten/hovedbølet (herunder også kjøpt objekt) kan tinglyses erklæringer (heftelser) som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, private leverandører, omkringliggende eiendommer eller

som er nødvendig for å sikre rettigheter knyttet til prosjektets enheter, herunder erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, nærområder, veiretter og/eller drift og vedlikehold av energi/nettverk m.v. Kjøper kan ikke kreve prisavslag/erstatning for slike tinglysinger.

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

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

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

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av detaljert reguleringsplan for Hovde. Området eiendommen ligger i er avsatt til boligbebyggelse.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter

oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Ferdigattest & midlertidig brukstillatelse

Selger plikter å besørge ferdigattest for boligene. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse når de finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om ferdigstilling, ev. tvangsmulkt og/eller forelegg.

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

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, gjøres det oppmerksom på at kjøper overtar risiko for at ferdigattest vil bli stilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev. så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

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

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Boligene vil være godkjent av kommunen med én selvstendig boenhet per bolig. Dette betyr at det ikke er adgang til å etablere og leie ut en ekstra selvstendig boenhet uten kommunens godkjenning. Eierseksjonene kan fritt leies ut, jf. utkast til vedtekter for sameiet, men det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 24.

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

Øvrige kjøpsforhold

Tilvalg & kundeendringer

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

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

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

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

Selgers forbehold

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet, herunder åpning av byggelån.
- At, en for selger, tilfredsstillende offentlige godkjenninger innvilges for prosjektet, blant annet i form av ramme-/og igangsettingstillatelse.
- At, en for selger oppnår tilfredsstillende forhåndssalg.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 01.05.2026

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

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt. Videre står selger fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å gjøre forbeholdene gjeldende. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Eventuelt beløp som kjøper har innbetalt, med tillegg av eventuelt opptjente renter, utbetales til kjøper. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende i henhold til det ovenstående, bortfaller kjøpekontrakten. Beløp som kjøper eventuelt har innbetalt skal i så tilfelle tilbakebetales til kjøper, med tillegg av eventuelt opptjente renter. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr.

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

Selgers rettigheter

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Eventuell omorganisering av eiendommen eller

eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering.

- Etablering av ett eller flere sameier/real sameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.

- Å godta eller forkaste ethvert bud.

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

- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.

- Beholde eller leie ut usolgte boliger.

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

- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det

samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.

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

Overtagelse

Når selger har opphevet forbeholdene skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn tre måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest ti uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Boligen er forventet ferdigstilt Ca 11 måneder etter at ovenfor nevnte forbehold er frafalt. Angitt tidspunkt er foreløpig, og ikke bindende eller dagmulksutløsende. Boligen skal dog være ferdig senest 13 måneder etter at forbehold er frafalt. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes etter 14 mnd. fra tidspunkt for frafall av forbehold.

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

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

to måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

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

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

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

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

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

befaringen.

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

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

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

Utomhus & fellesareal

Overtakelse av uteareal skal gjennomføres av selger og overtakelse av boligene kan skje uavhengig av dette.

Uteareal kan, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt etter boligene. Selger kan beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis ved at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtakelsesbefaringene og eventuelle mangler som skal utbedres av selger protokollføres.

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

Overnevnte informasjon om tilbakehold gjelder tilsvarende for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Videresalg av kontraktsposisjon

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

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

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

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

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

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

Avbestilling

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon

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

Meglerforetakets vederlag som belastes selger

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

Salgsoppgave

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

Vedlegg til salgsoppgave

- Tegninger
- Fasadetegninger
- Plantegninger
- Situasjonsplan
- Terrengprofil
- Selgers leveransebeskrivelse/deklarasjon
- Selgers romskjema
- Utkast til kjøpekontrakt
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Budskjema/kjøpsbekreftelse
- Finansieringsbevis

Generell informasjon ved kjøp av bolig

Bustadoppføringsloven

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova), heretter kalt buofl. Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

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

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

Kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse

på kjøp, og aksept er meddelt.

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger, mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard.

Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

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

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

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

Garantier

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

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

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

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

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger i tillegg stille garanti etter buofl. § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom selger velger

å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglerforetakets klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og selger etter at garanti er stilt.

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt

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

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

Reklamasjon & krav om mangler før overtakelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det

reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varsling om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel – selv om overtakelse ikke har funnet sted. Sen varsling om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

Reklamasjon etter overtakelse & retting av mangler

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

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

Spesielle forbehold i byggeperioden

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter

innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøper som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

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

Forsinkelse hos kjøper

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

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

Forsinkelser i prosjektet

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

Selger skal overholde frister som er avtalte for

overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. buofl. § 10.

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

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

Forhold som gjelder er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

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

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

- Dagmulkt.
- Heve avtalen.

- Kreve erstatning.
- Tilbakeholde deler av kjøpesum.

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

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

Tinglysning av hjemmel

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

Energimerking

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

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

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

Personvern

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

av finansielle tjenester.

Prod. dato: 04.04.2025

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

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt. Personopplysninger om kjøper av boligene og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Videreformidling av personopplysninger

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

Samarbeidspartnere

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

Ta gjerne kontakt med meglerforetaket for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling

Tekniske
dokumenter

Sjøsiden 55

Nabolaget Hovde/Reksterberget - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Ørland ungdomsskole	18 min	1.6 km
Linje 558		
Ørland lufthavn	8 min	

Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.)	21 min	1.9 km
226 elever, 17 klasser		
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min	1.6 km
178 elever, 10 klasser		
Fosen videregående skole	19 min	15.9 km
328 elever, 31 klasser		
Åfjord videregående skole	53 min	60 km
145 elever, 12 klasser		

Ladepunkt for el-bil

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

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



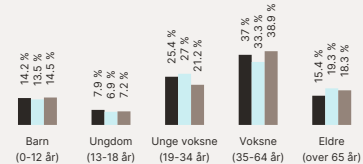
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 ...)	17 min	1.5 km
19 barn		
Futura barnehage (1-5 år)	9 min	5.1 km
117 barn		
Marihøna barnehage (1-5 år)	9 min	5.9 km
28 barn		

Dagligvare

Bunnpris Brekstad	20 min	1.8 km
PostNord, søndagsåpent		
Rema 1000 Ørlandet Sentrum	21 min	2 km
PostNord		

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

Trafikk
Lite trafikk 93/100

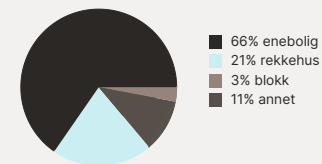
Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport

Ørland ungdomsskole	17 min	1.6 km
Aktivitetshall, ballspill, fotball		
Realskolebanen	19 min	1.7 km
Fotball		
EasyFit Brekstad	20 min	
Fosen Trenings- og kampsportse...	4 min	

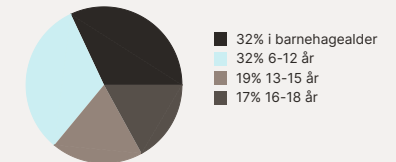
Boligmasse



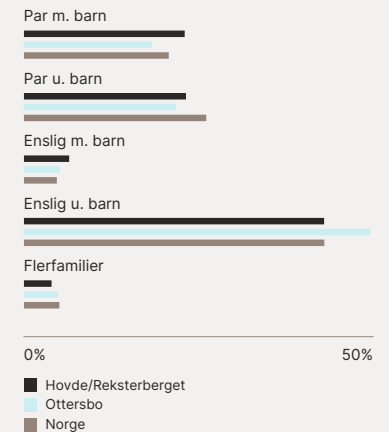
Varer/Tjenester

Libra Kjøpesenter	5 min
Vitusapotek Brekstad	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

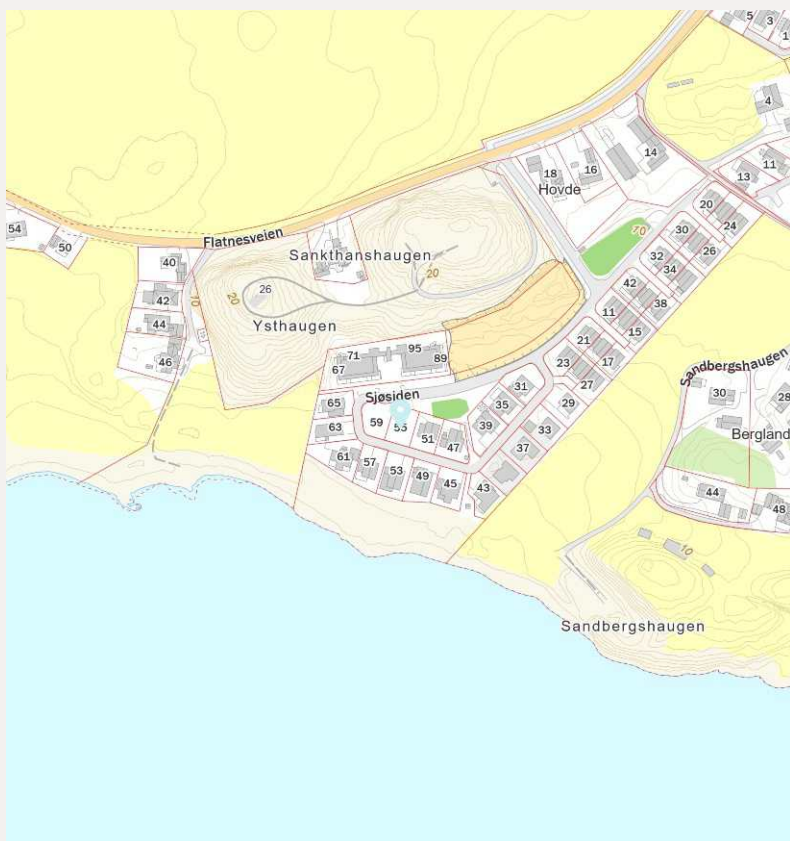
Sivilstand	Hovde/Reksterberget	Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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



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

Leveransebeskrivelse - Enebolig m/carport. Alternativ 1



SJØSIDEN **Ørland**



Illustrasjon

Enebolig m/carport.
Alternativ 1

Leveransebeskrivelse



Hva er standard beskrivelse

Etter å ha lest denne beskrivelsen skal du vite hvordan boligene bygges og hvilke kledninger som brukes som standard.

Denne beskrivelsen sammen med avtaledokumentstegninger og avtaledokument m/vedlegg vil utgjøre en fullstendig beskrivelse av huset du kjøper. I de tilfeller der det ikke er samsvar mellom tegninger og beskrivelse, er det beskrivelsen som gjelder.

Endring i forhold til Basis Leveransebeskrivelse

Kjøperen har mulighet til å gjøre endringer på boligen etter kontraktinngåelse. Endringer er dog begrenset til å ikke påvirke planløsning/rominndeling. Kontraktens byggetid begynner å løpe først når alle endringer er skriftlig bekreftet av kjøper.

INNLEDENDE PRESISERINGER

Alle Nordbohus bygges i henhold til Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven av 27.juni 2008, ajourført med endringer pr 01.01.2017

Utstyr som er stiplede på avtaledokumentstegninger inngår ikke i leveransen. Unntatt fra dette er stiplede konstruksjonsløsninger. For eksempel limtredragere.

Generelt angående leveranseinnholdet.

Vi forbeholder oss retten til å foreta endringer i konstruksjon, materialer og utstyr under forutsetning av at dette ikke endrer pris, kvalitet og rominndeling.

Fremføring av tekniske installasjoner.

Det må påregnes noe innkassing av ventilasjonsføringer, vann- og avløpsledninger, sanitærutstyr, ståldragere og eventuelt stålpipeline. Slik innkassing vil ikke alltid fremgå av salgs- og arbeidstegninger som følger boligen.

Uttørring av bygg.

Uttørring av byggefuktighet gir noe krymp i bygningskroppen. Også trebaserte plateprodukter vil kunne krympe noe, og oppsprekking av plateskjøter og hjørner er en naturlig konsekvens av uttørkingen. Dette må påregnes og er ikke en reklamasjonssak.

Vinduer i en moderne bolig.

Vinduer får stadig bedre isolasjonsevne og har derfor liten varmetilførsel fra rommet til det ytre glasset. Dette gjør at man av og til kan få utvendig dugg eller rim.



Kjøling av boligen.

For å ha et lavest mulig elektrisk energibruk til kjøling av deres bolig i perioder med mye sol og høy utetemperatur, er det lagt til grunn at boligen gjennomluftes med gjennomtrekk gjennom åpne vinduer/dører. Solavskjerming er ikke en del av leveransen.

Heksesot.

Det kan oppstå "Heksesot" i nye og rehabiliterte boliger. Dette har sammensatte årsaker, hvor både bruken og andre forhold kan spille inn. Boligens FDV dokumentasjon gir mer detaljert informasjon angående dette. Boligleverandøren har intet ansvar for å påvise årsaker til heksesot eller foreta vask eller utbedringer hvis tilfeller av heksesot oppstår. God ventilasjon i boligens to første driftsår er et viktig bidrag for å redusere eller unngå dette.

FDV dokumentasjon.

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

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Forbruker og Leverandør er forpliktet til å følge de pålegg som kreves i lover/forskrifter og igangsettingstillatelse for å gi midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Dagmulkt kan ikke kreves når det er forhold som leverandør ikke har ansvar for som hindrer midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Inngår ikke i leveransen.

Utstyr som er stiplet på avtaletegningene inngår ikke i leveransen. Husnummerskilt, postkasse og stativ for denne, møbler, utvendige hage og beplantingsarbeider, søppelstativ, klesstativ, markiser, og vasking av huset etter ferdigstilling.

Garantier og sikkerhetsstillelser.

Bankgaranti stilles i henhold til kontrakt. Boligen er forsikret av utbygger til overtakelsesdatoen.



Forsikring.

I leveransen inngår forsikring gjeldende fra den dato kontraktsdokumentet underskrives av kjøper og selger.

Forsikringen gjelder fram til overtakelse av leiligheten.

Toleranseklasser

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

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



Felt- og tomtearbeider

1.1.

Gårdsplasser opparbeides ferdig ifølge tomteplan med nødvendige kummer og stikkgrøfter. Fellesveier er allerede asfaltert.

1.2.

Plenarealet leveres med topplag av matjord, grovplanert – ikke isådd.

1.3.

Interne veier og gårdsplasser på tomten leveres gruset

1.4.

Boligområdet vil få gatebelysning etter at alle tomtene er bebygde.

Byggematerialer og utstyr.

Gulv/etasjeskille

2.1.

Bygget utføres med isolert ringmurselement, og isolert støpt gulv.

Etasjeskille utføres som trebjelkelag isolert med 15 cm isolasjon.

Yttervegger.

3.1.

Yttervegger i tre består av (utside og inn): Utvendig kledning type stående dobbelfals, utlekting, vindsperre, isolert bindingsverk, dampspærre, isolert utforing og veggplate.

3.2.

Vinduer og dør-onramninger leveres i henhold til kontraktstegning.

Innvendige vegger.

4.1.

Til innvendige vegger leveres justert bindingsverk, 50 millimeter mineralull og innvendig kledning i henhold til beskrivelse under *maling og belegg*.

Tak.

5.1.

Leveres med glatt betongtakstein.

Konstrueres etter Nordbohus sine detaljer.

5.2.

Carport leveres med papptekking, og terrasse med impregnerte terrassebord.

Konstrueres etter Nordbohus sine detaljer.



Vinduer og dører.

6.1.

Vinduer leveres overflatebehandlet i svart farge, og etter gjeldende støykrav. Åpningsvindu leveres som utadslående vindu.

6.2.

Hovedinngangsdør som leveres er Swedoor Advance-Line Michigan. Den leveres overflatebehandlet i hvit farge og med Yale Doorman.

6.3.

Balkongdører leveres overflatebehandlet i svart farge.

6.4.

Innvendige dører er Swedoor Stable Advance-Line med dempelist, overflatebehandlet i hvit farge. Leveres med låskasse, stålvrider type Swedoor New York i farge stainless nuance og overflatebehandlede karmen i hvit farge med dempelist.

Trapper.

7.1.

Innvendig trapp leveres i hvit farge med åpne trinn.

Trinn leveres i furu med farge tilpasset gulv, håndlist leveres i hvit farge. Rekkverk leveres som stålspiler.

7.2.

Utvendige plattinger er ikke med i leveransen.

Balkonger.

8.1.

Balkong tegnet på kontraktstegning er beregnet med i leveransen.

Kjøkken – bad – garderobeinnredninger.

9.1.

Det leveres kjøkken fra Sigdal.

Det leveres bad fra Sigdal.

Garderobes leveres ikke.

Foringer og listverk.

10.1.

Foringer og listverk til dører, vinduer, gulv og tak i alle boligrom leveres overflatebehandlet glatt i hvit farge.



Blikkenslager og ventilasjonsmateriell.

11.1.

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

11.2.

Ventilasjonsanlegget leveres som balansert ventilasjon dimensjonert for denne boligen.

Pipe og ovn.

12.1

Det leveres og monteres stålpipe ned til himling i 2. etasje.

Ovn leveres ikke.

Sentralstøvsuger.

13.1.

Det leveres ikke sentralstøvsuger.

Tømrer- og snekkerarbeider.

14.1.

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

Sanitære installasjoner.

15.1.

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

15.2.

Med i leveransen er følgende utstyr montert:

- 1 stk utvendig frostfri tappekran, plassering i henhold til tegning.
- På kjøkken leveres og monteres ett-greps blandebatteri på oppvaskbenk, kran og avløp for oppvaskmaskin.
- På bad leveres og monteres dusjarmatur med ett-greps batteri, servant med ett-greps batteri, sluk i gulv, og vegghengte toalett.
- Det leveres og monteres dusjhjørne av typen INR Linc Angel eller tilsvarende på begge bad.
- På vaskerom leveres skyllekar med ettgreps blandebatteri. Kran og avløpstrakt for vaskemaskin.
- Sanitærutstyr leveres i hvit farge, alle batteri er forkrommet.
- Evt. Vannmåler og reduksjonsventil samt forgreininger til utstyr som ikke inngår i vår leveranse, er ikke beregnet.



Elektriske installasjoner.

- 16.1.
Elektriske installasjoner leveres ferdig tilkoblet nett. Abonnement overføres kjøper ved overtakelse.
- 16.2.
Ledningsføringer leveres skjult i vegg og himling.
- 16.3.
Antall lampe-, bryter og stikkkontaktpunkter er beregnet etter NEK-400 med de krav som stilles etter denne bestemmelsen.
- 16.4.
Lyskupler av enkel standard i alle rom.
- 16.5.
Opplegg for 1 lyspunkt m/1 bryter og 1 dobbel stikkontakt i garasje.
- 16.6.
Utelys m/kuppel, 2 stk til boligen.
- 16.7.
Ringeklokke komplett med i leveransen.
- 16.8.
Det leveres og monteres trekkør for fiber inn til hver bolig.
- 16.9.
Det leveres og monteres elektriske varmekabler på alle rom i 1. etasje, og på bad i 2. etasje.

Maling og belegg.

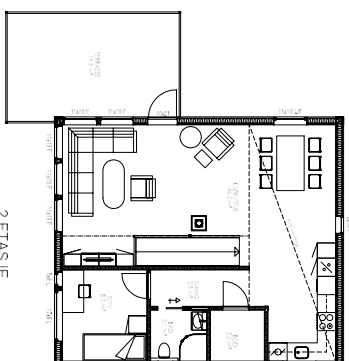
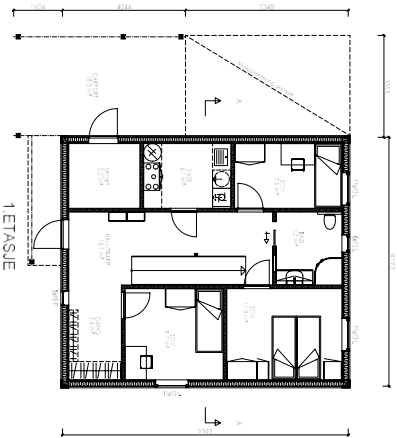
- 17.1.
Gulv i tørre rom leveres med Maksweat Ek Foggy eller tilsvarende prisklasse. Opsjon, innenfor ytterdør flis.
- 17.2.
På våtrom leveres våtromsbelegg på gulv.
- 17.3.
Vegger på tørre rom leveres gips sparklet og malt på stue og kjøkken. Øvrige tørre rom leveres med Walls2Paint malt.
- 17.4.
Vegger våtrom leveres med Fibo-Trespo baderomsplater.
- 17.5.
Innvendige tak leveres med gips sparklet og malt på stue og kjøkken. Øvrige rom leveres med tak-ess.
- 17.6.
Utvendig trepanel leveres grunnet, unntatt vindski, dekkbord, omramming, forkantbord og kappede flater som leveres ubehandlet.
- 17.7.
Trykkimpregnert trevirke leveres ubehandlet.



Diverse opplysninger.

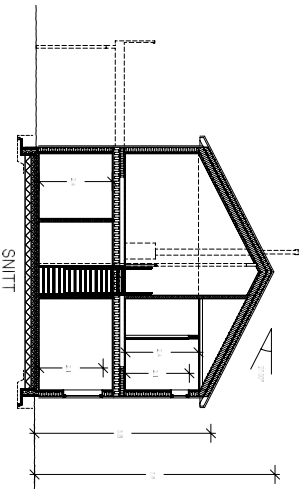
- 18.1.
Rigg og drift av anlegget i byggetiden er inkludert.
- 18.2.
Uttørring av bygget er inkludert i boligkontrakten.
- 18.3.
Boligen leveres ryddet og vasket.
- 18.4.
Tomtene får betegnelse med gårds- og bruksnummer i kontrakt.
- 18.5.
Følgende er inkludert i kjøpesummen:
Grunnkjøp, bygningsgebyrer, oppmåling med målebrev, tilkoblingsavgifter for el., vann og kloakk.
- 18.6.
Det må regnes med flikkmaling på listverk, føringer, dør- og vinduskarmer etc.
- 18.7.
Boligen blir fakturert etter tilførte verdier.
- 18.8.
Andel i postkassestativ inngår i leveransen.
- 18.9.
Kummer/el-skap, gatelys etc. kan bli plassert innenfor boligens tomtegrense. Inntaksskap for elektrisitet blir plassert der leverandør finner det naturlig.
- 18.10.
Vei-, vann-, og avløpssystem samt gatebelysning blir overført kommunen når området er ferdig utbygget.

Brekstad 18.03.2025



Fl. 1
 BFA + 44,9 m²
 BFA - 50,0 m²
 BFA - 10,3 m²
 FTO
 BFA + 49,8 m²
 BFA = 153 m²
 VVA = 107,2

Andelsprosjekt	Bilavetare BFA, m ²		FRAOM	
1. etg plan	F. m ²	U. m ²	F. m ²	U. m ²
2. etg plan	49,8	0,0	60,8	0,0
SUM	49,8	0,0	60,8	0,0
BFA	102,2	0,0	102,2	0,0



Bygghetnavn :
 Byggeplass : SØRSIDEN
 Kommune : ØRILAND
 Målestokk : 1:100 | DLK ark.: OFR | Tegning
 PLAN/SNITT

Bygghetnavn :
 Byggeplass : BOLLIG TOMT 26-27 ALT 1
 Kommune : ØRILAND
 Målestokk : 1:100 | DLK ark.: OFR | Tegning
 PLAN/SNITT

11/11/2025 10:00:00 AM



STREITBERG

Tegn. (2x60) Kont.
A01

Bygghetnavn : SØRSIDEN

Byggeplass : ØRILAND

Målestokk : 1:100

DLK ark.: OFR

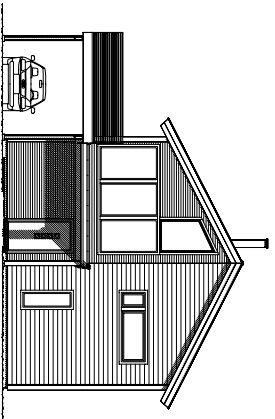
Tegning

PLAN/SNITT

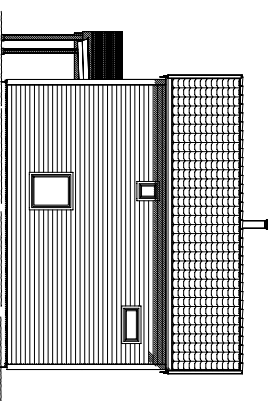
11/11/2025 10:00:00 AM



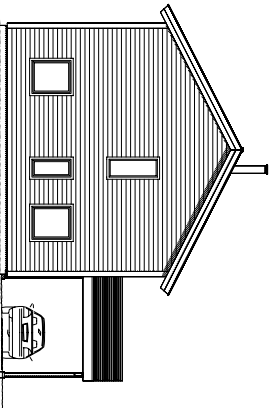
STREITBERG



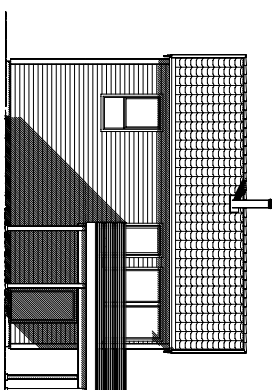
FASADE



FASADE



FASADE



FASADE

Bygghetnavn :
 Byggeplass : SØRSIDEN
 Kommune : ØRILAND
 Målestokk : 1:100 | DLK ark.: OFR | Tegning
 FASADER

Bygghetnavn :
 Byggeplass : BOLLIG TOMT 26-27 ALT 1
 Kommune : ØRILAND
 Målestokk : 1:100 | DLK ark.: OFR | Tegning
 FASADER

11/11/2025 10:00:00 AM



STREITBERG

Tegn. (2x60) Kont.
A05

Bygghetnavn : SØRSIDEN

Byggeplass : ØRILAND

Målestokk : 1:100

DLK ark.: OFR

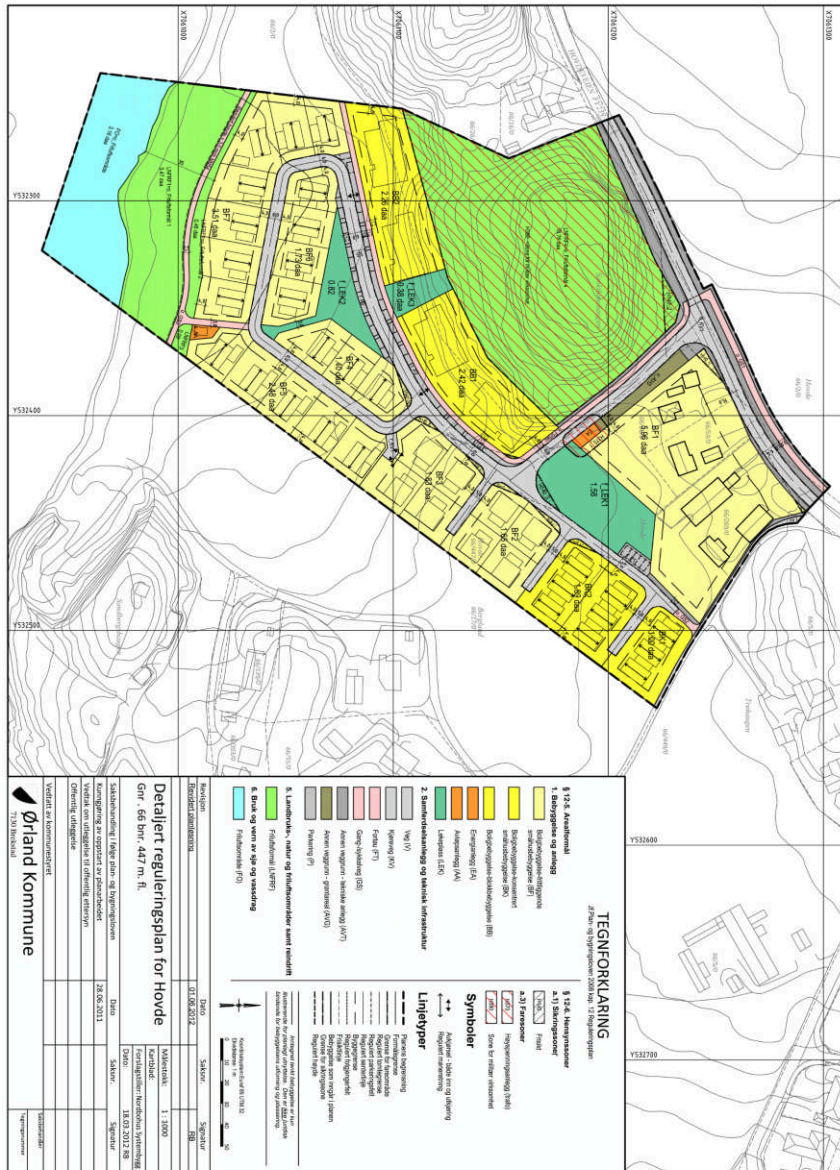
Tegning

FASADER

11/11/2025 10:00:00 AM



STREITBERG



Bestemmelser tilhørende detaljert reguleringsplan for Hovde – gnr. 66 bnr. 447 m. fl.

PlanID: 162120122

Planforslag er datert: 18.03.12
 Dato for siste revisjon av plankartet: 01.06.12
 Dato for siste revisjon av bestemmelser: 01.06.12

1. gangs behandling: 27.03.12
 Offentlig ettersyn: 03.04.12 - 11.05.12
 2. gangs behandling: 12.06.12
 Egengodkjent av kommunestyret: ~~18.06.12~~ 23/6-12

§ 1 AVGRENSNING

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Planen er utformet som en detaljert reguleringsplan i målestokk 1:1000.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5.1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1- BF7)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1, BK2)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1, BB2)
- Avløps anlegg (o_AA)
- Energianlegg (EA)
- Lekeplass (f_LEK1 - f_LEK3)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5.2)

- Kjøreveg (o_KV1, , f_KV)
- Annen veggrunn, Tekniske anlegg (o_AVT)
- Annen veggrunn, grøntareal (o_AVG)
- Fortau (o_FT)
- Gang- og sykkelveg (o_GS1, o_GS2)
- Parkeringsplasser (f_P1 – f_P3)

Landbruks-, natur og friluftsområdet samt reindrift

- Friluftsmål (LNF1, 2 og 3)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde (FO)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- a.1 - Sikringssoner - frisikt (H140_1 – H140_4)
- a.3 - Faresoner - høyspenningsanlegg (H370_1)
- militær virksomhet (H380_1)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§3.1 Skjerming mot støy

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

§3.2 Vann og avløp

Det skal foreligge godkjent Vann og Avløpsplan for hele delområdet for ramme- eller deletillatelse kan gis.

§3.3 Terrengtiltak

For alle bygge- og anleggsområder samt områder for samferdselsanlegg og infrastruktur, skal terrengnivå minst være kote 3,0 moh. angitt ved høydekurver for landkart med 0-nivå Normainul 1954 (NN1954).

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Områder for konsentrert småhusbebyggelse (BK1 og BK2)

Innen disse områdene tillates oppført kjedede eneboliger i inntil 2 etasjer med garasje.

Maksimal mønehøyde for boliger over gjennomsnittlig terrengnivå: 8 m.
Maksimal gesimshøyde for boliger over gjennomsnittlig terrengnivå: 6 m
Bygningene skal utformes med saltak med takvinkel på maks 37,5 grader.

Garasjer tillates kun oppført i en etasje med saltak, pulttak eller flatt tak.
Maksimal takvinkel for garasjer er 27,5 grader og maksimal mønehøyde er 5m.
Garasjer kan tillates anlagt med takterrasse når de oppføres sammenhengende med boliger i 2 etasjer.

Tillatt bebygd areal: maks. BYA = 60 %. Alle mål tas utvendig.
Nødvendig areal for bakkeparkering er medregnet i BYA og utgjør 18 m² per plass.

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

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

§ 4.2 Arealer for frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF7)

Innen disse områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer med tilhørende garasje og anlegg.

Maksimal mønehøyde for boliger over gjennomsnittlig terrengnivå: 8 m.
Maksimal gesimshøyde for boliger over gjennomsnittlig terrengnivå: 6 m
Tillatt bebygd areal av tomt BF1-6: BYA = Min. 20 % – Maks. 45 %.
Tillatt bebygd areal av tomt BF7: BYA = Maks. 35 %. Alle mål tas utvendig.
Nødvendig areal for bakkeparkering er medregnet i % BYA og utgjør 18 m² per plass.

Bygningene skal utformes med saltak, pulttak, flatt tak eller valmtak. Maksimal takvinkel er 45 grader. Alle takflater skal ha matt overflate og det skal brukes jordfarger.

For boliger som etter kommunens skjønn, naturlig tilhører samme gruppe bebyggelse, skal bygningenes arkitektoniske uttrykk ved volumer, materialbruk og farger, være tilpasset hverandre for gruppevis å gi et helhetlig godt preg. For boliger i samme gruppe skal utarbeides felles situasjonsplan. Situasjonsplan kan søkes revidert ved endrede forutsetninger for boligtyper.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene og med angitt møneretning som vist på plankartet. Fastsatte møneretninger for boliger kan tillates endret under byggesaksbehandlingen og anses som mindre vesentlige endringer. Vedlagt byggesøknad om endrede møneretninger kreves dokumentasjon av god visuell helhetsvirkning for boliggruppen vedlagt i byggesøknad. Møneretninger og byggeghøyer skal framgå av felles situasjonsplan for den enkelte gruppe. Bebyggelse innen boliggruppen som ikke er planlagt ferdig ved bygge søknad angis ved et enklere utbyggingsprinsipp med løsninger iht. § 4.6.

Unntak fra byggegrenser mot nabotomter gjelder for frittliggende garasjer og carporter som tillates plassert inntil 1 m fra nabogrense. Garasjer kan i tillegg tillates plassert over nabogrense dersom det etableres dobbel garasje som deles med nabo. Foran garasjeporter skal det være minst 5 m parkeringsareal på boligtomt. For garasjer med innkjøring parallellt med felles kjøreveg skal minste avstand til vegkant være minimum 2 m.

§ 4.3 Arealer for blokkbebyggelse (BB1, BB2)

Innenfor delområdene BB1 og BB2 tillates oppført blokkbebyggelse i 3-4 etasjer over parkeringskjeller.

Byggehøyer: Det tillates inntil 4 etasjer over parkeringskjeller, men bebyggelsen skal ikke overstige 12m over vei-/adkomstnivå for de ytre blokker, og 15m over vei-/adkomstnivå for de to midtre blokker. Øverste etasjeplan skal i omfang ikke utgjøre mer enn 70 % av underliggende plan. Parkeringskjeller skal legges under terreng.
Utnyttelse: Delområdene BB1 og BB2 kan hver bebygges med maks BYA=50 %.
Bygningene skal utformes med detaljering og farger som harmonerer med småhusbebyggelsen. Takformer og variasjon av byggehøyer skal sikre at bebyggelsen gis et variert formspråk.

§ 4.4 Krav til parkeringsdekning:

Områder for frittliggende småhus BF1-7, og konsentrert småhusbebyggelse BK1-2:

Det skal avsettes 1 p-plass per boenhet med bruksareal under 50 kvm
Det skal avsettes 1,5 p-plasser boenhet med bruksareal mellom 50 og 80 kvm.
Det skal avsettes 2 p-plasser per boenhet over 80 kvm.

Områder for blokkbebyggelse BB1, BB2

Det skal avsettes 1 p-plass per boenhet med bruksareal under 50 kvm
Det skal avsettes 1,5 p-plasser boenhet med bruksareal mellom 50 og 80 kvm.
Det skal avsettes 2 p-plasser boenhet med bruksareal over 80 kvm.
Det skal avsettes 0,2 p-plasser per boenhet i fellesanlegg.
Parkering for blokkbebyggelsen forutsettes primært løst via parkeringskjellere samt bakkeparkering på regulerte felles parkeringsplasser f_P1-3

§ 4.5 Støtmurer

Eventuelle støtmurer skal fremgå som en del av byggesøknaden og være utformet med et arkitektonisk uttrykk som samsvarer med bebyggelsen. Murer tillates plassert inntil 1 meter fra regulert kjøreveg.

§ 4.6 Krav til situasjonsplan

Som bilag til byggesøknad skal det innsendes detaljert situasjonsplan for bebyggelse som etter kommunens skjønn, sammen danner en naturlig boliggruppe.

Planen skal vise:

- plassering av bebyggelsen i boliggruppen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet for de bygninger som omsøkes i tilhørende byggesøknad.
- bebyggelsens høyde og møneretning
- lekearealer, parkeringsløsning (sykkel og bil) og annen disponering av ubebygde deler fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak.
- adkomst
- renovasjonsløsning
- For frittliggende boligbebyggelse angis framtidig bebyggelse som ikke omsøkes oppført ved tilhørende byggesøknad, iht. omtale i bestemmelsenes § 4.2, 4. og 5. avsnitt. Slik bebyggelse kan angis enklere ved hovedprinsipper for plassering av bolig og garasje, møneretning, høyde,

adkomst, parkering og renovasjonsløsning. Revisjon av felles situasjonsplan kan skje iht. bestemmelsernes § 4.2, 4. og 5. avsnitt.

§ 4.7 Renovasjon

Innenfor hvert av delområdene BB1 og BB2 skal det etableres nødvendige installasjoner for felles avfallsløsning for blokkbebyggelsen i det enkelte delområde. Løsning for felles renovasjonsanlegg skal framgå av utomhusplanen for områdene.

§ 4.8 Energianlegg

Innenfor område EA skal det etableres nødvendige installasjoner for el-forsyning (trafo).

§ 4.9 Avløpsanlegg

Innenfor område o_AA skal etableres pumpestasjon for avløpsanlegg. Ved planlegging av pumpestasjon skal det vektlegges at installasjonen gir lavest mulig støypåvirkning til omgivelsene. Herunder vektlegges støypåvirkning av private uteoppholdsarealer samt friiluftsområde. Overskuddsvarme bør vurderes utnyttet til oppvarming av vannbåren varme i sammenheng med evt. etablering av fjernvarmeanlegg.

§ 4.10 Felles lekeareal

F_LEK1, f_LEK2 og F_LEK3 skal være felles for all boligbebyggelse innen denne planen.

Lekearealene skal opparbeides iht. kommunens normer.

Arealer for lek skal fungere som et fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle, jfr. prinsipper om universell utforming. Apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

§ 4.11 Tekniske installasjoner – Oppvarming - Fjernvarme

Forutsatt at det etableres et offentlig fjernvarmeanlegg med vannbåren varme, skal boligene tilknyttes dette. Ved tilknytning til fjernvarmeanlegg tillates ikke luft til luft varmepumper av hensyn til støypåvirkning mot utendørs oppholdsarealer. Dette kravet gjelder ikke eksisterende bebyggelse.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

Innenfor område o_KV1 skal det som angitt på planen anlegges offentlig kjøreveg med vendehammere dimensjonert for lastebil.

Felles avkjørsel benevnt f_V1 skal være felles for de eiendommer som på planen er gitt avkjørsel fra dem ved påførte avkjørselspiler.

Felles avkjørsel f_KV er del av felles avkjørsel for eiendommer utenfor planområdet. f_KV skal være felles avkjørsel for: Gnr./bnr.: 66/17, 66/25, 66/55, 66/139, 66/303, 66/448, 66/449.

§ 5.2 Fortau

Innenfor området skal det etableres fortau i 2,5 m bredde.

§ 5.3 Gang- og sykkelveg

Innenfor områdene o_GS1 og o_GS2 skal det etableres offentlige gang- og sykkelveger i 3 meters bredde.

§ 5.4 Gangveg

Innenfor område o_Gangveg kan det etableres offentlig gangveg i 2,5 m bredde. Veien kan legges på fylling med laveste nivå 3,0 moh. målt jf. høydekoter på landkart (NN1954). Fyllingside mot sjøen skal

plastres med stein for motstandsdyktighet mot erosjon fra evt. framtidig springflo og værpåvirkning.

§ 5.5 Parkeringsplasser

Innenfor områdene f_P1, f_P2 og f_P3 tillates etablert parkeringsplasser på bakken.

Innenfor f_P1 skal det anlegges 1 p-plasser a 2,5 x 5 meter og 1 p-plass for bevegelseshemmede (3 x 7 meter). f_P1 er felles for BB1 og BB2.

Innenfor f_P2 skal det anlegges 19 p-plasser a 2,5 x 5 meter og 2 p-plasser for bevegelseshemmede (3 x 7 meter). f_P2 er felles for BB1 og BB2.

Innenfor f_P3 skal det anlegges 11 p-plasser a 2,5 x 5 meter og 2 p-plasser for bevegelseshemmede (3 x 7 meter). f_P3 er felles for BB1 og BB2.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§ 6.1 Friluftsmål (LNFRF_)

Innenfor disse områder gjelder friluftsloven. Det tillates ikke tiltak som ikke er foranlige med områdets bruk til friluftsområder.

Innen LNRF1 og 2 ved sjøen tillates anlagt le beplantning og oppfylling mot gangveg til kote 3,0 moh. (NN1954). Oppfylling med plastring er å anse som et viktig sikringsiltak mot erosjon fra framtidig værpåvirkning med muligheter for springflo.

Innen LNRF2 ved sjøen kan tillates oppfylling til kote 3 moh. målt i henhold til høydekoter på landkart (NN1954). I dette området kan også tillates også mindre indre installasjoner til nærlek ss. Sandkasse, benker, bord og huskestativ. For øvrig gjelder samme regler for lekeanlegg i friluftsområdet som angitt i bestemmelsernes § 4.10. Lekemuligheter anlagt i området skal være tilgjengelige for allmennheten.

I tillegg kan etableres turveg igjennom området når dette vil være aktuelt for sammenhengende turveg langs sjøen. Løsning og plassering av lek og turveg skal forelegges og godkjennes av kommunen for opparbeidelse.

Innen LNRF3 (*Sankthanshaugen*) eies arealet ved reguleringsstidspunktet av Forsvaret. I perioder med militær aktivitet i området skal forsvarets bruk av området være overordnet allmennhetens ferdselsrett, som følger av friluftsloven. Forsvarsmessige tiltak i området anses ikke i strid med områdets bruk til friluftsområde.

§ 7 FRILUFTSOMRÅDER I SJØ

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

§ 8 SIKRINGSSONER OG FARESONER

§ 8.1 Sikringssone - Frisiktsone mot veg (H140)

Disse områdene er på plankartet angitt som hensynssone H140. Innenfor frisiktsone tillates ikke vegetasjon eller andre sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående elementer med bredde mindre enn 0,2 meter, slik som belysningsstolper og trestammer kan aksepteres.

§ 8.2 Farezone – Høyspenningsanlegg (H370_1)

Tiltak i disse områdene skal godkjennes av ledningseier. Dersom det finnes eksisterende ledningstraseer som ikke er regulert til fareområde på plankartene innebærer planen ikke krav om fjerning av disse eller endring av gjeldende krav til tiltaks- eller byggeavstander fra disse.

§ 8.3 Faresone – Militær aktivitet (H380_1)

Innen dette området vil det periodevis foregå militær aktivitet. I perioder med militær aktivitet i området skal Forsvarets bruk av området være overordnet allmennhetens ferdselsrett som følger av friluftsoven. Forsvarsmessige tiltak i området anses ikke i strid med områdets bruk til friluftsområde.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Før brukstillatelse kan gis i områdene for blokkbebyggelse må det være opprettet en ordning for BB1 og BB2, med tinglyst forpliktelse og ansvar for beboerne til fremtidig tilsyn og vedlikehold av fellesanlegg med lekeplass, utomhusarealer, parkeringsanlegg og renovasjonsløsning.
- Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det være dokumentert at bortkjøring av evt. forurensende masser er gjennomført, dersom slike finnes.
- Før brukstillatelse kan gis for noen av delfeltene må kjøreveger, fortau og gang og sykkelveier være etablert for det angjeldende delfeltet.
-
- Lekeplass på f_LEK2 skal være ferdig opparbeidet innen den 4. utbygge boenhet innen felt BF3 -BF7 kan gis brukstillatelse.
- Før brukstillatelse kan gis for felt BBK1, BBK2, BF1 og BF2 skal muligheter for næreliekvære ferdig anlagt i friluftsområde LNFRF2.
- Før brukstillatelse kan gis for felt BB1 og BB2 skal lekeplass f_LEK3 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for lekeplassen.
- Før brukstillatelse kan gis for boenhet nr.26 av den totale boligutbyggingen innen denne planen, skal kvartalslekeplass med balløkke være ferdig opparbeidet på f_LEK1. Opparbeidelse av gangveg mellom friluftsområder ved sjøen, skal senest skjje i sammenheng med realisering av en helhetlig plan for gangvegen med forbindelse til tilsvarende gangveg over tilstøtende naboområder utenfor denne planen. Oppfyllingstiltak for gangvegområdet til kote 3,0 moh.(NN1954) utenfor byggeområdene i denne planen, må foretas innen utbygging av de nedre tomtene kan tillates.

Egengodkjent av kommunestyret 18.06.12

Hallgeir Grøntvedt
Ordfører

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvare målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 166, Bruksnr 594	Kommune:	5057 Ørland
Adresse:	Sjøsidan 55, gatenr 3851 7130 Brekstad	Grunnkrets:	203 Hovde
Veiadresse:		Valgkrets:	5 Brekstad
Oppdatert:	31.08.2022	Kirkesogn:	9050201 Ørland
		Tettsted:	6543 Brekstad

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	31.08.2022	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	413,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.08.2022	Avgiver	5057/166/447	-413,5
	Matrikkelført:	31.08.2022	Berørt	5057/166/593	0,0
			Mottaker	5057/166/594	413,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.08.2022	Avgiver	5057/166/447	-412,0
	Matrikkelført:	31.08.2022	Berørt	5057/166/589	0,0
			Berørt	5057/166/594	0,0
			Mottaker	5057/166/595	412,1

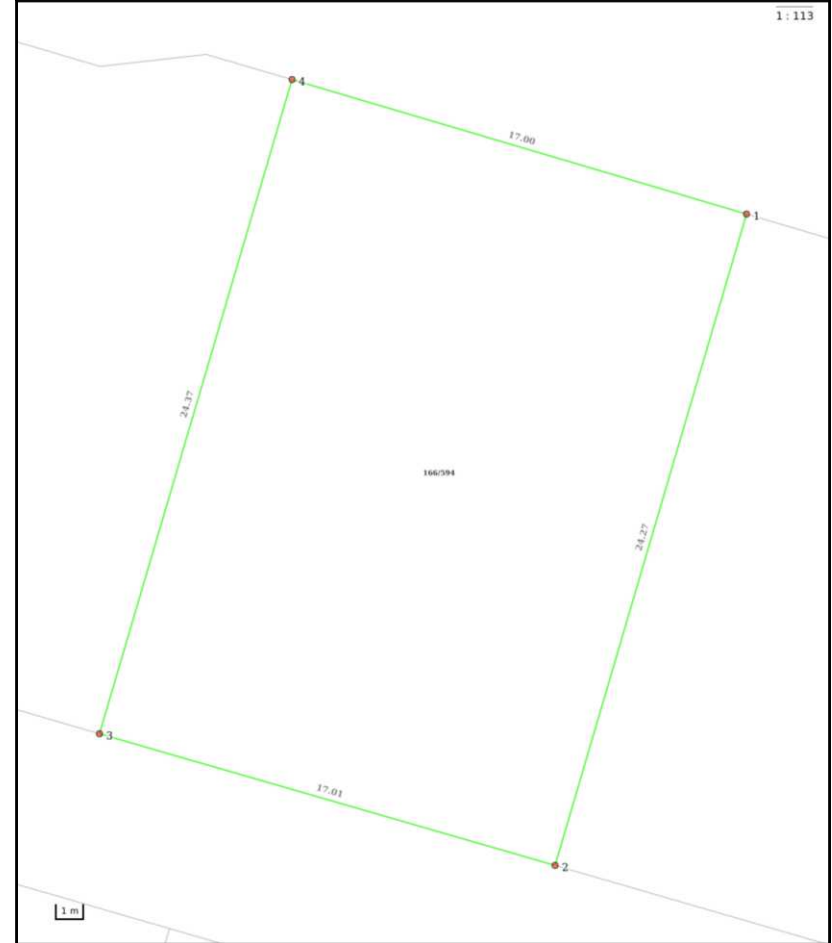
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.**

Oversiktskart



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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Areal og koordinater

Areal: 413,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ^a	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 061 070,04	532 322,28	24,27m	Tatt fra plan	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 061 046,22	532 317,63	17,01m	Tatt fra plan	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 061 049,38	532 300,92	24,37m	Tatt fra plan	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 061 073,30	532 305,60	17,00m	Tatt fra plan	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

**& NYLANDER
PARTNERS**

Megler: Nylander & Partners Foretaksregisteret orgnr. 990 732 809MVA
 Type oppdrag: Salg etter Bustadoppføringsloven
 Eierform: Fast / eiet
 Oppdragsnr: 69250055
 Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT**Enebolig under oppføring med tomt**

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

Mellom

FRØY EIENDOM AS Nedre Hovdevei 125,
7130 BREKSTAD

heretter kalt **selgeren**, og

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

1**SALGSOBJEKT OG TILBEHØR**

Kontrakten gjelder kjøp av bolig under oppføring.

Eiendommen ligger på gårdsnr 166 bruksnr 594 i Ørland

eiet

Hjemmelshaver til eiendommen er

FRØY EIENDOM AS

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

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

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

2

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Boligen overdras for en kjøpesum kr 6.390.000,-, heretter kalt **kjøpesummen**.

Tomteverdien utgjør kr 1.100.000,-. Tomteverdi er grunnlag for beregning av dokumentavgift.

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

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontraktsum	kr 6.390.000,-
Dok.avgift	kr 27.500,-
Tinglysing skjøte	kr 545,-
Tinglysing pantedok. pr. stk	kr 545,-
Panteattest	kr 268,-
Totalsum	kr 6 418 858,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

2/10

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

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

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

3

SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

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

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

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

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

4

OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

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

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

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

3/10

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

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

Utbetaling fra Megler til Selger skjer etter Kjøpers har overtatt boligen/fritidsboligen og har fått hjemmelen.

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

For øvrig forutsettes for gjennomføring av oppgjør at;

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

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

Hele kjøpesummen inkludert omkostninger skal betales til eiendomsmeglers klientkonto Klientkonto (86012818760) innen dato for overtagelse. KID: 069250005522

Beløpet må overføres senest to virkedager før overtagelse.

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

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

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling.

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

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

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

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

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

5

HEFTELSE

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

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

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

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

TINGLYSING/SIKKERHET

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

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

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

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

SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

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

ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

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

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

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto.

OVERTAKELSE

Boligen overtas av kjøper ca. 11-12 mnd etter frafall av forbehold med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. En senere oppstart vil kunne medføre en senere overtakelsesdato.

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

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

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

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

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

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

10

ETTÅRSBEFARING

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

11

SELGERS KONTRAKTSBRUDD

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

12

KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

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

13

FORSIKRING

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

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

14

AVBESTILLING

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

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

15

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av denne kjøpekontrakten:

- *At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet, herunder åpning av byggelån.*
- *At, en for selger, tilfredsstillende offentlige godkjenninger innvilges for prosjektet, blant annet i form av ramme-/og igangsettingstillatelse.*
- *At, en for selger oppnår tilfredsstillende forhåndssalg.*

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

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

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.05.26 Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

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

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

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

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

17

SIGNATUR

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

18

VEDLEGG

- Prospekt
- Grunnboksutskrift
- Bustadoppføringslova

Sted/dato: Postboks 40,

Kjøper:

Selger:

.....
FRØY EIENDOM AS

10/10

& NYLANDER
PARTNERS

FINANSIERINGSBEVIS

Prosjektert bolig - vår. ref: **69250055**

er innvilget finansiering i vår bank til kjøp av Sjøsidan 55, 166/594/0/0 i Ørland.

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

Kjøpesum **kr. , - - .**

+ **omkostninger** iht. prosjektbeskrivelse

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

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

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

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

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

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

Sted/dato.....

Saksbehandler sign. og bankens stempel

1/1

Bindende bekreftelse på kjøp - prosjektert bolig

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

Adresse: Sjøsiden 55, 7130 Brekstad. Oppdragsnr. 69250055

Gnr. 166, Bnr. 594, Ørland kommune.

Kjøpesum kr.: _____
+ omkostninger og ev. andel fellesgjeld iht. salgsoppgave

Beløp med bokstaver: _____

EVENTUELLE FORBEHOLD

(f.eks. finansiering, salg av egen bolig etc.)

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

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

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

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

FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon: _____ kr.
Referanse og tlf.nr. _____ kr.
Egenkapital: _____ kr.
Total: _____ kr.

Jeg ønsker:

uforbindtlig prisvurdering av egen bolig uforpliktende finansieringstilbud å tegne HELP boligkjøperforsikring

Kjøper(e)

Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet
 Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet, og registrerer bud på vegne av selskap

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Poststed: _____
E-post: _____
Tlf: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Poststed: _____
E-post: _____
Tlf: _____
Dato: _____ Sign: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Nylander & Partners, Fosen Tlf: 41454746 fosen@nylanderpartners.no

Salgsoppgaven er opprettet 04.04.2025 og utformet iht.
Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER
& PARTNERS**

