



aktiv.

Flintslagerveien 30-34, 7900 RØRVIK

**Selveierleilighet i gangavstand til
Rørвик sentrum, fra 52 kvm til 84
kvm + bod**



Eiendomsmegler

Anniken Waagø

Mobil 971 29 762

E-post anniken.waago@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Marøyvegen 6, 7900 RØRVIK

Tlf: 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Pris: 0 - 3 590 000
Omkostninger: 32 350 - 32 350
Totalpris: 2 422 350 - 3 622 350
Felleskostnader: 992 - 1 548
Selger: Teft Boligutvikling AS
Org.nummer: 923369066

Eierform: Eierseksjon
BRA - i: 52 - 83.4 kvm
BRA total: 0 - 88.4 kvm
Tomt: 2077 kvm
Matrikkel: gnr. 210, bnr. 1731
Oppdragsnr: 1707255025

Selveierleilighet i gangavstand til Rørvik sentrum, fra 52 kvm til 84 kvm + bod

TEFT Eiendomsutvikling har igjennom de siste årene bygget ut store deler av feltet i Flintslagerveien, og vi ser det at området er attraktivt og det er stadig etterspørsel etter flere leiligheter i området.

Med denne 6 mannsboligen ønsker vi å fullføre et helhetlig og gjennomtenkt boområde.

Denne 6 mannsboligen er tenkt tilpasset den enslige ungdommen, det unge paret som kjøper sin første leilighet sammen og det eldre ekteparet som trenger et sted å bo nærmere Rørvik sentrum.

Tanken vår er at ung og gammel skal kunne bo ved siden av hverandre, og forhåpentlig vis også skape et godt bomiljø. Vi skal legge til rette for å levere moderne og tiltalende leiligheter, og et pent opparbeidet uteområde.





Illustrasjon - Forbehold om at
illustrasjoner kan avvike fra
virkeligheten



Illustrasjonstegning fra stuen - Kan avvike fra virkeligheten



Illustrasjonstegning kjøkken og spisedel - Kan avvike fra virkeligheten



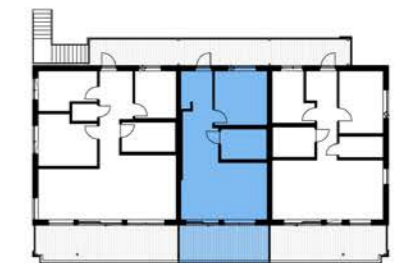
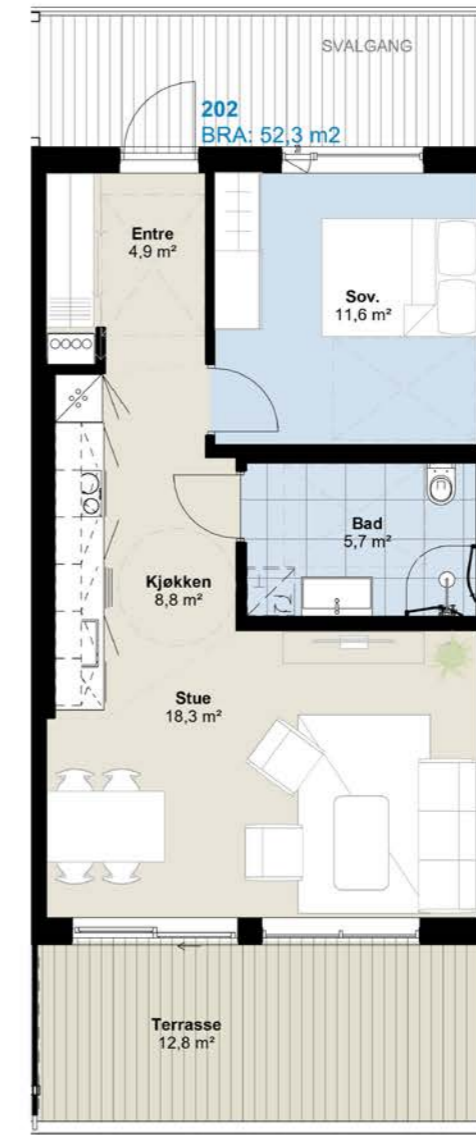
Forbehold om at illustrasjoner kan avvike fra virkeligheten



Teff Boligutvikling AS
Rekkehus og Leilighetsbygg

3D - PERSPEKTIV 3

| | | | | |
|-------------|--------------|-----|--------------|------|
| Oppdragsnr. | 20055 | Fig | Teigning nr. | Rev. |
| Dato | 2024.01.22 / | ARK | 90.005 | |
| Tegnet | ES | | | |
| Målestokk | | | | |



Forbehold om at illustrasjoner kan avvike fra virkeligheten



Teff Boligutvikling AS
Rekkehus og Leilighetsbygg
Flintslagerveien

UTOMHUS - MODELL C-D

Oppdragsnr. 20055

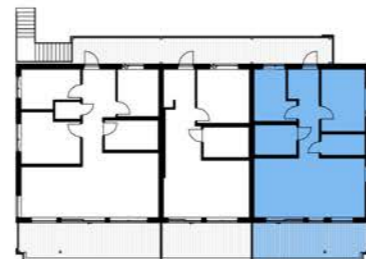
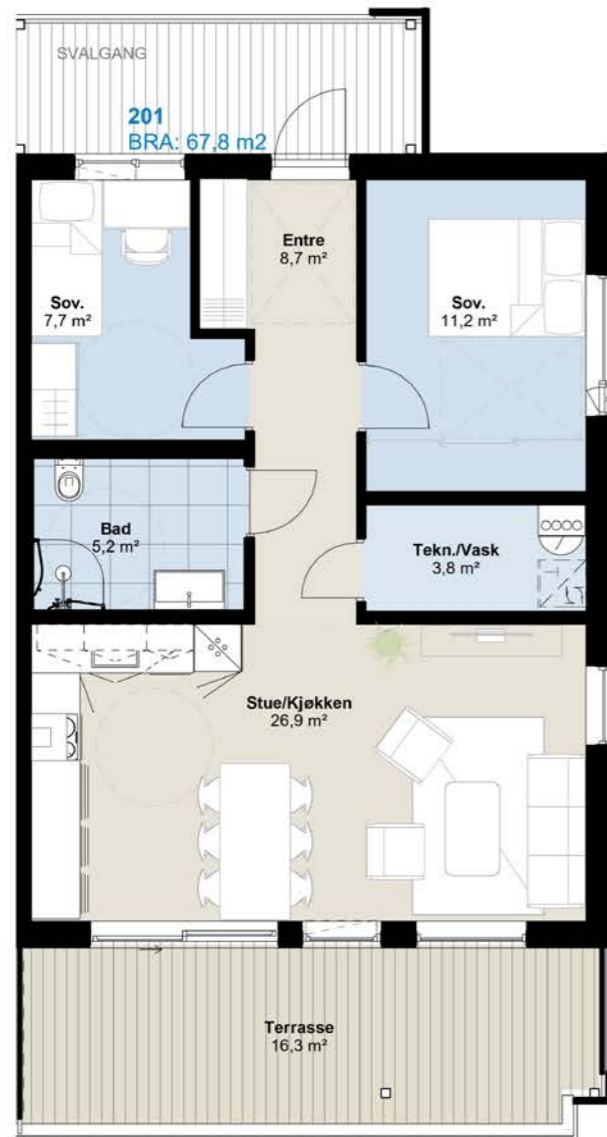
Dato 2024.01.22

1 : 200

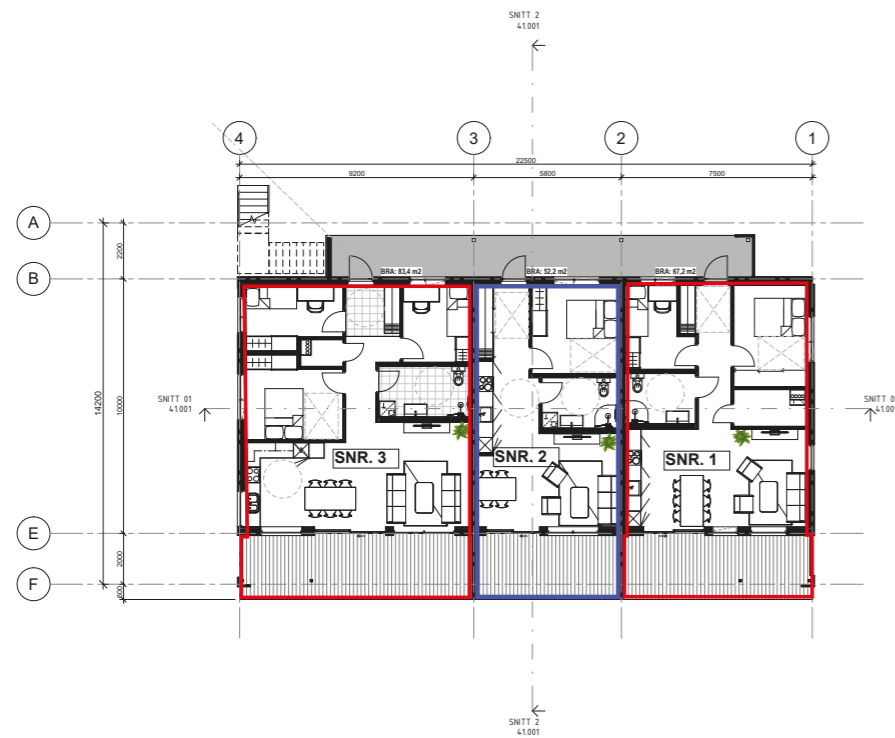
Tegnet ES

20055

ARK 10.004

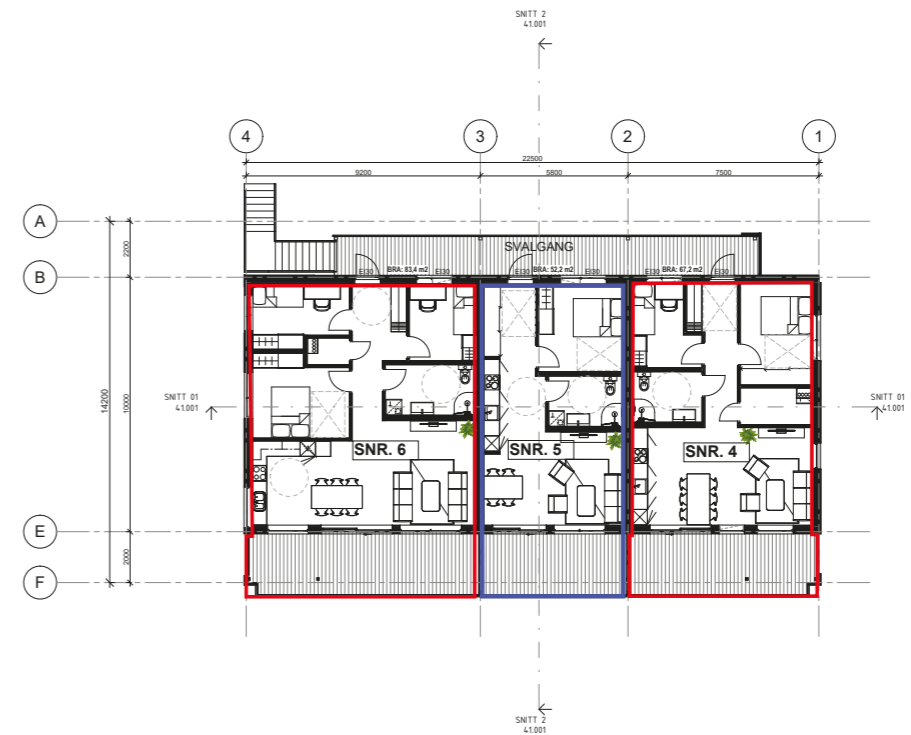


Seksjoneringstegninger
 gnr 210 bnr xxxx (vil bli fradelt), i Nærøysund kommune

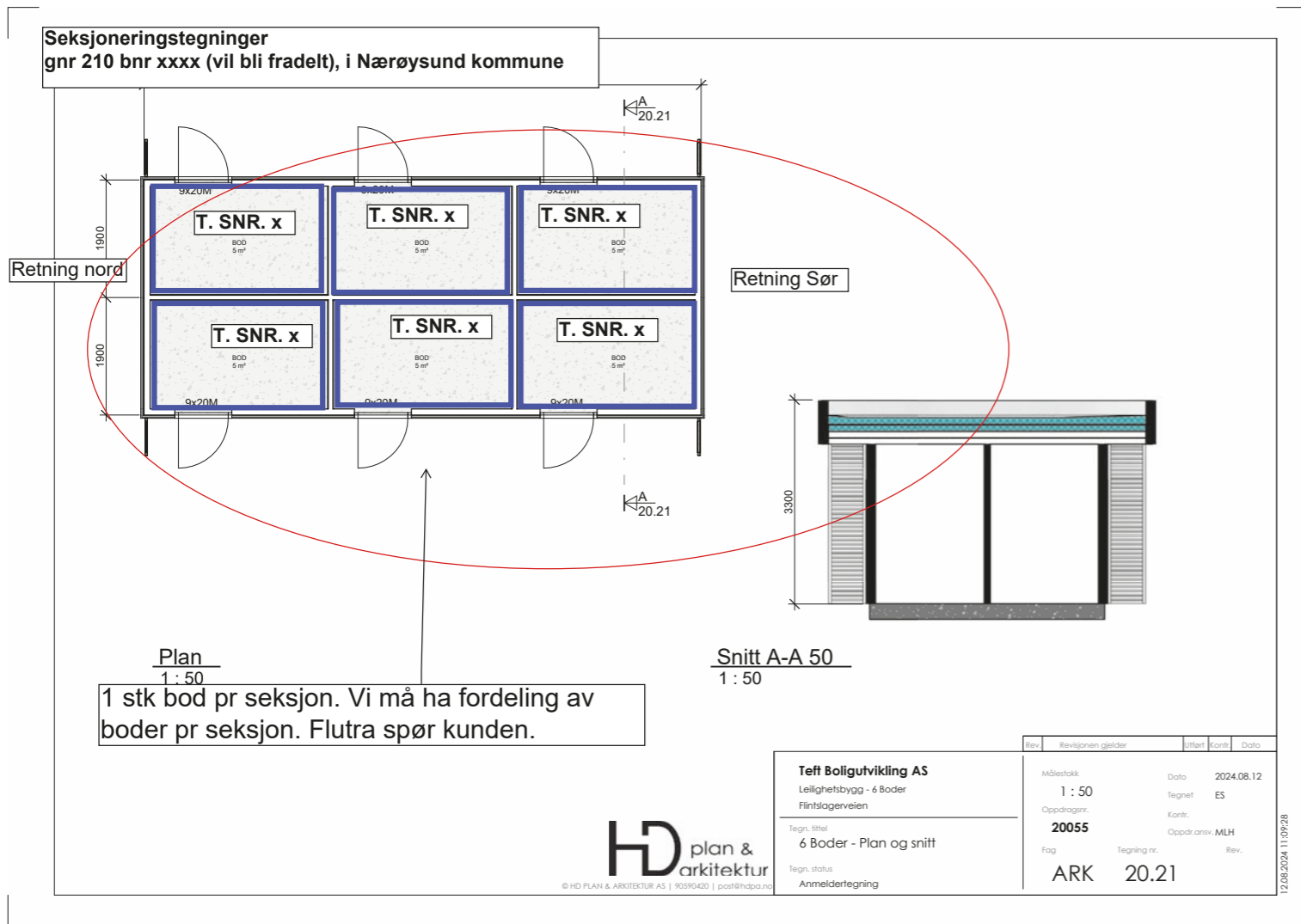


| | |
|-------------------------------|------------------|
| Tett Boligutvikling AS | |
| Leilighetsbygg - Modell D | |
| Berlingsgveien | |
| Plan: PLAN 01 | |
| Skisseforslag 5 | |
| Skissefase | Dato: 2024.01.22 |
| 1 : 100 | Teigret ES |
| Oppdragsnr. | Kontr. |
| 20055 | Oppdr.ansv. MEH |
| Ark | Teigret ES |
| ARK | 20.001 |

Seksjoneringstegninger
 gnr 210 bnr xxxx (vil bli fradelt), i Nærøysund kommune



| | |
|-------------------------------|------------------|
| Tett Boligutvikling AS | |
| Leilighetsbygg - Modell D | |
| Berlingsgveien | |
| Plan: PLAN 02 | |
| Skisseforslag 5 | |
| Skissefase | Dato: 2024.01.22 |
| 1 : 100 | Teigret ES |
| Oppdragsnr. | Kontr. |
| 20055 | Oppdr.ansv. MEH |
| Ark | Teigret ES |
| ARK | 20.002 |



Om prosjektet

Generell informasjon

Om prosjektet

787 Eendomsutvikling har gjennom de siste årene bygget ut store beere av feltet Flintslagerveien, og vi ser det at området er attraktivt og det er stadig etterspørsel etter nye leiligheter i området. Med denne 6 manskylaget ønsker vi å tilbyre et helhelig og gjennomtukt boområde. Denne 6 manskylaget er tett tilpasset den eksisterende utbygningen, det unge pareet som kjøper sin første leilighet sammen og det eldre ekteparet som trenger et sted å bo nærme Flintslagerveien. Tanken vår er at ung og gammel skal kunne bo ved siden av hverandre, og funksjonell og også skape et godt miljø. Vi skal legge til rette for å beere moderne og tilkoble leiligheter, og et pent opparbeidet uterområde.

Planformasjon

Leilighetene selges til kjøper etter gjeldende prosjekt. Selger forbeholder seg retten til å endre pris på usolgte enheter.

Omvisninger

Pris fra 2.900.000,- omk og eventuelle tilvalg

Omvisninger:

12.500 (Dokumentavgift av andel tomtevest)

250 (Pantrestes kjøper)

5.000 (Seksjonseieravgift)

10.000 (Startkapital til Sameiet)

3.500 (Tilbygningssøkn TT/Internett)

545 (Tilbygningssøknj pantebokument)

545 (Tilbygningssøknj søkjte)

32.550 (Omvisninger tilsk)

2.422.250 (Veipris inkl. omvisninger til)

Regjeringer forutsetter at det kun foretas ett pantebokument og at eierdommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/avgifter.

Beliggenhet og adkomst

Leilighetsbygget ligger i Flintslagerveien, med egeninngang til Rønk barne- og ungdomsskole, The Nordic Videregående skole, idrettshall og barnehage. Det er et populært område for både både barnfamilier, enlige og par i alle aldre. Ønsker du deg et i nærheten så er det ca et kvarter med gange opp til Falketta, og ca 11 km minutters gange til Isbjørva. Det er kort vei inn til Rønk sentrum, ca 5 minutter i bil og ca 15 minutters gange.

Generell orientering

Flintslagerveien 30-34 vil innen overtake bli seksjonert og Sameiet vil bestå av 6 leilighetsgjener i 1 og 2 etasje. Den enkelte leilighet får egen bodi fellesbygg på sameiets tomt og utvendig parkeringsplass på sameiets tomt.

Det kan forekomme avvik mellom vedlagte byggeskrivelser og plantegninger. I slike tilfeller er byggeskrivelsen retningsgivende. Eventuelle illustrasjoner i tegningsmaterialel kan vise forhold som ikke er i samsvar med bevaranse, så som målbering, garanteringsforhold, fargevalg, dør og vindustørrelser, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadebelegg, detaljer på felleseier, materialvalg, blomsterekker, bespanting etc.

Det vil bli muligheter for individuelle tilpassinger i forbindelse med kjøper/and bevaranse. Disse omringningene er avhengig av hvor langt byggesessenen har kommet. Ta kontakt med

selger så snart som mulig hvis det er ønskelig med endringer på den enkelte leilighet.

Følgeløseavgift

* Leilighetene leveres rulleferdig.

* Garanteringsforhold er tilgjengelig i alle leilighetene.

* Her leilighet for 1 utvendig parkeringsplass på sameiets tomt.

* Klapp for ebilfiske som er tilgjengelig.

* Utvendig bodi fellesbygg til den enkelte leilighet.

Areale

30A - 173 - 824 m²

30A - e 5 - 5 m²

30A - b 5 - 5 m²

Felleseier

Sameiet i sin helhet vil ha felleseier som utgangspunkt og utgangspunkt.

Generell planlegging

Selger vil innen overtake utarbeide planlegging med nummering av parkeringsplasser. Selger forbeholder seg retten til å forbehold parkeringsplasser per overtakeelse.

Her en seksjonseier, leilighet eller en husstanden vedtatt funksjonene, kan denne leve et styrt kjøper en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, dersom behovet kan dokumenteres. Difteretten gjelder bare dersom den som lever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret kan tilsi et bytteplassen ligger i nærheten av solens seksjon. Retten til å bruke en utvendig plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og

bygningloven er levert opparbeidet til bruk av personer med redusert funksjonsevne.

Parkingsplassene anses som funksjonelle for standard bilveier og lengde, som definert av Statens vegvesen. Kjøper med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger for kjøpetid innvis.

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli overstyring av ideelle andeler, så vil overstyring kunne bli utført etter fastgjørelse av prosjektet. Følg et dokumentavgift for ideelle andeler er inkludert i kjøpssummen for hver av den enkelte bolig. Videre gjøres det oppmerksom på at parkeringsplasser og felleseier anses som overtatt selv om hjemmel til andelen ikke er overstyrt. Videre gjøres det oppmerksom på at andel i felleseier anses som overtatt selv om hjemmel til andelen ikke er overstyrt. Inntil andelen er overført, forbeholder selger seg retten til å fakturere de påkjøpte kostnader som kjøper seg til overfarte dele av felleseier, herunder kommunale avgifter, eendomsrett etc.

Så for mulig bevarandekrav, tegninger og utkast til vedtak for sameiet.

Løstestasjon for e-bil kan bestilles som tillegg.

Selger vil imidlertid andel på egne av kjøperne om bevaranse av e-bil ladning, hvor hver kjøper gis mulighet til separat arbeidsplan/leie dokument med vedtatt bevarandekrav.

Solinnvit

Det er mottagelig ved innpasserforlet og formlidag, ettermiddag og tidlig kveldstid fra ettermiddag. Besøket er også selvstendig, så det er ty for den

-Leverandør krytter til Varna (Kjøpfort) (for eksempel strømleverandør)

Et eksempel på en smart meter

Ubygger forbruker seg etter til å angire ønskj antall sekjoner i Samet. Ubygger forbruker seg etter til å ent foreta endringer i angivningene, berunder et søsform på sødte sntee.

Et eksempel på en smart meter

Illustrasjon i tegningsumlaget vil vise forhold som like er i samsvar med leveranse, dette vere seg målning, godkjenningene, fargevalg, dir- og vinduslimes/streker, bygningsmessige detaljer, eksempel på fasader, detaljer på fellevegger, illustrerte materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.

Et eksempel på en smart meter

Eter eieseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøper mener til at man, direkte eller indirekte, blir ute av like en to boligseksjoner i eieseksjonsområdet. Begrensningen gjelder like kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dessom et evener har funnet sted i stid med eieseksjonslovens regler kan Kartverket rette veskjylting. Dessom veskjylting blir rettet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgi til selger at time sted trass manglende veskjylting.

Et eksempel på en smart meter

Eter aksept av bud, vil eierdommens salgssum bli meddelt de som er mulle etersjønere deene. Eierdommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av jorndet.

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Samet(ekonomi)

Informasjon om kommunale egter

Kommunale egter vil begres av kommunen eter ferdsjstillee. Alle påegres kommunale egter fra 15.20.000,pr år.

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

Et eksempel på en smart meter

formide bud med forhøhd om at budet, eller forhøhd budet (hermedige bud hermedige forhøhd), skal holdes skjult for andre budgere og interesserte.

Kjøper har selv ansvar for å sette seg inn i salgsoppnev med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgjengli. Dessom utlyende/supplerende opplysinger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforstået for bindende svarde inngå.

Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av opplysning har utvalgt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppnev og kontraktokumentere bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder regjer bestemmelser hvor enkelte, spesielle fraen generelle, og bestemmelser utarbeided særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppnev og på rett ikke er bindende for budgers detaljforming slik som farger, materiale, innredninger m.m. Opplysninger gitt i salgsoppnev kan fraktes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringer ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplaners og grunnplansplaners angivelse av detaljer.

Alle illustrasjoner, skisser, modellerte planeringer m.m. er ment å danne et inntrykk av den fortlige budger, og kan inneholde materiale og vise detaljer som ikke nødvendigvis i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjoner være en kombinasjon av

3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor usikrl beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at selvgeløse og tar på notisenommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert. Dessom det er avvik mellom tegninger i salg- og rettpresentasjon og leveransbeskrivelse og omskjema, er det leveransbeskrivelse og omskjema som gjelder og omfangt av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransbeskrivelse, dette valgeteg av en uttrykkl salgsoppnev og annonsering som "god standard" etc.

Beliggenhetsplaner
Helt kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stillt oppbelgt garanti etter husadoppføringslova § 12. I henhold til husadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eierdommen er overtatt og sluttet er innlyst.

Arealebegreper
Arealbegreperne er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard. Veiabinding til NS 3940. Arealer er henlegt av selger med bakgrunn i tegninger. Arealer fremgår av prosjeklets tegninger i denne salgsoppnev.

Arealene i salgsoppnev og annet markedsmateriale er oppgitt i boksettet (BPA), som deles i underkategorier BPA-1 (arealer innenfor buerhelst), BPA-2 (arealer utenfor buerhelst) og som tilhører denne, slik som for eksempel bueder hvor adkomsten er utenfor buerhelst), og BPA-3 (arealer av inngresset baklengs veranda eller atan når denne er tilknyttet buerhelst). TA-1 er arealer av terrasser, åpne balkonger og åpne atan tilknyttet

buerhelst. Buksarealer er arealer innenfor buerhelstes omsluttede vegger og innlisne dekkenger, gulker og faste innredninger/ installasjoner.

Arealene er å betrakte som orientert nord, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadrater. Som følge av eventuelt gjensidige detaljprosjektering vil det kunne forekomme avvik. Mindre avvik vil gi ikke være av påvare rett til å kreve tilleggsvedlegg eller avslag i prisen.

Forbehold for utbygger
Det tas forhøhd om at selger har oppholdt forhøhdslag på 4 eteher. Det tas forhøhd om at i garasjeingsstøtte (bygningstøtte) blir gitt. Det tas forhøhd om å åpne av byggefelt.

Mernte forhøhd skal være avklart innen 01.12.2024.

Dersom dette ikke oppgis, står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forhøhd om offentlig sakshandling og godkjenning. Selgers skal uten utpnevmet opphold være kjøper skriftlig når grunnlaget for forhøhdene er ferdig, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjer forhøhdene gjeldende, bortfalle kjøpektraktaler som er inngått mellom partene. Bølg som kjøper har innbetaet med tillegg av eventuelt oppførte enter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å fratre forhøhdene selv om forhøhdene/ forhøhdene ikke er oppgitt.

Selger står fritt til å overta 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 'overtra' menes enhver form for overtagelse. For overtagelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtlike kan ikke nektes uten særlig grunn.

Helsekost nye bulger kan er gjelden gang oppstå om lyster eller vintere de første årene. Overlase, som utgangspunktet var brukt og ere, blir plutselig økket med svarte eller gule fleker som er seige og vanskelig å bli kvitt med vanlig vaskemiddel. Når av dette skyldes brukes av bulger, f.eks. mykbulk av steamijs og dårlig lufting i riktig bruk av ventilasjonen. Selger kan ikke holdes ansvarlig hvis dette fenomenet skulle oppstå.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tilfellet detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringer skal ikke reduserer byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sålan. Slike endringer gjr ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de framnevnte bestemmelser, gjelder selger å være kjøper om endringene uten utpnevmet opphold.

Tidlig og endringer
Kjøper har muligheten til å få utført endrings- og/eller tilleggsvarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- og/eller tilleggsvarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsvarbeid som

ende kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppdringsloven § 9. Det skal imidlertid alltid være mellom partene hvor endring av kjøpsom og en fristulepelse skal fremkomme. Dessom selger vil påberøpe seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved innpåkøp av endringene eller tilleggsfristene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av prospektut begjinger m.m., jf. boligoppdringsloven § 44.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin boligbet eendom gjennom prosjekts fastsatte tilleggsfrister. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og geløbende frister. Det er en forutsetning at endringene er samsvar med klar teknisk forskrift.

Presens på den enkelte eendom /prosjektet og selgers oppføring besvarer i de ulike enheter er basert på at oppføring kan slippes avstøket. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre utgifter for selger som ikke står i forhold til kjøpers vilierelse å kreve endringer eller tilleggsarbeid, herunder dersom endringer vil forsinke budstillelse for prosjektet som helhet.

Så for viktig værmer informasjon om tilgjengelig kundetendringer i selgers besvarede skinnhele.

Salg av kontraktspisjoner

Kontraktspisjoner kan selges under forberetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper tror inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport for selgers tilbakehold er faktisk vil ikke bli akseptert. Selger tilbakeholder seg etter til i samtykket å

fastsette rammevilkår for gjennomføring av transporten og oppgjret for dette.

Det vil påberøpe et administrasjonspålydende in 25.000,- inkludert mva.

Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglertjenestet knyttet til salg av kontraktspisjoner kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerfirmaet påberøper seg opplysningspliktene til all markedsarbeid for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsarbeid til sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerfirmaets samtykke.

Akseptlling

Kjøpers salgert til å akseptere tilberøpe boligoppdringsloven § 24. Ved akseptlling av hele jobben reguleres erstatningen av boligoppdringsloven § 23, slik at selger skal ha erstatet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers akseptlling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og dermed kjøpers økonomiske ansvar ved akseptlling, kan bli betydelig klart annet avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Viktig informasjon

Kjøper må være innforstått med og akseptere de vilkårene som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har kommet sted. Dersom selger forbyr tilberøpe vil ikke byggetinn, og alle fellesresser ikke er forbyr til overtaelse, må kjøper som flytter inn regne med en periode med byggearbeid, støv og noe anleggsstøy på dagtid.

Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på arbeidsmann i området frem til arbeidet er forbyrslutt.

Kjøper kan ikke anledning til å besvare byggeleieren i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kan med tilberøpe av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forplikning for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplasset. Arbeidet skal utføres etter god håndverkermessig standard i samsvar med den bygningstekniske som er gilt og med det utstyr m.m. som følger av selvsoppsett med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnris, sprekker i tapet, maling m.m. ved slipper og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttøking av materialer. Det gjøres spesielt at sprekker i materialovergangene og mellom tak legg og hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverkermessig standard.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerfirmaet i rett tid, suser kjøper lovetes forsinkebesatte til selger. Påkjøpte forsinkebesatte er besvaret fra atskilt overtaelse/forfall og frem til betaling finnes sted. Denne bestemmelser gir ikke kjøper rett til å forberøpe betingelsesløst utover de frister som er antatt.

Ved vesentlig forsinkelese med å tilbakele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, herse kjøpet m.m., jf. boligoppdringsloven kapittel 7. Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold. Dersom oppgitt byggetid (inkludert ex. tidstoleranse) overskrides, vil forsinkelese være å

regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overtaelse frister som er antatt for overtaelse, og skal legge opp til en fransdrift som er tilpasset kjøpers forventinger, jf. boligoppdringsloven § 10. Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkeleler som aviker fra overnevnte tidspunkt, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkeleler. Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i boligoppdringsloven § 11. Forfall som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinkeleler arbeidet/overtaelse.
- Dersom kjøper eller noen kjøper suser fra, ikke overholder kontraktarbeid, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe i kjøpen er avansalt for.
- Dersom det oppstår forsinkeleler som er utsethrt selgerentreprerens kontroll, og at det ikke var rimelig å forventet at selgerentreprerent kunne ha regnet med denne forsinkeleler på anbudstidspunktet, eller at selgerentreprerent ikke har mulighet til å umngå forsinkeleler (f.eks. forse majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtaelsen er å regne som forsinkeleler, dersom overtaelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter boligoppdringsloven § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller dele av arbeidet ikke er fullført eller fjermedelsvurdering ikke slippert til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtaelsen av forsinkeleler, kan kjøperen kreve:

1. dagmølt
2. heve arbeidet
3. kreve erstatning

4. Tilbehør/tilbehør til kjøpesum

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av boligoppdragsbrevet §§ 19, 19, 20 og 22. Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelserne, og å utføre seg med regler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved en salg av eksisterende bolig, da bygningsskiltningen til selger ikke vil bli eventuelt erstatningsbolig for kjøper ved slik forsvikelse.

Salgsforbehold

Selger forbeholder seg retten til å transportere/betjene prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Dette anses for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er hensatt overfor selger så vel for som etter transport ble gjennomført, vil de være transportert.

- Eventuell omorganisering av eierdommer eller eierform/struktur, herunder fusjoner og aksjesveitelse eller reaksjonering.
- Endring av et eller flere samvirkende selskaper på bakgrunn av utbygingsstat, salg, hermedig drift og bruksetilgjengelighet.
- Åpne eller lukkede etvert bud.
- Første endringer i materialet.

Konstruksjonsprosesser, ferdig, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsning, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forholdsrett til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er beredningsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av kjøler og varme, herunder innkassinger av kjøler, frysing som ikke er vist på tegningene. Endringer skal ikke reduseres byggets eller boligens kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering for noen av partene.

- Endring av priser og salgsforhold på usolgte boliger.
- Betrude eller lee til usolgte boliger.
- Si vederlagsfri tilgjengelighet til enkelte kjøper uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøper.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som innebærer de av rettighetstaker oppstille vilkår for tilpassing og forsvikelse, forbeholdt med eieringen av rettstasjon på eierdommen. Det samme gjelder innkommele av utvirkninger på den forbeholdt med forbehold.
- Kjøper påligger å gi tilpassing til egen bolig og fellesområde, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområde og prosjektet m.m.

Måling

Måling for økt til å gjennomføre kundetilbud. Hvis kjøper ikke bidrar til å måle for gjennomført kundetilbud og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholdes kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre bekingsvalg for kjøperens regning.

Finansieringskontroll

Kjøper påligger å ha anklart finansiering på forhånd ved inngåelse av bindende kjøpsavtale. Finansieringsplan skal utleveres i kjøpsavtalen og kontaktperson for verifisering skal oppgis. Kjøper er ansvarlig for å ha anklart finansiering for inngåelse av avtale.

Kjøperens ansvar

Ukøst til kjøperens ansvar følger som vedlegg til salgsoppdraget. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt aksepten med ukøst til kjøperens ansvar.

PRISLISTE SAMEIET FLINTSLAGERVEIEN 30-34

| Snr | Type | H-nr | Eierbrøk | Prisantydning | Omkostninger | Felleskostnade | Total kjøpesum |
|-----|-----------|-------|----------|------------------|---------------|----------------|------------------|
| | | | | | | r pr mnd | inkl omk |
| 1 | Leilighet | H0101 | 67/404 | 3 390 000 | 32 350 | 1 278 | 3 422 350 |
| 2 | Leilighet | H0102 | 52/404 | 2 390 000 | 32 350 | 992 | 2 422 350 |
| 3 | Leilighet | H0103 | 83/404 | Utleid | | | |
| 4 | Leilighet | H0201 | 67/404 | 3 090 000 | 32 350 | 1 278 | 3 122 350 |
| 5 | Leilighet | H0202 | 52/404 | 2 390 000 | 32 350 | 992 | 2 422 350 |
| 6 | Leilighet | H0203 | 83/404 | 3 590 000 | 32 350 | 1 584 | 3 622 350 |



PERSPEKTIVTEGNING



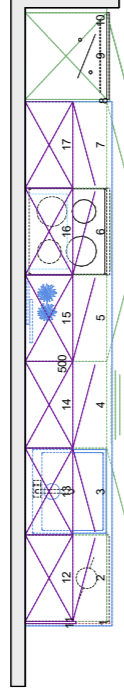
sigdal

| | | |
|---|---|--|
| Sigdal Interier AS Industriveien 9 7725 STEINKJER Telefon : 74 16 11 22 Web : www.sigdal.no E-mail : armellek@sigdal-interier.no | Prosjekt : 33372/1/8 Miljø : Kjøkken Alternativ : Alternativ - 8 Leilighet midten - Vidde Kom - NCS S 2005-720R Vide Kom : Date : | Kunde : Tatt Eiendomsutvikling AS Adr. : Homveien 94 A-bud : :7900 RORVIK E-mail : spider@tatt-eiendomsutvikling.no |
|---|---|--|

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Skrivet ut: 11.11.2024

PLANTEGNING



sigdal

| | | |
|---|---|--|
| Sigdal Interier AS Industriveien 9 7725 STEINKJER Telefon : 74 16 11 22 Web : www.sigdal.no E-mail : armellek@sigdal-interier.no | Prosjekt : Tatt Eiendomsutvikling AS Miljø : Kjøkken Alternativ : 33372/1/8 Alternativ - 8 Leilighet midten - Vidde Kom - NCS S 2005-720R Vide Kom : Date : | Kunde : Tatt Eiendomsutvikling AS Adr. : Homveien 94 A-bud : :7900 RORVIK E-mail : spider@tatt-eiendomsutvikling.no |
|---|---|--|

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. NB! Kontrollert må foretas. Dybdemål er eksklusive skapdører.

Skrivet ut: 11.11.2024

PERSPEKTIVTEGNING



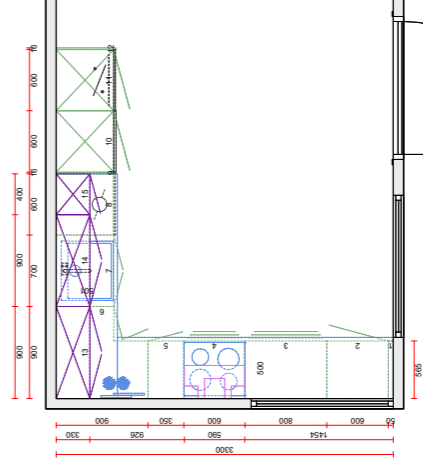
sigdal

| | | |
|---|--|--|
| Sigdal Interier AS Industriveien 9 7725 STEINKJER Telefon : 74 16 11 22 Web : www.sigdal.no E-mail : armellek@sigdal-interier.no | Prosjekt : 33372/1/2 Miljø : Kjøkken Alternativ : Alternativ - 2 Vidde Kom - NCS S 2005-720R Vide Kom : Date : | Kunde : Tatt Eiendomsutvikling AS Adr. : Homveien 94 A-bud : :7900 RORVIK E-mail : spider@tatt-eiendomsutvikling.no |
|---|--|--|

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Skrivet ut: 11.11.2024

PLANTEGNING



sigdal

| | | |
|---|--|--|
| Sigdal Interier AS Industriveien 9 7725 STEINKJER Telefon : 74 16 11 22 Web : www.sigdal.no E-mail : armellek@sigdal-interier.no | Prosjekt : Tatt Eiendomsutvikling AS Miljø : Kjøkken Alternativ : 33372/1/2 Alternativ - 2 Vidde Kom - NCS S 2005-720R Vide Kom : Date : | Kunde : Tatt Eiendomsutvikling AS Adr. : Homveien 94 A-bud : :7900 RORVIK E-mail : spider@tatt-eiendomsutvikling.no |
|---|--|--|

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. NB! Kontrollert må foretas. Dybdemål er eksklusive skapdører.

Skrivet ut: 11.11.2024



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 ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og ved tinglysing av søknad om seksjonering.

VEDTEKTER
FOR
FLINTSLAGERVEGEN RØRVIK SAMEIE

Org.nr. _____

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Flintslagervegen Rørvik Sameie.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 6 eierseksjoner på eiendommen gnr. 210, bnr. xxxx i Nærøysund kommune.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av Sameiets eiendom.

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 kommer frem av seksjoneringssøknaden.

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

3 HEFTELSEFORM 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.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Seksjonene 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.

4 PARKERING

Seksjonene har bruksrett til én parkeringsplass hver iht. **vedlagt bruksrettsplan**

Oppdatering av bruksrettsplan kan kun gjøres av styret og etter samtykke fra rettighetshaverne.

En seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil eller ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

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.

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 til stede, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppsteking.

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 bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers 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.

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.

Installering av sol/vindskjerming skal skje etter en samlet plan for bygningen. Installasjoner skal på forhånd være avklart med og godkjent av styret.

Installasjon av antenner, varmpumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, 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 fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som består av en leder og inntil 3 styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.

Styret konstituerer seg selv.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

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

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg 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 seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

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

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 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 stemmene, 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 tjuen dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

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
- velge styremedlemmer

Årsregnskap fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere 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 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 fysisk møte.

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

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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 årsmøteinncallinger 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
- 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, besluttes 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 besluttes, 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.

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 OG FORRETNINGSFØRER

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

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. Villkårene skal ivareta seksjonseierne og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan 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.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader. Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

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 ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og ved tinglysing av søknad om seksjonering.

VEDTEKTER

FOR

FLINTSLAGERVEGEN RØRVIK SAMEIE

Org.nr. _____

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Flintslagervegen Rørvik Sameie.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 6 eierseksjoner på eiendommen gnr. 210, bnr. xxxx i Nærøysund kommune.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av Sameiets eiendom.

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 kommer frem av seksjoneringssøknaden.

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

3 HEFTELSEFORM 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.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Seksjonene 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.

4 PARKERING

Seksjonene har bruksrett til én parkeringsplass hver iht. **vedlagt bruksrettsplan**

Oppdatering av bruksrettsplan kan kun gjøres av styret og etter samtykke fra rettighetshaverne.

En seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil eller ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

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.

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 til stede, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

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 bruksenheter 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 bruksenheter 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.

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.

Installering av sol/vindskjerming skal skje etter en samlet plan for bygningen. Installasjoner skal på forhånd være avklart med og godkjent av styret.

Installasjon av antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, 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 fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som består av en leder og inntil 3 styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.

Styret konstituerer seg selv.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

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

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg 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 seksjonseierens bekostning. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter.

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

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 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 stemmene, 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. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

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
- velge styremedlemmer

Årsregnskap fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere 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 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 fysisk møte.

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

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsførere, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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
- 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseierens 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.

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 OG FORRETNINGSFØRER

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

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. Villkårene skal ivareta seksjonseierens og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan 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.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

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 overfor 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

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.



Oppdragsnummer: 1707255025

Formidlingsnummer:

Elektronisk tinglysning - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 993609145

Dersom e-tinglysning ikke lar seg gjøre, eller bank får feilmelding, må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

KJØPEKONTRAKT EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (boligoppføringsloven) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Selger

Teft Boligutvikling AS
Holmveien 94
7900 Rørvik

923 369 066

E-post: arne@emilsenfisk.com
Telefon: 992 53 854

Kjøper

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet med et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Endelig betegnelse vil foreligge etter fradeling fra den eiendom som denne eiendommen nå er en del av.

Den fradelte eiendommen vil deretter bli seksjonert og leiligheten vil få sitt eget seksjonsnummer og H-nummer. Det særskilte gårds-, bruks- og seksjonsnummer, kalles heretter **eiendommen**.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Selger: TEFT Boligutvikling AS

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på eiertomt under fradeling fra Flintslagerveien 30-34, gnr. 210, bnr. 1731 (Ideell andel 1/1) i Nærøysund kommune.

Eiendommen består av en eierseksjon og ev. en tilleggsdel. Avtalen innebærer at selger overdrar eierseksjonen til kjøper, med enerett til å bruke seksjonen og ev. tilleggsdel, samt ikke-eksklusiv rett til å benytte eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Med eiendommen følger eksklusiv bruksrett til følgende:

Side 1 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

- Én bod
- Én utvendig parkeringsplass

Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegninger med nummerering av boder og parkeringsplass, hvor den endelige plassering av kjøpers bruksrett til bod og parkeringsplass vil fremgå.

Eiendommens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Eiendommen er betegnet som nummer i salgsoppgaven.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør fra kroner 2.390.000,- - tomillionertrehundredeogtittusen kroner.

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

| Kjøpesum og omkostninger | Beløp i kroner |
|------------------------------------|------------------|
| Kjøpesum (fra) | 2 390 000 |
| Dokumentavgift av andel tomteverdi | 12 500 |
| Seksjoneringsgebyr | 5 000 |
| Startkapital til Sameiet | 5 000 |
| Tilknytningsavgift TV/Internett | 3 500 |
| Panteattest kjøper | 260 |
| Tinglysningsgebyr skjøte | 545 |
| Tinglysningsgebyr pantedokument | 545 |
| Totalt fra | 2 417 350 |

I tillegg kommer tinglysningsgebyr kr 545 og attestgebyr kr 260 for hvert pantedokument som kjøper i tillegg ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme, og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

Side 2 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger, som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter, er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid, dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

4. OPPGIØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, organisasjonsnummer 984484496
 Telefon: 913 17 607
 E-post til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkontonummer 4448 23 40072, tilhørende Boli Eiendomsmegling AS og merkes med følgende KID: 170725502521.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntreter betalingsplikten straks garanti etter boligoppføringsloven § 12 er stilt.

Dersom garanti etter boligoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrukk av ev. innbetalt og disponibelt

Side 3 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkontonummer 4448 23 40072, tilhørende Boli Eiendomsmegling AS, merkes med følgende KID: 170725502521, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til boligoppføringsloven § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. boligoppføringsloven § 46. Alternativt må selger stille garanti etter boligoppføringsloven § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglerforetakets klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. boligoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parters samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter Lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter boligoppføringsloven § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

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

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 4 av 10

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

6. HEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendom som denne eiendommen er en del av, og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Selger gir herved Boli Eiendomsmegling AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Boli Eiendomsmegling AS. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Boli Eiendomsmegling AS fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utsteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt skriftlig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest sendes meglerforetaket i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Eiendommen er forventet ferdigstilt i andre halvår 2026. Eiendommen er forventet ferdigstilt basert på tidspunkt for bortfall av forbehold, jf. avtalens punkt 17. Eiendommen skal dog være ferdig senest 15 måneder etter at forbehold er bortfalt.

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 5 av 10

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Selger skal også sende kopi av varsel om overtakelse til meglerforetaket.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varslings ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

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

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

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

Side 6 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

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

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter selger å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i boligoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. boligoppføringsloven § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. boligoppføringsloven § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. boligoppføringsloven § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSEPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av boligoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget.

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 7 av 10

Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.
Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

13. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

14. FORSIKRINGER

Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før selger avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løssøreforsikring.

15. FORBEHOLD

- Det tas forbehold om at selger har oppnådd forhåndssalg av 4 enheter.
- Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse (byggningsarbeider) blir gitt.
- Det tas forbehold om åpning av byggelån.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 01.12.2026. Dersom dette ikke oppnås, står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

16. SAMEIET

Bygningen som eiendommen ligger i, vil bli seksjonert før ferdigstillelse og overtakelse av kjøpers eiendom. Eierseksjonssameiet vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse av sin eiendom. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom sameierne vil reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Utkast til vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper.

Eiendommen skal leveres med utvendige arealer, opparbeidet og beplantet i henhold til leveransebeskrivelsen. Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Kjøper er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt. Kjøper og selger aksepterer at arealavvik, såfremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Eierseksjonssameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer iht. sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæring.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene. Eiendommens månedlige felleskostnader er stipulert til kr. xx for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av eiendommen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

17. AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av boligoppføringsloven § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, blant annet avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

18. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 25.000,- inkludert mva.

Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

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

19. ANNET

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

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

20. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller boligoppføringsloven krever skriftlighet.

21. VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting som rett verneting for tvister etter denne kontrakt.

22. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av avtalen:

- Salgsoppgave med vedlegg datert xx

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 - ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato:

Teft Boligutvikling AS

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 10 av 10

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.



**ANDREAS
KARLSEN**
Avdelingsbanksjef
Tlf. 992 66 806
aka@grong-sparebank.no



**LENA
CHRISTIANSEN**
Kunderådgiver
Tlf. 959 69 860
lch@grong-sparebank.no



**IDA
GULLIKSEN**
Kunderådgiver
Tlf. 991 00 071
igu@grong-sparebank.no



**TONE
INGEBRIGTSEN**
Kunderådgiver
Tlf. 917 35 327
tin@grong-sparebank.no

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Tro Media 0224

Flintslagerveien 30

Nabolaget Byåsen/Hansvikvegen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

| | |
|-----------------------------|-------|
| Karl Fures vei Linje 660 | 2 min |
| Rørvik lufthavn Ryum | 9 min |

Skoler

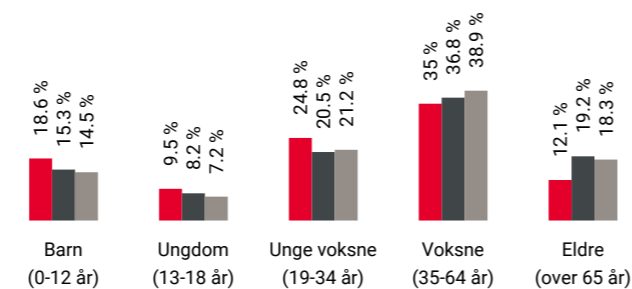
| | |
|--|-------|
| Rørvik skole (1-10 kl.) 553 elever, 33 klasser | 6 min |
| Ytre Namdal videregående skole 350 elever, 22 klasser | 7 min |

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|---------------------|-----------|---------------|
| Byåsen/Hansvikvegen | 1 705 | 817 |
| Rørvik | 3 512 | 1 795 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|-----------------|
| Bikuben friluftsbarnhage (1-5 år) 21 barn | 0.2 km |
| Ril barnehage (1-5 år) 31 barn | 3 min 0.2 km |
| Heimen barnehage (1-5 år) 44 barn | 8 min 0.6 km |

Dagligvare

| | |
|-------------------|--------|
| Coop Extra Rørvik | 23 min |
| Post i butikk | 1.8 km |
| Kiwi Rørvik | 24 min |

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

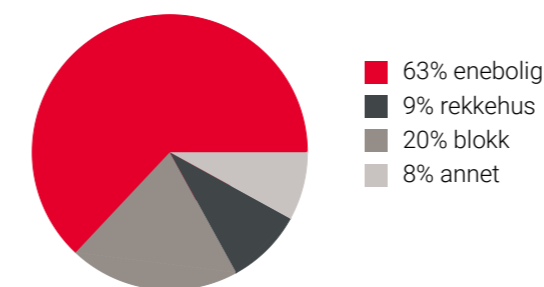
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

| | |
|---|--------|
| Rørvik skole Ballspill | 5 min |
| Rørvik svømme Aktivitetshall, fotball, friidrett | 10 min |
| FAST Rørvik | 22 min |

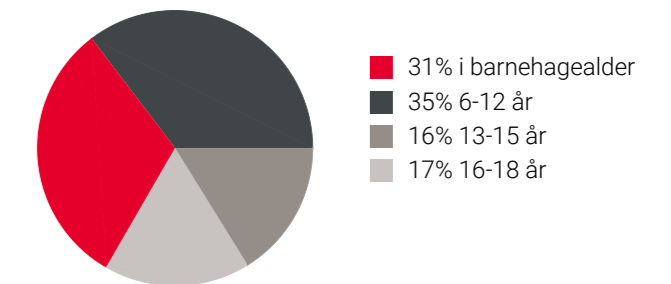
Boligmasse



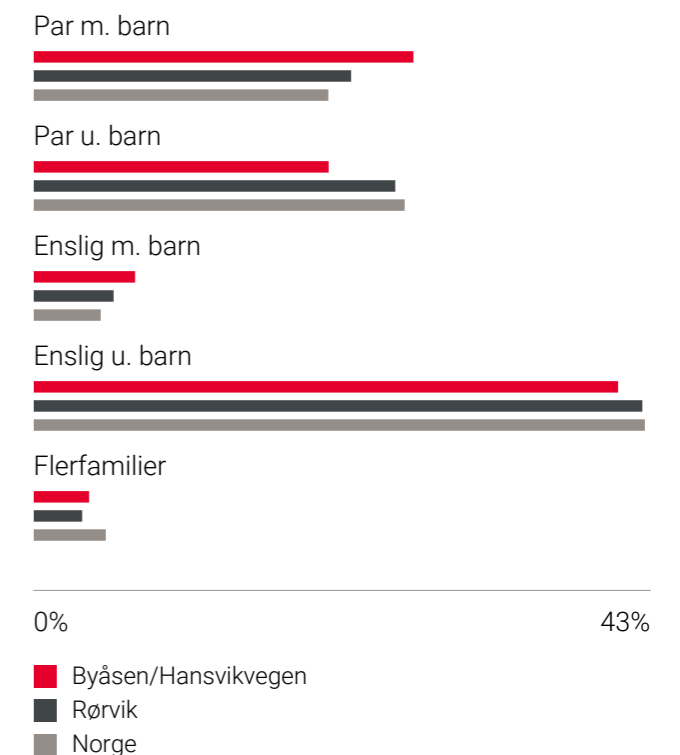
Varer/Tjenester

| | |
|--------------------|--------|
| Havnesenteret | 22 min |
| Vitusapotek Rørvik | 21 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 24% | 33% |
| Ikke gift | 65% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Rørvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Rørvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

KJØPSBEKREFTELSE

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BINDEDE BEKREFTELSE PÅ KJØP AV BOLIG I PROSJEKTET FLINTSLAGERVEIEN 6 MANSBOLIG

Bolig nummer: _____

Kjøpesum: Kr _____

Beløp med bokstaver: Kr _____

Pluss omkostninger i henhold til opplysninger i prisliste/salgsoppgave

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at avtalen er bindende for undertegnede når denne kjøpsbekreftelse er innlevert til meglerforetaket. Avtalen er bindende for selger når selger har akseptert. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse. Inngitt kjøpsbekreftelse kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for meglerforetaket på vegne av selger. Bindende avtale er regulert i lov om avtaler av 31. mai 1918.

Kjøpsbekreftelsen baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr: _____

Egenkapital: _____ Kr: _____

Totalt: _____ Kr: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Egenkapital består av: Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Fødselsnummer (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnummer (11 siffer): _____

dresse: _____

Postnr: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Nybygg