

Anton Bergs veg 56 A

Innhold

5

Velkommen til Anton Bergs veg 56 A

6

Nøkkelinformasjon

22

Eiendommen

39

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Anton Bergs veg 56 A

5 splitter nye rekkehus og 2 tomannsboliger med P-kjeller. Barnevennlig område.

Anton Bergs veg 56 A

Boligtype

Rekkehus

Eieform

Eierseksjon



Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Nybygg



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

928 06 258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Flotte rekkehus med private uteområder utenfor husene





Moderne tomannsboliger med god teknisk standard og flotte uteområder.





Flott enstavs parkett og vedovn.





Lys og trivelig stue med store vindusflater.





Pent og praktisk kjøkken fra Drømmekjøkkenet med flere valgmuligheter.





Master bedroom. Det er 4 soverom i 2.etg.





Delikate og flislagte bad.



Store flis og moderne baderomsinnredning.

Eiendommen

Nøkkelopplysninger

Kort om prosjektet

Pris fra kr. 5 690 000,- til kr. 6 190 000,-.
Omkostninger: 29 407,-
Totalpris inkl. omkostninger fra kr. 5 719 407,- til kr. 6 219 407,-.

Selger: Maison Eiendom
Entreprenør: ABC Hus.

Eiendomstype: Rekkehus.
Eierform: Eierseksjon.

BRA-i: 118 kvm.
Antall soverom: fra 4 til 5.
Etasjer: 2.
Tomt: 2 022 kvm felles eid tomt.
Eksakt tomteareal vil først foreligge etter evt. fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen.
Felles eiet tomt for sameiet.

Matrikkel:
1/1 av gnr. 194, bnr. 406 og 1/1 av gnr. 194, bnr. 525 i Trondheimkommune.
Prosjekttomten vil bli fradelt og seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer.

Informasjon om meglerforetak: Nylander & Partners, Nybygg, Nylander & Partners, org. nr. 990 732 809.
Ansvarlig megler er Jahn Dalheim, tlf. +47 92 80 62 58. Mail: jahn.dalheim@nylanderpartners.no.
Ansvarlig megler bistås av: De til en hver tid ansatte i meglerforetaket.
Oppdragsnummer: 3250088.
Kjøpsbetingelser av dato: 17.10.25.

Generell informasjon om prosjektet

Beskrivelse av prosjektet

Splitter nye familieboliger med gode planløsninger og god standard. Av kvaliteter nevnes bl.a.:

- Egen plass i parkeringskjeller med heis opp til bakkeplan.
- Bilfritt tun oppe i gårdsrommet.
- Sykkelparkering i P-kjeller.
- Romslig stue med store vindusflater.
- Solrike og og private uteområder med hage.
- Praktisk og moderne kjøkken fra Drømmekjøkkenet med valgmuligheter.
- Integrerte hvitevarer.
- Romslige soverom.
- Delikate og flislagte bad med varmekabler.
- Romslig entré med varmekabler og plass til garderobeskap.
- Parkett i begge etasjer.
- Vedovn i stuen.
- Kardia-enhet med Smarthusstyring gir full kontroll over husets energibalanse.
- Styr lys, temperatur, og balansert ventilasjon via SmarthusApp.
- Lås opp døren til f.eks. servicepersonell når du selv ikke er hjemme o.l.
- Kort vei til byen med gode bussforbindelser.
- Fin sykkelvei til til St. Olavs Hospital og sentrum for øvrig.
- Nærhet til Bymarka med flotte turstier og skiløyper i Husebyåsen/Granåsen.
- Flere dagligvarebutikker, treningssenter og restaurant på Flatåsen.
- Boligene tilfredsstiller krav til til Husbanklån - Noe som gjør det mulig å søke om finansiering med ekstra gunstige betingelser.

Fremdrift

Estimert byggetid er 12 mnd etter vedtatt byggestart.

Standard

Boligene leveres nøkkelferdig. Se leveransebeskrivelse vedlagt.

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

Vindu:

3-lags energiglass m/alubekledning.

Ytterdør:

Hoveddør med klart glass.

Gulv:

Lys hvitpigmentert 3-stavs.

Vegg- og takoverflate:

Malt gips.

Trapp:

Hvitmalt furutrapp med åpne trinn.

Flis bad og entré:

60x60 cm (Lys grå) med varmekabler i gulv.

Innerdører:

Slett med dempest

Innvendig trapp:

Hvitmalt furutrapp med åpne trinn

Kjøkken:

Drømmekjøkkenet med integrerte kvalitetshvitevarer

Ta kontakt med megler for spørsmål om tilvalg og tilpasninger.

Byggemåte & leveranse

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

Se for øvrig prosjektets tegninger, leveransebeskrivelse.

Priser

Kjøpesum for den enkelte bolig fremkommer av prisliste som fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Fra kr 5.690.000,- til kr 6.190.000,- eks. omkostninger.

Hus 1-1: Kr. 6.090.000,-

Hus 1-2: Kr. 5.890.000,-

Hus 1-3: Kr. 5.790.000,-

Hus 1-4: Kr. 5.690.000,-

Hus 1-5: Kr. 5.990.000,-

Hus 2-1: Kr. 6.190.000,-

Hus 2-2: Kr. 5.990.000,-

Hus 3-1: Kr. 6.190.000,-

Hus 3-2: Kr. 5.990.000,-

Omkostninger

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

- Dokumentavgift - 2,5% av andel tomteverdi. Total tomteverdi for prosjektet/byggetrinnet er kr 5 100 000,- og andel tomteverdi for er kr. 566 667,-.

Kr 545,- Tinglysningsgebyr skjøte

Kr 545,- Tinglysningsgebyr pantobligasjon

Kr 10 000,- Startkapital eierseksjonssameiet

Dokumentavgiften utgjør 2,5% av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte bolig.

Tinglysingsdommeren avgjør om

dokumentavgiftsgrunnlaget fra kjøpstidspunktet

aksepteres, og dersom grunnlaget skulle bli endret

vil dette være kjøpers ansvar og risiko.

Det tas forbehold om endringer i

omkostningsbeløpene som følge av offentlige

vedtak. Eventuell økning dekkes av kjøper.

Betalingsbetingelser & finansiering

Innbetaling til overtagelse:

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og

eventuelle tilvalg skal innbetales til overtakelse,

forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter

bustadoppføringslova § 12. Dette gjelder også

oversendelse av pantedokumenter for tinglysing.

Kjøper er selv ansvarlig for at innbetalinger og

korrekt utfylte pantedokumenter er megler i hende i

rett tid. Samtlige beløp skal innbetales til

meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun

skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil

det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket

en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt

sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til

overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger,

mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan

kreve at kjøperen betaler forskudd for tilvalg.

Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller

sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Videre gjøres det oppmerksom på at alle

innbetalinger skal skje til meglerforetakets

klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom

endringsavtale inngås direkte med selgers

underleverandører, anbefaler meglerforetaket at

betaling for disse endringene finner sted etter

overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å

betale slik endringsbestilling tidligere, gjør

meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil

kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

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

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

Dersom kjøpers nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet, kan denne stilles som grunnlag for finansieringsbevis etter meglertakst utført av Nylander & Partners.

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

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/leveres til prosjektselger/sendes via elektronisk budgivning. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

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

Areal

Bruksareal (BRA-i): ca. 118 kvm for hver enhet, fordelt over 2 etasjer.

BRA-e: 5kvm.

TBA:

For oversikt over de ulike boligenes areal, se vedlagte plantegninger og/eller prisliste.

Arealene er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.

BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme.

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger.

Tomt

Tomtens areal er pr. i dag ca. 2 mål.

Tomten består i dag av gnr. 104, bnr. 406 og 525. Disse vil bli fradelt og sammenslått og endelig tomtestørrelse vil først foreligge etter endelig oppmåling utført av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at oppgitt tomteareal er å anse som cirka-areal, og at tomten både kan bli større og mindre enn oppgitt. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten i fremtiden skulle bli mindre/større enn oppgitt.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan/situasjonsplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuell lekeplass og grøntareal. Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til sameievedtekter.

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

Parkering/bod/sykkelparkering

Det medfølger én parkeringsplass i kjeller, en bod og plass for sykkelparkering til hver boenhet i felles parkeringskjeller. Parkeringsplass overtas samtidig med boligen.

Blir parkeringen seksjonert som tilleggsdel til boligseksjonene eller blir en del av sameiets fellesareal vil dette bli regulert i sameiets vedtekter.

Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegning med nummerering av parkeringsplasser. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser per overtakelse.

Alle p-plasser blir klargjort for elbillading. Egen ladekabel direkte på egen strømmåler. Hver kjøper gis mulighet til separat avtaleinngåelse/abonnement med valgt leverandør.

HC-plasser vil bli etablert i tråd med reguleringsplan.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at i de tilfeller overskjøting av ideelle andeler, så vil overskjøting kunne bli utført etter ferdigstilling av prosjektet/feltet og at dokumentavgift for ideelle andeler er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for den enkelte bolig. Videre gjøres det oppmerksom på at parkeringskjeller og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Videre gjøres det oppmerksom på at andel i fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Inntil realandel er overført, forbeholder selger seg retten til å fakturere de påløpte kostnader som knytter seg til overtatte deler av fellesareal, herunder kommunale avgifter, eiendomsskatt o.l.

Se for øvrig leveransebeskrivelse, tegninger og utkast til vedtekter for sameiet.

Diverse

Prosjektet kvalifiseres til Husbankfinansiering. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Økonomi & organisering

Oppvarming

Det blir varmekabler på begge bad og vannbåren varme i gulv i gang, stue og kjøkken i 1.etg.

Iht. leveransebeskrivelse blir det levert stålppe med ildsted.

TV & bredbånd

Internett/TV abonnement besørges av den enkelte seksjonseier.

Utbygger legger kabel/fiber til hver leilighet, samt et koblingspunkt hvor det er naturlig å ha TV.

Forretningsfører

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

Selger har ikke foreløpig ikke engasjert forretningsfører.

Sameiet

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 9 boligseksjoner. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

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

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

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsoppgaven og inneholder viktige opplysninger om organiseringen/eierformen. Det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

Boligen er egne seksjoner i sameiet, resterende eiendom er fellesareal (garasje og alt utomhus).

Realsameie

Samtlige seksjoner i sameiet vil eie en ideell andel i felles uteomhusområder for hele feltet. Realsameiet vil bestå av lekeplasser, vei, fortau og gateparkering. Eierandelen vil bli tinglyst/etablert som et tingsrettslig realsameie. Stipulerte andel felleskostnader til realsameiet inngår i de månedlige felleskostnadene for boligene. Det vil bli utarbeidet vedtekter og budsjett for realsameiet. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, organisering av prosjektet og ved stiftelse av realsameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av realsameiet.

Felleskostnader

Månedlige felleskostnader utgjør kr. 870,-

Felleskostnadene dekker følgende poster: Forsikring, strøm, vedlikehold og heis service.

Beløpet er stipulert. Det er opp til sameiet å vurdere behov for ekstern bistand og deretter beslutte endelige felleskostnader.

Felleskostnadene skal som hovedregel fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Bygningsforsikringspremie er stipulert og inngår i fellesutgiftene. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.

Kommunale avgifter (vann, avløp, eiendomsskatt) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og blir fakturert den enkelte seksjonseier den enkelte seksjonseier via enten sameiet eller Trondheim kommune.

Under drifts- og serviceavtaler er det tatt høyde for avtaler knyttet til heis, renhold, vaktmestertjenester.

Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttet av styret.

I henhold til vedlagt utkast til vedtekter skal felleskostnadene i utgangspunktet fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene, så langt dette er felleskostnader som naturlig vil være forskjellig mellom boligene på bakgrunn i bruksenhetenes størrelse (for eksempel felles bygningsforsikring). For de kostnader hvor boligenes størrelse ikke har noen betydning (for eksempel abonnementsgebyr vann/avløp, kollektivavtale for tv- og bredbåndssignal, brøyting, strøm og oppvarming av fellesarealer), fordeles kostnadene likt mellom sameierne.

Eventuelle á konto innbetalinger avregnes årlig mot faktisk/fysisk forbruk ved avlesning av målere.

Budsjett er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger gitt av selger og normtall fra tilsvarende sameier som forretningsfører forvalter. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, organisering av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i sameiet. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Til overtakelse betaler kjøper, i tillegg til kjøpesummen, kr. 10 000,- som settes av til startkapital til sameiet.

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

Det er opp til eiere/kjøpere av enhetene å etablere evt. styre og drifte fellesarealer. Sameierne må selv avgjøre om det skal etableres fellesutgifter til dekning av kostnader på fellesareal. Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader så snart dette er etablert. De vanligste felleskostnadene i små sameier er evt. felles bygningsforsikring, vedlikehold fellesareal, brøyting, strøing etc.

Leverandøravtaler

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

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og internett
- Serviceavtale garasjeport, sprinkler, ventilasjonsanlegg, grunnvannspumpe, automatisk avlesning forbruk fjernvarme og andre nødvendige avtaler for drift av fellesarealer
- Leverandør av ladestasjoner for el-bil
- Vask av fellesarealer

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

Dyrehold

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

Forsikring

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

Fra overtakelse må kjøper ha tegnet egen bygnings-, innbo- og løsreforsikring, med mindre sameiet oppretter en felles forsikring for enhetene.

Offentlige forhold

Offentlige- & kommunale avgifter. Eiendomsskatt

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

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene kan være misvisende, da boligen ikke har vært tatt i bruk - og kommunen ikke har noen reelle erfaringstall for vann/avløpsforbruk.

Formuesverdi

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

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

Faste løpende kostnader

Faste løpende kostnader for boligene er strøm, kommunale avgifter, tv og internett og innboforsikring, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og innboforsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

Eiendommens betegnelse

Boligene har p.t. adresse Anton Bergs veg 56 A.

gnr. 194, bnr. 406 og gnr. 194, bnr. 525 i Trondheim kommune.

Prosjekttomten vil bli fradelt, sammenslått og seksjonert.

Vei, vann & avløp

Boligene er tilknyttet offentlig vei via privat vei, og offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Avfallssug & avfallshåndtering

I henhold til reguleringsplan for området skal boligene tilknyttes stasjonært avfallssug. Det tas forbehold om midlertidige løsninger med avfallscontainere på bakken frem til anlegget er ferdigstilt.

Heftelser, rettigheter & forpliktelser

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

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

Dnr. 12728, tgl. 28.06.2005 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett med plikt til vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

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

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

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan r20160003 for Anton Bergs veg A og B.

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse.

Området eiendommen ligger i er regulert til Bebyggelse og anlegg.

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

Ferdigattest & midlertidig brukstillatelse

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

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

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

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

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

Adgang til utleie

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Tilvalg & kundeendringer

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

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

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

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

Selgers forbehold

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet, herunder åpning av byggelån.
- At, en for selger, tilfredsstillende offentlige godkjenninger innvilges for prosjektet, i form av igangsettingstillatelse.
- Tilstrekkelig forhåndssalg av boliger, herunder minimum 6 enheter i prosjektet.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 30.06.2026.

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

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

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger er bundet av kjøpekontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdene gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløp av fristen.

Straks forbeholdene er avklart plikter selger å stille garanti iht. bustadoppføringslova § 12 som beskrevet i avsnitt Garantier.

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

Selgers rettigheter

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseien- dom eller reseksjonering.
- Etablering av ett eller flere sameier/real sameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Overtagelse

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

Boligen er forventet ferdigstilt ca. 12 måneder etter at ovenfor nevnte forbehold er frafalt.

Angitt tidspunkt er foreløpig, og ikke bindende eller dagmuktsutløsende. Boligen skal dog være ferdig senest 12 måneder etter at forbehold er frafalt. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmukt, så skal dette beregnes etter 12 mnd. fra tidspunkt for frafall av forbehold.

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

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

Overtagelse skjer så snart boligen er ferdigstilt, og kan skje vesentlig tidligere enn anslått over - og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse.

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

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

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

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

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

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

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

Forhåndsbefaring av bolig

Kjøper vil bli innkalt til forhåndsbefaring av boligen før overtakelse.

Ved forhåndsbefaringen er målsettingen at boligen skal fremstå ferdig og uten synlige feil og mangler. Dersom det oppdages kontraktsmessige mangler, blir disse protokollført for utbedring før selve overtakelsen. På samme befaring vil man også avstemme at endrings- og tilleggsarbeider er i tråd med avtaler avtalt med entreprenørene.

Det skal føres protokoll som skal signeres av begge parter.

Utomhus & fellesareal

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

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

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

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

Videresalg av kontraktsposisjon

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

Ved transport av kontrakt betinger selger seg et administrasjonsgebyr på kr. 25 000,- inkl. mva.

Dersom slikt videresalg ikke skjer gjennom Nylander & Partners, Nybygg, tilkommer ytterligere kr. 10 000,- til Nylander & Partners, Nybygg som administrasjonsgebyr for merarbeid for gjennomføring av transport.

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

/valg/: Ved videresalg eller transport av avtale kan kjøper få tillatelse til å benytte selgers prosjektillustrasjoner mot et honorar på kr ____, -.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova.

PROFESJONELL/NÆRINGSDRIVENDE:

Der Kjøper1 er å anse som næringsdrivende og kjøper i ledd i næring med hensikt på framtidig avkastning, følger det av bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b at han ikke kan transportere en inngått kontrakt, men må selge på samme lovregulering som utbygger. Dette betyr at det må inngås egen separat kontrakt etter bustadoppføringslova mellom Kjøper1 og Kjøper2.

Dette medfører at Kjøper1 må gi Kjøper2 de samme rettighetene som en forbruker ville ha fått om man kjøpte direkte fra utbygger.

I denne situasjon vil det også medføre at Kjøper1 er pliktig til å stille egne nye garantier på lik linje som utbygger. Se eget punkt vedr. garantistillelser.

Hvis Kjøper1 betegnes som profesjonell/næringsrivende, overtar boligen til ferdigstillelse og så ønsker å selge boligen før det er gått 6 mnd. etter ferdigstillelse, er det også krav til garantistillelse overfor Kjøper 2 iht. avhendingsloven § 2-11.

Endring av kontraktspart

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpebekreftelse og kjøpekontrakt.

Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler på kr 25 000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte. Endring krever selgers samtykke.

Avbestilling

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

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

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

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

Kjøper har rett til å avbestille ytelsen før overtakelse som regulert i bustadoppføringslova § 52 og § 53. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet - og derved Kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling - kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Elektronisk kommunikasjon

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon hvor avtale om kjøp av bolig under oppføring eller bustadoppføringslova krever skriftlighet. Kommunikasjon vil foregå digitale flater.

Meglerforetakets vederlag som belastes selger

Oppdragsgiver betaler:

Meglerprovisjon kr. 50 000,- per. enhet

Tilretteleggingsgebyr Kr. 4 000,- per enhet.

Oppgjørshonorar Kr. 3 200,- per enhet.

Elektronisk signering Kr. 500,- per enhet

Alle priser eks. mva.

Annonsering etter avtale/regning. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger.

Salgsoppgave

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

Vedlegg til salgsoppgave

- Tegninger
- Fasadet, snitt egninger datert 17.10.26
- Plantegninger datert 17.10.26
- Situasjonsplan
- Selgers leveransebeskrivelse
- Utkast til vedtekter for sameiet
- Utkast til budsjett for sameiet
- Nabolagsprofil
- Reguleringsplan med bestemmelser

Generell informasjon ved kjøp av bolig

Bustadoppføringsloven

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

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

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

Kjøpsbetingelser

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

Skriftlig aksept vil da snarlig bli utstedt fra meglerforetaket. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og kjøpsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

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

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

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

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

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

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

Lov om eierseksjoner

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

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

Garantier

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

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

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

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

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

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt

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

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

Reklamasjon & krav om mangler før overtakelse

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

Reklamasjon etter overtakelse & retting av mangler

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

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

Spesielle forbehold i byggeperioden

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

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

Forsinkelse hos kjøper

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

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

Forsinkelser i prosjektet

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

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

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

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

Forhold som gjelder er:

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

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

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

- Dagmulkt.
- Heve avtalen.
- Kreve erstatning.
- Tilbakeholde deler av kjøpesum.

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

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

Ekstraordinære forbehold

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.

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

Tinglysing av hjemmel

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

Energimerking

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

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

Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll av begge parter i handelen.

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

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

Personvern

Nylander & Partners, Nybygg behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av prosjektet. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, interessenter, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i Nylander & Partners, Nybyggs 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 boligene og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Videreformidling av personopplysninger

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

Husbankfinansiering

/valg/ Utbygger vil søke om forhåndsgodkjenning for husbankfinansiering når rammetillatelse er gitt. Innvilgelse er avhengig av Husbankens totale kvote for utlån.

Samarbeidspartnere

Nylander & Partners samarbeider med Selbu Sparebank, Nidaros Sparebank, Ørland Sparebank, Stadsbygd Sparebank og Tolga-Os Sparebank om formidling av finansielle tjenester.

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

Eiendomsmegler og foretak

Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58 / jahn.dalheim@nylanderpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

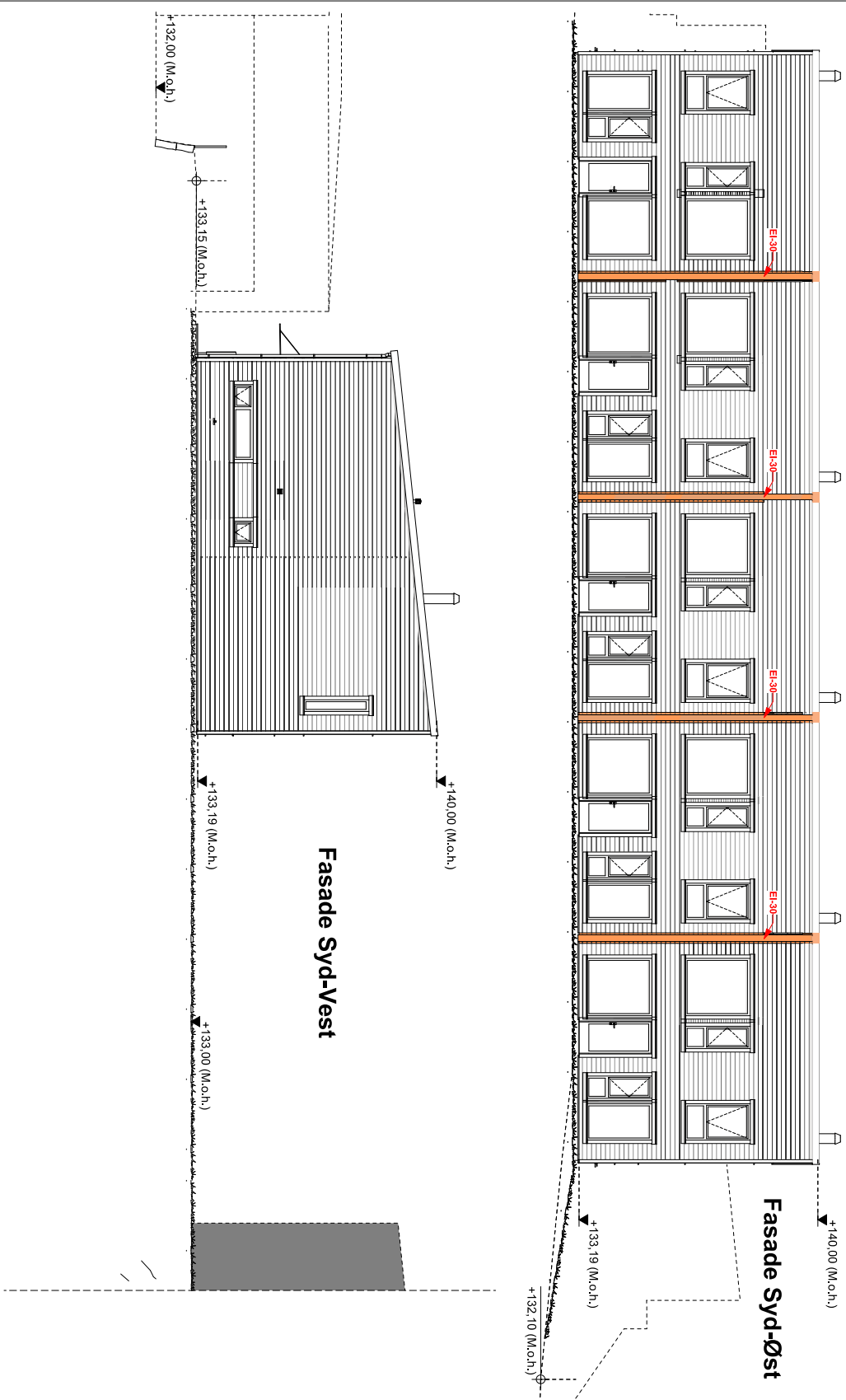
Prod. dato: 24.10.2025

Tekniske dokumenter

Fil Navn: 2070065 - 2023 Tuva (5M) - v1.0 - Hus1 - PLN - Rev.M - 20.09.2024.pln

[illegible][illegible]





Ekisterende terreng

Nytt terreng

Råkkverk / gjerder på mure, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

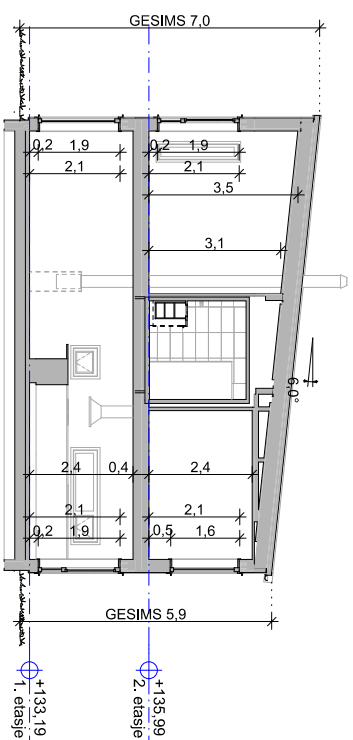
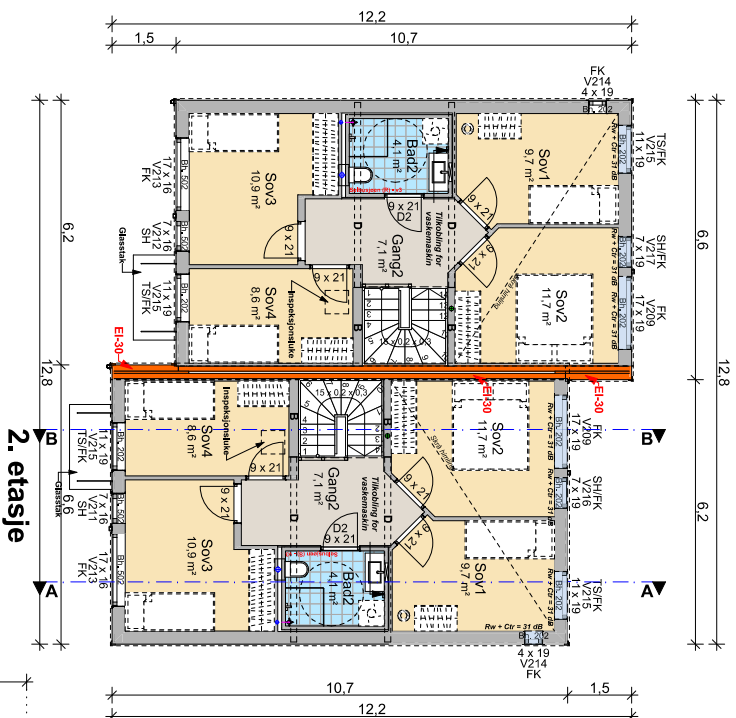
TITELBLAD		TILBUD		TILBUD		TILBUD		TILBUD		TILBUD	
Fasade 1 og 2		2024-09-20 - 12-45		2024-09-20 - 12-45		2024-09-20 - 12-45		2024-09-20 - 12-45		2024-09-20 - 12-45	
2070065 - 2023 Tuva (SW) - v1.0 - Hus1 - ARK - Rev.M - 20.09.2024		1		1		1		1		1	
Maison Eiendom AS		Maison Eiendom AS		Maison Eiendom AS		Maison Eiendom AS		Maison Eiendom AS		Maison Eiendom AS	
Anton Berge vgs 56, 7099 Flåsen		Anton Berge vgs 56, 7099 Flåsen		Anton Berge vgs 56, 7099 Flåsen		Anton Berge vgs 56, 7099 Flåsen		Anton Berge vgs 56, 7099 Flåsen		Anton Berge vgs 56, 7099 Flåsen	
Trendheim		Trendheim		Trendheim		Trendheim		Trendheim		Trendheim	
2070065		2070065		2070065		2070065		2070065		2070065	
Hus1 - Tuva 5m		Hus1 - Tuva 5m		Hus1 - Tuva 5m		Hus1 - Tuva 5m		Hus1 - Tuva 5m		Hus1 - Tuva 5m	
abchus		abchus		abchus		abchus		abchus		abchus	
M Changed doors type in bathroom (cell 2-4, Hovedkass) VAS		M Changed doors type in bathroom (cell 2-4, Hovedkass) VAS		M Changed doors type in bathroom (cell 2-4, Hovedkass) VAS		M Changed doors type in bathroom (cell 2-4, Hovedkass) VAS		M Changed doors type in bathroom (cell 2-4, Hovedkass) VAS		M Changed doors type in bathroom (cell 2-4, Hovedkass) VAS	
L Foundation was adjusted according Tjibro		L Foundation was adjusted according Tjibro		L Foundation was adjusted according Tjibro		L Foundation was adjusted according Tjibro		L Foundation was adjusted according Tjibro		L Foundation was adjusted according Tjibro	
20.09.2024		20.09.2024		20.09.2024		20.09.2024		20.09.2024		20.09.2024	
VD 05.03.2024		VD 05.03.2024		VD 05.03.2024		VD 05.03.2024		VD 05.03.2024		VD 05.03.2024	

Fil Navn: 2070065 - 2023 Tuva (5M) - v1.0 - Hus1 - PLN - Rev.M - 20.09.2024.pln

[illegible]

Leilighet 2

Leilighet 1



BRA (Brutaraal), Leil 1	59.0
2. etasje	59.1
Hovedetasje	59.1
BRA (Brutaraal), Leil 2	59.0
2. etasje	59.1
Hovedetasje	59.1
BTA (Bruttoareal), Hus	236.3 m ²
2. etasje	137.4
Hovedetasje	137.4
BYA (Babyl Areal), Hus	214.8 m ²
Hovedetasje	137.4
Grunnflate, Hus	134.9
Hovedetasje	134.9 m ²

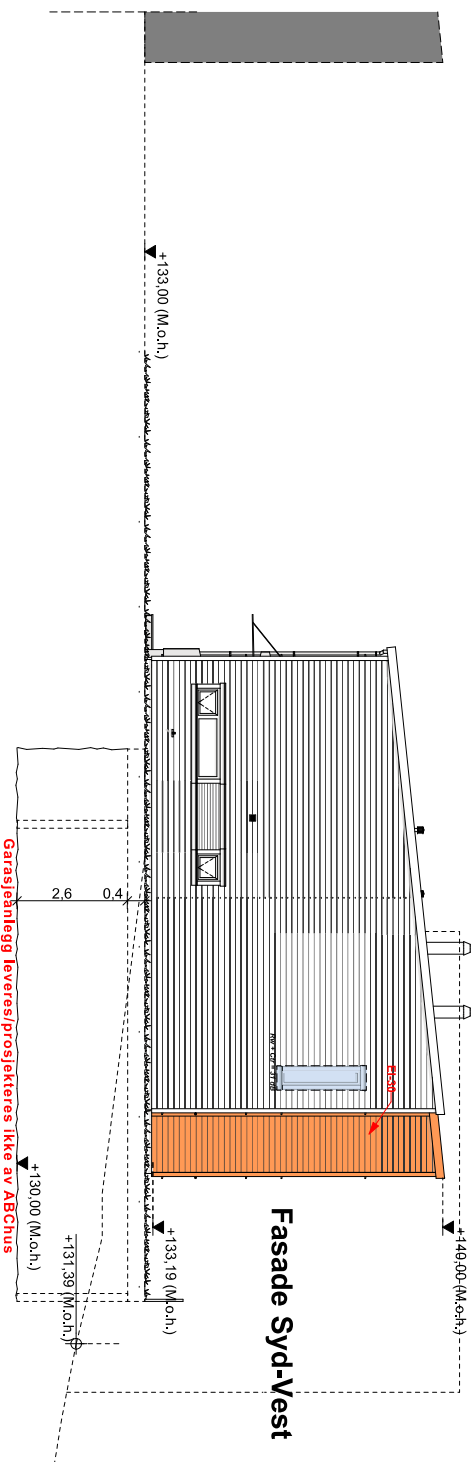
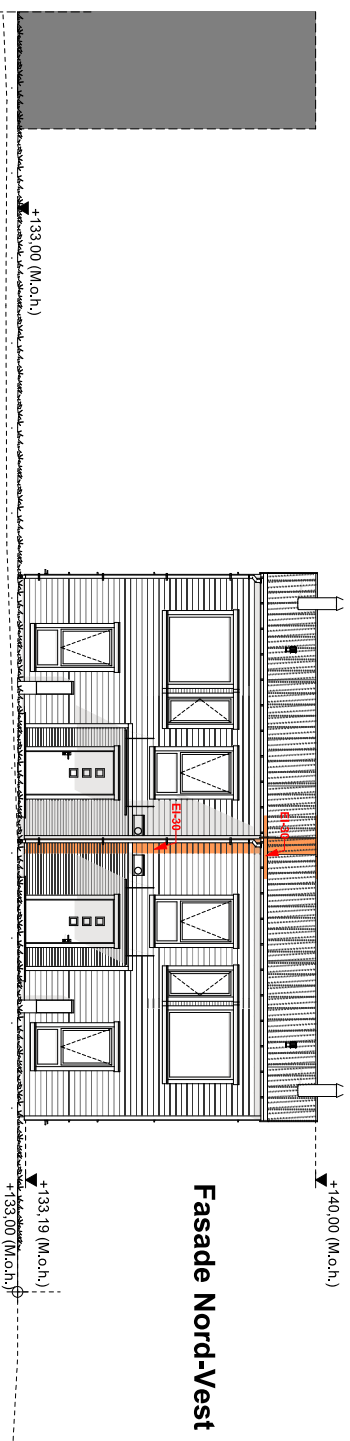
[illegible]

Vegger/drager: SD - Sving drager D - Skrå drager B - Berende vegg T - Teknisk vegg Vinduer: TS - Toppusning FK - Faskam SH - Sidehengslet Teknikk: EL - Skjennskap VANN - Iarnskap + - Sluk - - Avlappør Målesting viser bodigens hovenvald til yherkant kleining	Veranda Flis Verhållingsakasse/ medskull innling Støpdepernde Gasg- og røjkell Benker, vegger og innmålde angregeringer Brannpøkkingskappe Ikke addeus beving
--	--

Fil Navn: 2070066 - 2023 Tuva (2M) (S) - v1.0 - Hus2 - PLN - Rev.J - 17.01.2024.pln

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fiļ Nāvrs: 2070066 - 2023 Tuvā (2M) (S) - v1.0 - Hus2 - PLN - Rev.J - 17.01.2024.pln



----- Eksisterende terreg

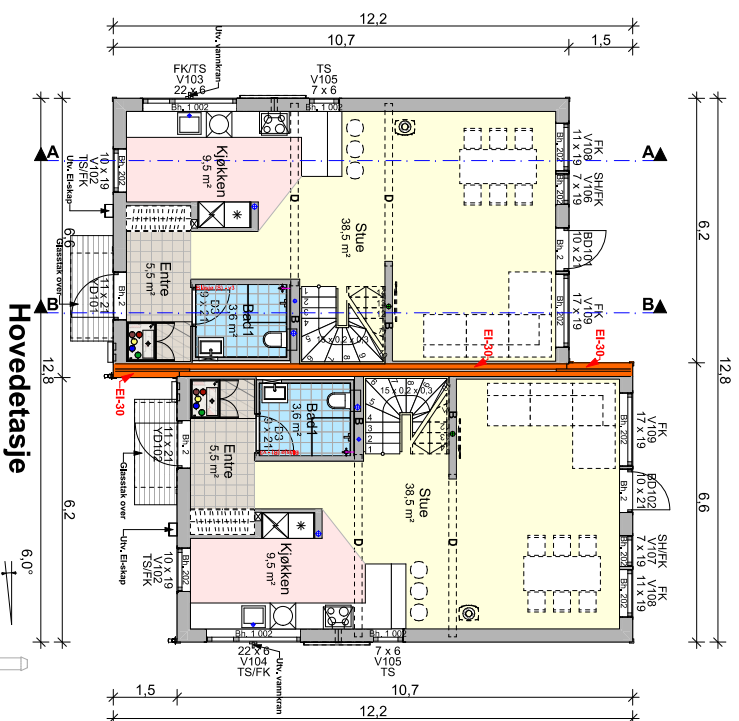
~~Waktu istirahat untuk waktu istirahat~~ Nytt tereng

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

[illegible]

Leilighet 1

Leilighet 2



Vegger/dragere:

SD - Synlig drager
D - Skjult drager
B - Bærende vegg
T - Teknisk vegg

Vinduer:

TS - Toppsving
FK - Fastkarm
SH - Sidehengslet

Teknisk:

EL - Sikringsskap
VANN - Vannskap

- ✦ - Sluk
- ⦿ - Avløpsrør

Målsetting viser
boligens hovedmål

til ytterkant
kledning

Veranda

Flis					
-------------	--	--	--	--	--

Ventilationskasse /
nedsenket himling

Støydempende

Gass- og røyketett

Brannkrav. Vegger må ikke brytes med

භෞතිකානුකූල

ප්‍රාග්ධන

Ikke ABChus levering

BRA (Brutsareal), Løil 1	59,0
2. etasje	59,0
Hovedetasje	59,1
BRA (Brutsareal), Løil 2	59,0
2. etasje	59,1
Hovedetasje	256,3 m²
BTA (Buitoreal), Hus	137,4
2. etasje	137,4
Hovedetasje	274,8 m²
BVA (Bebygg Areal), Hus	137,4
Hovedetasje	137,4 m²
Grunnflate, Hus	134,9
Hovedetasje	134,9 m²

[illegible]

FiL Navn: 2070067 - 2023 Tuva (2M) - v1.0 - Hus3 - PLN - Rev.J - 17.01.2024.pln



					
Markert slayvundur 17.01.2024	MH 10.01.2024	Tegnel inn maboer 10.01.2024	MH 10.01.2024	MH 10.01.2024	MH 10.01.2024





LEVERANSEBESKRIVELSE

TUVA 3M

2022, RETTVENDT
NØKKELFERDIG



Rev.dato: 15.08.2022
Versjon nr.: 1.0

TUVA 3M



Alle produktbilder er ment som illustrasjoner og kan avvike fra faktisk produkt.

Innholdsfortegnelse

Generelt	5
Betongarbeid	5
Utvendig utforming	5
Vindu og ytterdør	6
Bjelkelag og etaskjeskiller	6
Innvendige overflater	6
Trapp	7
Kjøkken og garderobe	7
Bad	7
Energi	8
Teknisk (ventilasjon og smarthus)	8
Rørlegger	8
Elektro	8
Carport, garasjeport	8
Byggvask	8
Kundeuttreksskjema	9

Leveres

ABChus står ansvarlig for materiell, arbeid og garanti.

Leveres av kunde

Kunden står ansvarlig for materiell, arbeid og garanti.

1. Generelt

Byggesak	Leveres
Rigg og drift	Leveres
Byggestrøm	Leveres av kunde
Oppmåling og utstikking	Leveres
Uavhengig kontroll	Leveres av kunde

2. Betongarbeid

Fundamentering	Leveres
Type fundamentering	Plate på mark

3. Utvendig utforming

Yttervegg

Kledningstype	Liggende dobbelfals
Utvendig behandling	Fabrikkmalt 1-strøk
Farge utvendig behandling	Antikk grå (NCS S2502-Y)

Yttertak

Type tekking	Papptekking
Papptekking farge	Grå
Takrenne og nedløp farge	Sort
Bordtakbeslag farge	Sort
Israftbeslag farge	Sort

Veranda og terrasse

Treplattung utenfor hoveddør	Leveres
Markterrasse	Leveres av kunde

4. Vindu og ytterdør

Vinduer og terrasedør	Leveres
Type vinduer og terrasedør	3-lags energiglass m/alubekledning
Farge vindu innvendig	NCS S0500-N (Klassisk hvit)
Farge vindu utvendig	RAL 9010 (Hvit)
Farge vannbrettbeslag	RAL 9006 (Grå)
Sprosser	Ingen

Ytterdør

Ytterdør	Leveres
Type ytterdør	Hoveddør med klart glass
Farge ytterdør - innside	Bomull
Farge ytterdør - utside	Bomull
Glass på ytterdør	Klart

5. Bjelkelag og etasjeskiller

Bjelkelag og etasjeskille over hovedetasje	Leveres
--	---------

6. Innvendige overflater

Gulv	
Gulvoverflate	Leveres
Type gulv	Parkett
Type parkett	Lys hvitpigmentert 3-stav

Vegg og tak

Vegg- og takoverflate	Leveres
Type veggoverflate	Gips
Type takoverflate	Gips

Overflatebehandling

Sparkling og maling	Leveres
---------------------	---------

Flis

Fliser iht. romskjema

Leveres

Type flis i entré

60x60 cm (Lys grå)

Listverk

Listverk og foring

Leveres

Type listverk

Slett

Listefritt tak/vegg

Leveres

Innerdør

Innerdører

Leveres

Type innerdør

Slett med demplist

Demplist - alle innerdører



7. Trapp

Innvendig trapp

Leveres

Type innvendig trapp

Hvitmalt furutrapp med åpne trinn

Farge håndløper

Hvit

Farge trinn

Hvitmalt furu

8. Kjøkken og garderobe

Kjøkken

Leveres

Garderobe

Leveres av kunde

9. Bad

Innredninger bad (iht. romskjema)

Leveres

Dusjhjørne

Leveres

10. Energi

Pipe og ildsted

Pipe	Leveres
Type pipe	Stål
Farge pipebeslag	Sort
Farge piperør	Sort
Ildsted	Leveres
Type ildsted	Ildsted med glass

11. Teknisk (ventilasjon)

Teknisk enhet	Leveres
Type teknisk enhet	Kompakt
Ventilasjonsanlegg	Leveres
Kombirist farge	Hvit
Smarthus	Leveres

12. Rørlegger

Se egen rørleggerbeskrivelse	✓
Utvendig VA	Leveres av kunde
Bunnledninger	Leveres
Sanitæranlegg	Leveres

13. Elektro

Se egen elektrobeskrivelse	✓
Utvendig stikkledning	Leveres av kunde
EL-anlegg	Leveres
Varmekabler	Leveres

14. Sportsbod

Sportsbod	Leveres av kunde
-----------	------------------

15. Byggvask

Byggvask

Leveres

16. Veggfarger innvendig

Se eget fargekart

Leveres

1. Generelt

Byggestrøm

Leveres av kunde

Ansvar for fremlagt tilgjengelig byggestrøm på byggetomt, med eget byggstrømsskap, minimum 32 AMP kurs. Skap til byggestrøm skal plasseres maksimum 15 meter fra grunnmur.

Uavhengig kontroll

Leveres av kunde

Det er fra myndighetenes side krav om uavhengig kontroll. Hensikten er å påse at det er gjennomført kvalitetssikring av byggearbeidene, at prosjekteringen av tiltaket oppfyller kravene i byggetekniskforskrift (TEK17) og at byggearbeidene er utført i henhold til tegninger og arbeidsbeskrivelser.

Tiltakshaver har ansvaret for å bestille kontrollforetak som gjennomfører den uavhengige kontrollen og sørger for kontroll i samsvar med plan- og bygningsloven. Det er tiltakshavers ansvar å bestille, samt dekke kostnadene for uavhengig kontroll.

3. Utvendig utforming

Treplatting/markterasse

Leveres av kunde

Treplatting/markterasse må ikke overstige 0,5 meter fra bakkenivå, dersom det ikke er byggesøkt/byggemeldt.

Sportsbod

Leveres av kunde

8. Garderobe

Garderobe

Leveres av kunde

12. Rørlegger

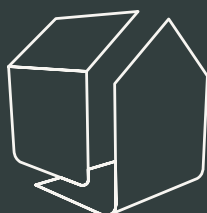
Utvendig VA

Leveres av kunde

13. Elektro

Utvendig stikkledning

Leveres av kunde



abchus

Enklere blir det ikke

ABChus AS

Kveldroveien 7, N-1407 Vinterbro · Tlf: 47 47 15 50 · post@abchus.no · abchus.no



Anton Bergs veg 56 A og B, gnr/bnr 194/406 m.fl., detaljregulering, sluttbehandling Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 13.3.2017
Dato for godkjenning av bystyret: 18.5.2017

Intensjoner i planen

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting i form av tolv rekkehus. Tomta er i dag bebygd med et hvitt bolighus og en rød låve. Planforslaget forutsetter at eksisterende bebyggelse på tomta rives. Låven er et viktig fargeinnslag i området som i øvrighet består av grå rekkehus og leilighetsbygg. Det er derfor viktig å sikre fargebruk på ny bebyggelse.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter, datert 15.8.2016, senest endret 10.3.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg

Grønnstruktur

- Grønnstruktur

Hensynssone

- Frisikt

Bestemmelsesområde

- Bruksareal for bolig under terreng

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Utomhusplan

Det skal utarbeides en detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500 for planområdet og en del av felt FC/D i (R378e). Planen skal redegjøre for planlagt bebyggelses plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, grønnstruktur, gangveger, lekearealer, oppholdsareal, avfallsanlegg, overvannshåndtering og friskt ved avkjørsler.

3.2 Boligbebyggelse

3.2-1 Arealbruk

Innenfor felt B tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse.

3.2-2 Grad av utnyttning

Maks tillatte BYA innenfor felt B er 850 m².

3.2-3 Bebyggelsens plassering på tomte

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Adkomst til parkeringskjeller og støttemurer med rekkverk tillates utenfor byggegrensene. Mellom byggene tillates oppført heis, mindre uteboder og pergola. Verandaer tillates å krage ut over byggegrense i inntil en meter mot nordvest og inntil to meter for øvrig, men ikke utover formålsgrense.

Innenfor bestemmelsesområde #1 (bruksareal for bolig under terreng) kan det etableres parkeringsanlegg, tekniske rom, sykkelparkering, boder o.l.

3.2-4 Bebyggelsens høyde

Maksimum byggehøyde er angitt i plankartet.

Rom for varig opphold, pergola og skillevegger tillates oppført inntil to meter høyere enn maks byggehøyde. Rom for varig opphold kan dekke inntil 30 % av takflaten, og pergola kan dekke inntil 25 % av takflaten. Takoppbygg må organiseres slik at man for hver boenhet har åpning mellom takoppbyggene på minimum 2,0 meter i retning sørøst-nordvest. Mot nordvest skal loftstuer, pergola og skillevegger ha en avstand på minimum tre meter fra byggegrense. Det tillates støyskjerm i glass mot sør over tett rekkverk/brystning for de sørlige boligene.

3.2-5 Boligkvalitet

Minimum 30 % av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Alle boenheter skal ha en stille side og minst ett soverom på stille side (< 55 dB), og tilgang til uteplass med støynivå < 55 dB.

3.2-6 Tetthet og boligsammensetning

Det skal oppføres minimum åtte boenheter innenfor planområdet.

3.2-7 Uteoppholdsareal

Det skal være minimum 50 m² uterom per 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på bakkeplan og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

3.2-8 Estetikk og fargebruk

Overflatebehandling skal ha variert fargebruk som gir identitet til bebyggelsen innenfor planområdet og skiller den fra omkringliggende bygg.

3.3 Renovasjonsanlegg

f_R skal ha nedgravde renovasjonskonteinere og være felles for boligene innenfor felt B.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg

f_KV1 og f_KV2 skal være felles atkomstveg for gnr/bnr.: 194/406, 517, 518, 519 og 522.

4.2 Parkering for bil

Det skal anlegges minimum 1,2 parkeringsplasser for bil per 70 m² BRA eller boenhet, i parkeringskjeller. Avkjørsel til parkeringskjeller skal skje fra f_KV2, som vist med pil i plankartet.

For resten av planområdet tillates etablert inntil tre gjesteparkeringsplasser for bil innenfor feltet f_KV1. Disse skal være felles for gnr/bnr.: 194/406, 517, 518, 519 og 522.

Det skal avsettes minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

4.3 Parkering for sykkel

Det skal anlegges minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet innenfor planområdet. Minst halvparten av disse skal være i parkeringskjeller. Det skal tilrettelegges for lading av el-sykler.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur

f_G1 og f_G2 skal være felles for gnr/bnr.: 194/406, 517, 518, 519 og 522, og opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringssone - frisikt

Innenfor frisiktsonen tillates ikke gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

7.2 Støy- og luftforurensning

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

7.3 Geoteknikk

Geoteknisk rapport skal foreligge til søknad om første igangsettingstillatelse utover riving.

Rapporten skal omhandle stabilitet i anleggsfasen, vurdering av behovet for erosjonssikring av bekker og for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

7.4 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten.

7.5 Tekniske planer

Tekniske planer for renovasjon og vann- og avløp skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Vann- og avløpsplanen skal redegjøre for fordrøyning av overvann.

7.6 Riving og registrering

Bygninger som skal rives skal fotodokumenteres før riving.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Uteoppholdsareal

Utomhusplan skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Boligene kan ikke tas i bruk før leke- og oppholdsarealer, adkomster, fellesareal og grønnstruktur (f_G1 og f_G2) er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

Før det gis ferdigattest til boliger skal areal for felles lek og opphold i felt FC/D (felles lekeareal) i R3278e være ferdigstilt.

8.2 Skolekapasitet

Søknad om igangsettingstillatelse for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

8.3 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder renovasjonsanlegg og vann- og avløpstiltak i henhold til teknisk plangodkjenning, skal være etablert før boligene kan tas i bruk.

8.4 Parkering

Boligene i felt B kan ikke tas i bruk før parkering i parkeringskjeller for sykkel og bil er ferdigstilt.

Dato og signatur

Rita Ottervik

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPÅN

PBL § 12-5 AREALFORMAL

PBL § 12-6 HENSYNSØNER

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse (11110)

Renovasjonsanlegg (1550)

2. SAMFERDSEL, SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjørveg (2011)

PBL § 12-7 BESTEMMELSER

Bruksareal for bolig under terreng, #1

SIKRINGSSØNE

Friskil (140)

3. GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur (3001)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Planterse
- Grense for arealformal
- Byggegrense
- Friskil
- Grense for bestemmelsesområde
- Grense for sikringsone
- Avkjørsel
- Betbyggelse som forlissetes fjernet
- Vegstenging/fysisk sperr

Kartprosjekt: EUREF89 - UTM32
Hydderferanse: NN2000
Kilde: Trondheim kommune

Kartuttrekk pr dato: mars 2017
Evidenslengde 1m



TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Anton Bergs veg 56A og 56B
gnr/bnr 194/406 m.fl.

Rev. 1: 31.10.2016

Rev. 2: 09.02.2017

Til sluttbehandling

Saksbehandling i PBL OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kommisjon for utredning av reguleringssaker

Behandlet etter kommunens dekkeplan og vedtak

Offisiell etterlysning

Behandlet i bygningssak og planutvalget

Behandlet i miljø- og byutvalget

Godkjent i bystyret

Dato: 15.08.2016

Forslagstiller:

PLAN arkitekter as
p/vegne av
Maison Elendorm AS

Reguleringsplan nr:

R20160003
Kommunens saknr:

15/53188

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref: 15/53188 R20160003

Anton Bergs veg 56A og B,
gnr/bnr 194/406 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser

i medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningloven, av 1. juli 2008, har Trondheim bystyret

Møte 18.05.2017 og saknummer 91/17 vedtatt på den

måte som er angitt i vedlegg til denne sak med

bestemmelser i bystyret

Rita Ottervik

formannskapet

Anton Bergs veg 56A

Nabolaget Kolstad nordre/Anton Bergs veg - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bjørndalstoppen	3 min
Linje 2, 23, 40, 104	0.3 km
Heimdal stasjon	9 min
Linje R70	3.8 km
Trondheim S	18 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	12.8 km
Trondheim Værnes	36 min

Skoler

Flatåsen skole (1-10 kl.)	17 min
710 elever, 41 klasser	1.3 km
Huseby barneskole (1-10 kl.)	17 min
510 elever, 47 klasser	1.3 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.)	20 min
66 elever, 6 klasser	1.6 km
Romolsliå skole (1-7 kl.)	20 min
182 elever, 14 klasser	1.7 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	20 min
174 elever, 7 klasser	1.7 km
Cissi Klein videregående skole	11 min
Heimdal videregående skole	13 min
730 elever	1 km

Ladepunkt for el-bil

Fogdenget 7	13 min
Langhaugen 6b	14 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

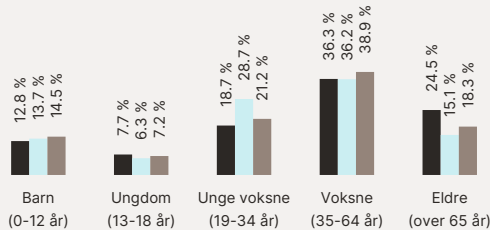


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolstad nordre/Anton Berg...	376	159
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kolstad barnehage (1-5 år)	9 min
125 barn	0.7 km
Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år)	13 min
42 barn	1 km
Huseby barnehage (1-5 år)	14 min
74 barn	1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Flatåsen	12 min
Post i butikk, PostNord	0.9 km
Coop Extra Flatåsen	12 min



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

Primære transportmidler

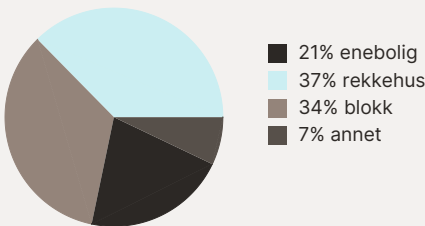
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Støynivået
Lite støynivå 93/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100
-  Gateparkering
Lett 88/100

Sport

-  Kolstaddalen- Ballbinge
Ballspill 10 min  0.8 km
-  Huseby kunstgressbane
Fotball 13 min  1 km
-  3T-Saupstad 12 min 
-  Fitnesspoint Flatåsen 19 min 

Boligmasse



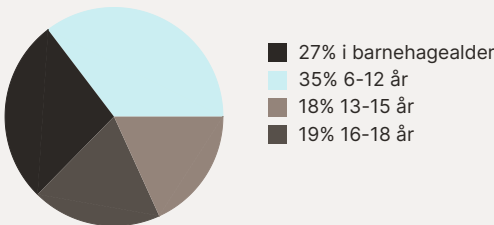
«Koselig, lite område. Praktiske hus.
Kort vei til sentrum.»
Sitat fra en lokalkjent



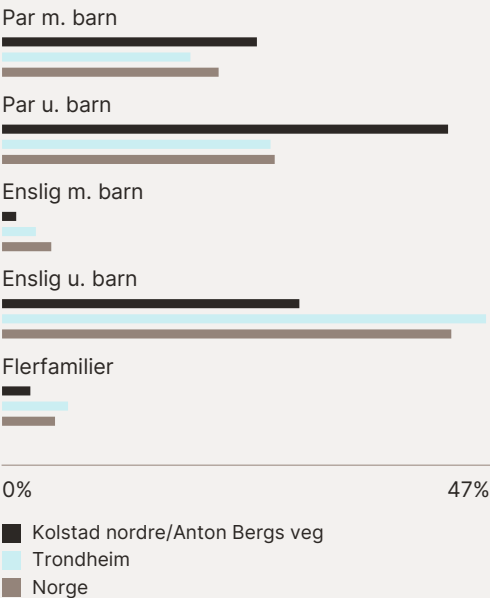
Varer/Tjenester

-  City Syd 8 min 
-  Vitusapotek Saupstad Senter 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

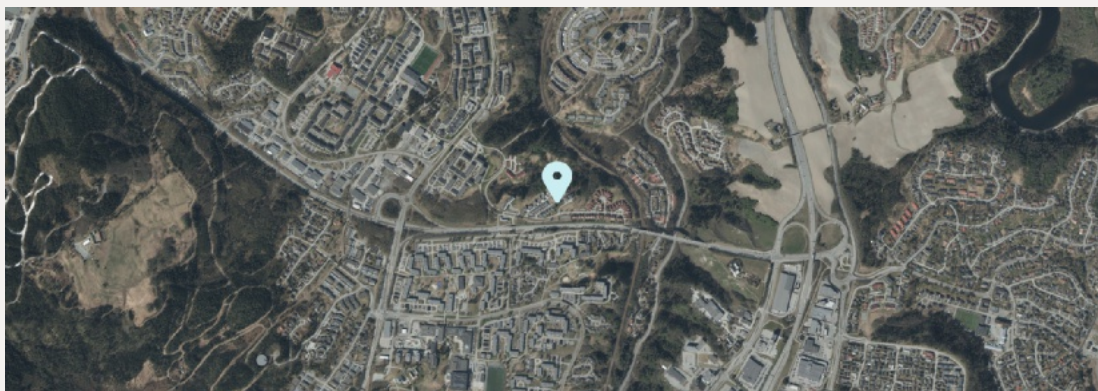


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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

VEDTEKTER

Sameiet Anton Bergs veg 56

Utkast fra utbygger datert 2/9-2025

Vedtekt 1

Navn og styre

Sameiets navn: Sameiet Anton Bergs veg 56

Adresse: Anton Bergs veg 56

Gårdsnummer: 194

Bruksnummer: 406

Styret har en styreleder og to styremedlemmer som velges av årsmøtet. Det ene styremedlemmet velges som kasserer.

Vedtekt 2

Sameiebrøk og felleskostnader

Sameiet har ni boligseksjoner med omtrentlig likt areal som dermed gir en sameiebrøk på 1/9. Dette tilsvarer at den enkelte seksjon utgjør 11,11% hver. Seksjonene er ansvarlige for å dekke 1/9 hver av sameiets felleskostnader iht. årlig justering for dette. Innbetaling skal skje forskuddsvis og senest første virkedag i måneden betalingen gjelder for.

Sameiet har ansvar for å ha gyldig felles forsikring av bygningsmassen.

Internett/TV/kabel-TV kostnader besørges av den enkelte seksjonseier.

Vedtekt 3

Styrets ansvar

Styret er ansvarlig for sameiets vedlikehold og drift. Styret er også ansvarlig for at sameiet drives iht. lover og vedtekter, samt beslutninger vedtatt på årsmøtet.

Styret velges av årsmøtet og styrehonorar skal vedtas av årsmøtet.

Vedtekt 4

Årsmøte

Sameiet skal avholde årsmøte en gang i året. Det er sameiets styre som kaller inn til dette. Innkallelsen skal inneholde hvilke saker som skal tas opp.

Ekstraordinært årsmøte kan holdes når styret kaller inn til det og dersom

minst to seksjonseiere krever det.

Sameiebrøken angir stemmerett ved årsmøte hvor alle stemmer teller likt med 1/9 hver.

Alle saker avgjøres med vanlig flertall der hvor ikke loven krever strengere flertall.

Et flertall på årsmøtet kan ikke beslutte noe som gir en urimelig fordel eller ulempe til en seksjonseier.

Vedtekter kan bare endres av årsmøtet og krever to tredjedels flertall (6/9).

Ordensregler kan bare vedtas av årsmøtet og krever alminnelig flertall (5/9).

Vedtekt 5

Bruk og vedlikehold av fellesarealer

Alle har lik bruksrett til fellesarealer og kan benytte disse slik det er opprinnelig tiltenkt.

Det er ikke lov å parkere andre steder enn markerte P-plasser, med mindre dette er midlertidig i forbindelse med av-og på-lossing.

Det er sameiets styre som har ansvar for å vedlikeholde fellesarealer. Dette blir administrert via husordensreglene, innkalling til dugnader eller ved bestilling av ekstern tjeneste.

Vedtekt 6

Ordensregler

Alle skal forholde seg til sameiets ordensregler, som kan oppdateres årlig på årsmøtet.

Som hovedregel gjelder Kardemomme-loven som vil si at man skal være snill og grei og ikke plage andre.

Vedtekt 7

Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for at det føres regnskap. Regnskapet skal legges frem på årsmøtet. Det kreves ikke autorisert revisor. Det skal dog velges en person som reviderer regnskapet.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET Anton Bergs veg 56

Utkast til husordensregler datert 2/9-2025.

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptre med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettssneiper på fellesområder.

2. Støy Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager bes holdt stille.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. Sørg for å hode luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader. Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Brannvern

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger). Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

5. Søppel

Søppel skal sorteres ihht Trondheim kommunes / Trondheim rengjøring sine retningslinjer. Pd sorteres disse for seg: Matavfall, papp/papir, restavfall, glass/metall.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

6. Plenklipp, snørydding og vask

Plenklipping og snømåking på egne arealer utføres av seksjonseier, plenklipping og snømpking på fellesarealer utføres etter oppsatte lister. Rengjøring av fellesarealer/parkeringskjeller utføres på innkalt dugnad.

7. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

8. Parkering

Hver boenhet har sin egen tinglyste parkeringsplass i parkeringskjeller som eier (evnt leietaker) disponerer fritt. Garasjeporten skal til enhver tid holdes stengt. Gjeste plassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

10. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall. (5/9)

Notater

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 3250088

Adresse: Anton Bergs veg 56 A, 7099 Flatåsen

Betegnelse: Gnr. 194, Bnr. 406 og Gnr. 194, Bnr. 525, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. _____ skriver _____

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital	Kr
-------------	----

Lån (bank og saksbehandler)	Kr
-----------------------------	----

Til sammen	Kr
------------	----

Egenkapital ved salg av egen bolig:	Kontanter	Annet
-------------------------------------	-----------	-------

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

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: _____ PERSONNR: _____

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: _____ UNDERSKRIFT: _____

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

[illegible]

Nylander & Partners, Nybygg Tlf: 73100050 nybygg@nylanderpartners.no

Salgsoppgaven er opprettet 24.10.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& NYLANDER
PARTNERS

Bindende kjøpetilbud

Ansvarlig megler:

Budgiver har lest salgsoppgave og tilstandsrapport og inngir herved bindende bud på eiendommen

Adresse: Anton Bergs veg 56 A, 7099 Flatåsen

Matrikkel: Gnr. 194, Bnr. 406 og Gnr. 194, Bnr. 525, Trondheim kommune.

Bud kr:

Beløp med bokstaver:

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave

Bud vedstått til (dato og klokkeslett)

Ønsket overtagelse (dato):

Overtagelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for Tingretten og rettighetshaverne, og anbefalt at budet begjæres stadfestet (normalt etter 14 dager av budfrist). Budgiver aksepterer at budfrist forlenges med 6 uker dersom det ikke foreligger høyere bud, se pkt. 8..

Eventuelle forbehold:

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere seks - 6 - uker, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelpertil å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

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

☐ Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgave med tilhørende vedlegg samt å ha besøkt eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som av salgsoppgaven. Personvern: Se www.partners.no for vår personvernerklæring. Offentliggjøring av bud: Iht. lov om eiendomsmegling vil alle bud og innhold i disse bli opplyst/utlevert til både kjøper og selger av eiendommen.

Budgiver

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

☐ Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet

Navn:

Navn:

Personnr.:

Personnr.:

Adresse:

Adresse:

Tlf./E-post:

Tlf./E-post:

Sted,dato:

Sted,dato:

Signatur

Signatur

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Før du innleverer bud – må nedenstående nøye gjennomgås:

TVANGSSALG

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

BUDGIVNING

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- *Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer*
- *Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter.*
Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- *Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.*
- *Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.*

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe til å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avlagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

