



INNHold

Illustrasjonsfoto Brannmesterens BRL	2-3
Meglers ord	3
Beliggenhet	4
Illustrasjonsfoto stue/kjøkken	5-6
Situasjonsplan	7
Plantegninger 1. etasje	10-19
Plantegninger 2. og 3. etasje	20-37
Illustrasjonsfoto stue	38-39
Budsjett	40
Prisliste	41
Leveransebeskrivelse	42-46
Romskjema	47
Nøkkelinformasjon/kjøpsbetingelser	48-59
Illustrasjonsfoto terrasse	54-55
Illustrasjonsfoto stue	56-57
Vedtekter BB	60-64
Vedtekter Sameiet	66-75
Grong Sparebank	77
Forbrukerinformasjon	78
Bindende kjøpsbekreftelse	79



14 LEILIGHETER UNDER FERDIGSTILLING



Illustrasjonsfoto takterrasse, avvik kan forekomme.

Brannstasjonen

- Ett av Steinkjers viktigste bygg

Både som tidligere vaktsentral, men også visuelt kjennemerke: Steinkjer brannstasjon er en del av hjertet i byen.

Her, i krysset mellom Ølvegata og Skippergata har den stått i over 70 år. Brannstasjonen vår. Med branntårn, kontorlokaler, vognhall, vaktsentral og etter hvert legevakt.

Tegnet av arkitekt Axel Paul Guldahl og bygd i to etapper. Først som brannstasjon med blant annet gymnastikksal, leilighet for brannmesteren og kontor for kommunens tekniske etat fra 1950. Og fra 1963 forlenget mot elva, blant annet med en ekstra etasje på administrasjonsfløya for en stadig voksende teknisk etat, som til slutt endte opp med å flytte i 1992.

Her har varslingssentralen for brann flyttet inn og ut igjen. Her henvendte både gammel og ung seg fra 90-tallet og framover, for å få komme inn til legevakta. Og her har mange av oss trådt våre bein i gangene, enten som besøkende eller ansatte.

Dette bygget har betydd mye for oss i Steinkjer – Nå begynner en ny epoke

Steinkjer brannstasjon

– et urbant og unikt boligprosjekt, på historisk grunn!

Består av 14 andelsleiligheter med størrelser fra 61 til 178 m² i BTA.

I tillegg til de 14 leilighetene, er det 8 stk. hybler/hybelleiligheter med størrelser fra 17 til 46 m² i BTA. Se for øvrig prisoversikt med tabell over leilighetenes areal og estimerte månedlige felleskostnader.

Soverom fra 1 til 3 stk. Kjøpere av leiligheter, gis fortrinnsrett til å kjøpe hybler som tilleggsareal til sin leilighet, så langt antallet hybler rekker. 2 av leilighetene er snart ferdigstilt og leveres som forevist

- De øvrige leiligheten ferdigstilles etter kjøpers egne ønsker.

Leilighetene leveres med standard iht. leveransebeskrivelse, men kjøper kan selv bestemme hvordan disse leilighetene skal ferdigstilles via tilvalgsløsninger.

Kjøpere har derfor en unik mulighet til å sette sitt personlige preg på sin leilighet.

Leilighetene leveres nøkkelferdig – klar til innflytting for kjøper.

Velkommen til en enklere hverdag i Brannmesteren Borettslag!

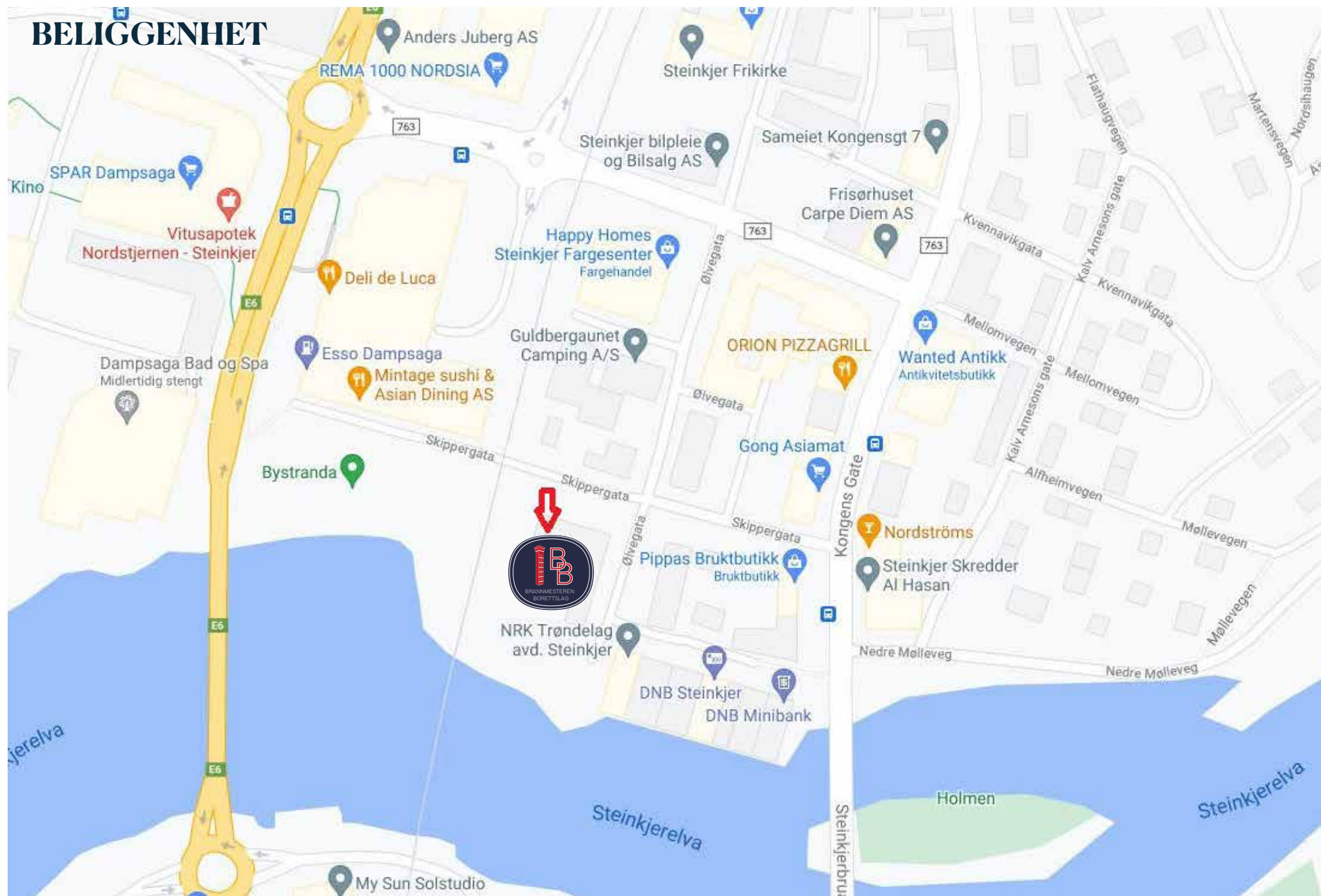
ANSVARLIG MEGLERE:



Tomas Høin
Eiendomsmegler
Mobil: 481 45 822
tomas@aktiv.no



Anders Borgsø
Eiendomsmegler
Mobil: 92 89 29 38
ab@aktiv.no

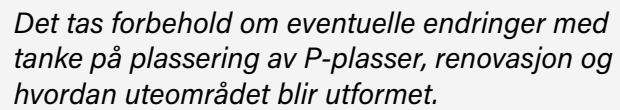




Illustrasjonsfoto stue, avvik kan forekomme.



Illustrasjonsfoto kjøkken/stue, avvik kan forekomme.





Plantegninger 1.etasje

Plantegninger 2. og 3. etasje

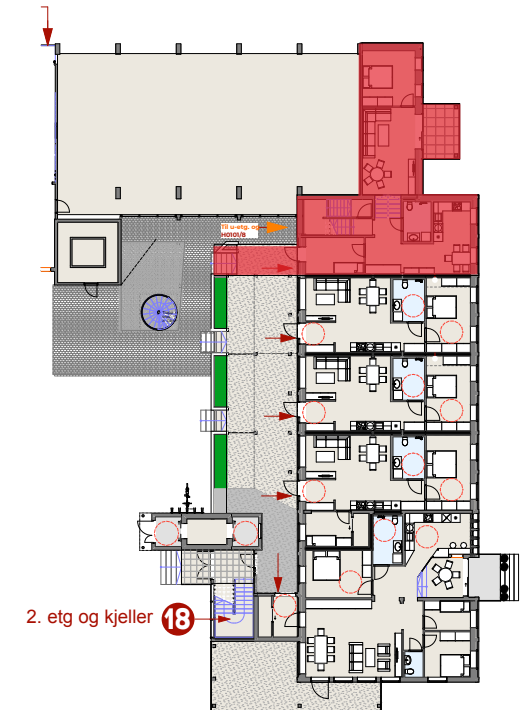
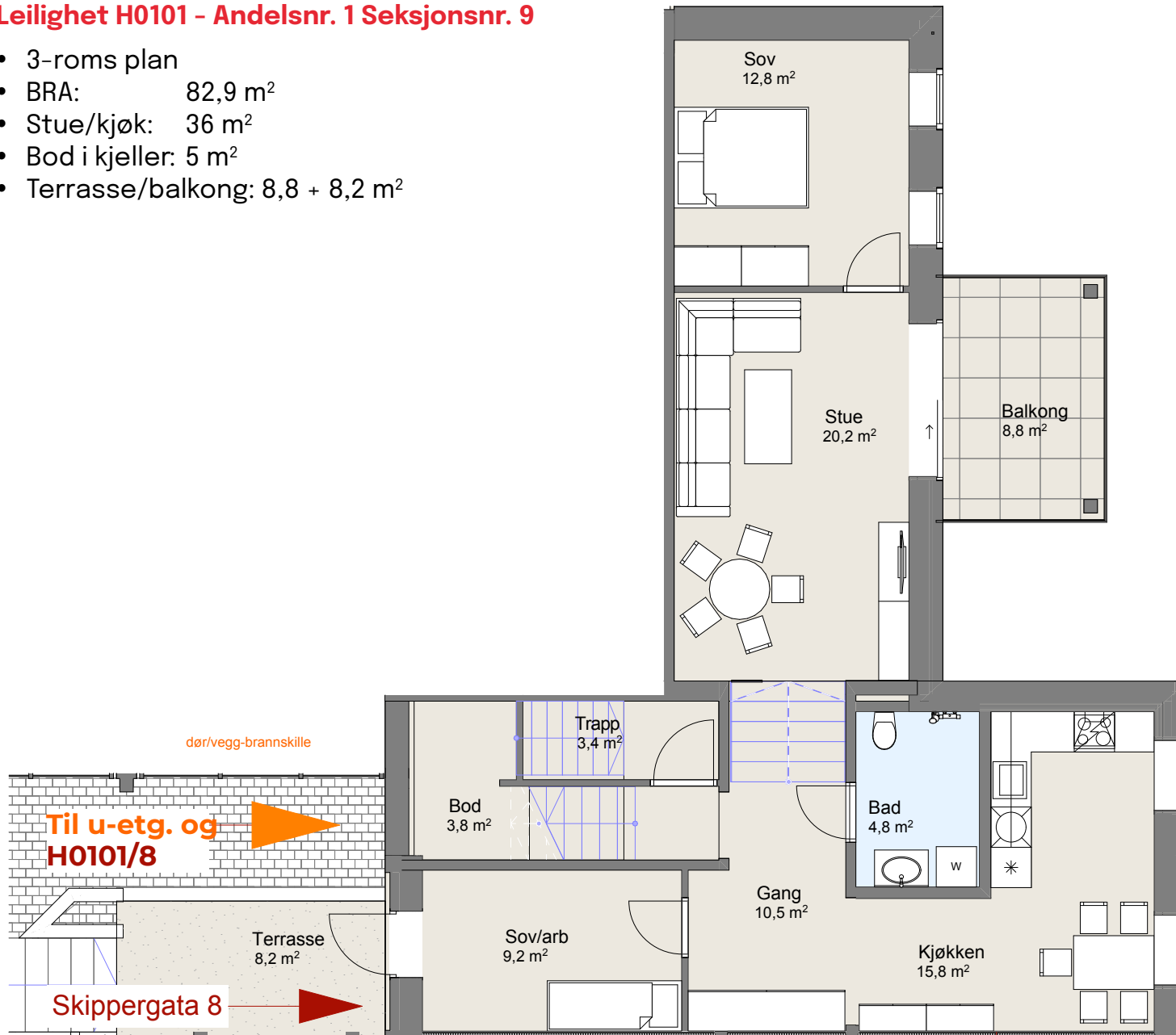
Plantegninger 2. etasje



SKIPPERGATA 8 - 1. etasje

Leilighet H0101 - Andelsnr. 1 Seksjonsnr. 9

- 3-roms plan
- BRA: 82,9 m²
- Stue/kjøk: 36 m²
- Bod i kjeller: 5 m²
- Terrasse/balkong: 8,8 + 8,2 m²



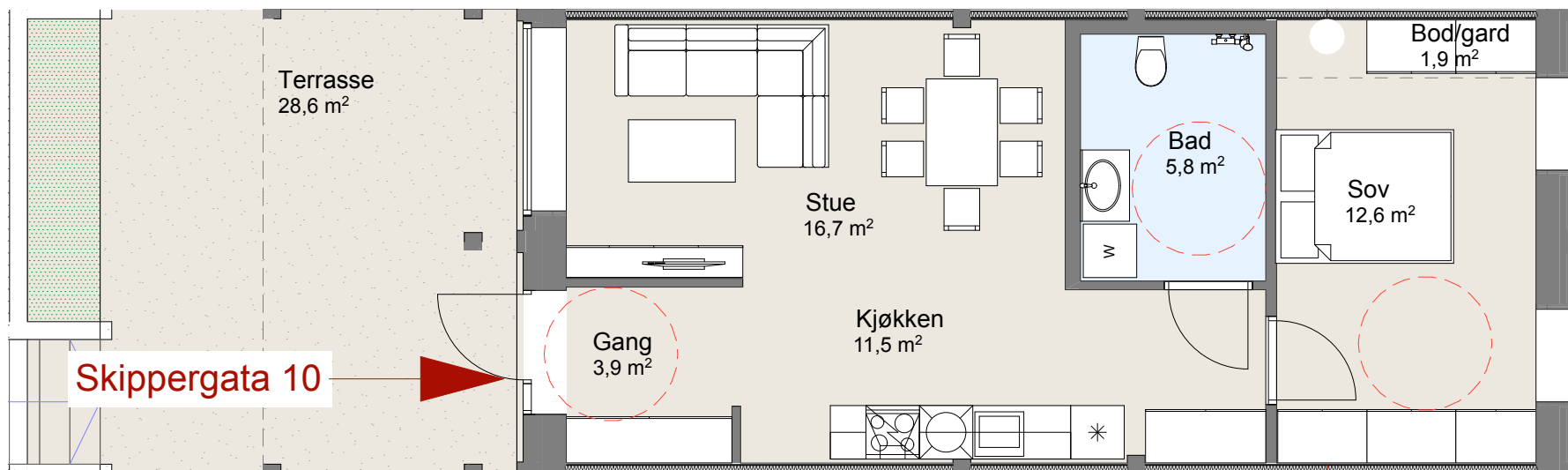
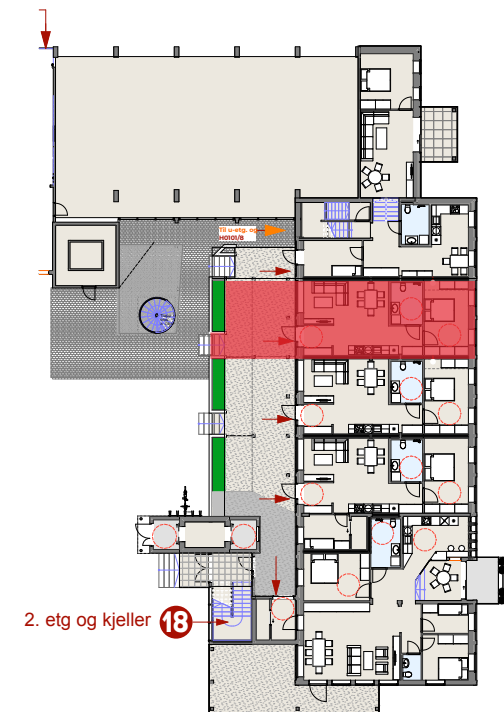
SKIPPERGATA 8 - 1. etasje - Leilighet H0101



SKIPPERGATA 10 - 1. etasje

Leilighet H0101 - Andelsnr. 2 Seksjonsnr. 10

- 2-roms plan:
- BRA: 53,8 m²
- Stue/kjøk: 28,2 m²
- Bod i kjeller: 5 m²
- Terrasse: 28,6 m²



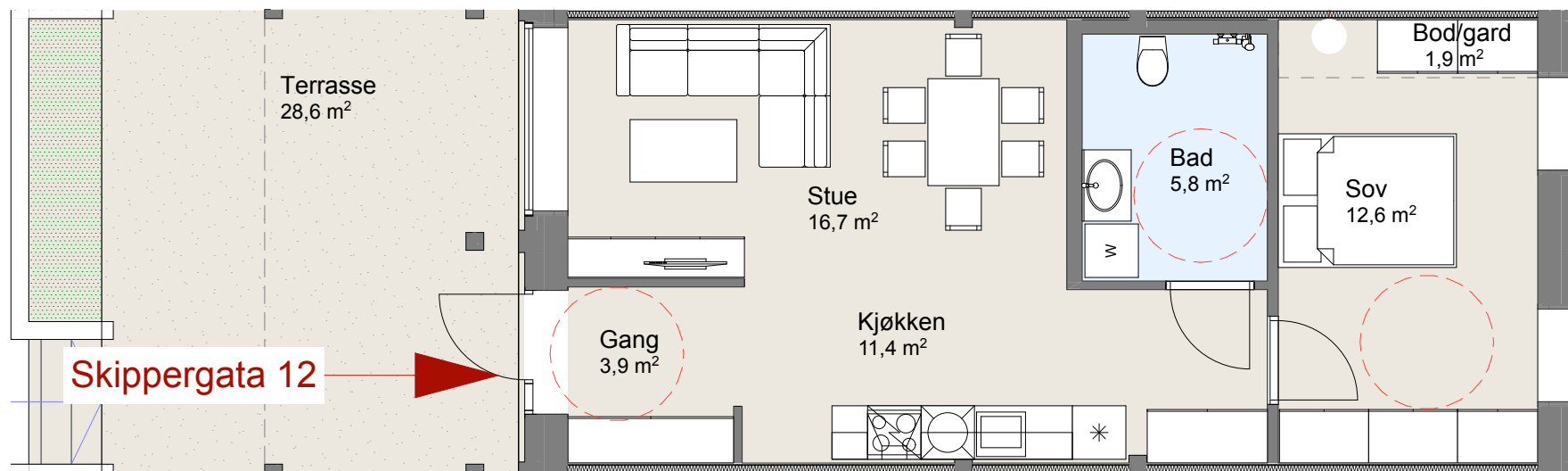
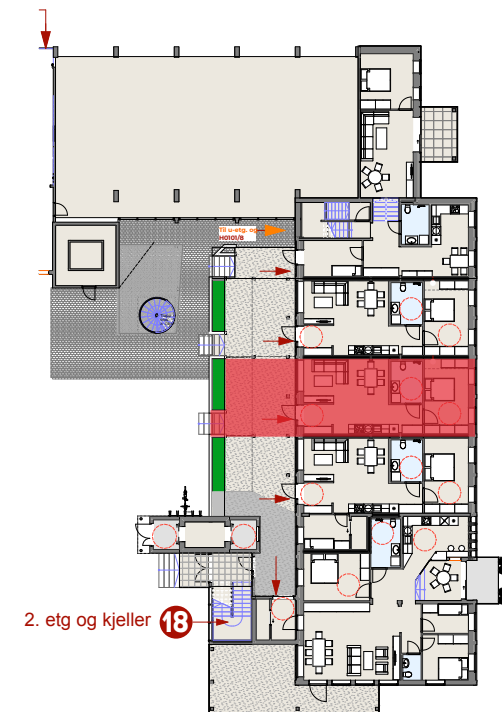
SKIPPERGATA 10 - 1. etasje - Leilighet H0101



SKIPPERGATA 12 - 1. etasje

Leilighet H0101 - Andelsnr. 3 Seksjonsnr. 11

- 2-roms plan:
- BRA: 53,8 m²
- Stue/kjøk: 28,2 m²
- Bod i kjeller: 5 m²
- Terrasse: 28,6 m²



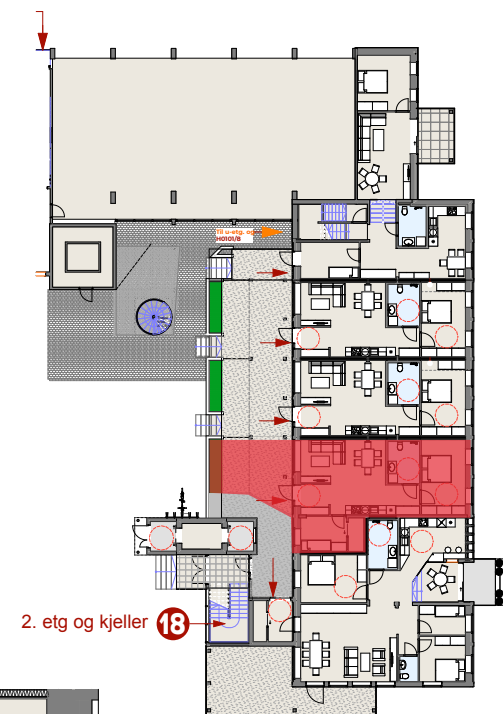
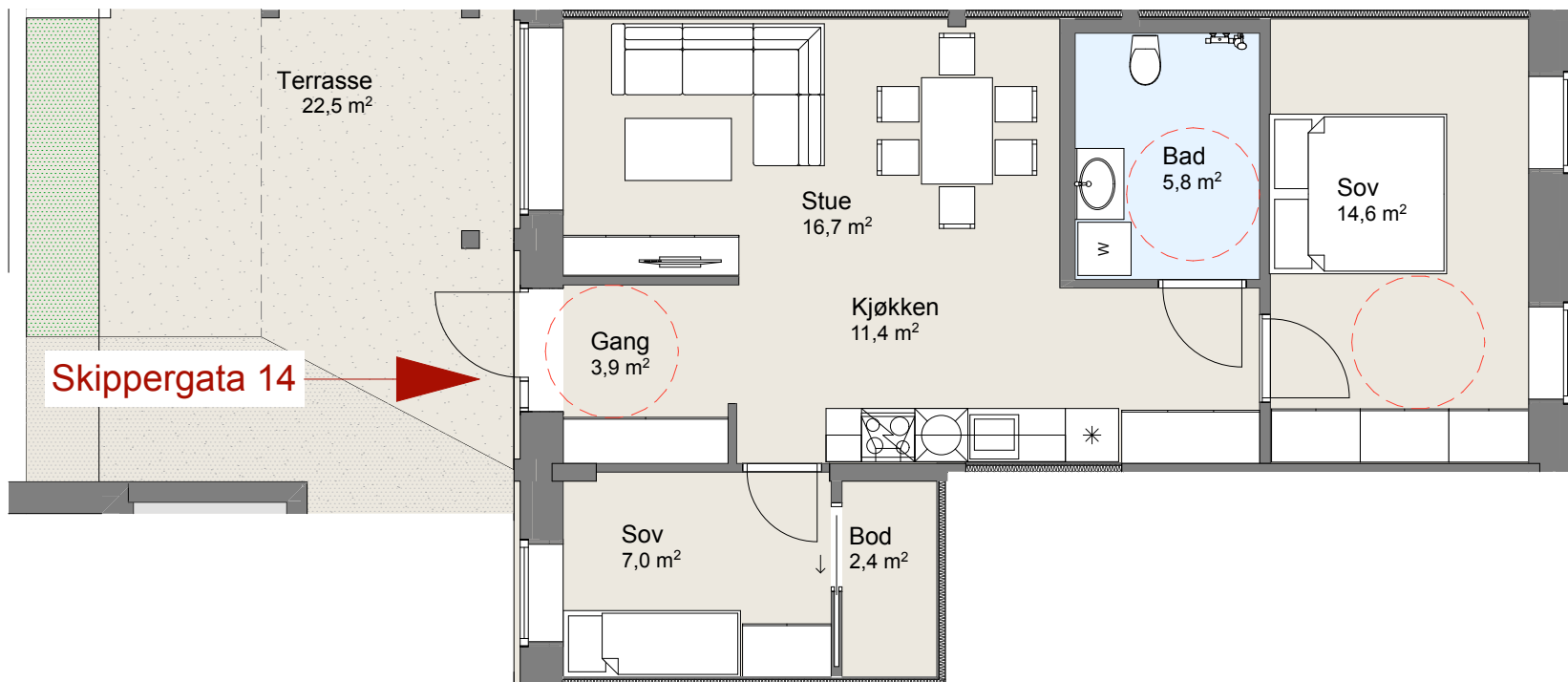
SKIPPERGATA 12 - 1. etasje - Leilighet H0101



SKIPPERGATA 14 - 1. etasje

Leilighet H0101 - Andelsnr. 4 Seksjonsnr. 12

- 3-roms plan:
- BRA: 64,4 m²
- Stue/kjøk: 28,2 m²
- Bod i kjeller: 5 m²
- Terrasse: 22,5 m²



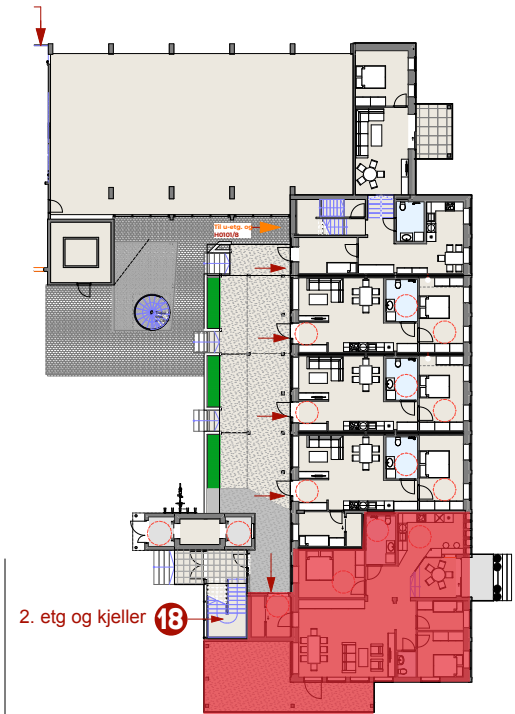
SKIPPERGATA 14 - 1. etasje - Leilighet H0101



SKIPPERGATA 14 - 1. etasje

Leilighet H0101 - Andelsnr. 5 Seksjonsnr. 13

- 4-roms plan:
- BRA: 113,9 m²
- Stue/kjøk: 60 m²
- Bod i kjeller: 5 m²
- Balkong: 37,6 + 6,2 m²



SKIPPERGATA 16 - 1. etasje - Leilighet H0101

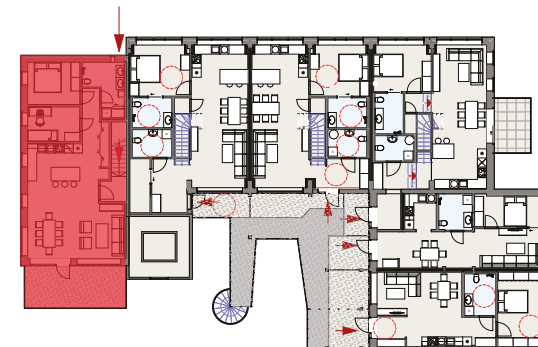
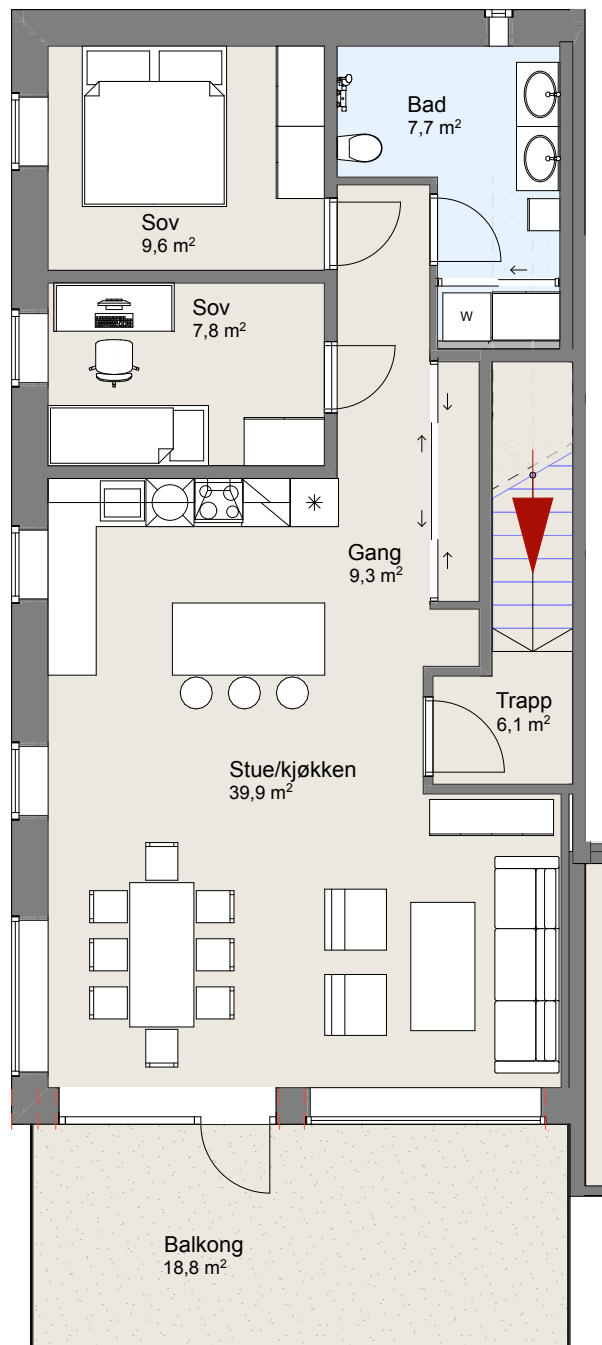


SKIPPERGATA 6 - 2. etasje

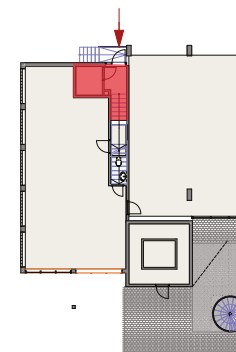
Leilighet H0201

ANDELSNR. 6 SEKSJONSNR. 19

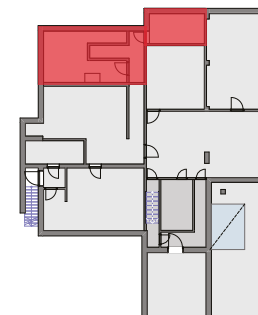
- 3-roms plan:
- BRA: 107,2 m² (83,8 + 7,7 + 15,7)
- Stue/kjøk: 39,9 m²
- Bod i kjeller: 7,2 m²
- Balkong: 18,8 m²



2. Etasje



1. Etasje Inngang/
trapperom og liten bod

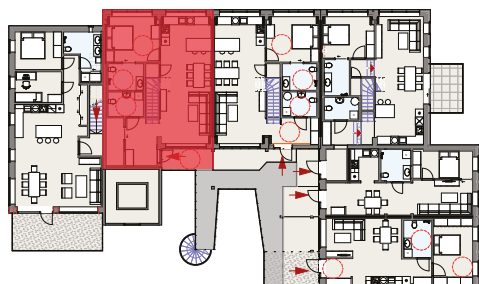


Kjeller Bod

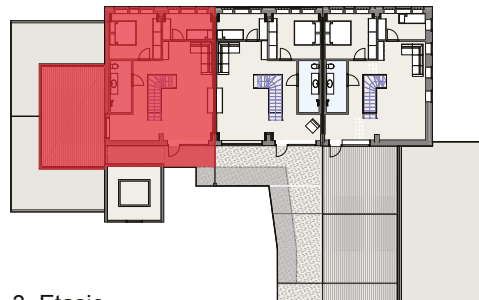
SKIPPERGATA 6 - 2. etasje - Leilighet H0201



SKIPPERGATA 18 - 2. og 3. etasje - Leilighet H0201



2. Etasje



3. Etasje

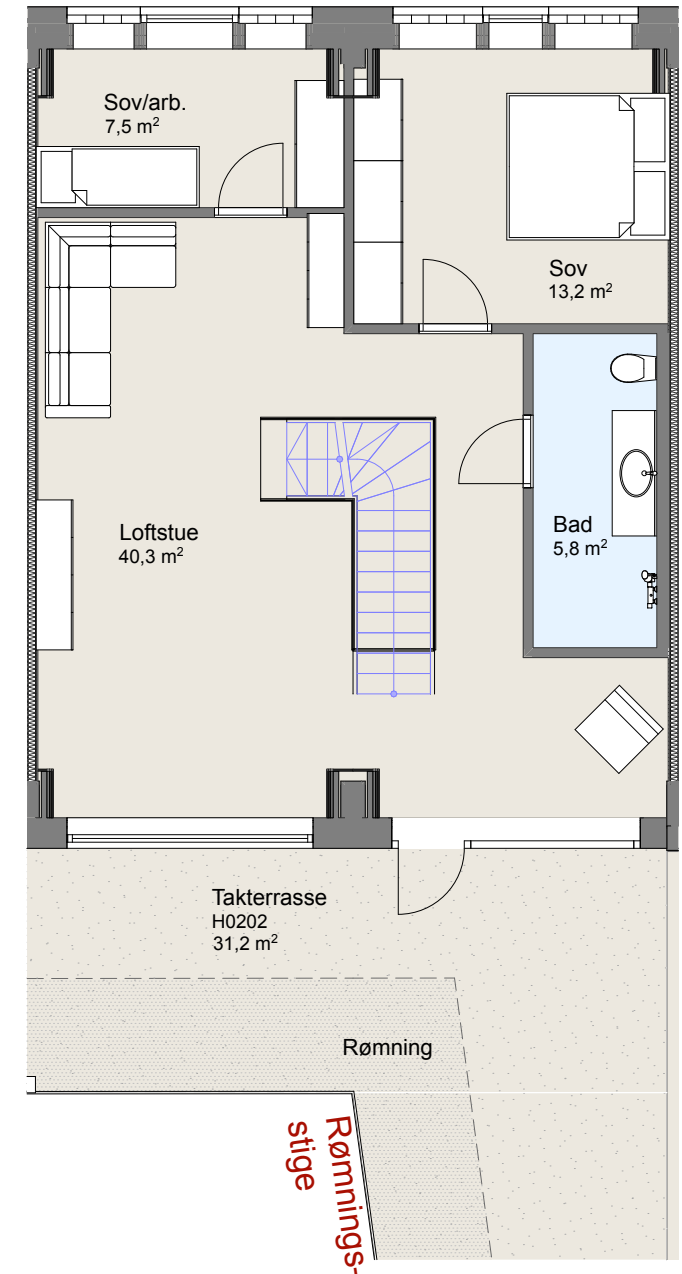
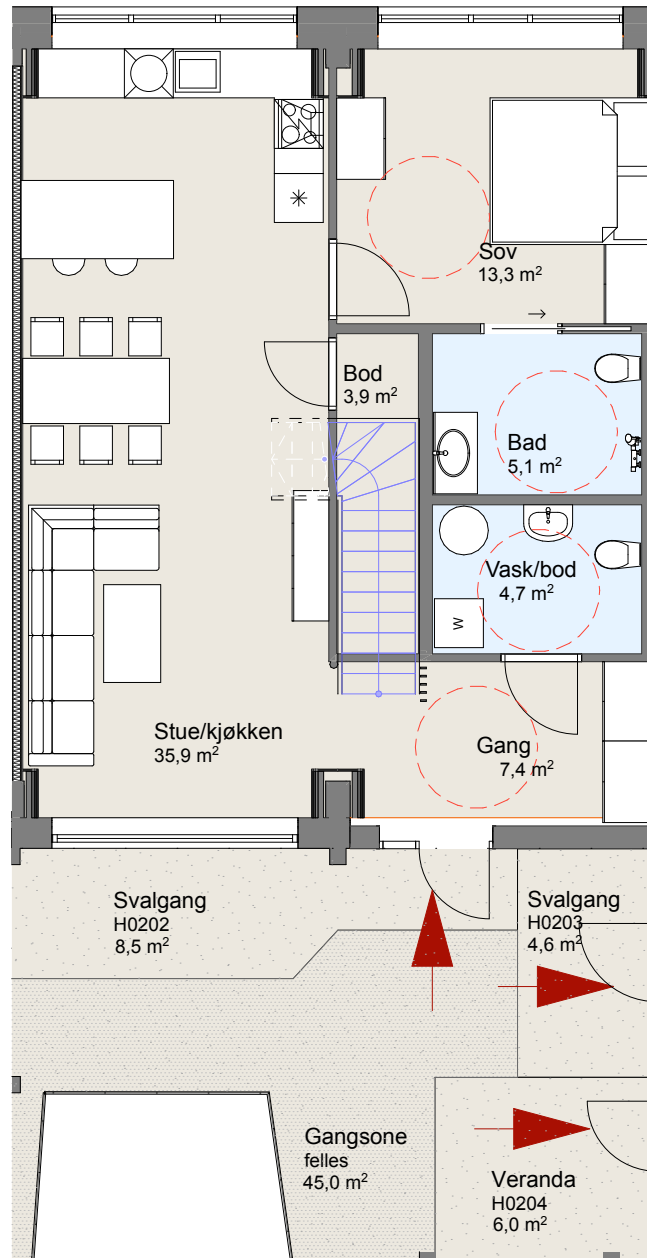


SKIPPERGATA 18 - 2. og 3. etg.

Leilighet H0202

Andelsnr. 8 Seksjonsnr. 21

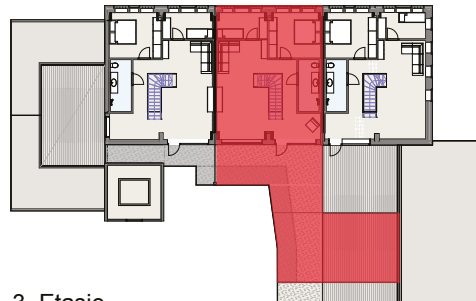
- 5-roms plan:
- BRA: 142 m² (73+69)
- Stue/kjøk: 35,9 m²
- Loftstue: 40,3 m²
- Bod i kjeller: 5 m²
- Takterrasse: 78 m²
- Svalgang: 8,5 m²



SKIPPERGATA 18 - 2. og 3. etasje - Leilighet H0202



2. Etasje



3. Etasje

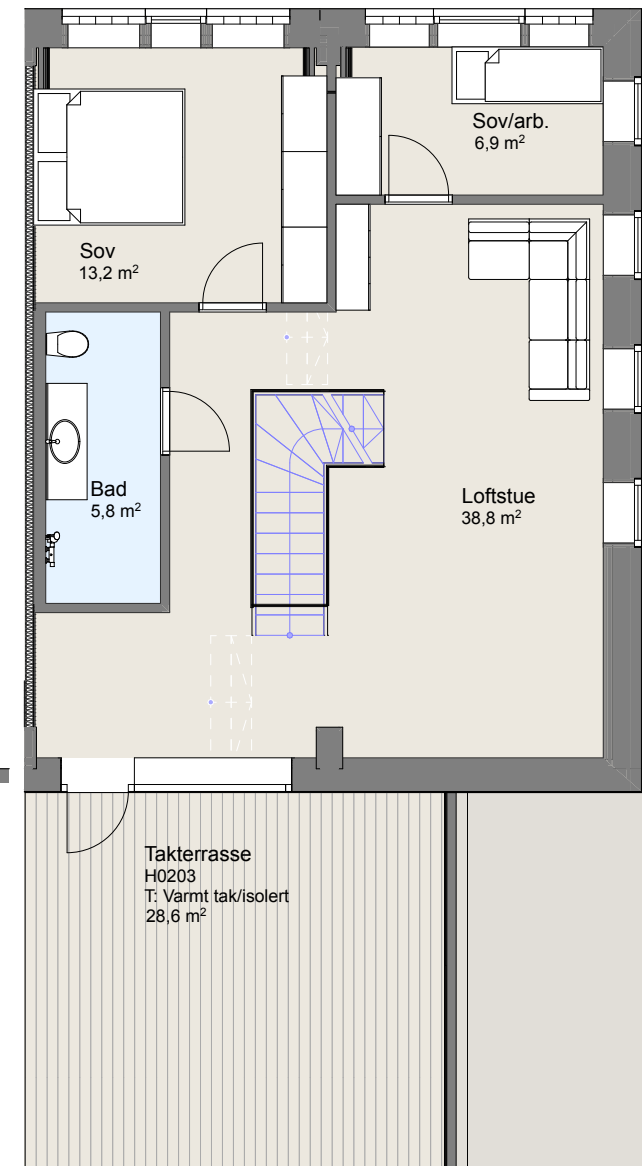
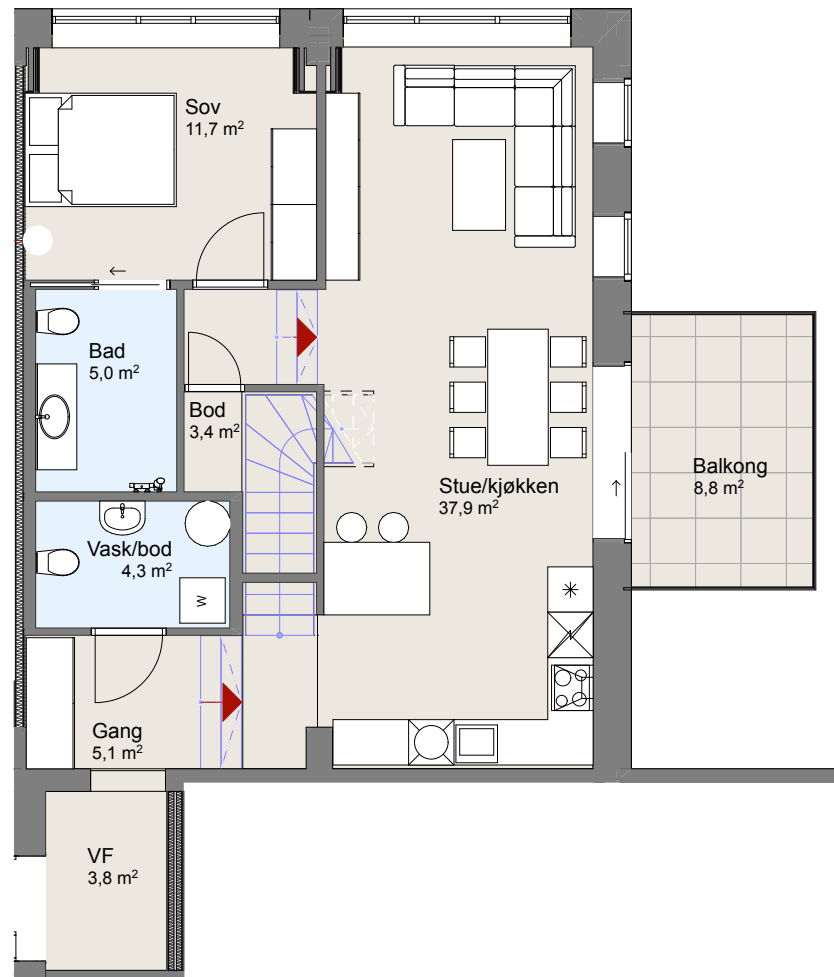


SKIPPERGATA 18 - 2. og 3. etg.

Leilighet H0203

Andelsnr. 9 Seksjonsnr. 22

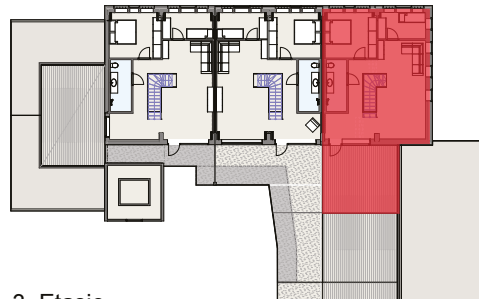
- 5-roms plan:
- BRA: 141,7 m² (75,3+66,4)
- Stue/kjøk: 37,9 m²
- Loftstue: 38,8 m²
- Bod i kjeller: 5 m²
- Takterrasse: 28,6 m²
- Balkong: 8,8 m²
- Svalgang: 4,6 m²



SKIPPERGATA 18 - 2. og 3. etasje - Leilighet H0203



2. Etasje



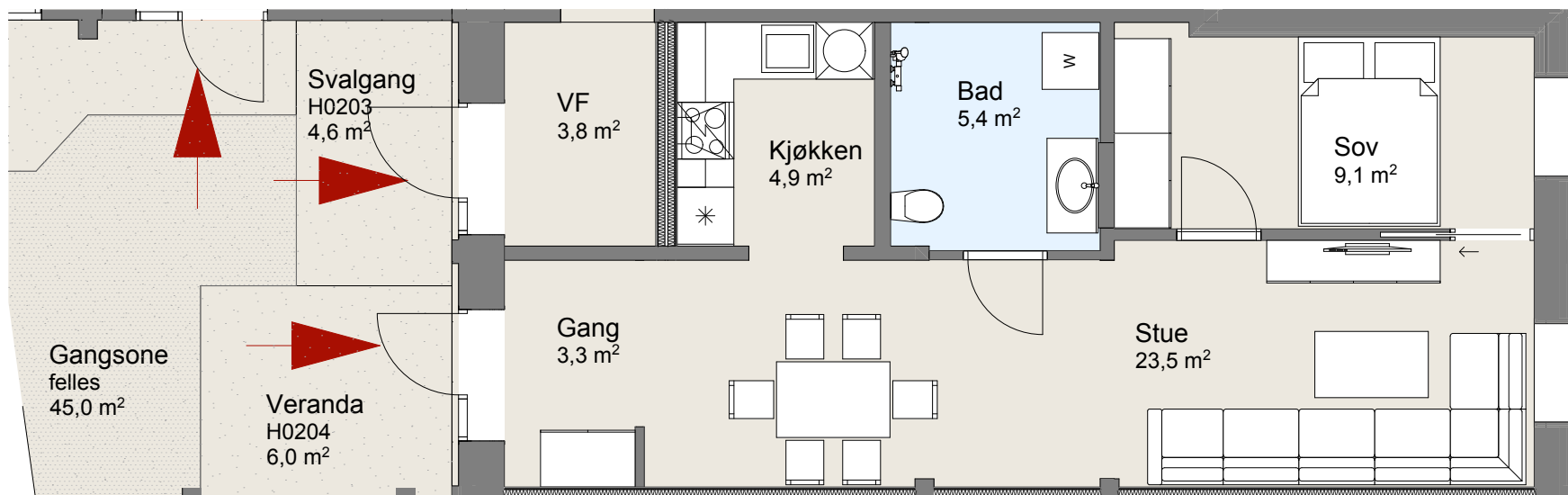
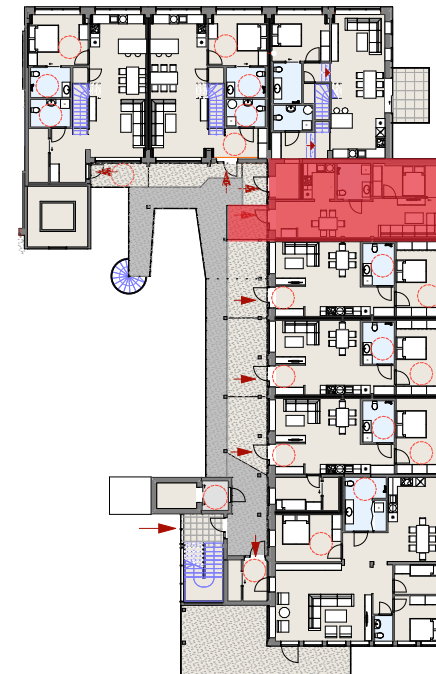
3. Etasje



SKIPPERGATA 18 - 2. etasje

Leilighet H0204 - Andelsnr. 10 Seksjonsnr. 14

- 2-roms plan:
- BRA: 48,3 m²
- Stue/kjøk: 28,4 m²
- Bod i kjeller: 5 m²
- Veranda: 6 m²



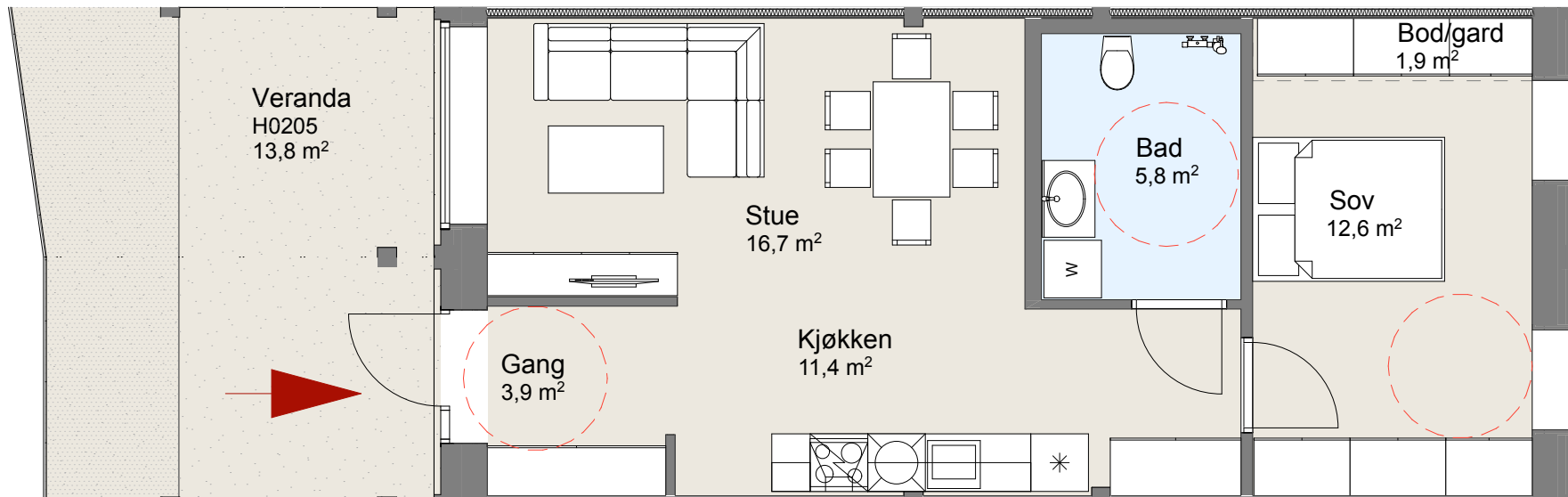
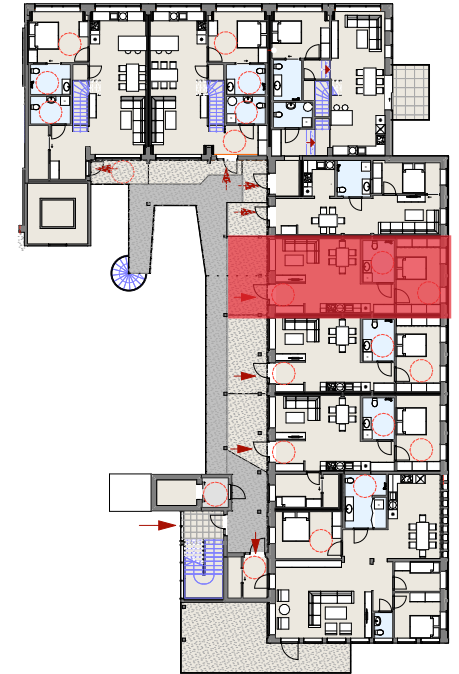
SKIPPERGATA 18 - 2. etasje - Leilighet H0204



SKIPPERGATA 18 - 2. etasje

Leilighet H0205 - Andelsnr. 11 Seksjonsnr. 15

- 2-roms plan:
- BRA: 53,8 m²
- Stue/kjøk: 28,2 m²
- Bod i kjeller: 5 m²
- Veranda: 13,8 m²



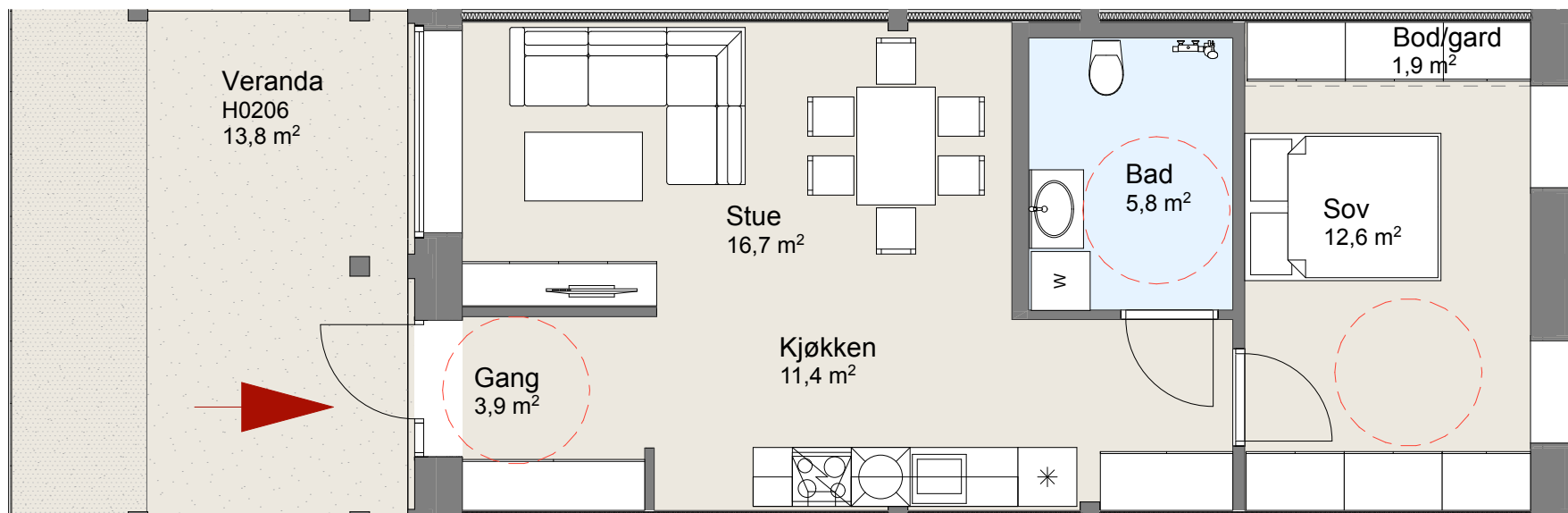
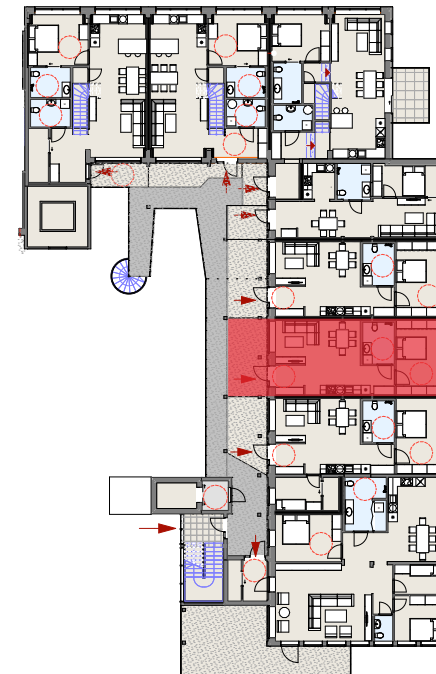
SKIPPERGATA 18 - 2. etasje - Leilighet H0205



SKIPPERGATA 18 - 2. etasje

Leilighet H0206 - Andelsnr. 12 Seksjonsnr. 16

- 2-roms plan:
- BRA: 53,8 m²
- Stue/kjøk: 28,2 m²
- Bod i kjeller: 5 m²
- Veranda: 13,8 m²



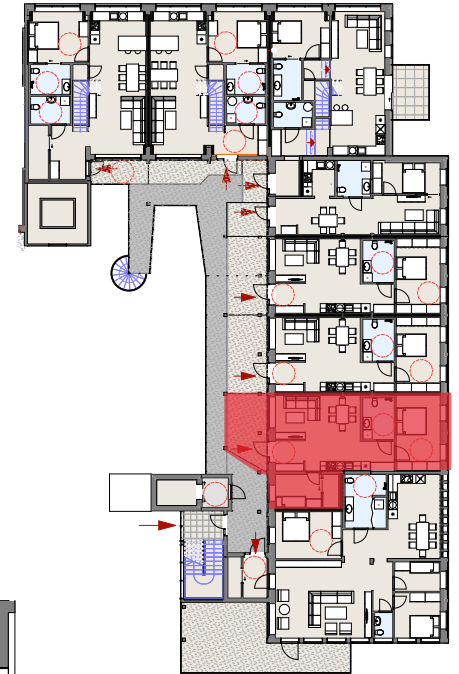
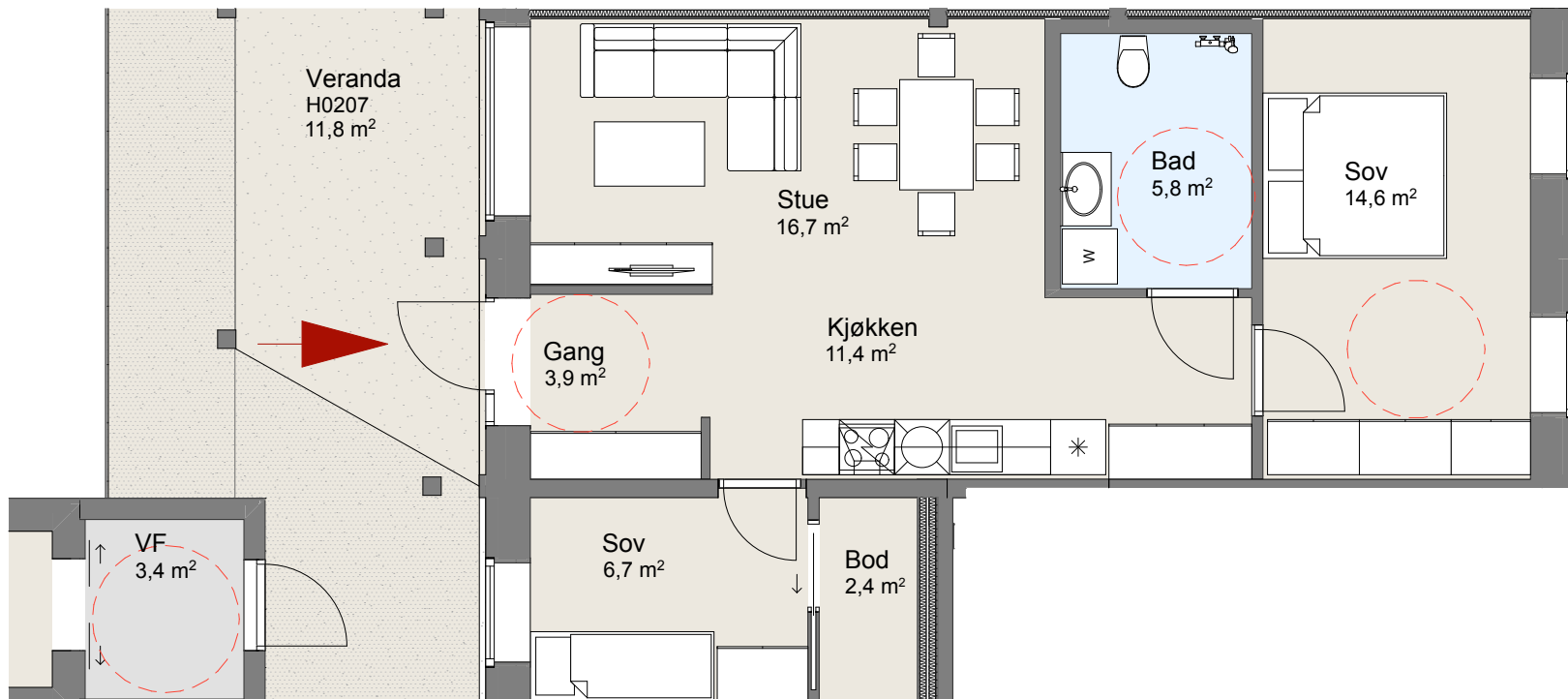
SKIPPERGATA 18 - 2. etasje - Leilighet H0206



SKIPPERGATA 18 - 2. etasje

Leilighet H0207 - Andelsnr. 13 Seksjonsnr. 17

- 3-roms plan:
- BRA: 64,4 m²
- Stue/kjøk: 28,2 m²
- Bod i kjeller: 5 m²
- Veranda: 11,8 m²



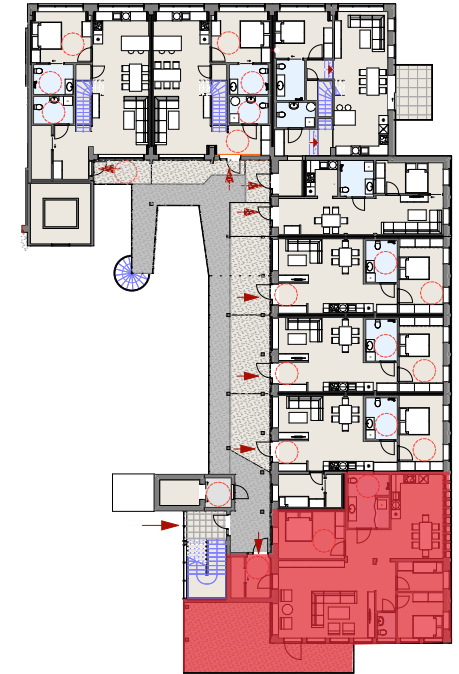
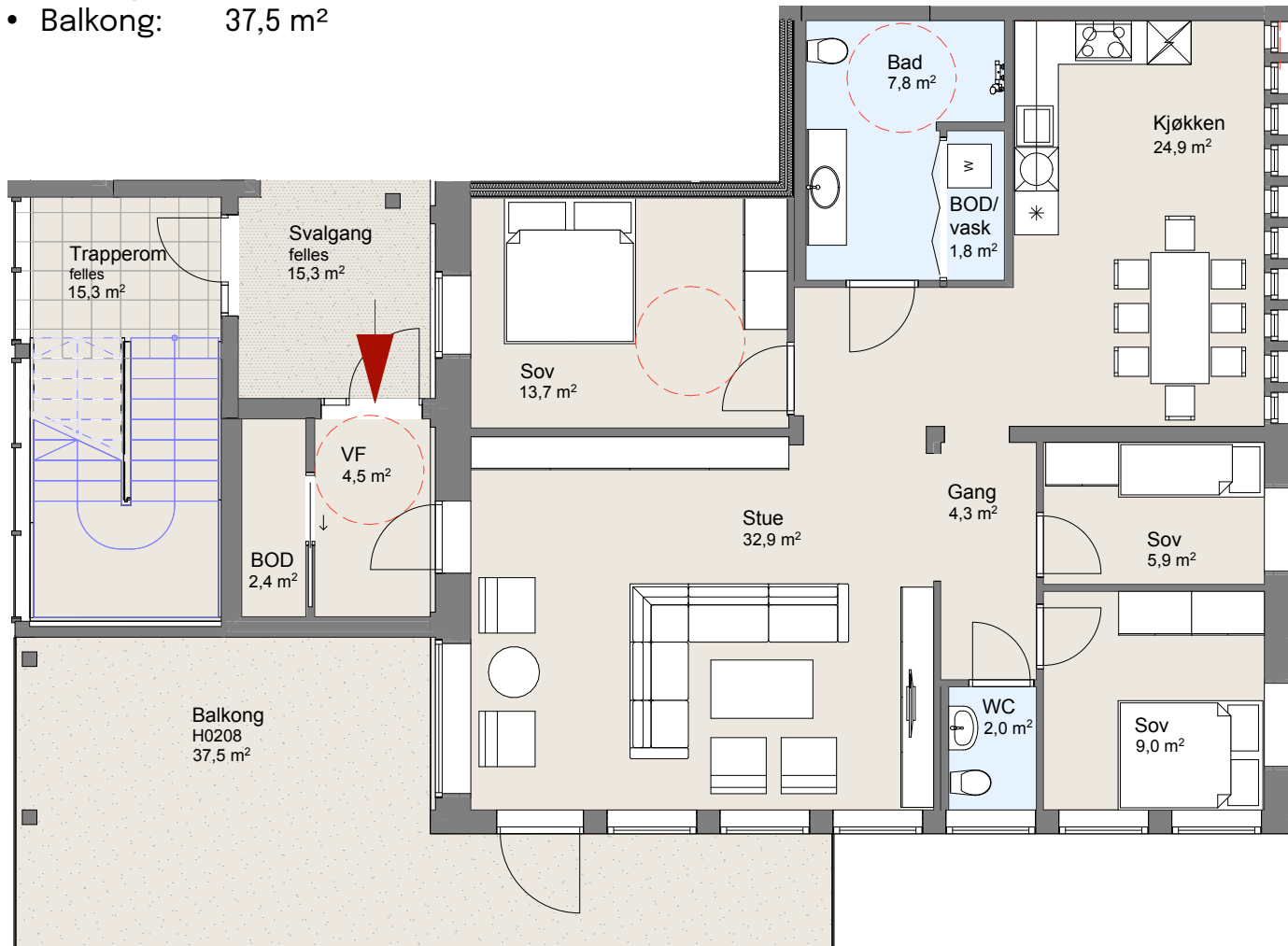
SKIPPERGATA 18 - 2. etasje - Leilighet H0207



SKIPPERGATA 18 - 2. etasje

Leilighet H0208 - Andelsnr. 14 Seksjonsnr. 18

- 4-roms plan:
- BRA: 115,3 m²
- Stue/kjøk: 57,8 m²
- Bod i kjeller: 5 m²
- Balkong: 37,5 m²



SKIPPERGATA 18 - 2. etasje - Leilighet H0208



Illustrasjonsfoto stue, avvik kan forekomme.





Illustrasjonsfoto stue, avvik kan forekomme.



BRANNMESTEREN BORETTSLAG

BUDSJETT PRISLISTE

BUDSJETT ÅR 1 - (40/60)

INNTEKTER		
Andelskapital	70.000	
Inntekter drift	643.208	
Inntekter oppvarming	119.424	
Inntekter renter lån	714.600	
Inntekter avdrag lån	-	
Sum inntekter	1.547.232	
KOSTNADER		Fordeling
Styrehonorar inkl. aga	11.410	Enhet
Revisjonshonorar	6.100	Enhet
Forretningsførerhonorar	40.600	Enhet
Administrasjon og møter	5.000	Enhet
Kommunale avgifter, renovasjon og eiendomsskatt	212.752	Eierbrøk
Driftskostnader fra sameiet	266.545	*)Annen
Abonnement tv/internett fra sameiet	100.800	Enhet
Oppvarmingskostnader fra sameiet	119.424	Eierbrøk
Rentekostnader lån	714.600	Andel lån
Avdrag lån	-	Andel lån
Sum drifts- og finanskostnader	1.477.232	
RESULTAT	70.000	

Lånebeløp	kr 35.688.000
Effektiv rente	4,26%
Løpetid	45
Avdrasfrie år	10
Lånebank	DNB Bank ASA

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet. Endringer i prosjekteringen samt eierbrøk/arealer vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader. Borettslagets seksjoner 9-22 er en del av Eierseksjonssameiet Steinkjer Brannstasjon. Drift av eiendommen administreres av sameiet. Borettslaget mottar andel av sameiets kostnader og administrerer disse i tillegg til kostnader forbundet med driften av egen virksomhet.

*) Administrasjonskostnader fordeles likt mellom andelene, øvrige kostnader fordeles iht. andelsbrøk.

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR BRANNMESTEREN BORETTSLAG

Andel	Seksjon	Bolig-nummer	Etg.	Andels-brøk	Innskudd	Andel fellesgjeld	Sum innskudd og fellesgjeld	Drifts-kost.	Komm. avgifter	Abon. tv/ internett	Opp-varming	Renter	Sum felles-kost.		Avdrag fra år 11	Felles-kost med avdrag
1	9	H0101	1.	83	1.652.000	2.028.000	3.680.000	1.873	1.183	600	664	8.619	12.938		3.380	16.318
2	10	H0101	1.	54	SOLGT!	1.530.000	SOLGT!	1.430	770	600	432	2.553	5.785		2.550	8.335
3	11	H0101	1.	54	SOLGT!	1.530.000	SOLGT!	1.430	770	600	432	2.553	5.785		2.550	8.335
4	12	H0101	1.	64	SOLGT!	1.830.000	SOLGT!	1.583	912	600	512	3.054	6.660		3.050	9.711
5	13	H0101	1.	114	SOLGT!	3.540.000	SOLGT!	2.346	1.625	600	912	5.907	11.390		5.901	17.291
6	19	H0201	2	107	2.380.000	3.570.000	5.950.000	2.239	1.525	600	856	15.173	20.393		5.951	26.344
7	20	H0201	2. + 3.	149	SOLGT!	3.780.000	SOLGT!	2.881	2.124	600	1.192	6.307	13.104		6.301	19.404
8	21	H0202	2. + 3.	142	SOLGT!	3.660.000	SOLGT!	2.774	2.024	600	1.136	6.107	12.641		6.101	18.741
9	22	H0203	2. + 3.	142	2.560.000	3.540.000	6.100.000	2.774	2.024	600	1.136	15.045	21.578		5.901	27.479
10	14	H0204	2.	48	SOLGT!	1.350.000	SOLGT!	1.338	684	600	384	2.253	5.259		2.250	7.509
11	15	H0205	2.	54	SOLGT!	1.650.000	SOLGT!	1.430	770	600	432	2.753	5.985		2.750	8.735
12	16	H0206	2.	54	SOLGT!	1.770.000	SOLGT!	1.430	770	600	432	2.953	6.185		2.950	9.135
13	17	H0207	2.	64	SOLGT!	2.040.000	SOLGT!	1.583	912	600	512	3.404	7.011		3.400	10.411
14	18	H0208	2.	115	SOLGT!	3.870.000	SOLGT!	2.361	1.639	600	920	6.458	11.978		6.451	18.429

35.688.000



LEVERANSEBESKRIVELSE

BRANNMESTEREN BORETTSLAG

ROMSKJEMA

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen angir hvilken standard og utførelse prosjektet/leilighetene leveres med, samt foreløpig angi så godt som mulig hva leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Det gjøres oppmerksom på at dette er renovering av eksisterende bygningsmasse hvor deler av bygget vil være eldre bygningskomponenter som ikke er utskiftet ved renoveringen. Opprinnelige betongkonstruksjoner m.m vil være fra byggets byggeår. Det er gitt dispensasjon fra teknisk forskrift TEK 17

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Dette gjelder også ev. sammenslåing eller oppdeling av leiligheter. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Før signering av endelig kjøpekontrakt, gjennomføres det en oppmåling av areal (BRA) i leiligheten. Slik at arealet er omforent.

Versjon: 01.2022

Avfallshåndtering

Det vil bli etablert avfallshåndtering etter nærmere avtale med Steinkjer Kommune.

Tak og fasade

Eksteriørmessig uttrykk, fremkommer av perspektivskisse/fasadetegninger/3D tegninger fra arkitekt. I vedtektene vil det bli tatt inn at det gis anledning for senere, til delvis innglassing av balkonger/terrasseareal ut ifra en nærmere avtalt utførelse og materialvalg som må godkjennes av Sameiet og Steinkjer kommune. Deler av felles stor takterrasse er forbeholdt leilighet H0202 og H0203, dog uten at det leveres med noen fysiske avsperringer på terrassen ved overlevering. Dette forhold er beskrevet i vedtekter. På fasaden mot Skippergaten er det i dag aluminiumsporter. Det jobbes med å bytte ut disse til treporter med trådglass, identisk med slik det var når brannstasjon ble bygd.

Inngangsparti, trapper og heis

Klimarom foran heis av betong med malte vegger, gulv med flis og sokkelflis. Hovedtrapp, svalganger og verandaer utføres i betong, vindeltrapp i stål

Heis

Heistype tilpasset bære, leverandør Heisplan AS. Vegg og gulvflater i heis som leverandørens standard utførelse.

Postkasser

Postkasseanlegg inngår. Systemnøkkel som kan brukes på leilighet, postkasse og boder.

Boder

Hver av de 14 leiligheter disponerer en bod i underetasje. Bodene er låsbare med systemnøkkel og oppføres med tette vegger i front, men med luftespalte mot himling i delingsveggene mellom bodene. I hver av bodene er det 1 dobbel stikkontakt og 1 lyspunkt som er koblet over fellesanlegg. Det må påregnes avgift til borettslaget/sameiet for faste elektriske installasjoner (f.eks. fryser).

Felles svalganger

Leilighetene har adkomst fra felles svalgang/terrasse. Gulvet utføres med betongoverflate. Utvendige rekkverk på svalgangene leveres i utførelse glass/metall. På grunn av tilpasninger mellom gulvnivå inne i leilighetene og nye svalganger, kan det på noen inngangsdører, være over 25 mm høyde fra svalgang og til topp dørterskel. Det avviker fra krav til universell utforming. Til leilighet 201 som er en av townhouseleilighetene, er inngangsdøren tverrstilt på svalgangen, og på grunn av avrenning på svalgangen blir det nødvendigvis litt helling foran den inngangsdøren.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med individuell styring i alle de 14 leilighetene av type Flexit Nordic. Anlegget gir balansert ventilasjon og tilfører boligen temperert, filtrert og ren frisk luft. I 13 av de 14 leilighetene, så monteres det et separat aggregat i taket på badet. Unntaket er leilighet H0201 i Skippergata 6, hvor aggregatet er veggmontert på badet.

Luftinntak til ventilasjonsanleggene til de 14 leilighetene, blir gjort mot nord/øst og av type kombiboks. Dette for å oppnå en mest mulig gunstig temperatur inn på anlegget om sommeren, samt at ikke avkastet fra ventilasjonsanlegget blir ved siden av inngangsdøren til leilighetene.

Nordic ventilasjonsaggregat er energieffektiv, moderne design, drift og servicevennlig har lavt lydnivå til kanal og omgivelser og display med styring.

Ventilasjonsaggregatet til hyblene leveres som et sentralt anlegg som ventilerer hybler med tilstøtende arealer i kjeller. Anlegget er energieffektivt og har et av markedets høyeste kvalitet på automatikk og utførelse. Avkastet fra aggregat til hybler, er i forkant av den ene blomsterkassen mot vest på bakkeplan.

Kjøkkenventilatorer monteres med kullfilterutførelse, dette gjelder alle leiligheter.

Varmeanlegg; Varmtvann og gulvvarme.

Varmtvann og vannbåren gulvvarme produseres og mates via et felles anlegg fra 4 stk. luft/vann-varmepumpe av type NIBE F2120-20. Dette er en høykvalitetspumpe med en høy SCOP. Disse plasseres på bakkeplan ved vestveggen mot jernbanen.

NIBE F2120-20 luft til vann-varmepumpe har et høyt temperaturområde med opptil 65 grader Celsius turledningstemperatur og 63 grader Celsius ved – 25 grader utetemperatur! Utover dette består systemet av en 135 KW el. kjele, varmtvannberederanlegg og akkumulatortank.

Det er vannbåren varme i stue, kjøkken og gang. Det er ikke lagt gulvvarme på soverom og under kjøkkeninnredninger. Men ved eventuelt behov/ønske om varme på soverom, leveres det med i leiligheten montert stikkontakt for tilkobling av panelovn etter individuelt behov.

På bad og vaskerom er det lagt gulvvarme med termostatstyrt elektriske varmekabler. Kostnader til drift og forbruk av varmtvann og vannbåren varme, fordeles over felleskostnader og er nærmere regulert i vedtektene. Strøm til varmekabler på bad og vaskerom er for de 14 leilighetene knyttet opp mot strømmåleren i leiligheten som betales av leilighetseier.

Sanitæranlegg:

For hver leilighet vil det bli levert rør i rør system med fordelingsskap i hver leilighet. Hovedavstengningsventiler til leilighet og sanitærutstyr plasseres i fordeler skap i hver leilighet. Vannmåler er felles, og plassert i underetasje.

Yttervegger

Yttervegger er, på grunn av bygning til bevaring, i ulik utførelse, og er ved ferdigstillelse bygd opp i følgende utførelser:

- Mineralittpuss, betongvegg, luftespalte, reisverk, isolasjon, smart dampsperre, lekting/lufting og gips.
- Mineralittpuss, teglstein, isolasjon, luftespalte, teglstein, murpuss, luftespalte, reisverk, isolasjon, smart dampsperre, lekting/lufting og gips.
- Fasadeplate, utlekting, GU gips, reisverk, isolasjon, dampsperre og gips.

Vinduer og dører

Vinduer og dører i ytterveggene er NorDan trevindu med aluminiumskledning utvendig og malt trevirke innvendig. Vinduene og balkongdørene er vakuumimpregnert og har 30-års garanti mot sopp og råte, samt hele 60-års forventet levetid. Åpningsvinduerne er levert som NorDan Toppsving, som gir mulighet for trygg og sikker vask fra innside, samt mulighet for luftestilling.

Støystopp laminert 3 lagsglass 35 dB Rw + Ctr på utsatte fasader, men vinduer og dør til leilighet H0201 Skippergaten 6 (brannmesterleiligheten) er i støystopputførelse 38 dB Rw + Ctr. I tillegg til at disse glassene har veldig god støydemping isolerer de også meget godt. Avhengig av type produkt vil man oppnå u-verdi helt ned mot 0,75W/m²K

Vinduer belistes med ferdig malt listverk med synlig spikring.

Foringer leveres i hvitmalt utførelse.

Innvendige dører

Det benyttes hvitmalte lettdører med hvitmalte karmen. Dører belistes med ferdig malt listverk med synlig spikring. Andre typer innerdører kan leveres som tilvalg.

Inngangsdør.

Ytterdør til leilighet leveres i standard type og der det er side og over glassfelt ved inngangsdøren, leveres både dør og glassfelt i tre med farge RAL 7016 Anthracite Grey både inn og utvendig. Øvrige utvendige dører i fellesområder leveres i standard prosjekt utførelse. Det avtales nærmere om original glassdør til leilighet H201 Skippergaten 6, «brannmesterleiligheten» beholdes eller skiftes ut.

Himlinger, overflater og takhøyder.

I alle leiligheter med unntak av de 3 «townhouseleilighetene» over 2 etasjer, så er himlingene mellom etasjene nedforet og det er benyttet lydbøyler for innfesting til betongtak der det er boenheter i etasjen over, 48x48mm lekter og gips. I de 3 store «townhouseleilighetene» er takene i 1. etg. gipsplate som er montert under I-bjelke som er etasjeskiller her. I 2. etg. er himlingen med overflater malt murpuss. Der rommene ikke går helt opp til taket og øvrige rom, er taket nedforet og gipset. I flere av leilighetene er takhøyden på noen av rommene større enn normalen/standarden.

Overflatene i himling og vegger der det er gips leveres sparklet og malt med hvit akrylmaling. Andre akrylmalingsfarger kan velges uten ekstra kostnad. Leveranser av andre materialer på vegger kan avtales, men anses da som tilvalg.

Terrasse

Leilighetene leveres med terrasse/veranda/balkong/svalgang med rekkverk i glass og metall. Dobbel elektrisk stikk tilkoblet leilighet.

Innvendige lettvegger og skillevegger

Lettvegger i leiligheter utføres av bindingsverk av stål/tre for gipsplatekledning. Vegger isoleres med mineralull. Skillevegger mellom leilighetene er betong eller dobbelvegg med 20mm spalte i midten og 2 lag gips på hver side. I felter mellom benkeplate og overskap på kjøkken leveres malt vegg. Kjøper kan via tilvalg velge flis eller annen løsning etter eget ønske.

Keramiske fliser

I baderom og vaskerom leveres veggene med standard prosjektfliis hvit 20x50cm og golv standard prosjektfliis 20x20 cm. I dusjgruber legges prosjektfliis 10x10 cm. Annen type keramisk flis kan velges som tilvalg av kjøper.

Tilvalg av keramiske fliser på bad, vaskerom og eventuelt ønske om keramisk flis i entre og på kjøkken mellom benkeplate og overskap, gjennomgås og avtales mellom kjøper og leverandør Mur og Puss AS, med tanke på priskonsekvens.

Gulv og overflater

Med unntak av «townhouseleilighetene» over 2 etasjer, er etasjeskillerne bygd opp med 17-20cm tykt betongdekke. med 35mm trinnlydplate pluss armert avrettingsmasse ca. 35mm tykt, med innstøpt gulvvarme, der det er beskrevet gulvvarme.

Townhouseleilighetene har samme oppbygging på gulvet i 1. etg. som de øvrige leiligheter. Gulvet mellom 1. og 2. etg. er av 20 cm I-bjelke med isolasjon, plate, spaltegulv med varmeavgivningsplater med ilagt vannbåren varme, men ikke på soverom.

Øvrige gulvflater leveres standard med 3-stavs prosjekt parkett. Det kan velges mellom teppeflis, laminat og parkett i forskjellig utførelse, men anses da som tilvalg.

NB! Ved valg av annen gulvtype må kjøper avklare om gulvet er anbefalt for vannbåren varme.

Innredning

Kjøkken

Kjøkkeninnredning leveres i prosjektstandard i hvit, matte fronter fra Norema, levert av Byggmakker. Det leveres integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenventilatorer monteres med kullfilterutførelse, dette gjelder alle boenheter.

Andre kjøkkenløsninger kan velges av kjøper, men anses da som tilvalg. Til hver enkelt leilighet er det tegnet en kjøkkenløsning som viser hva som er med. Kjøkkentegninger av den enkelte leilighet kan fås hos megler.

Tilvalg av kjøkkenløsning avtales mellom kjøper og leverandør Byggmakker, med tanke på priskonsekvens.

Det forutsettes at tilkoblingen og montering av utstyr som angår vann på kjøkkenet gjøres av prosjektets rørlegger som er RørTek AS. Tilkobling av standard vask (ikke underlimt) og oppvaskmaskin er inkludert. Rørleggearbeid utover det avtales det priskonsekvens på.

Bad/vaskerom

Det leveres standard prosjekt baderomsinnredning fra Norema, levert av Byggmakker i hvit utførelse. Servant med underskap og vegghengt speil. Standard blandebatteri. På vaskerom leveres standard servant. Kjøper kan selv velge andre modeller/løsninger som tilvalg.

Det forutsettes at tilkoblingen av vann på baderomsinnredningen gjøres av prosjektets rørlegger som er RørTek AS. Tilkobling av standard vask er inkludert. Rørleggearbeid utover det, avtales det priskonsekvens på.

I de 14 leilighetene leveres og monteres det veggmontert WC type Geberit Monolith Mint med Onova veggskål og QR sete med soft close. 1 stk. opplegg for tilkopling av vaskemaskin og tørketrommel. Leveransen omfatter ikke hvitevarer til bad/vaskerom.

I hyblene leveres og monteres det gulvstående WC av Gustavsberg med proppen sete og lokk.

1 stk. termostatregulert dusjbatteri type ORAS Oramix med ORAS Apollo dusjsett.

Bevegelige dusjvegger/kabinett er tilvalg slik at det kan velges det som hver enkelt helst vil ha av dusjvegger eller kabinett. Kjøper kan således tilpasse farger og materialer på både innredning, dusjvegger og eventuelle andre typer blandebatteri som matcher hverandre.

NB! På badene i 2 etg. i de 3 townhouseleilighetene, (201, 202 og 203) er det forberedt for dusjgrube i hele badets dybde. Dette gir mulighet til en større dusjgrube enn standard 90x90 og det gir muligheter til for eksempel glassbyggersten som deling mot dusj. Dette vil da anses som tilvalg.

Garderobe/skap

Inntegnede hyller/garderobeskap/skyvedørgarderobes etc. medfølger ikke i leveransen og er kun vist som en mulig innredning, og er tilvalg.

Trapper

Til de 3 townhouseleilighetene 201, 202 og 203 er det inkludert 90 graders svingtrapp med lakkert/beiset trinn i eik. Vanger, opptrinn, stolper, gelender, stålspiler og håndlister leveres som standard hvitmalt.

Trappene er ikke montert, men trappeløp er ferdig. Kjøper kan i samarbeid med trappeleverandør Fosseng Treindustri, avtale endringer på trappen. Priskonsekvens (tilvalg) må avklares, hvis det ønskes levert annen trapp enn beskrevet foran.

Elektriske installasjoner

Det leveres komplett anlegg med egen måler for hver av de 14 leilighetene og eget abonnement for fellesareal og oppvarming og varmtvann som fordeles over felleskostnadene.

De 4 største hyblene har egen strømmåler og de 4 minste hyblene har en felles strømmåler som ikke belastes borettslaget, men fordeles mellom eiere av hyblene. Varmtvann og vannbåren varme til hyblene, belastes hybeleierne i henhold til en total fordeling med borettslaget.

Det elektriske anlegget i leilighetene blir i hovedsak utført som skjult anlegg, med unntak av der det er lydbrannvegg mellom leilighetene, der legges det åpent anlegg. Dette på grunn av at vi ikke ønsker og «punktere» lydveggen med el. bokser.

Det leveres sikringsskap med jordfeilautomater, overbelastningsvern og overspenningsvern. Forøvrig leveres antall stikkontakter som beskrevet i forskriftskrav iht. NEK 400:2018. I tillegg dobbelt stikk på veranda tilkoblet leilighetens anlegg. Lys og dobbelstikkontakt i bod.

Leilighetene leveres med følgende belysning: Det er medtatt punkt for belysning i tak for kjøkken, gang og soverom iht. elektrotegning. Det leveres standard prosjekt armatur på kjøkken, gang, bad/vaskerom og soverom. Annen type leveranse av armatur kan velges av kjøper, men anses da som tilvalg. På stue er det medtatt stikk ved tak for eventuell tilkobling av pendel over bord eller tilkobling til lysskinne (lyskilde medfølger ikke).

Tilvalg for lysskinner armaturer eller annet med lys eller strøm avtales direkte med kjøper og prosjektets el. installatør som er E-NOR Installasjon AS. Det er medtatt belysning over kjøkkenbenk. Punkter for kjøp/frys, ventilator, oppvaskmaskin, stekeovn, komfyrvakt og forskriftsmessig antall stikk på vegg mellom benk og overskap er satt på forhånd.

Speilbelysning på bad er forutsatt integrert i baderoms innredningen. Utelys i fellesareal og på leilighetenes veranda/terrasse vil gå over fellesanlegget og styres av felles fotocelle. Kjøper vil få tilsendt egen elektrotegning som viser plassering av de elektriske punkter.

Leveranseomfang for fellesanlegg:

Generelt er medtatt nødvendig belysning og forskriftsmessig nødlysanlegg. Stikkontakter for vedlikehold av fellesarealer tilknyttet leiligheter er medtatt.

Nøkkelsystem, tele- og sikkerhetssystem

Nøkkelsystem

Nøkkelsystemet er utformet slik at alle dører som leilighetseieren har adgang til, kan åpnes med en nøkkel.

Tele- og sikkerhetsanlegg

- Det monteres ringeklokke ved ytterdør til leiligheter.
- 1 stk. TV/data-uttak i stue.
- Sentral for data/telefoni/TV. Tilkoblingsavgift TV/telefon/data belastes kjøper.
- I leilighetene vil det bli levert et brannalarmanlegg med detektorer, i henhold til forskriftskrav. Detektorene vil bli tilkopleet en brannsentral som er felles for hele bygningsmassen.
- 1 stk. 5 kilos pulverapparat i hver leilighet.

Som det fremgår av beskrivelsen foran, er det åpning for å gjøre en hel del valg på hvilke løsninger dere ønsker av materialer og farger, lys og innredninger.

Det vil også være mulighet for den som ønsker det og gjøre egeninnsats på maling, gulvlegging montering av innredning etc. med unntak av det som gjelder strøm og vann som vi forutsetter utføres av prosjektets leverandører. Hvis det er aktuelt med egeninnsats på noen av de punkter det er åpnet opp for, avtales prisreduksjon og frister for dette på forhånd.

De 8 hyblene/hybelleilighetene innredes ferdig, uten tilvalgsmuligheter.

Dette er i store trekk en felles leveransebeskrivelse for alle leiligheter og det tas forbehold om at noen punkter bør avklares/beskrives nærmere for noen av leilighetene.

Eksempelvis vil leilighet 201 i Skippergata 6 «Brannmesterleiligheten» og leilighet H0206 i Skippergata 18 bli solgt ferdig innredet.

ROMSKJEMA STANDARD LEVERANSE

ROM	GULV	INNSENDIG LETTVEGG	HIMLING	ELEKTRO	ANNET
Gang	3- stavs parkett	Malt gips	Malt gips	Stikkontakter iht. forskrifter 1 lyskilde Ringeklokke	Vannbåren gulvvarme
Kjøkken	3- stavs parkett	Malt gips	Malt gips	Stikkontakter iht. forskrifter. Benkbelysning. 1 lyskilde i tak	Vannbåren gulvvarme
Stue	3- stavs parkett	Malt gips	Malt gips	Stikkontakt iht. forskrifter. Uttak for TV/internett. Opplagt punkt for taklampe e.l	Vannbåren gulvvarme
Bad/vaskerom	Flis	Flis	Malt gips	Stikkontakter iht. forskrifter. 1 lyskilde. Varme i gulv.	Elektrisk varmekabel
Soverom	3- stavs parkett	Malt gips	Malt gips	Stikkontakter iht. forskrifter. 1 lyskilde	
Innvendig bod	3- stavs parkett	Malt gips	Malt gips	Stikkontakt iht. forskrifter. 1 lyskilde	
Terrasse/ balkong	Impregnert trevirke			1 stk. dobbel stikkontakt	Glassrekkverk der dette er påkrevet
Felles arealer innvendig	Malt mur	Malt gips	Malt gips	Belysning. Brannvarsling. Nødlys.	



Nøkkelinformasjon og kjøpsbetingelser

Økonomi

Felleskostnader

Finansiering

Øvrige kjøpsforhold

Selgers forbehold

Generelle forutsetninger

SELGER

Brannmesteren Eiendom AS
Orgnr. 825 689 362
7715 Steinkjer

HJEMMELSHAVER

Brugata 2-4 Eiendom AS
Orgnr. 989 648 047
Brugata 2
7715 Steinkjer

SALG OG KONTRAKT- ANSVARLIG MEGLER

Aktiv Steinkjer
Orgnr. 993 609 145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Ansvarlig meglere:

Tomas Høin
Mob: 481 45 822
epost: tomas@aktiv.no

Anders Borgsø
Mob: 928 92 938
epost: ab@aktiv.no

Oppdragsnr.:

88-22-0050, 88-22-0177 og 88-22-0179

Versjon:

01.2022

KJØPSBETINGELSER

for andelsleiligheter planlagt/under oppføring i prosjektet

BRANNMESTEREN BORETTSLAG

Beskrivelse av prosjektet

Steinkjer brannstasjon – et urbant og unikt boligprosjekt, på historisk grunn!

En sjelden mulighet! Lekre og moderne leiligheter med mye historie i veggene og dets omgivelser, er nå til salgs!

Det selges nå 14 topp moderne leiligheter i et viktig bygg i Steinkjer – som tidligere brannstasjon, vaktentral, teknisk etat og legevakt, men også som visuelt kjennemerke i byen med et 27 meter høyt tårn som er synlig fra mange steder i bykjernen og de nærmeste omgivelsene. Brannstasjonstårnet har også en rolle i gjenreisningsreguleringsplanen fra 1940-tallet, som en synsmessig bakgrunn i forlengelsen av Kongens gates akse på Sørsia.

Brannmesteren Borettslag består av 14 andelsleiligheter med størrelser fra 48 til 149 m² i BRA. 3 av leilighetene er såkalte townhouse leiligheter

over 2 plan. I tillegg til de leilighetene, er det 8 stk. hybler/hybelleiligheter med størrelser fra 14,5 til 40 m² BRA. Soverom fra 1 til 3 stk i leilighetene. Noen av leilighetene er tilpasset slik at antall soverom også kan endres. Kjøpere av leiligheter, gis fortrinnsrett til å kjøpe hybler, så langt antallet hybler rekker. 2 av leilighetene er snart ferdigstilt og leveres som forevist – De øvrige leiligheten ferdigstilles etter kjøpers egne ønsker.

Leilighetene leveres med standard iht. leveransebeskrivelse, men kjøper kan selv bestemme hvordan disse leilighetene skal ferdigstilles via tilvalgsløsninger. Kjøpere har derfor en unik mulighet til å sette sitt personlige preg på sin leilighet. Leilighetene leveres nøkkelferdig – klar til innflytting for kjøper, etter at eventuelle tilvalg er gjort av kjøper.

***Velkommen til en enklere hverdag i
Brannmesteren Borettslag***



Adresse og matrikkelnummer

Skippergata 6-18, 7715 Steinkjer – Gnr. 197 Bnr. 1566 i Steinkjer kommune. Eiendommen er seksjonert hvor sameiet består av totalt 23 seksjoner hvorav 22 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Seksjonene 9-22 blir organisert som ett borettslag med totalt 14 andeler og hver leilighet får seksjonsnummer med eget andelsnummer og endelig adresse.

Tomt

Ca. 1.093 kvm felles eiet areal for Sameiet hvorav borettslaget er en del av. Arealet disponeres av sameiet i felleskap iht. gjeldende vedtekter.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan: Regulering Nordsia bydel, datert 09.11.07 med revisjoner 14.08.08 og 03.02.11. Det er gitt dispensasjon fra formål; brannstasjon og offentlig kontor, regulert byggegrense (som overstiges av balkonger), energikrav etter TEK 17 (grunnet bestående bygning) og fasadeendring av bygg til bevaring. Det er gitt rammetillatelse for prosjektet den 27.03. 2020 og igangsettingstillatelse den 06.07.2020.

Det gjøres oppmerksom på at areal ned mot elven p.t er privat parkeringsareal. Kan påregnes fortetting.

Vei-vann-kloakk

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger som vil være eid av Sameiet/Borettslaget. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Forurensing i grunn

Selger gir ingen garantier i forhold av arkeologisk interesser eller miljø/forurensingsforhold.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Visning

Se annonse på www.aktiv.no, www.finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

ØKONOMI

Pris

Se vedlagte prisliste med prisantydninger. Ved budrunder på leiligheter i borettslaget, så er fellesgjelden pr leilighet fastlagt og det er således innskuddet det gis bud på.

Betalingsbetingelser

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av Aktiv Steinkjer.

Omkostninger

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

Omkostninger i forbindelse med overskjøting til borettslaget.

Totalt kr 1.587.170,-

Omkostninger pr andel:

- Tinglysning av pant i andelen	kr	480,-
- Tinglysning av andel i borettsregistret	kr	480,-
- Grunnboks utskrift kjøper	kr	172,-
- Startkapital til borettslaget	kr	5.000,-
- Andelskapital til borettslaget	kr	5.000,-
- Tilknytningsavgift TV/Internett	kr	3.500,-
- Andel omkostninger borettslaget	kr	123.412,-
Totalt	kr	138.044,-

Estimert totalkostnad inklusive andel av omkostningene til Borettslaget **kr. 138.044,-**

En eventuell økning i offentlige tinglysningsomkostninger må dekkes av kjøper. Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til borettslagets driftskonto.

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

Kommunale avgifter og formuesverdi

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstilling. Kommunale avgifter (unntagen eiendomsskatt) betales via de månedlige felleskostnadene til borettslaget.

Borettslag/forretningsfører

Selger har på vegne av Borettslaget, inngått bindende forretningsføreravtale med 6 måneders oppsigelsestid vedrørende løpende forvaltning, stifting, utarbeidelse av budsjett og vedtekter med Boligbyggelaget Midt (Bomidt).

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte. Her vil nytt styre bli valgt, i tillegg vil det bli en gjennomgang av borettslagets budsjett, vedtekter og evt husordensregler.

Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres Borettslaget ved overtakelse ev. via startkapital.

Stipulering av budsjett samt stifting av borettslaget anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Utkast til driftsbudsjett for første driftsår (for både sameie og borettslaget) er utarbeidet av Brauten Eiendom AS og følger som vedlegg til prospektet, og vil være vedlegg til kontrakt. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom andelseierne etter andelenes størrelse med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at felleskostnaden fordeles etter bruksareal (BRA). Se for øvrig vedtektene for sameiet og borettslaget, som regulerer dette nærmere.

Felleskostnader

Estimert månedlig felleskostnad fra kr. 12.938,- . Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader. Pr overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 5.000,- som er andelskapitalen til borettslaget og kr. 5.000,- som settes av til startkapital til borettslaget.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på eventuelle usolgte enheter.

Fellesutgiftene er ikke endelig fastsatt, men det er utarbeidet budsjett for fellesutgifter som stipulerer felleskostnader av Brauten Eiendom AS som følger vedlagt.

Lånevilkår fellesgjeld

Total fellesgjeld: 35.688.000,-
Långiver: DNB Bank ASA
Total løpetid: 45 år
Avdragsfrihet: 10 år
Annuitetslån. Rentesats pr. 24.10.22 4,26 %, flytende rente. Ut i fra dagens lånebetingelser vil første avdrag som forfaller til betaling i år 11 utgjøre i snitt fra ca. kr. 2.250,- til kr. 6.451,- pr mnd.

Forkjøpsrett: Nei
Styregodkjennelse: Ja
Dyrehold: Må søkes styret

Fremtidige felleskostnader vil avhenge av hvilke ytelser borettslaget velger.

Felleskostnadene dekker i.h.t. fremlagt budsjett: Revisjonshonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter, renovasjon, forsikring (ikke innbo), energikostnader i fellesareal, snøbrøyting, strøing, avsetning på drift og vedlikehold, samt renter på fellesgjeld. Deler av kostnadene nevnt gjelder drifts- og strømutfordringene for Sameiet som borettslaget er en del av.

IN-ordning (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)

Det blir tilrettelagt for IN-ordning hvor kjøper står fritt til å foreta individuell nedbetaling av fellesgjeld. Kjøper kan selv bestemme størrelsen på andel fellesgjeld man ønsker å ha, ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet. Disse midlene vil bli sikret med sideordnet 1. prioritets pant i hovedlångivers pantedokument. Dette får virkning på de månedlige felleskostnader som da blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader og således lavere månedlige felleskostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen som innskudd og egenkapital, og dermed ikke ha andel fellesgjeld.

Nedbetaling av andel fellesgjeld kan normalt gjøres et bestemt antall ganger i året med et avtalt minimumsbeløp pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente.

Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det vil ikke være mulighet for innfrielse av felleslån før alle avtaler er signert mellom forretningsfører, boligselskap og långiver. Første mulighet for nedbetaling av fellesgjeld vil være ved første forfall på felleslån etter signert avtale.

Parkering

Hver boenhet har en rett, men ikke plikt til å leie 1 stk. P-plass på gnr 197 bnr 1557. Det er tinglyst leierett til parkering for alle seksjoner i naboeiendommen gnr 197 bnr 1557 i Steinkjer kommune til 1 stk P-plass pr. boenhet, betingelser iht tinglyst erklæring. Pris for leie av P-plass, vil i 2022 være kr. 575,- pr. måned som faktureres kvartalsvis. Leien reguleres for senere år i henhold til KPI indeks november-november foregående år, leien kan dog ikke reguleres ned.

Det blir etablert HC parkeringsplasser som fordeles etter behov.

Ved ønske om el-billader, kan dette etableres etter behov fra den som leier P-plass. Kostnader til etablering av el-lader og strømforbruk betales av den som leier P-plass. Den leilighetseier som etablerer og bekoster el-lade punkt, opparbeider en rettighet til dette som følger leiligheten i fremtiden.

Fellesareal

Fellesareal for Sameiet som borettslaget disponerer er ilagt vedtektsfestet bruksrett for borettslaget. Bruksretten er gitt mot pliktig ansvar for drift og vedlikehold. Fellesareal overtas samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det vil gjennomføres en befaring av fellesarealer med styret for borettslaget og sameiet for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse.

Gjennom Sameiets fellesareal er man pliktig til å vedstå seg og respektere sameiets og borettslagets rettigheter og plikter. Fellesarealer skal være tilgjengelig for alle seksjonseiere. Areal for øvrig, gjennom tinglyst erklæring skal være åpne for allmenn ferdsel til fots sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli belastet via Sameiets felleskostnader som inngår i de månedlige felleskostnadene til Borettslaget.

FINANSIERING

Leverandøravtaler

Aktiv Steinkjer tilbyr økonomisk rådgivning via Grong Sparebank. Kontakt megler vedrørende dette.

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

- ☐ Strømleverandør
- ☐ Heisleverandør og service
- ☐ Brannsikring
- ☐ Forretningsfører
- ☐ Leverandør av TV og internett

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Selger

Brannmesteren Eiendom AS, org.nr: 825 689 362
Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Overtakelse

Forventet ferdigstillelse er medio april 2022, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Det kan bli tidligere og det kan bli senere avhengig av salgstakt, leveranser m.m.

Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusiv omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

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.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige boliger/

fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om stifting av borettslag/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Heksesot i nye boliger kan en sjelden gang oppstå om høsten eller vinteren de første årene. Overflatene, som i utgangspunktet var hvite og rene, blir plutselig dekket med svarte eller grå felter som er seige og vanskelige å bli kvitt med vanlige vaskemidler. Mye av dette skyldes bruken av boligen, f.eks. mye bruk av stearinlys og dårlig lufting/uriktig bruk av ventilasjonen. Selger kan ikke holdes ansvarlig hvis dette fenomenet skulle oppstå.

Boligen skal leveres i byggrensjort stand, og eventuelle ferdigstilte fellesarealer i ryddet stand.

Fellesarealer

Overtakelse av fellesareal for Sameiet skjer samtidig med at Borettslaget overtar boligseksjonene. Det vil gjennomføres en befaring av fellesareal med styret for Sameiet for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstilling.

Overtakelse av andelsleilighet kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløp utarbeidet av takstmann.

Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest og/ eller om overskjøting av borettslaget skjer senere enn overtakelse av leiligheten.

Heftelser/servitutter

Ingen panteheftelser følger andelene. På borettslagets eiendom vil det bli tinglyst pantobligasjon for fellesgjeld og innskudd. Det er lovbestemt panterett til borettslaget.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende servitutter på borettslagets eiendom (seksjon 9-22):

1912/900124-1/68 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

05.05.1912

Rettighetshaver: Norges Fyrvesen

Bestemmelser om fyrlampehus, fyrmast, vedlikehold og adkomst m.v.

OVERFØRT FRA: 5006-197/2

Gjelder denne registerenheten med flere

1920/900134-1/68 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

23.02.1920

Ekspropriasjon til Egge komm. e.verk

OVERFØRT FRA: 5006-197/2

Gjelder denne registerenheten med flere

1949/23-1/68 UTSKIFTING TINGLYST

05.01.1949

OVERFØRT FRA: 5006-197/2

Gjelder denne registerenheten med flere

1953/902640-1/68 ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST

14.02.1953

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

OVERFØRT FRA: 5006-197/2

Gjelder denne registerenheten med flere

1953/902641-1/68 ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST

14.02.1953

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra gnr 197 bnr 909

OVERFØRT FRA: 5006-197/2

Gjelder denne registerenheten med flere

1953/902647-1/68 ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST

14.02.1953

OVERFØRT FRA: 5006-197/2

Gjelder denne registerenheten med flere

1958/2630-1/68 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

29.09.1958

Bestemmelse om leie av lokaler til Sivilforsvaret i parsellen Ølvegt. 2.

OVERFØRT FRA: 5006-197/2

Gjelder denne registerenheten med flere

1961/881-1/68 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

15.03.1961

Bestemmelse om fjerning av kiosk.

OVERFØRT FRA: 5006-197/2

Gjelder denne registerenheten med flere

1962/904384-1/68 ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST

10.12.1962

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

OVERFØRT FRA: 5006-197/2

Gjelder denne registerenheten med flere

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen. Tinglyste servitutter følger eiendommen.

Offentlige forbehold

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/ erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m.

Selgers forbehold

Selger sine forbehold er løftet da overtagelser er gjennomført. Selger kan fritt endre priser på usolgte enheter.

Særskilt forbehold vedrørende Covid-19 «koronavirus» pandemien

Den siste tids utvikling forårsaket av pandemien knyttet til Covid-19 har medført at flere land, herunder Norge, har iverksatt tiltak for å begrense smittespredning. Generelt sett har dette allerede forstyrret den globale logistikken og medført vanskeligheter i kontaktskjedene. Selger vil kunne bli rammet direkte eller indirekte av det pågående utbruddet med den konsekvens at byggarbeidenes fremdrift kan bli påvirket. Om og i hvilken grad byggeprosjektets fremdrift vil kunne bli påvirket, er ukjent på kontraktinngåelsestidspunktet og er utenfor byggherres kontroll. «Forsinkelser» eller andre oppfyllelsesvanskeligheter som skyldes konsekvenser av koronavirus gir selger rett til forlenget byggetid og kan ikke gjøres gjeldende som forsinkelse av kjøper. Denne kontraktsbestemmelsen har forrang ved ev. motstrid med andre kontrakts bestemmelser.



Illustrasjonsfoto terrasse, avvik kan forekomme.



GENERELLE FORUTSETNINGER

Kjøpsbetingelser

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

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle leiligheten.

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Det vil være de siste innleverte tegninger og annet til kommunen og som blir godkjent av Steinkjer kommune, som vil være gjeldende.

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eietomt, på festet tomt er satsen 1 promille.

Kontraktsvilkår

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

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Avhendingsloven er ufravikelig ved forbrukerkjøp av nyoppført bolig som ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtaletidspunktet, dersom selger har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet.

Eierforhold

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen andelseier i borettslaget. Prosjektet vil bli organisert som et borettslag med 14 stk. andelsleiligheter hvor kjøper betaler et innskudd (til minstepris iht. prisliste eller bud) og hvor det følger en andel av fellesgjeld tilsvarende 60 % av leilighetens prisantydning.

Brannmesteren Borettslaget vil bli opprettet i.h.t Lov om Borettslag (LOV-2003-06-06-39). Som andelseier får du bruksrett til egen bolig gjennom en borettslag i borettslaget. Som andelseier vil du også være medeier i Sameiets fellesarealer (fellesarealer som heis/heishus, trappeoppganger, felles gangarealer, mv).

Garantier

For leiligheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadsoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Garantien er gjeldende i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utomhusareal, evt. parkeringskjeller, herunder ferdigstillingen av disse. Garantien jfr. Bustadoppføringslova § 12 vil bli rekvirert når bindende kjøpsbekreftelse er akseptert.

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger, og garantiene sendes av praktiske årsaker til Aktiv Steinkjer på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/formann i Borettslaget.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtakelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Byggeskrivelse/leveransebeskrivelse

Det er utarbeidet egen leveransebeskrivelse som er en del av salgsoppgaven. Byggeskrivelsen/ leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer.

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift, så er det ikke krav om at alle vinduer leveres med åpningsmulighet. Alle 14 leiligheter har separate ventilasjonsanlegg.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Dette gjelder også ev. sammenslåing eller oppdeling av leiligheter. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.



Illustrasjonsfoto spisestue, avvik kan forekomme.



Tillegg-/ endringsarbeider

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen 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.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider.

Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto.

Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene.

Avbestilling

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Forsinket betaling

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

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dersom kjøper ikke har betalt innen 15 dager etter avtalt overtagelsesdato, kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

Forsinket levering

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig. Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

Energimerking Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges etter ferdigstilling.

Arealangivelse Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for ev. innvendig bod. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor, eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/ større enn markedsført areal.

Kjøpers undersøkelsesplikt

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

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

Endringer i gebyr/omk.

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

Transport av avtalen

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Etter denne dato kan det påløpe et administrasjonsgebyr.

Selger/megler 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 megler/selgers samtykke.

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

Vedlegg til kontrakt

Utkast til kjøpekontrakt kan fås ved henvendelse til megler. Seksjonering og plantegning i A3 er vedlegg til kontrakten og blir utlevert ved kontraktsmøtet.

Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Borettslagslova som i sin helhet kan leses på lovdata.no på følgende lenker;

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-06-13-43?q=bustadoppf%C3%B8ringslova>

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39?q=borettslag>

Dersom kjøper ikke har tilgang på internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Budgiving

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, er under minstepris eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Til orientering

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet.



VEDTEKTER

BRANNMESTEREN

BORETTSLAG

Dette utkastet til vedtekter for Borettslaget er utarbeidet av selger i forbindelse med salg av boliger i prosjektet «Steinkjer Brannstasjon». Vedtektenes bestemmelser må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter. Vedtektene kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale vedtak o.l. Navnevalg for borettslaget kan også endres underveis i prosjektet. Det tas uttrykkelig forbehold om organiseringen. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger ved stifting av borettslaget.

VEDTEKTER FOR BRANNMESTEREN BORETTSLAG

org nr

Vedtatt på stiftelsesmøte ____.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål, forretningskontor og tilknytningsforhold

Brannmesteren Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Steinkjer kommune og har forretningskontor i samme kommune.

Borettslaget er en del av Sameiet Brannmesteren Steinkjer, gnr. 197 bnr. 1566 og eier seksjonene 9-22.

Borettslaget og borettslagets andelseiere er forpliktet av sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 5.000,-.

Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Utbygger kan eie andeler og leie ut disse, jf. Borettslagslovens §§ 2-12 og 5-6 (1) nr. 1. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets og sameiets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Andelseieren skal gitt utvidet vedlikeholdsplikt for vinduer og utvendige dører. Utskifting skjer etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet i borettslaget og i eierseksjonssameiet, men kostnaden bæres av andelseier.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. FELLESKOSTNADER

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter andelsbrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Finanskostnader ved betjening av felleslån skal fordeles etter andel av lån. Felleskostnadene betales innen den 1. hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. STYRET

7-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil tre andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre med styreleder og ett styremedlem for inntil ett år.

Minst ett av styremedlemmene velges til å representere borettslaget i styret i Sameiet Brannmesteren Steinkjer, org.nr. xxxxxxxx.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3, 1. avsnitt.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap og årsberetning
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger skal gjennomføres.

Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

**8 stk. hybler/hybelleiligheter
med størrelser fra 17 til 46 m² BTA**





VEDTEKTER

SAMEIET

MED

BRUKSRETTPLAN

Dette utkastet til vedtekter for Sameiet er utarbeidet av selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Vedtektenes bestemmelser må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter. Vedtektene kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale vedtak o.l. Navnevalg for sameiet kan også endres underveis i prosjektet. Det tas uttrykkelig forbehold om organiseringen og oppdelingen i antall eierseksjonssameier og eierseksjoner. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og ved tinglysning av søknad om seksjonering.

VEDTEKTER FOR SAMEIET BRANNMESTEREN STEINKJER

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Brannmesteren Steinkjer. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 23 seksjoner på eiendommen gnr. 197, bnr. 1566 i Steinkjer kommune, hvorav 22 seksjoner er seksjonert til boligformål og 1 seksjon til næringsformål. Seksjonene 9-22 etableres som borettslag; Brannmesteren Borettslag, org.nr. xxxxxxxxx.

Sameiet har til formål å drive og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne. Sameiet samarbeider med Brannmesteren Borettslag i alle formål av felles interesse. Borettslaget har egne vedtekter og budsjett.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

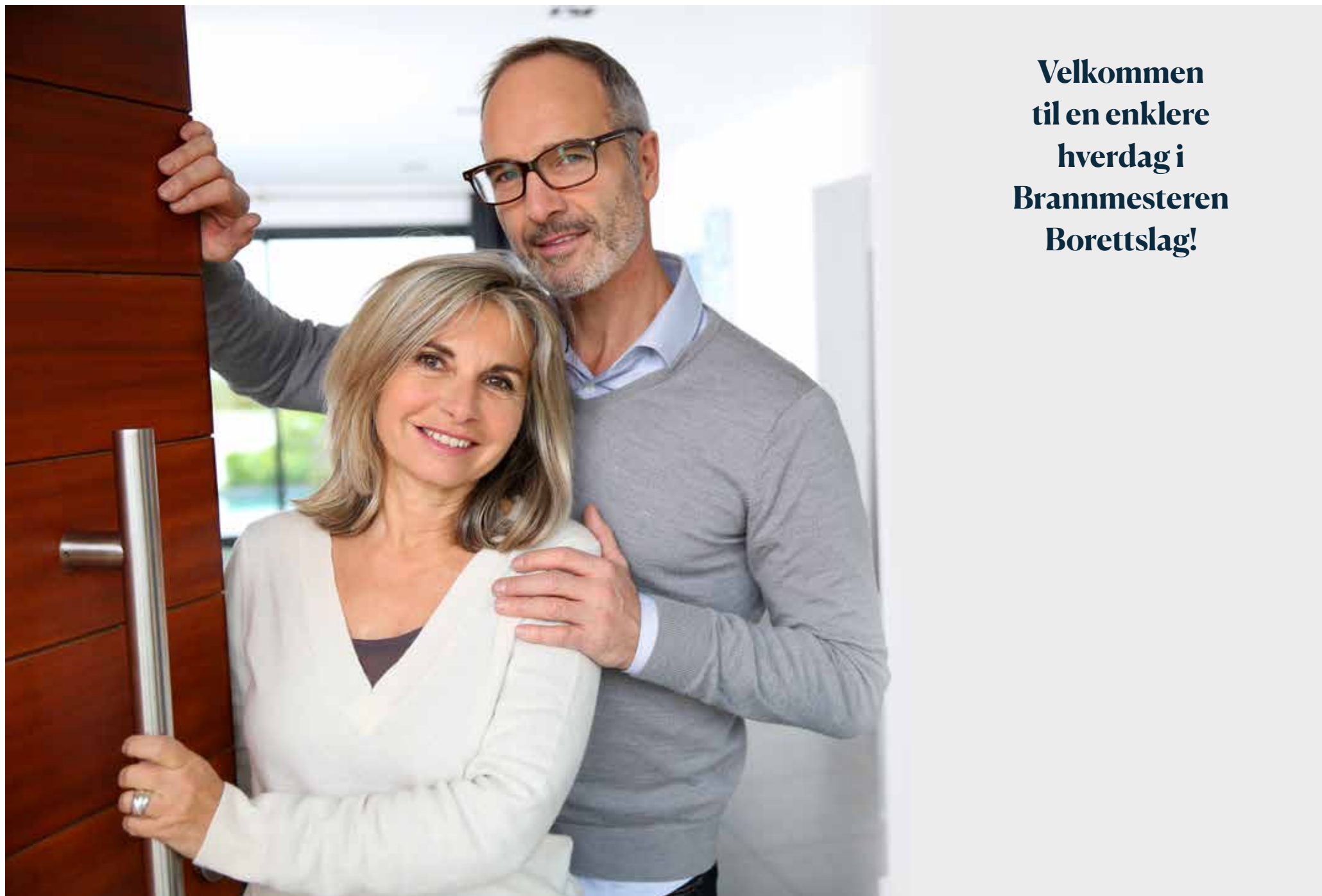
Sameiebrøken for boligseksjonene bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFØRM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk. Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

Ingen seksjonseiere har forkjøpsrett til seksjoner i sameiet ved 2. gangs salg, med unntak av næringsseksjon 23 og Bruggata 2-4 Eiendom AS org. nr. 989 648 047 som har forkjøpsrett til hybelseksjonene 1-8 ved salg. Hvis utbygger velger å selge seksjon 8 separat, så er seksjonen løst fra denne klausul. Hybelseksjoner kan bare eies av seksjonseiere i Sameiet Brannmesteren Steinkjer, andelseiere i Brannmesteren Borettslag eller Bruggata 2-4 Eiendom AS. Forkjøpsretten gjelder med en frist på 30 dager fra varsel om salg.



**Velkommen
til en enklere
hverdag i
Brannmesteren
Borettslag!**

Hvis en seksjonseier i Brannmesteren Borettslag også eier en hybelseksjon, så kan denne seksjonseieren selge leiligheten og hybelen samlet til en ny kjøper. I dette tilfelle har ikke næringsseksjonen eller Brugata 2-4 Eiendom AS forkjøpsrett.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i sameiet.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.

Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd. Virksomheten i næringsseksjonene skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid.

Næringsleietaker/næringsseksjonseier har rett til eksklusiv bruk av egne fasader til profilering av næringsaktør, dette uten forhåndsgodkjenning fra styret. Profilering skal dog ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjenning, brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer innendørs, samt utendørs. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 EKSKLUSIVE BRUKSRETTER OG SÆRSKILTE BESTEMMELSER

Det er gitt eksklusive bruksretter til enkelte arealer. Seksjonenes eksklusive bruksretter er inntegnet i egen bruksrettsplan som følger som vedlegg til disse vedtekter. Bruksretter er gitt under forutsetning av pliktig deltakelse av drift og vedlikehold for de arealer bruksretten omfatter.

Seksjon 23 har bruksrett til heis, trapperom og felles takterrasse i henhold til bruksrettsplanen. Bruksretten til seksjon 23 er gitt uten ansvar for deltakelse i drift, vedlikehold og kostnadsdeling.

Seksjon 21 har bruksrett på svalgang og takterrasse ref. seksjonering, men deler av svalgangen er forbeholdt rømningsvei. Arealet som er tiltenkt rømning er inntegnet/benevnt i vedlagte bruksrettsplan.

Seksjon 20 gir seksjonene 21, 22 og de som måtte befinne seg på felles takterrasse fra øvrige seksjoner med besøkende, rett til rømning over egen terrasse.

Seksjonene 9 – 12 gir hverandre gjensidig adkomstrett over hverandres terrasser. Adkomstreten gjelder kun ved behov for adkomst med rullestol.

Rømningsarealer på takterrasser tilhørende snr 20, 21 og 22 må ikke på noen måte møbleres eller tas i bruk på en slik måte at det er til hinder for bruk av rømningsveier.

Seksjon 23 har rett til utvikling, drift og utbygging av egen seksjon, herunder tårnet, uten innsigelse fra de øvrige seksjonene. Utbygging inn og utvendig samt drift av seksjon 23 kan skje i henhold til offentlige krav og godkjenninger.

Det er tinglyst leierett til parkering for alle seksjoner i naboeiendommen gnr 197 bnr 1557 i Steinkjer kommune til 1 stk P-plass pr. boenhet, betingelser iht tinglyst erklæring.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseieren har utvidet vedlikeholdsplikt for vinduer og utvendige dører. Utskifting skjer etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet, men kostnaden bæres av seksjonseier.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter.

hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen. Seksjonseierens og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Det må tas særlige hensyn ved installasjoner og beplantning på takterrasse/takhage slik at man unngår hull på membran/dekke.

Endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

8 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av , krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen. Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Utsending skjer fortrinnsvis elektronisk. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om årsmøte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om årsmøte.

Årsmøter kan gjennomføres digitalt. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene med én stemme pr. boligseksjon.
- b) saker som kun angår næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene.
- c) Saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap med én stemme pr. seksjon.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum o tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

9 STYRET

Styret skal bestå av en leder og i tillegg inntil 3 styremedlemmer.

Styret skal minimum være representert med 1 representant fra næringsseksjon, 1 representant fra seksjon 9 – 22 borettslaget, og 1 fra seksjon 1-8 hybel seksjoner.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre med styreleder og ett styremedlem for inntil ett år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi procura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Styret er beslutningsdyktig når alle styremedlemmene er til stede. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene som signeres av deltakerne.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11 REGNSKAP, REVISOR OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilårene skal ivareta eiendommens, seksjonseierne og styrets interesser. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader skal søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjonen eller fellesarealer i nær tilknytning til denne skal bæres av næringsseksjonen. Kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse bæres av boligseksjonene.

Eventuell kollektiv avtale for kabel tv/internett fordeles med lik andel på tilknyttede seksjoner.

Kostnader til drift og vedlikehold av takhage, heis samt renhold i trappeløp og heiskupé bæres av seksjonene 1-22 og fordeles iht. innbyrdes eierbrøk for disse.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av felleskostnader. Felleskostnader for seksjonene 9-22 Brannmesteren Borettslag, org.nr. xxxxxxxx, faktureres samlet fra sameiet til borettslaget.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt 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 på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser ovenfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

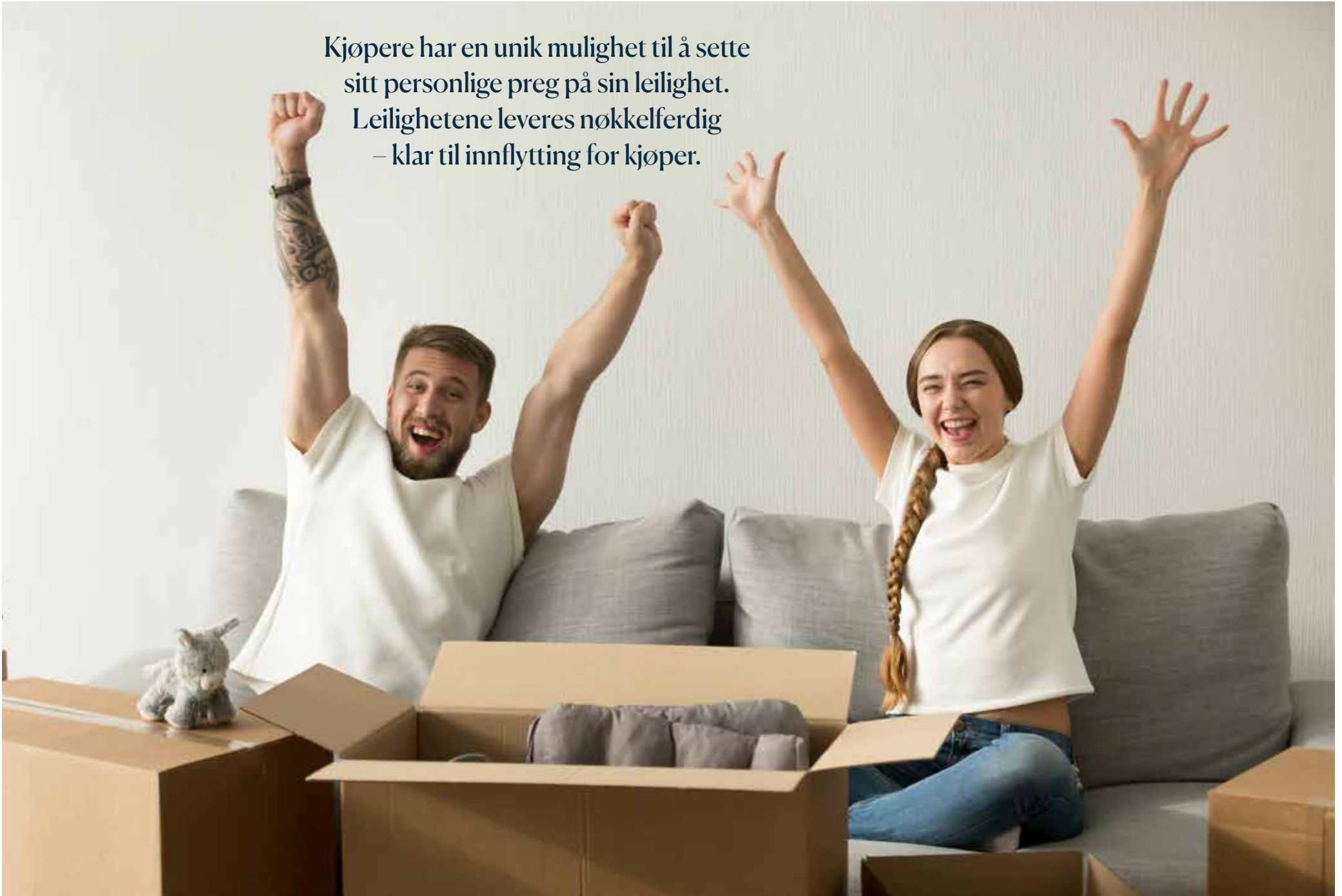
15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

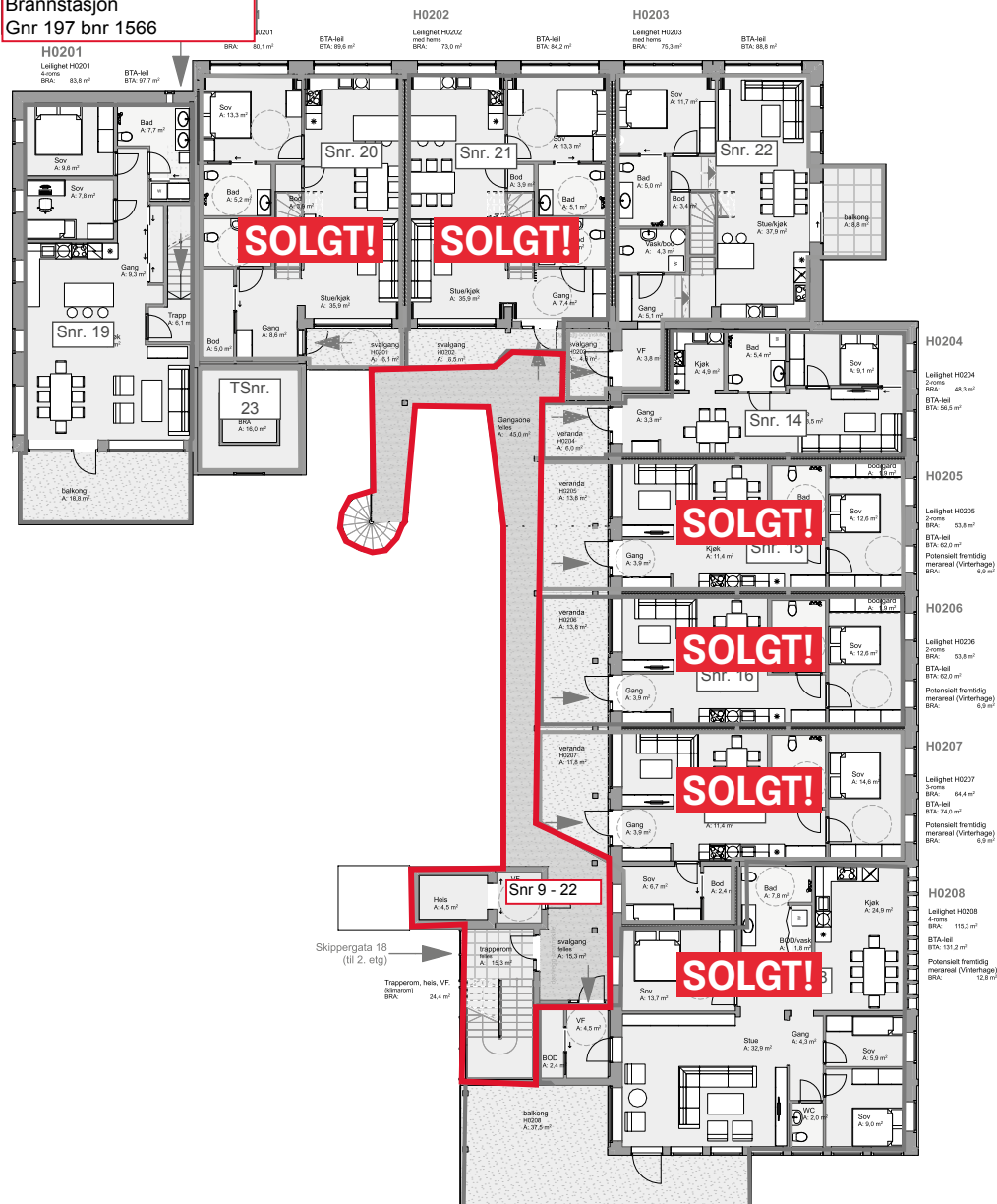
Kjøpere har en unik mulighet til å sette
sitt personlige preg på sin leilighet.
Leilighetene leveres nøkkelferdig
– klar til innflytting for kjøper.



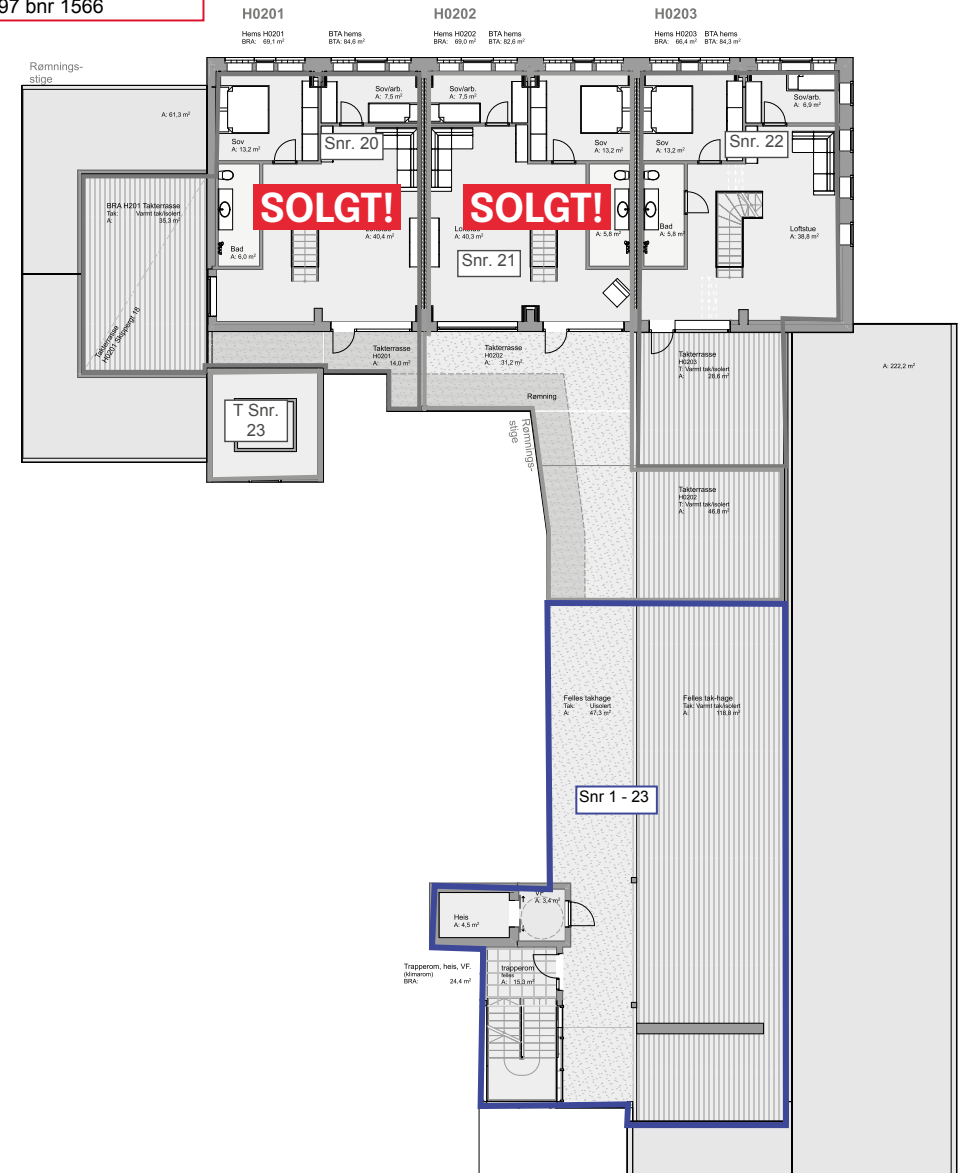
Bruksrettsplan
Vedlegg til vedtekter
Sameiet Steinkjer
Brannstasjon
Gnr 197 bnr 1566



Bruksrettsplan
Vedlegg til vedtekter
Sameiet Steinkjer
Brannstasjon
Gnr 197 bnr 1566



Bruksrettsplan
Vedlegg til vedtekter
Sameiet Steinkjer
Brannstasjon
Gnr 197 bnr 1566





– et urbant og unikt boligprosjekt,
på historisk grunn!

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.



INGRID EINANG
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 916 24 816
iei@grong-sparebank.no



MORTEN KVÅLE
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 482 95 179
mok@grong-sparebank.no



IDA VASSMO
Avdelingsbanksjef
Tlf. 908 34 663
iva@grong-sparebank.no



ELLEN MARIE TØRRING
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 980 80 183
emt@grong-sparebank.no



TERJE BJÆRUM ERIKSEN
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 990 24 144
ter@grong-sparebank.no



INGUNN MERETHE SOLLI
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 906 96 463
iso@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg
som kunde, og for nærmiljøet.



Tlf. 74 31 28 60 · www.grong-sparebank.no

VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER



FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

KJØPETILBUD

aktiv.

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Skippergata 8-18
og i Steinkjer kommune
Oppdragsnummer:
88-22-0050, 88-22-0177 og 88-22-0179

Meglerforetak: Aktiv Steinkjer
Saksbehandler: Anders Borgsø / Tomas Høin
Telefon/Faks: 47 47 99 90 / 74 60 03 51
E-post: ab@aktiv.no / tomas@aktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ EIENDOM:

Skippergata nr. Andel nr. Leilighetsnr.

Kjøpesum innskudd Kr

+ andel fellesgjeld Kr

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger
Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____
Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 01.2022

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr
Egenkapital: _____ Kr
Totalt: _____ Kr

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom.
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd).

Navn:	Navn:
Fødselsdato:	Fødselsdato:
Adr:	Adr:
Postnr:	Postnr:
Tlf:	Tlf:
Dato:	Dato:
Sted:	Sted:
E-post:	E-post:
Sign:	Sign:

Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)? ☐ JA ☐ NEI

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



aktiv.no



• www.pundtun.no

ANSVARLIG MEGLERE:



Tomas Høin
Eiendomsmegler
Mobil: 481 45 822
tomas@aktiv.no



Anders Borgsø
Eiendomsmegler
Mobil: 92 89 29 38
ab@aktiv.no

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Det gjøres videre oppmerksom på at alle illustrasjoner, fotografier, etc. i dette prospektet kun er av illustrativ karakter og ikke på noen måte representerer boligens detaljerte leveranseomfang.