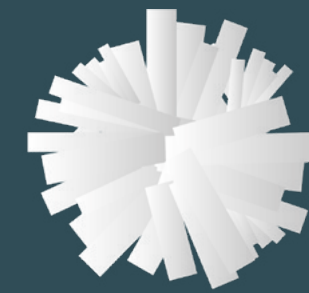


BASSEŁOKKA

PROSPEKT



KOBLET PÅ LIVET



LADESTIEN



LADEMOPARKEN



ROSENDAL  
TEATER



BASSELØKKA



SOLSIDEN



## BASSELØKKA

VELKOMMEN HJEM TIL BASSELØKKA s 10

## BLI KJENT MED NABOLAGET

ILLUSTRERT KART s 14

CHRISTINA OM LIVET I DEN AUTENTISKE BYDELEN s 16

HVILEPULS I HVERDAGEN s 20

## VELKOMMEN HJEM

LEILIGHETENE s 26

GODE GRUNNER TIL Å KJØPE NYTT s 46

INTERIØRKONSEPTER s 48

UTOMHUSPLAN s 58

HVA BØR JEG SOM KJØPER VITE OM s 60

## DOKUMENTASJON

INFORMASJON TIL KJØPER s 62

ROMSKJEMA s 74

KVALITETSBEKRIVELSE s 76

KJØPEKONTRAKT s 82

FREDENSBORG BOLIG s 92



### BALLSPILLET BASSE

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

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



# BASSELØKKA

## KOBLET PÅ LIVET

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

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

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

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

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

Velkommen til Basseløkka!

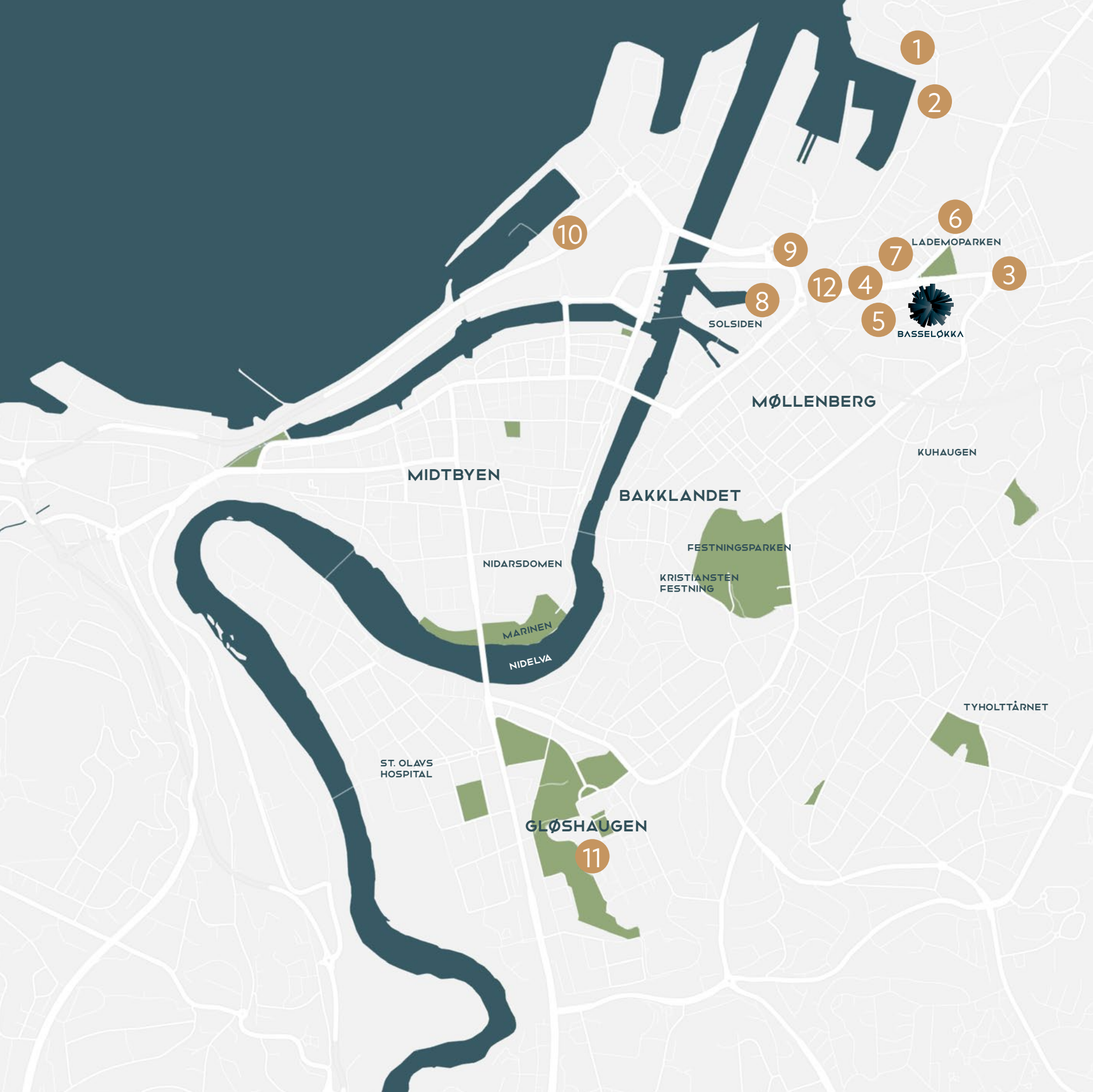




# BLI KJENT MED

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

# NABOLAGET



# OMRÅDET

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

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

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

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

# CHRISTINA OM LIVET I DEN AUTENTISKE BYDELEN:

## - OMRÅDET HAR ALT JEG TRENGER

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

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

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

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

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

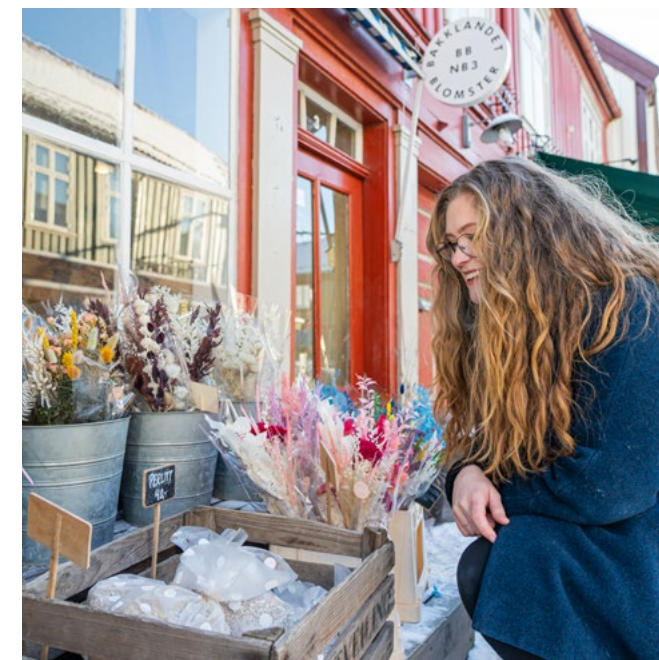
### ET LOKALSAMFUNN I BYEN

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

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

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

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





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

#### NÆRHET TIL BÅDE NATUR OG SHOPPING

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

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

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

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

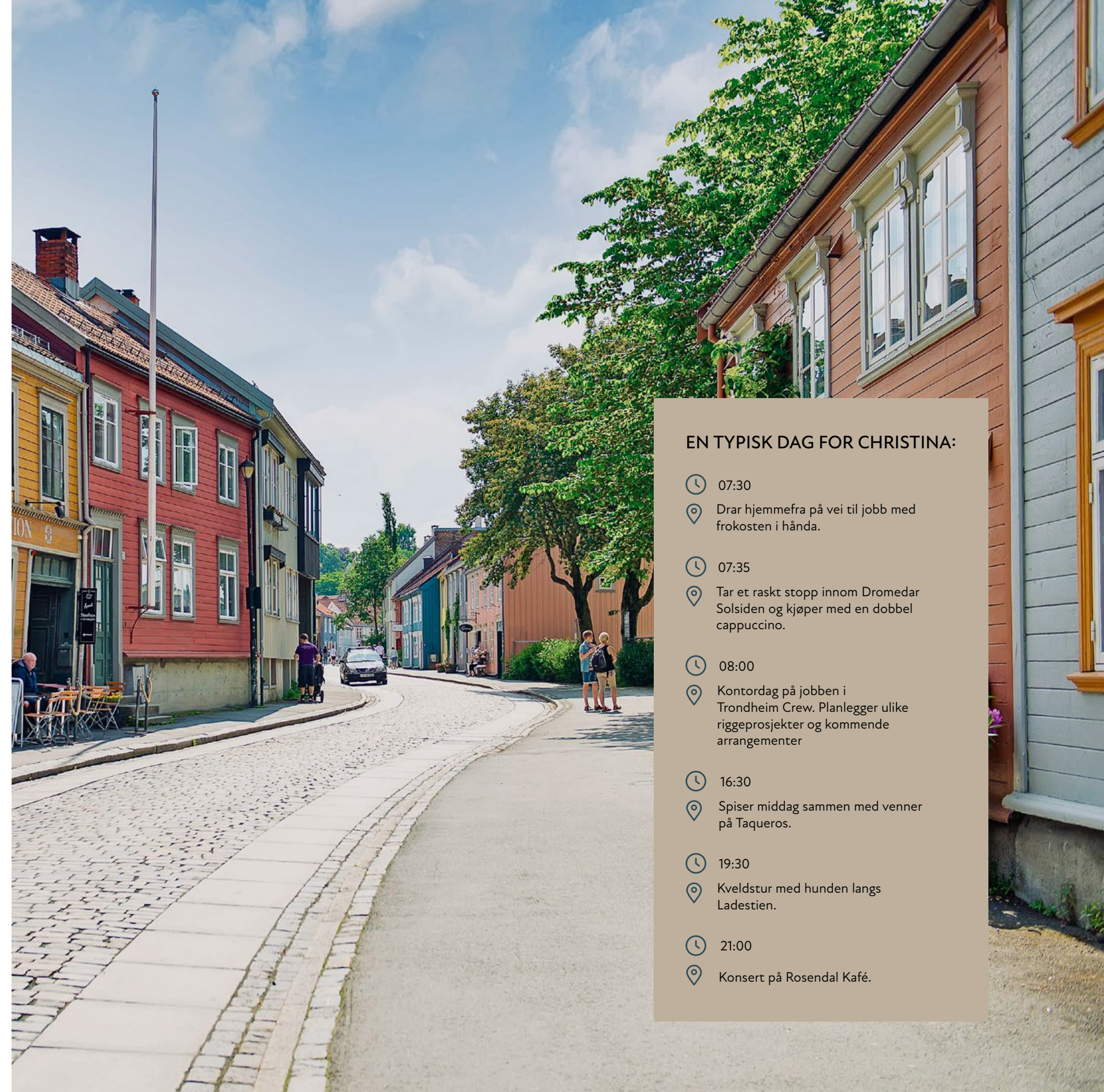
#### EN LEVENDE BYDEL

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













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

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

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



#### EN TYPISK DAG FOR CHRISTINA:

-  07:30
-  Drar hjemmefra på vei til jobb med frokosten i hånda.
-  07:35
-  Tar et raskt stopp innom Dromedar Solsiden og kjøper med en dobbel cappuccino.
-  08:00
-  Kontordag på jobben i Trondheim Crew. Planlegger ulike riggeprosjekter og kommende arrangementer
-  16:30
-  Spiser middag sammen med venner på Taqueros.
-  19:30
-  Kveldstur med hunden langs Ladestien.
-  21:00
-  Konsert på Rosendal Kafé.



# PUSTEROM I HVERDAGEN

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

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

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

Landskapsarkitekt Pirjetta Elisabet Fagerli har hatt ansvaret for å utforme

uteområdene, og hun mener at beboerne i Basseløkka vil få en bakgård som det blir godt å tilbringe tid i etter en lang dag på jobben.

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



## ET GÅRDSROM FOR AKTIVITET OG SAMHOLD

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

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

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

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

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

## TILBAKETRUKKET OG URBANT

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

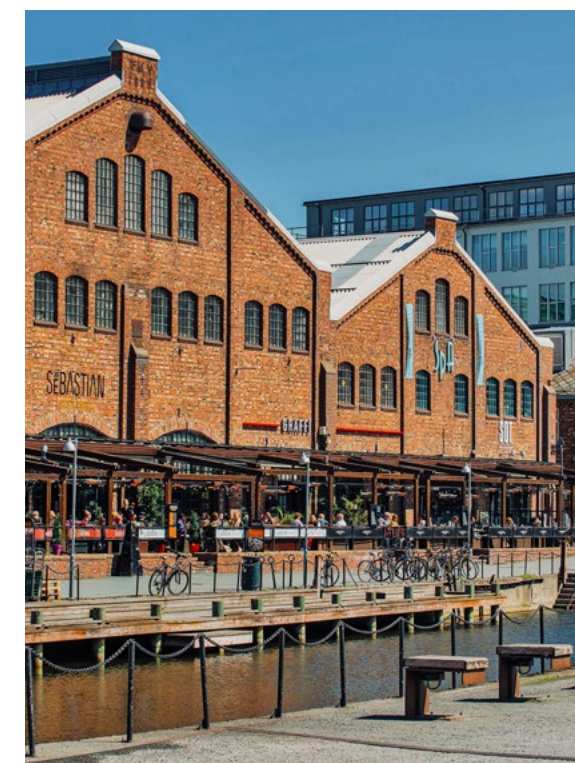
– På takterrassen kan du nyte både utsikten og gode utemiddager blant pergolavegger og koselige sittegrupper. Sammenlagt gir uteområdene muligheten til å både ta del i byens yrende liv fra taket, samtidig som du kan trekke deg tilbake i lune hageomgivelser i gårdsrommet på bakkenivå, forklarer Fagerli.

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

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

## PARKLIV OG TURMULIGHETER

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



1

### LADEMOPARKEN

En grønn lunge perfekt for piknik med venner, en rund kubbe eller bare for å kjenne det grønne gresset mellom tårne.

2

### KUHAUGEN

Fra Kuhaugen på Tyholt får du panoramautsikt over Trondheim.

3

### LADESTIEN

Enten du liker å gå eller løpe er Ladestien en perfekt turdestinasjon. Her går du langs havet og kan kjenne sjøbrisen tett på.

4

### SOLSIDEN

Her finner du det meste. Alt fra shopping til gode spisesteder og koselige kafeer.





# VELKOMMEN

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

# HJEM







## LEILIGHETENE

Basseløkka er et boligprosjekt med urban identitet og gjennomtenkte løsninger.

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













# DRØMMER DU OM EN NY BOLIG?

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

### SI FARVEL TIL ALT SOM HETER OPPUSSING

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

### NYE NABOER

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

### REKLAMASJONSRETT I 5 ÅR

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

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

### DU SLIPPER Å FYRE FOR KRÅKENE

De nye leilighetene i Basseløkka benytter energi-økonomiske og klimavennlige løsninger.

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





# INTERIØR-

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

# KONSEPTER

# BALANSE

## STANDARD



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

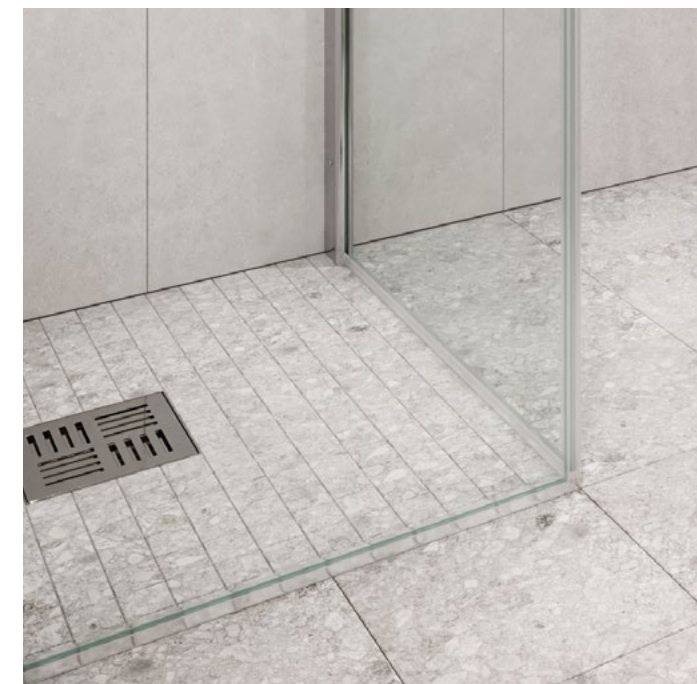


## HARMONISK OG MODERNE

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

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

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



## BADEROM

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

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

# DYBDE



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



## DELIKAT OG SOLID

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

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

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

# NATUR



NATURLIGE FARGETONER SOM GIR ASSOSIASJONER TIL NATUREN.



## DEMPET OG NATURLIG

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

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

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

# UTOMHUSPLAN

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

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



Inngang



Innkjøring P-garasje



Basse



Felles takterrasse



Felles gårdsrom



Lek



Sykkelparkering



Renovasjon



# HVA BØR JEG SOM KJØPER VITE OM BORETTSLAG?

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

## FRITTSTÅENDE BORETTSLAG

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

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

## FINANSIERING I BORETTSLAGET

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

## FELLESKOSTNADER I BORETTSLAGET

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

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

## UTLEIE AV BOLIGEN

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

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

## HVEM BESTEMMER I BORETTSLAGET?

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

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

# INFORMASJON TIL KJØPER

## EIENDOMSMEGLER

Meglerhuset Nylander, org.nr.: 990 732 809

Adresse: Vegamot 18, 7049 Trondheim

Ansvarlig megler:

Martin Bjerkaker

Eiendomsmegler

952 24 393

martin.bjerkaker@nylander.no

## MEGLERS OPPDRAGSNUMMER

3-5004/21

## GENERELT OM PROSJEKTET BASSELØKKA

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

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

Leilighetene er planlagt som borettslagsleiligheter.

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

Arkitekt for prosjektet er Myrseth Arkitektkontor AS.

## SELGER

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

## ENTREPRENØR

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

## AREALER OG PRISER

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

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

## EIENDOMMEN

Basseløkka skal føres opp på gnr. 411, bnr. 249 i Trondheim kommune («Eiendommen»). Samlet tomteareal for Eiendommen er cirka 4.790 m<sup>2</sup>.

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

## FROSTAVEIEN BORETTSLAG

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

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

## VEDTEKTER

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

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

## ETABLERING AV BORETTSLAGET, OVERDRAGELSE AV EIENDOMSRETT M.M.

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

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

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

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

## PARKERINGSPLASSER

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

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

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

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

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

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

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

## BODER

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

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

Selger fordeler boder i forbindelse med overtakelsen.

## FELLES TAKTERRASSER

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

## LEIE TIL EIE

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

prosjektet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selgers forbehold om igangsettingstillatelse og styrets beslutning om å vedta byggestart, ble hevet 5. februar 2024.

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

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

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

#### **TOTALPRIS**

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

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

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

#### **IN-ORDNING**

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

Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?

- Ved sluttoppgjøret før overtakelse; dersom kjøper ikke ønsker fellesgjeld
- Etter overtakelse; 2 ganger årlig, minimum 60 000,-

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

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

#### **BETALINGSPLAN**

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

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

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

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

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

#### **FINANSIERINGSBEVIS**

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

#### **OMKOSTNINGER**

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

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

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

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

Etableringskostnaden skal blant annet gå til dekning av:

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

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

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

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

#### **GARANTI ETTER BUOFL. § 12 OG § 47**

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

#### **FELLESKOSTNADER OG FELLESGJELD**

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

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

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

#### **DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER**

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

Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslaget det første driftsåret er stipulert til ca. kr 45 til kr 49 per m<sup>2</sup> BRA per måned, hvor blant annet forsikring på byggene, vedlikehold og drift av Borettslagets fellesarealer, vaktmester, renovasjon, vann og avløp, forretningsførsel, snømåking, styrehonorar, revisorhonorar samt renhold og strøm på fellesarealer er inkludert.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger og normtall fra tilsvarende

eiendommer. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i borettslaget.

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

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

#### **KAPITALKOSTNADER**

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

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

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

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

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

#### **KAPITALKOSTNADER FREM TIL BORETTSLAGETS LÅN BLIR UTBETALT**

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

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

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

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

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

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

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

Ta ansvaret for innkreving av felleskostnadene i sin helhet, og overta risikoen for tap ved mislighold, inntil 5G.

Overta borettslagets legalpant i andelen.

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

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

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

#### **BORETT**

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

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

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

#### **SALGSBETINGELSER**

Kjøpet reguleres av buofl. i tilfeller hvor selger er profesjonell, og

kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. buofl. § 12.

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

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

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

#### **TILVALG OG ENDRINGER**

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

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

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

#### **VEDERLAG**

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

#### **MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON, TILTAK MOT HVITVASKING M.M.**

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

#### **FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV BUD**

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

Viktige avtalerettslige forhold ved budgivning:

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

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

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

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

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

#### AVTALEMESSIGE FORHOLD

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

#### AVBESTILLINGER

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

#### FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER

Eiendommen ligger i et område som er regulert til blandet formål: boliger med forretning - kontor/allmennyttig formål i 1. etasje. Gjeldende reguleringsplan gjelder et område på Buran begrenset av Tautra gate, Innherredsveien, Aslak Bolts gate og Gamle Kongevei, vedtatt 29.03. 1990 med tilhørende plankart datert 04.07.1989. Reguleringskart med bestemmelser er tilgjengelig hos megler.

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

#### VANN OG AVLØP

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

#### TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Hjemmelshaver til Eiendommen er Scorpio AS, org. nr. 821 269 202.

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

Erklæring med dagboknr. 13563 tinglyst 08.11.1968 ERKLÆRING/AVTALE

Refusjonsplikt til kommunen.

Overført fra: KNR: 1601 GNR: 411 BNR: 71

Erklæring med dagboknr. 25141 tinglyst 26.11.1990 ERKLÆRING/AVTALE

Avtale mellom eieren av d.e. og Arne Stokke vedr.ombygging av Frostavn. 1 m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring med dagboknr. 15937 tinglyst 07.10.1992 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk på bnr. 70

Med flere bestemmelser

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

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

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

#### FORSIKRING

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

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

#### FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

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

#### ENERGIMERKE

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

#### VEILEDENDE INNTAKSOMRÅDER

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

#### EIENDOMSSKATT

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

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

#### FORMUESVERDI

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

#### VIDERESALG OG ENDRING I EIERSKAP/NAVNEENDRING

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

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

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

#### KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

#### PERSONVERN

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

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøpere av leiligheter/andeler. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i Meglerhuset Nylander sitt elektroniske meglersystem. Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for.

Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

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

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

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

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

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

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil i prospekt og prisliste.

Oslo, 7. oktober 2024



# ROMSKJEMA

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

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

## KVALITETSBEKRIVELSE

### TEKNISK FORSKRIFT

Leilighetene bygges etter TEK 17.

### MILJØ

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

### GENERELT

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER

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

Kjøper kan også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. En endring skiller seg fra tilvalg ved at dette er endringer/forandringer i leiligheten som medfører endring i tegning og teknisk underlag. Eksempel på endring kan være flytting av vegger eller dører. Endring kan også

være andre bestillinger som ikke følger prosjektets tilvalgsmeny. Ønsker om endringer kan medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig om endringene blir bestilt eller ikke. Dersom endringer kan gjennomføres må disse prises i hvert tilfelle, og godkjennes av entreprenør, ofte lang tid i forveien. Kjøper må dekke kostnadene knyttet til endringer. Kostnadene skal blant annet dekke utarbeidelse av pristilbud, omprosjektering, oppdatering av tegninger, oppfølging og koordinering på byggeplass m.m. Endringene vil medføre arbeid i flere ledd, og kostnadene kan derfor bli betydelig.

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

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

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

Våre priser på tilvalg og endringer gjenspeiler erfaringspriser, innhentede pristilbud fra leverandører, konsulenter og egne arbeidere. Sammenligning av priser man får oppgitt i butikk for til-

svarende varer blir misvisende da montering, tilpassing, transport, vask, emballasjehåndtering, koordinering, kvalitetssikring etc. ikke er medregnet i butikkenes utsalgspris.

### TEKNISKE ANLEGG

#### PORTTELEFON

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

#### ELEKTRISK ANLEGG

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

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

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

#### TV/BREDBÅND

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

#### SANITÆRUTSTYR/RØRLEGG

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

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

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

#### BRANN

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

#### OPPVARMING OG TAPPEVANN

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

#### VENTILASJONSANLEGG

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

Det vil bli omluft eller avtrekksventilator på kjøkken.

#### BYGNINGER

##### UTVENDIG

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

#### MARKTERRASSER, TAKTERRASSER, BALKONGER OG SVALGANGER

Markterrasser leveres med tremmegulv eller betong. Takterrasser leveres med tremmegulv. Balkonger og svalganger leveres med betongoverflate. Spilerekkerverk av flattstål på balkonger/svalganger som går foran dekkforkant. Glass eller spilerekkerverk av flattstål på privat takterrasse. Totalhøyden på rekkverket varierer avhengig av forskriftskrav. Balkonger og svalganger er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong/svalgang må påregnes.

Prinsippet og utforming for avrenning fra balkong avklares under detaljprosjekteringen.

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

#### FELLES TAKTERRASSE

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

#### POSTKASSER

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

#### HOVEDINNGANGSDØR

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

#### FELLESANLEGG

##### UTOMHUS

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

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

#### GARASJE - OG BODANLEGG

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

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

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

#### PARKERING PÅ TERRENG

På vestsiden av kvartalet etableres det parkeringsplasser på terreng som kan kjøpes til fastpris, prisene fremgår av prislisen.

#### INNGANGSPARTI OG TRAPPEROM

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

#### HEIS

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

#### SYKKELPARKERING

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

#### SPORTSBODER

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

#### BØTTEKOTT

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

#### LÅSSYSTEMER

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

#### RENOVASJON

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

#### ØVRIGE OPPLYSNINGER

##### AREALANGIVELSER

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

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

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

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

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

## FDV DOKUMENTASJON

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

## GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil.

Oslo, 25. november 2022



# KJØPEKONTRAKT

Oms.nr.  
Oppdr.nr.

## KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING BASSELØKKA

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

Leilighetsnr:

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

heretter kalt selger, og

Navn.:  
Født.:  
E-post.:  
Adresse.:

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

### 1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

### 2. KONTRAKTENS OBJEKT

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

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

Andelens pålydende skal være kr 5 000.

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

### 3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

3.1 Kjøpesummen

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

Kjøpesummen utgjør:	
Egenkapital	kr
Eventuell parkeringsplass(er)	kr

I tillegg kommer andel fellesgjeld	kr
Samlet kjøpesum	kr

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

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

### 3.2 FELLESGJELD OG FELLESKOSTNADER

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

### 3.3 OMKOSTNINGER

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

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

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

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

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

### 4. OPPGJØR

#### 4.1 Betaling av vederlaget

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

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

Kjøper innbetaler Kjøpesummen og omkostninger slik:

Kjøpesummen senest 7 virkedager før overtakelse	kr
Eeventuelt overtagelse fellesgjeld	kr
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr

Til sammen

Egenkapitalen fra kjøper ink. eventuell kjøp av parkeringsplass(er) skal innbetales til meglers klientkonto.

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

Partene er gjort kjent med at ansvarlig megler for oppdraget etter overtagelse er:

Janne Myran Berg, e-post: oppgjor@nylander.no

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

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

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

Dersom hele eller deler av Kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, betaler kjøper forskinkelsesrente etter forskinkelsesrenteloven til selger av hele Kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysningsklar stand ikke er megler i hende innen to virkedager før overtakelse, og dette forsinkes overtakelse/oppgjør, skal kjøper betale selger en erstatning tilsvarende forskinkelsesrente av hele Kjøpesummen til selger inntil pantedokument er mottatt i tinglysningsklar stand. Kjøper

godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt på meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

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

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

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

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

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

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

#### 4.2 Garanti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4 Tinglysning av hjemmel til andel i Borettslaget

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

#### 5. FREMDRIFT

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

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

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

#### 6. OVERTAKELSE

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

Leiligheten og eventuell parkeringsplass skal overtas ved overtakelsesforretning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7. KONTROLLBEFARING

Hver av partene har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av leiligheten, jfr. buofl. §

16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen som skal undertegnes av begge parter. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter selger å utbedre innen rimelig tid.

## 8. RETT TIL TILLEGGSFRIST

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

## 9. SELGERENS YTELSE

### 9.1 Utførelsen av arbeidet

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

### 9.2 Tilvalg og endringsarbeider

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

i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,

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

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

iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller

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

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

Avtalen skal undertegnes av begge parter. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud,

tegninger m.v., jfr. buofl. § 44.

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

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

### 9.3 Mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;

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

#### 10. SELGERENS SANKSJONER

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

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni

1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

#### 11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 12. FORSIKRING

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

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

#### 13. BORETTSLAGET

##### 13.1 Borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

##### 13.3 Felles for Borettslaget

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

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

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

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

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

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

#### 14. ANNET

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

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

#### 15. TVISTER

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

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

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

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

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

#### 17. BILAG

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

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

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

#### 18. UNDERSKRIFT

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

[Sted], den [...]

Frostaveien Utvikling AS, org. nr. 925 477 265

Iht. firmaattest / fullmakt

[navn kjøper]





## VI SKAPER BEDRE HJEM

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

### ANSVARLIGE

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

### NYTENKENDE

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

### UTHOLDENDE

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

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



# SAMFUNNSANSVAR

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

## MILJØ OG GRØNN BÆREKRAFT

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

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

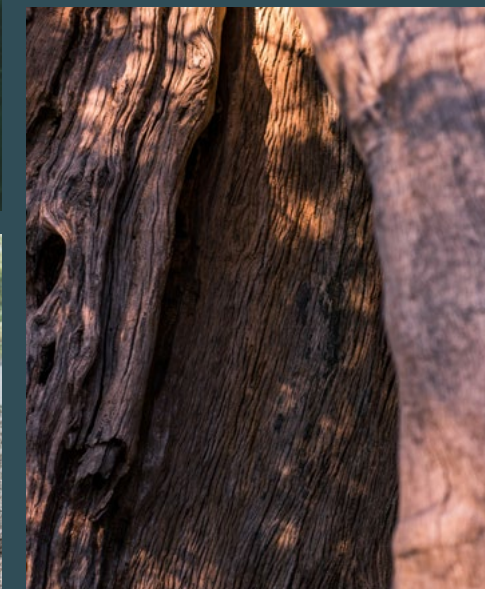
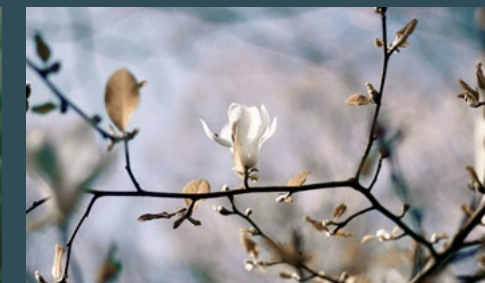
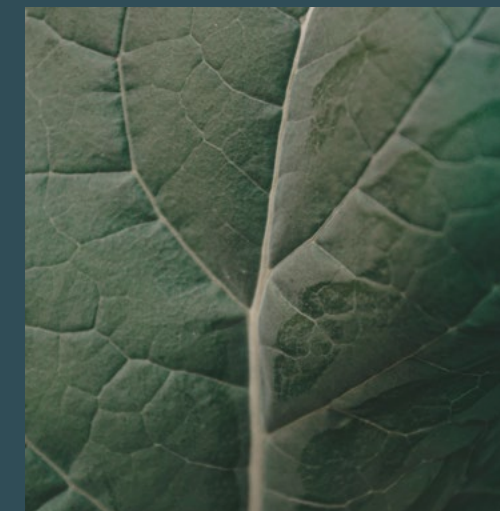
Vi prioriterer uteområdet og satser på treet i våre boligprosjekter. Uteområdene utformer vi i tråd med selskapets Veileder for Uteområder som bidrar til økt sosial og grønn bærekraft for boligprosjektet.

## SOSIAL BÆREKRAFT

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

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

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



## KONTAKT MEGLER



MARTIN BJERKAKER

Eiendomsmegler

95 22 43 93

[martin.bjerkaker@nylander.no](mailto:martin.bjerkaker@nylander.no)



SILJE SKOG

Eiendomsmegler

90 88 54 24

[silje.skog@nylander.no](mailto:silje.skog@nylander.no)

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



 FREDENSBORG  
BOLIG

