



Samvirkegården Borettslag

I HJERTET AV FANNREM

Et moderne hjem
med hjerte for fellesskapet



Innhold

Om prosjektet	4
Leilighetene	7
Fellesarealene	17
Aktivitetstilbud	22
Etasjeplaner	24
Situasjonsplan	30
Vedtekter	32
Budsjett	41
Leveransebeskrivelse	45
Kjøpsbetingelser	53





24 moderne leiligheter, alle med privat balkong.
De fleste med egen parkeringsplass
i oppvarmet parkeringskjeller.



Felles fasiliteter som hobbyrom,
treningsrom, gjesteleilighet og en
stor fellesstue med kjøkken.



Tildelingsbolig til en lav fastpris



Ukentlige organiserte
fellesaktiviteter for et aktivt
og sosialt miljø.



Sentral plassering,
med gangavstand til butikker,
apotek, legesenter og mer.



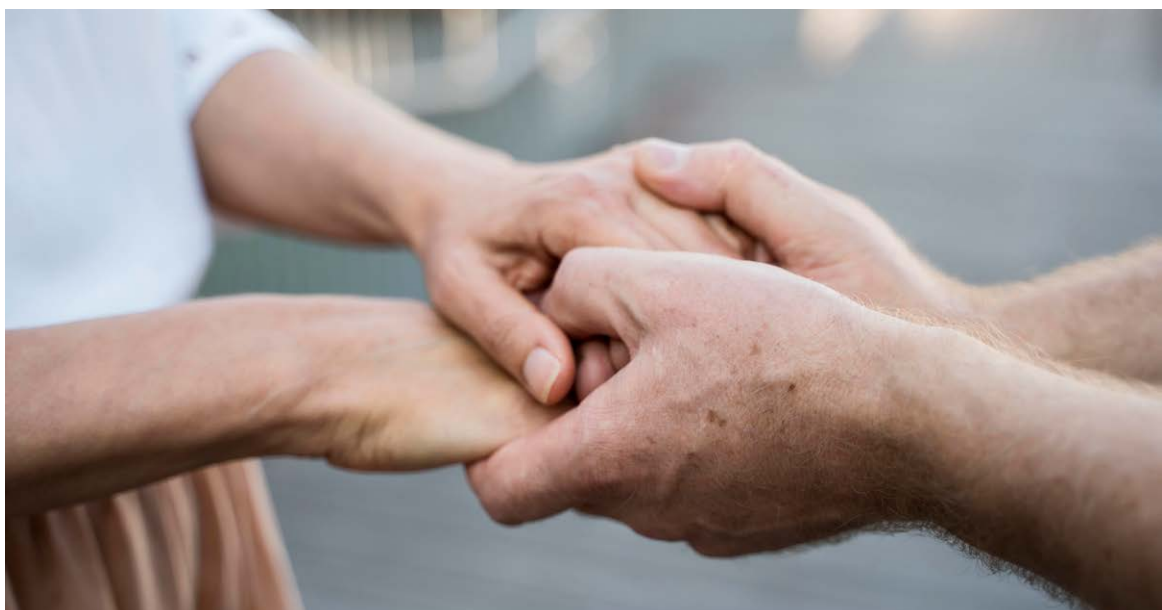
Prosjektet

På den tradisjonsrike samvirkelagstomta på Fannrem vokser Samvirkegården Borettslag frem – et moderne boligprosjekt med fokus på komfort, kvalitet og fellesskap. Her får du ikke bare en flott og funksjonell leilighet, men også tilgang til store og innholdsrike fellesarealer som gjør hverdagen både enklere og mer sosial.

Prosjektet består av 24 moderne toromsleiligheter, alle med egen privat balkong. Leilighetene har et stilrent uttrykk og gjennomtenkte løsninger som passer både dagens og morgendagens behov.

Prosjektet har en oppvarmet parkeringskjeller med ekstra takhøyde. Parkeringskjelleren består av 19 parkeringsplasser samt egne plasser for sykler og minicrossere. Alle boenheter får i tillegg sin egen sportsbod.





Fellesarealene

I Samvirkegården står fellesskapet i fokus. I tillegg til din egen bolig får du tilgang til store attraktive fellesarealer som fremmer sosialt samvær og økt livskvalitet. Nyt en innbydende lounge med felles kjøkken og spiseplass, perfekt for både hverdags bruk og sosiale anledninger. Et hobbyrom gir mulighet for kreative utfoldelser, mens et moderne treningsrom gjør det enkelt å holde seg fysisk aktiv.

For besøkende finnes en egen gjesteleilighet, slik at familie og venner alltid kan føle seg velkommen. I tillegg leier kommunen et areal som gir beboerne en ekstra trygghet i hverdagen. Fra den innbydende loungen er det direkte adkomst til flotte uteområder med benker og lekeplass – perfekt for hyggelige stunder med barnebarna når de er på besøk.

Samvirkegården Borettslag er et trygt og godt sted å bo, enten du bor alene eller sammen med din partner. Her får du en perfekt balanse mellom privatliv og fellesskap – et sted hvor du kan leve slik det passer deg best

Beliggenhet

Beliggenheten er sentral – midt på Fannrem, med apotek, matbutikker, kafeer, restauranter og praktiske servicetilbud bare en kort spasertur unna. Her bor du i hjertet av Fannrem, med alt du trenger i nærheten – og et fellesskap som starter rett utenfor døra.

Leilighetene





Stue

Illustrasjon. Endringer kan forekomme.

Leilighetene i prosjektet er moderne, med effektive planløsninger som utnytter arealet på en smart og funksjonell måte. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en god romfølelse, mens store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Den private balkongen fungerer som en forlengelse av oppholdsrommet, og inviterer til rolige stunder ute – enten alene med kaffekoppen eller i godt selskap.

Leilighetene leveres med stilrene materialvalg og praktiske løsninger som gir en enkel, komfortabel og lettstelt hverdag.



Kjøkkenen

Illustrasjon. Endringer kan forekomme.

Et godt kjøkken er så mye mer enn skuffer og skap. Alle leilighetene har en åpen kjøkken- og stue løsning, og da blir det ekstra viktig at kjøkkenet også tar seg godt ut. Utbygger har valgt et stilsikkert kjøkken fra den lokale og kvalitetssikre leverandøren Fosslin.

Fosslin er en lokal kjøkkenleverandør fra Orkland kommune, som har produsert kjøkken siden 1955. Hos Fosslin har de i over 70 år produsert kvalitetsinnredninger som kombinerer stolte håndverkstradisjoner med moderne teknologi. Som en heleid

norsk familiebedrift har de alltid hatt en klar visjon: Å skape varige og bærekraftige innredninger som tåler tidens tann.

Et godt kjøkken med smarte og praktiske løsninger har blitt en viktig del av hverdagen for mange. I Samvirkegården leveres kjøkkenmodellen Fosslin Soft som standard, med fronter i fargen Sand Beige. Ønsker du en annen stil, kan du kostnadsfritt velge blant noen alternative farger eller en variant med trestruktur – slik at kjøkkenet kan tilpasses slik du ønsker det.

**Bad**

Illustrasjon. Endringer kan forekomme.

I Samvirkegården er badene utformet med fokus på både funksjon og velvære, med gode materialer, smarte løsninger og et tidløst uttrykk som varer over tid.

Badene er romslige, lunt og innbydende – nøye utformet av utbygger for å gi en praktisk og behagelig hverdag. Her møter du rene linjer, moderne fliser, vegghengt toalett og et romslig dusjhjørne. Badene er i tillegg tilrettelagt for å kunne motta hjelp ved behov, uten at det går på bekostning av funksjonalitet eller estetikk.



Soverom

Illustrasjon. Endringer kan forekomme.

Soverommet er romslig og moderne – utformet med tanke på komfort og en god natts søvn. Her er det plass til både en god seng og praktisk oppbevaring, uten at det føles trangt. De lune fargene og stilrene overflatene gir rommet en avslappet og behagelig atmosfære, som gjør det lett å finne roen – enten du skal starte dagen i fred og ro, eller trekke deg tilbake etter en lang dag.

Dette er et rom du vil glede deg til å legge deg i – og kanskje bli værende litt ekstra lenge i på late morgener.

Leilighetstyper

Leilighetstype

01 a

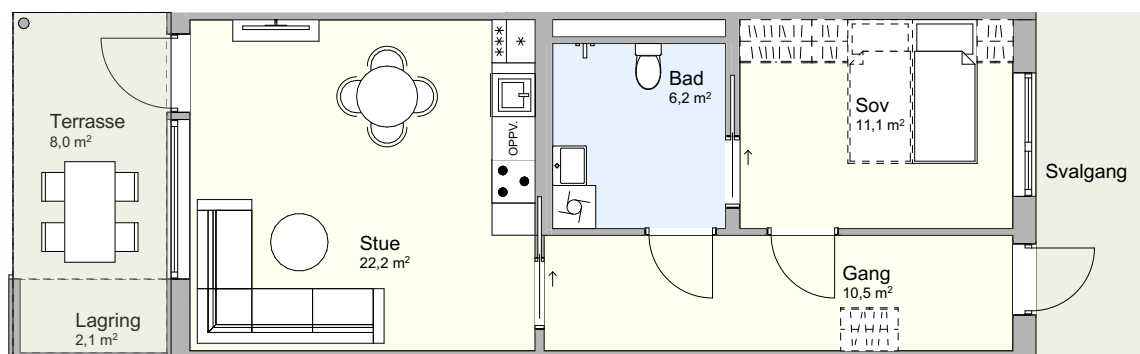
BRA-i 52,0 kvm

Leilighetstype gjelder for:

Plan 1: NR 38, 42 og 46

Plan 2: H0201, H0203, H0205 og H0207

Plan 3: H0301, H0303, H0305 og H0307



Leilighetstype

01 b

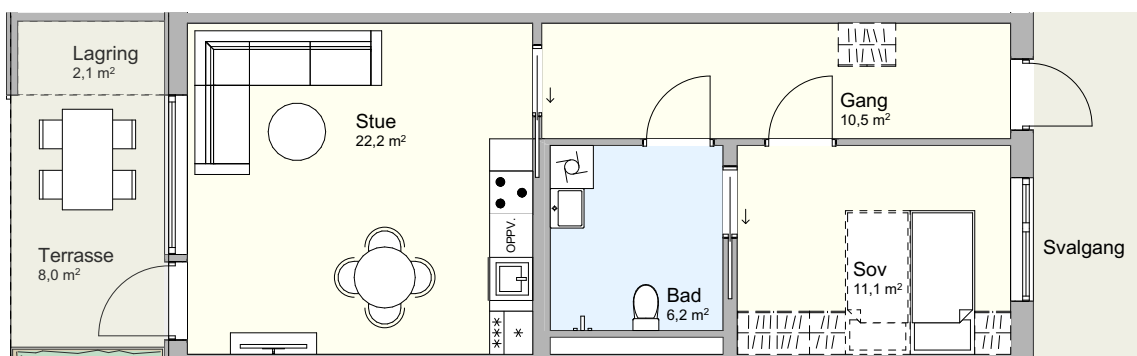
BRA-i 52,0 kvm

Leilighetstype gjelder for:

Plan 1: NR 40 og 44

Plan 2: H0202 og H0204

Plan 3: H0302 og H0304



Leilighetstype

01 c

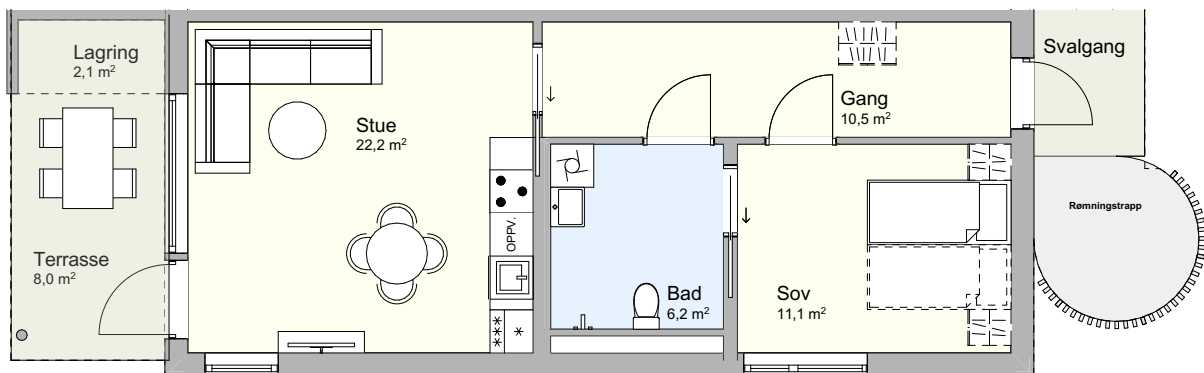
BRA-i 52,0 kvm

Leilighetstype gjelder for:

Plan 1: NR 36

Plan 2: H0206

Plan 3: H0306



Leilighetstype

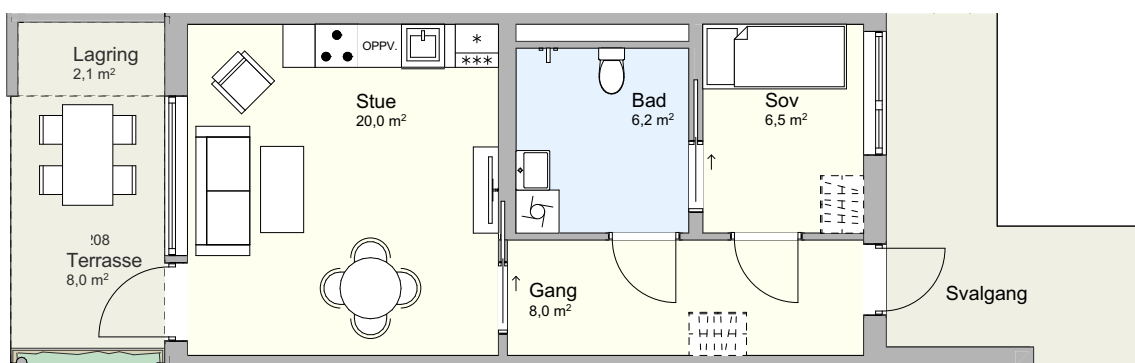
02

BRA-i 42,6 kvm

Leilighetstype gjelder for:

Plan 2: H0208

Plan 3: H0308



Leilighetstype

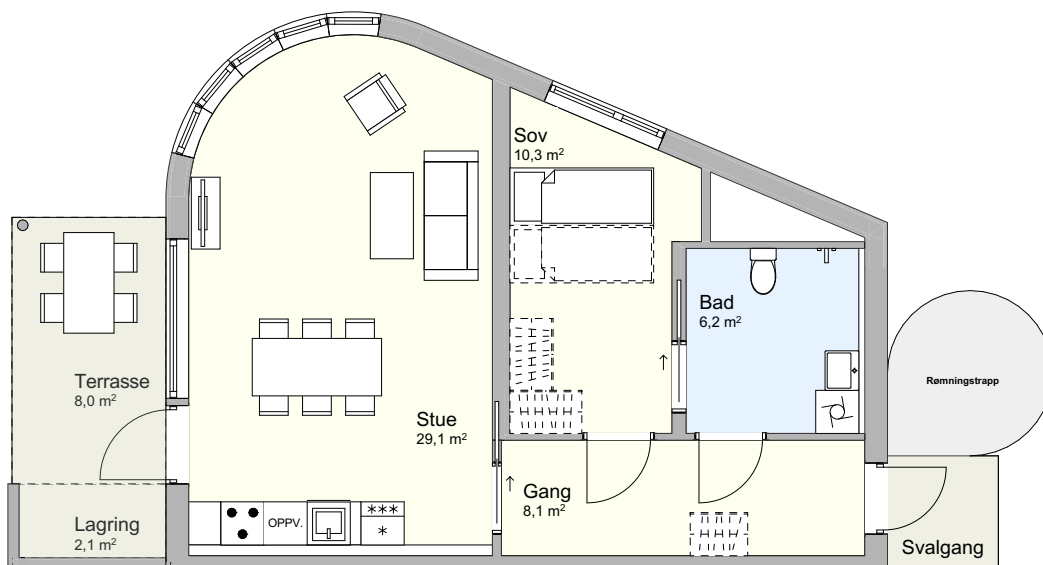
03

BRA-i 55,7 kvm

Leilighetstype gjelder for:

Plan 2: H0209

Plan 3: H0309





Fellesarealene



Fellesstue

Illustrasjon. Endringer kan forekomme.

Fellesstue

Den innbydende fellesstua er et naturlig samlingspunkt som inviterer til samvær, hygge og en følelse av tilhørighet. Arealene er utstyrt med slitesterke, moderne og komfortable møbler som tåler daglig bruk – samtidig som de skaper en lun og behagelig atmosfære.

I tv-stuen finner du myke sittegrupper, god belysning og en rolig stemning som gjør det like naturlig å slå seg ned med en bok som å dele en kopp kaffe med en nabo. Her ligger alt til rette for å samle gode øyeblikk – planlagte eller spontane. Kanskje inviterer du med deg noen venner eller naboer for å se på sportssendinger, følge med på nyhetene eller dele en god serie sammen.

Rett ved fellesstua ligger også den romslige felles spisestua – et fleksibelt og sosialt rom med god plass rundt bordet. Her kan du dekke til søndagsmiddag med venner eller julegrøt med naboer. Det tilhørende felleskjøkkenet er moderne og velutstyrt, og gjør det enkelt å gjennomføre både hverdags-hygge og større anledninger.

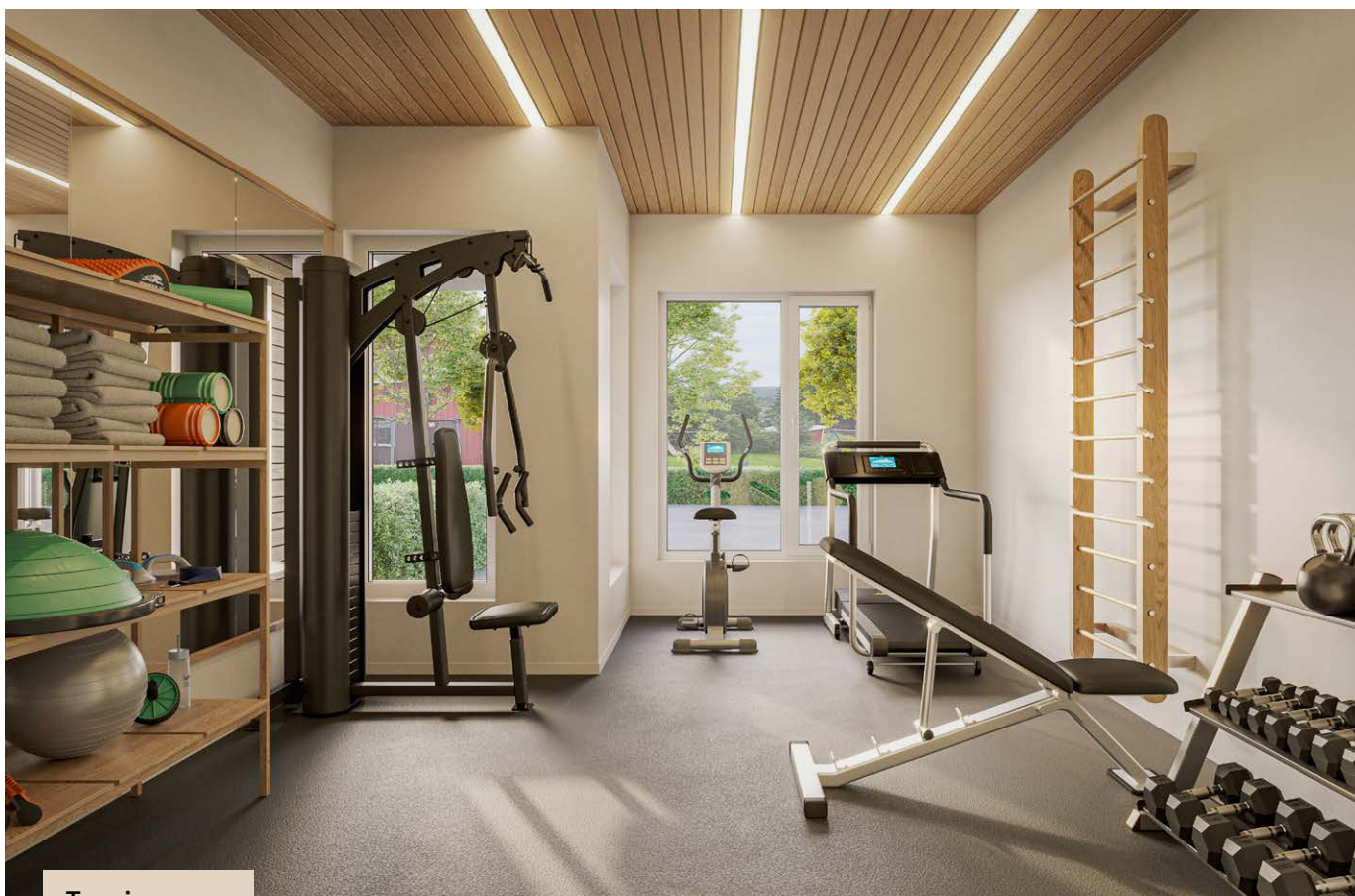
Enten du ønsker å feire en bursdag, arrangere middagsselskap eller bare nyte en rolig stund sammen med andre – eller alene – legger fellesarealene i Samvirkegården til rette for det. Her får du en forlengelse av hjemmet, og et levende nabolag med lav terskel for sosialt samvær – og høy trivsel.



Felles spisestue

Felles kjøkken

Illustrasjon. Endringer kan forekomme.



Treningsrom

Illustrasjon. Endringer kan forekomme.

Treningsrommet

Tenk å starte dagen med en treningsøkt i lyse, og moderne omgivelser – uten å måtte forlate hjemmet. I Samvirkegårdens lyse og moderne treningsrom ligger alt til rette for å holde kroppen i gang, enten du foretrekker egentrening eller en felles økt med en venn, partner eller kanskje en ny nabo.

Her slipper du lange reiser til trenings-senter og folkemengder. Du kan trene når det passer deg – før frokost, etter middag eller midt på dagen. Rommet er utstyrt med kvalitetsapparater som dekker de fleste behov, og passer like godt for nybegynnere som for deg som trener jevnlig.

Dette er din lille sone for velvære, rett utenfor døra – og et sted du fort kan gjøre til en naturlig del av hverdagen.





Hobbyrom

Illustrasjon. Endringer kan forekomme.

Hobbyrom

Hobbyrommet – et allsidig og kreativt rom. Her er det lagt til rette for håndarbeid, maling, reparasjoner og andre prosjekter som krever plass og ro. Et sted hvor du kan utforske hobbyene dine, få gjort det du ikke får gjort i leiligheten – eller bare nyte å skape noe med hendene.

Hobbyrommet er også en perfekt arena for lek og moro sammen med venner, naboer eller barnebarna. Kanskje blir det en byggeplass for Lego, et felles juleverksted eller en hyggelig ettermiddag med brettspill og latter. Hobbyrommet er rommet der fantasien får leve – og hvor hverdagen blir litt morsommere

Gjesteleilighet

I Samvirkegården er det enkelt å invitere familie og venner på overnatting. Den felles gjesteleiligheten minner om et hotellrom hvor man har tilgang til sitt eget bad, god soveplass og en hyggelig atmosfære – perfekt for helgebesøk fra venner, barn og barnebarn.

For deg betyr det friheten til å være gjestfri, uten å måtte rydde eller ommøblere. Gjesteleiligheten gjør det enkelt å holde kontakten med dem du er glad i.

Aktivitetstilbud



En sosial og aktiv hverdag – for de som ønsker det!

Gjennom et samarbeid med VilMer tilbys et rikt aktivitetstilbud med fokus på fellesskap, trivsel og tilhørighet. Tre faste ukentlige aktiviteter gir beboere mulighet til å delta på alt fra treningsøker, kreative verksteder og quizkvelder, til sosiale kaffetreff og minikonsserter.

I tillegg vil en aktivitetsvert være til stede én gang i uken, og bidra til et inkluderende bomiljø med god informasjon og oversikt over ukens arrangementer. Her får du mer enn bare en bolig – du blir en del av et aktivt og sosialt fellesskap, med aktiviteter tilpasset dine interesser og behov.



Lev ditt beste liv i et samfunn som verdsetter aktivitet, inkludering og personlig vekst. Merk at det kan forekomme endringer i aktivitetene. Les mer om VilMer på deres hjemmeside **vilmer.no**

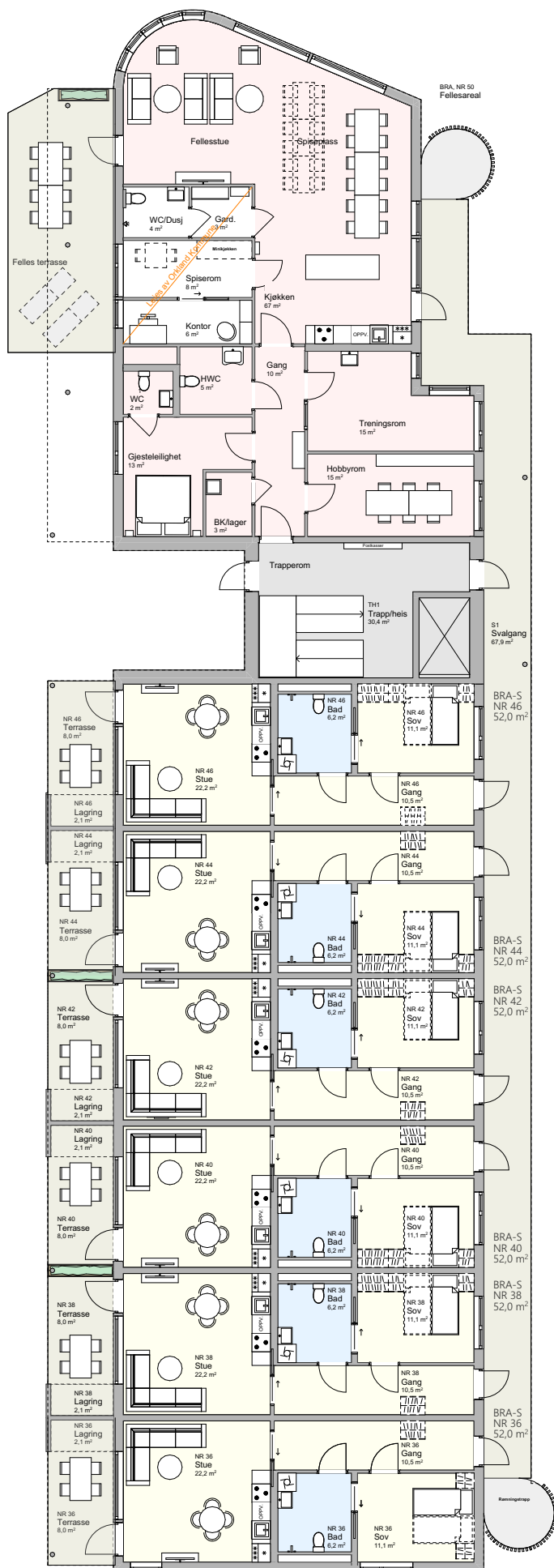


Scan QR-kode

*Utbygger betaler for aktivitetstilbudet første år.
Borettslaget har mulighet for å videreføre avtalen.*

Etasjeplaner



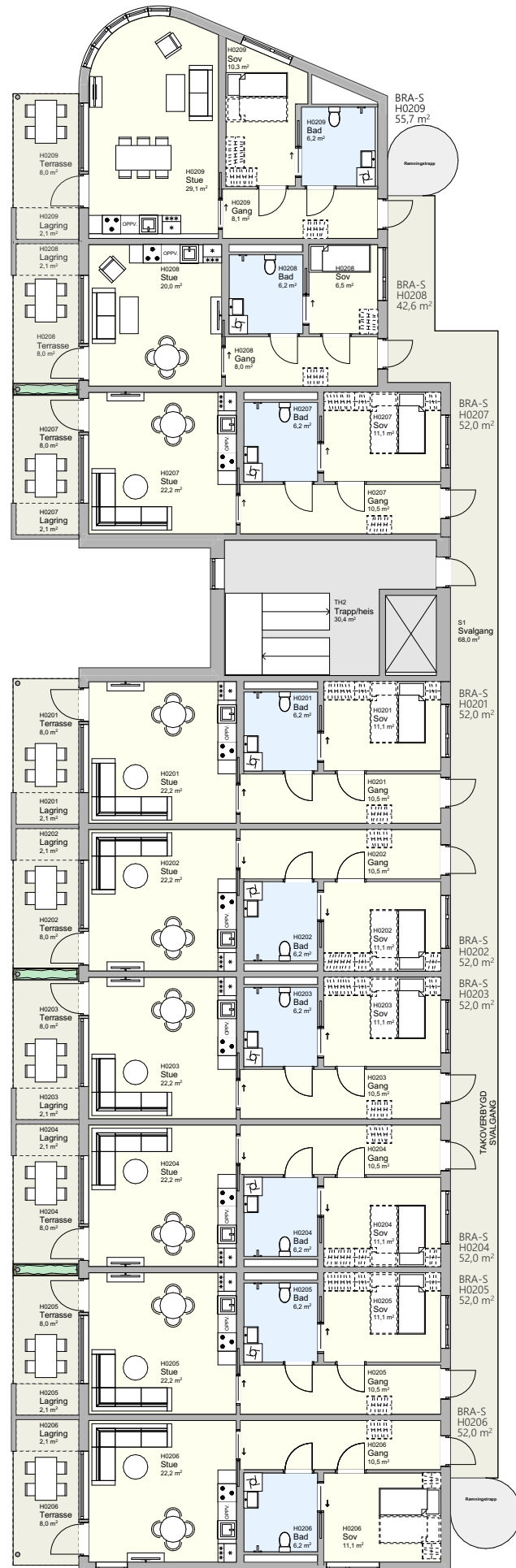


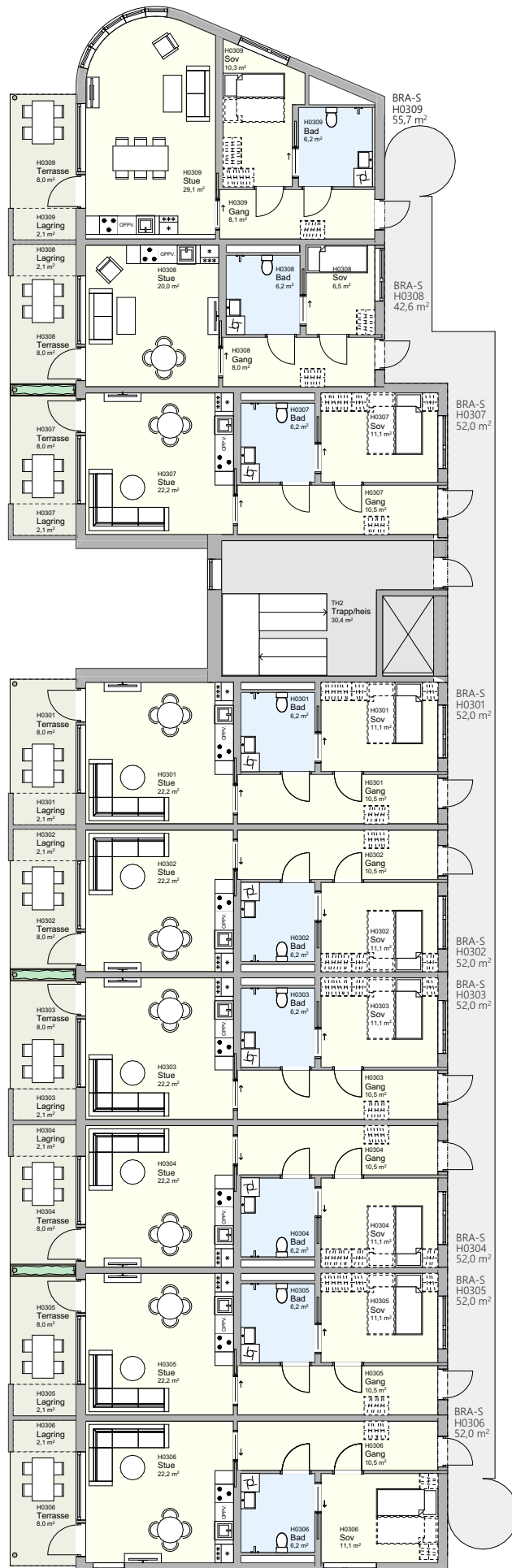
Plan

1

Plan

2



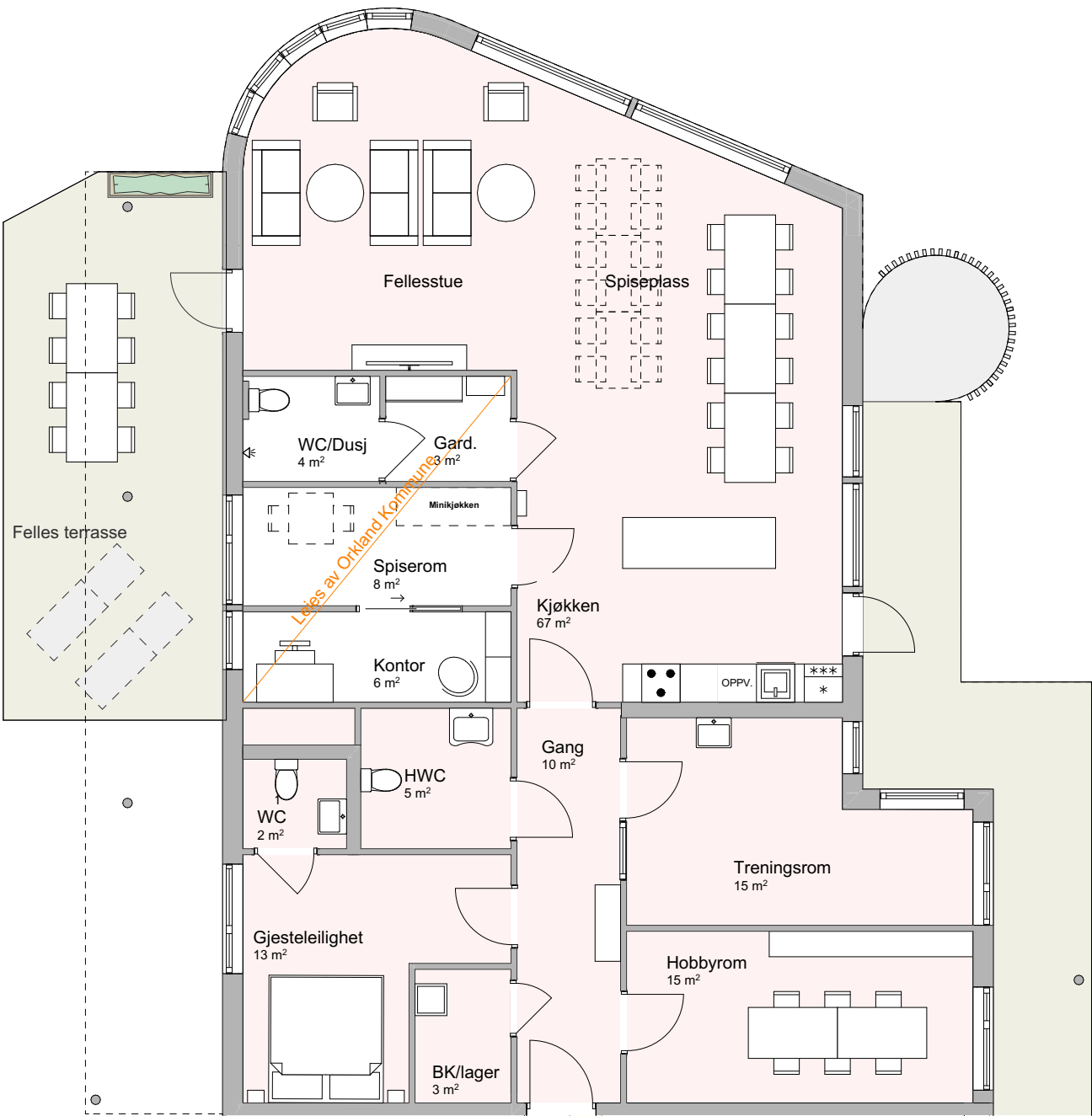


Plan

3

The floor plan illustrates the layout of the building, featuring a central hall (H0209) and a red reception area (H0208). The plan includes a large curved area on the left, a parking area (Sykkelparkering) at the top right, and various offices (H0301-H0307, H0201-H0207, NR 44, NR 46). The plan is labeled 'ORKLAND KOMMUNE'.

Fellesareal



Situasjonsplan





Vedtekter



Vedtekter for Samvirkegården Borettslag

Vedtatt på kontorstiftelse den XX.XX.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Samvirkegården Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget består av 24 andelsleiligheter, hvorav 18 har tilhørende parkeringsplass i parkeringskjelleren på eiendommen, registrert på gnr. 32 bnr. X (under fradeling) i Orkland kommune.

Boligene er forbeholdt personer med vedtak om heldøgns helse- og omsorgstjenester, og tildeles av Orkland kommune når dette tildelingskriteriet er oppfylt.

Orkland kommune leier arealer til personalbase av borettslaget etter inngått avtale. Kostnadene for drift av dette rommet bekostes av kommunen.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger på Fannrem og har forretningskontor i Orkland kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 24 andeler. Andelene skal være på kroner 10.000.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) som oppfyller kriteriet nevnt i 1-1 om kommunalt vedtak fra Orkland kommune

om tildeling av omsorgsbolig kan være andelseiere i borettslaget.

Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

Boligene tildeles av Orkland kommune i henhold til kommunens kriterier for tildeling.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

I tillegg har Orkland Kommune rett til å eie inntil tjue prosent av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes § 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin

andel, men erververen må godkjennes av borettslaget og Orkland kommunes boligkontor for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. §2-1 (2) må være oppfylt. Boligkontoret i Orkland kommune må kontaktes før salg.

(2) Borettslaget og Orkland kommunes boligkontor kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med §2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

(6) Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justering:

a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger.

b) Annen vesentlig verdiheving (påkostninger) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av borettslaget.

c) Opprinnelig innskudd/salgspisene på boligene ved omsetning/videresalg reguleres iht. konsumprisindeksen med basis 30.06.202x (det året borettslaget var ferdigstilt).

3. Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

4. Parkeringskjeller med p-plasser og boder

4.1 Rett til parkering

I kjelleren er det 19 parkeringsplasser. 18 av disse tildeles spesifikke boliger. Parkeringsrettigheten følger boligen ved salg. Internt utleie er tillatt.

Den siste p-plassen er knyttet til kommunens leie av personalbase i borettslaget.

Det er en HC-plass i parkeringskjelleren. Den som tildeles HC-plass uten å ha dokumentert behov for denne er forpliktet til å frasi seg plassen (i bytte mot ordinær plass) dersom den må tildeles til noen som har dokumentert behov.

For øvrig tildeler utbygger, eventuelt i samarbeid med kommunen, p-plass ved første gangs omsetning av bolig.

Kart over tildelte boder og parkeringsplasser følger som vedlegg 1 til vedtektene.

4.2 Ladepunkt

En andelseier som disponerer p-plass har rett til å sette opp ladepunkt. Styret kan bestemme hvilken lader, eller hvilket ladesystem som skal benyttes i p-kjelleren. Kostnad til opplegg for ladepunkt og lader samt strømforbruk tilfaller den som har behov for å lade.

5. Boret og bruksoverlating

5-1 Boretten

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

5-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Tildelingskriteriet etter § 2-1 må være oppfylt.

(2) Med godkjenning av styret og kommunen kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- Tildelingskriteriet etter §1-1 annet avsnitt er oppfylt.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Tildelingskriteriet etter §1-1 annet avsnitt må være oppfylt.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt

vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Felleskostnader og pantessikkerhet

8-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felles- kostnader består av vaktmester på felles- arealer, sommer og vintervedlikehold, serviceavtaler for tekniske fellesanlegg, renhold, forsikring og administrasjons- kostnader, som alle blir fordelt etter andelsbrøk. Kostnad til internett/tv-signal blir fordelt med likt beløp på alle. De som disponerer p-plass bærer i tillegg drifts- kostnader pr p-plass.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(3) Drift av fellesarealer, både innendørs og utendørs, inkludert tjenester som gress-

klipping, snømåking, strøing, vedlikehold av søppelanlegg og strøm, vil bli utført av eksterne aktører. Kostnadene fordeles mellom andelseierne basert på en fastsatt brøk (BRA for leilighet / total BRA for alle leiligheter) og kreves inn via de månedlige felleskostnadene sammen med internett/tv.

Kostnadene for drift og vedlikehold av parkeringsplassene (Ikke fellesrom og bodareal) fordeles likt mellom andelseierne som har bruksrett til plass i kjelleren.

8-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folke- trygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til nams- myndighetene om tvangsdekning.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer, og kan ha en til to vara- medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Orkland Kommune skal stå for og inneha verv som styremedlem og ett vara- medlem

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Vara- medlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styre-medlem eller forr etningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når minimum to av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med minimum to av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst to av styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Orkland Kommune har allikevel vetorett mot endringer skissert under denne paragraf.

Bygningsmessige endringer inne og ute, endringer av tomten samt endringer av formålet til borettslaget skal godkjennes av Husbanken og av Orkland kommune. Eventuelle endringer skal ikke stride mot Husbanken sine krav til omsorgsboliger.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

(4) Styret avgjør hvordan generalforsamlinga skal gjennomføres (eksempelvis digitalt). Generalforsamlinga skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informert, om hvilke saker generalforsamlinga skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det finnes system som sikrer at krav til generalforsamling i loven er oppfylt. Systema må sikre at deltakelse og stemmegiving kan kontrollerast på en trygg måte, og det må brukast en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Både Orkland Kommune og Husbanken har vetorett mot endringer av vedtektene.

12-2 Forholdet til borettslovene

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

Budsjett



Driftsbudsjett og felleskostnader

Samvirkegården Borettslag – 24 omsorgsboliger på Fannrem

Budsjettforslag driftsår 1

Alle tall er inkl. mva.

År 1

INNTEKTER

Innbetalt andelskapital	kr	240 000
Utfakturerte felleskostnader etter brøk	kr	522 535
Utfakturerte felleskostnader likt fordelt	kr	452 533
Driftskostnader p-plasser	kr	43 300
Leieinntekter fra kommunen for lokaler	kr	24 000
Sum driftsinntekter	kr	1 282 368

KOSTNADER

Styrehonorar (inkl. arb.avg.)	kr	35 000
Arb.giv. Avgift	kr	4 935
Forretningsførerhonorar	kr	55 000
Revisjonshonorar	kr	9 800
Serviceavtaler på heis, nøddlys, port mm	kr	34 000
Vedlikehold løpende	kr	24 000
Vaktmestertjeneste (drift, grøntareal/strøing/brøyting)	kr	180 000
Renhold fellesareal og matter	kr	60 000
Huseierforsikring (ekskl. innboforsikring)	kr	52 500
Energi (strøm fellesareal)	kr	80 000
Aktivitetstilbud fra år 2*	kr	-
Serviceavgift trimrom*	kr	-
Kontor/adm.kostnader/fellesmøter	kr	3 000
Driftsmateriell	kr	5 000
Andre kostnader	kr	3 300
Sum driftskostnader etter brøk	kr	546 535

Kostnader som fordeles likt

Kommunale avgifter – renovasjon*	kr	113 485
Kommunale avgifter – vann og avløp*	kr	248 328
TV/internett	kr	90 720
Sum driftskostnader likt fordelt	kr	452 533

Driftskostnader p-plasser

Huseierforsikring garasje	kr	17 500
Vaktmestertjeneste og renhold	kr	25 800
Sum driftskostnader p-plasser	kr	43 300
Driftsresultat	kr	240 000

Boligopplysninger			Innskudd		Felleskostnader pr måned				
Andels- brøk	Andelsnummer / Gatenummer / H-nummer	P- plass	Innskudd pr bolig	Drifts- kostnader etter brøk	Drifts- kostnader fordelt likt (komm.avg og TV/bredbånd)	P-plass drifts- kostnad	Sum felles- kostnader		
52	A001 / Grøttevegen 36	0	kr 2 298 000	kr 1 829	kr 1 571	kr -	kr 3 400		
52	A002 / Grøttevegen 38	0	kr 2 298 000	kr 1 829	kr 1 571	kr -	kr 3 400		
52	A003 / Grøttevegen 40	0	kr 2 298 000	kr 1 829	kr 1 571	kr -	kr 3 400		
52	A004 / Grøttevegen 42	0	kr 2 298 000	kr 1 829	kr 1 571	kr -	kr 3 400		
52	A005 / Grøttevegen 44	1	kr 2 498 000	kr 1 829	kr 1 571	kr 200	kr 3 601		
52	A006 / Grøttevegen 46	1	kr 2 498 000	kr 1 829	kr 1 571	kr 200	kr 3 601		
52	A007 / Grøttevegen 48 / H-0206	1	kr 2 543 000	kr 1 829	kr 1 571	kr 200	kr 3 601		
52	A008 / Grøttevegen 48 / H-0205	1	kr 2 543 000	kr 1 829	kr 1 571	kr 200	kr 3 601		
52	A009 / Grøttevegen 48 / H-0204	1	kr 2 543 000	kr 1 829	kr 1 571	kr 200	kr 3 601		
52	A010 / Grøttevegen 48 / H-0203	1	kr 2 543 000	kr 1 829	kr 1 571	kr 200	kr 3 601		
52	A011 / Grøttevegen 48 / H-0202	1	kr 2 543 000	kr 1 829	kr 1 571	kr 200	kr 3 601		
52	A012 / Grøttevegen 48 / H-0201	1	kr 2 543 000	kr 1 829	kr 1 571	kr 200	kr 3 601		
52	A013 / Grøttevegen 48 / H-0207	1	kr 2 543 000	kr 1 829	kr 1 571	kr 200	kr 3 601		
43	A014 / Grøttevegen 48 / H-0208	0	kr 1 990 000	kr 1 512	kr 1 571	kr -	kr 3 084		
56	A015 / Grøttevegen 48 / H-0209	1	kr 2 750 000	kr 1 970	kr 1 571	kr 200	kr 3 741		
52	A016 / Grøttevegen 48 / H-0306	1	kr 2 588 000	kr 1 829	kr 1 571	kr 200	kr 3 601		
52	A017 / Grøttevegen 48 / H-0305	1	kr 2 588 000	kr 1 829	kr 1 571	kr 200	kr 3 601		
52	A018 / Grøttevegen 48 / H-0304	1	kr 2 588 000	kr 1 829	kr 1 571	kr 200	kr 3 601		
52	A019 / Grøttevegen 48 / H-0303	1	kr 2 588 000	kr 1 829	kr 1 571	kr 200	kr 3 601		
52	A020 / Grøttevegen 48 / H-0302	1	kr 2 588 000	kr 1 829	kr 1 571	kr 200	kr 3 601		
52	A021 / Grøttevegen 48 / H-0301	1	kr 2 588 000	kr 1 829	kr 1 571	kr 200	kr 3 601		
52	A022 / Grøttevegen 48 / H-0307	1	kr 2 588 000	kr 1 829	kr 1 571	kr 200	kr 3 601		
43	A023 / Grøttevegen 48 / H-0308	0	kr 2 080 000	kr 1 512	kr 1 571	kr -	kr 3 084		
56	A024 / Grøttevegen 48 / H-0309	1	kr 2 840 000	kr 1 970	kr 1 571	kr 200	kr 3 741		
1238	24	18		kr 43 545	kr 37 711	kr 3 608	kr 84 864		
				kr 522 535	kr 452 533	kr 43 300	kr 1 018 368		

Informasjon om budsjettet

Felleskostnader

Kostnader til drift av eiendommen består blant annet av vaktmestertjenester, sommer og vintervedlikehold, styrehonorar, forsikring, forretningsførsel, revisjon, energi samt kommunale avgifter som vann, avløp og renovasjon i tillegg til TV/internett og kostnader for aktivitet i fellesareal *) Felleskostnader skal innbetales fra andelseierne.

Hovedregel er at felleskostnader fordeles etter andelsbrøk. Andelsbrøk bygger på boligens størrelse, men er ikke uttrykk for eksakt areal.

Unntak fra fordeling etter andelsbrøk er de kostnader som er henførbare til hver bolig. Disse skal fordeles likt, og gjelder kostnader til kommunale avgifter som vann, avløp og renovasjon. Dette er kostnader som ville gått direkte fra leverandøren til eier i selveierbolig. Det er inngått kollektiv avtale for TV/internett. Grunnpakke er Frithet M. Også denne kostnaden fordeles med likt beløp på alle.

De som har fått tildelt p-plass betaler i tillegg driftskostnader for denne. Felleskostnadene betales månedlig og kan endres av styret med 1 måneds varsel.

Ang aktivitetstilbud i felles oppholdsarealer:

- *) Utbygger dekker aktivitetstilbud første driftsår. Borettslaget bestemmer omfang fra år to.
- *) Serviceavgift til treningsrom dekkes av utbygger de første to år. Senere år må service dekkes over felleskostnadene.

Borettslaget må etter utløpet av disse avtalene selv forhandle om videre tilbud. Felleskostnadene vil øke ut fra dette.

Andre forutsetninger i budsjettet:

Alle priser er basert på estimer og informasjon om tekniske løsninger som er mottatt fra utbygger. Kommunale avgifter som vann, avløp og renovasjon er basert på priser for 2025.

Om hvem som kan bli andelseier i borettslaget og info om innskudd:

Kun de som fyller kriteriene satt av Orkland kommune kan bli andelseier. Innskudd innbetales fra andelseierne. Det er mulig å søke kommunen om lån til hele eller deler av innskuddet. Husbank-tilskudd på kr 1.858.000 pr bolig er trukket fra innskuddet.

Omkostninger

10 000 (Andelskapital til borettslag)
 4 215 (Etableringskostnad borettslag)
 8 770 (Omkostninger til overdragelse av eiendommen til borettslaget)
 260 (Panteattest kjøper)
 545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

24 335 (Omkostninger totalt pr. andel)

Leveranse- beskrivelse



Leveransebeskrivelse Samvirkegården

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om de til nå planlagte bygnings- og installasjonstekniske kvalitetene som er innarbeidet i prosjektet Samvirkegården, og hva som inngår i selgers leveranse. Det tas forbehold om eventuelle feil i teksten.

Det kan forekomme avvik mellom teknisk beskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller vil denne beskrivelsen være førende for leveransen. Mindre endringer som følge av detaljprosjekteringen og dialog med planmyndigheter må påregnes.

Generelt

Prosjektet vil bli prosjektert og bygget i henhold til Teknisk forskrift av 2017 med gjeldende revisjoner på det tidspunktet rammetillatelsen ble gitt.

Det tas forbehold om nødvendige endringer av standard og utførelse, herunder mindre vesentlige endringer i boligens areal, samt utomhusanlegg, forutsatt at dette ikke medfører at boligen blir vesentlig endret i forhold til prospektet.

Parkering vil være i et felles parkeringsanlegg under bygget. Her vil det i tillegg være sportsboder og sykkelparkering til leilighetene

Med forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg, offentlige godkjenninger og finansiering vil prosjektet bli igangsatt cirka Q4 2025. Med stipulert byggetid på 12-14 måneder gir dette en mulig ferdigstillelse Q1 i 2027. Tidene kan bli endret.

Utomhus

Utomhusområder og grøntanlegg

Felles utomhusområder opparbeides med en sammensetning av belegningsstein, asfalterte og grusete overflater, beplatinger og lekeapparater.

Opparbeidelsen vil skje i takt med utbyggingsrekkefølge og årstider. Generelt må det påregnes at utomhusarealene og gater/fortau ikke vil bli ferdigstilt dersom overlevering skjer i vinterhalvåret.

Borettslaget står ansvarlig for driftsutgifter av fellesarealer og utomhusarealer inkl. brøyting av stier, fortau og intern- og adkomstveier.

Selger forbeholder seg retten til å foreta tilpasninger og/eller endringer i forhold til det som er gitt i rammetillatelsen på utomhusarealene.

Gater

Alle omsluttende gater og gangveger, som er berørt, vil bli istandsatt. Kjøreadkomst til eiendommen skjer fra Grøttevegen, jmf. situasjonsplan. Opparbeidelse av fortau skjer i tråd med egnet fremdrift.

Terrasser

Boligene i 1 etg. vil få tilgang via terrassedør til bakkeplan og uteplass med treplating. Treplatingen vil bestå av impregnerte terrassebord.

Utekraner

Det monteres frostfri utekran ved hovedinngang til boligene, til sameiets felles benyttelse.

Elektro

Det monteres utebelysning ved hoved-innganger, terrasser og balkonger.

Bygningskonstruksjoner**Grunn- og fundamenter**

Byggene fundamenteres med såler og punktfundamenter iht. geoteknisk prosjektering.

Bærende konstruksjoner og dekker

Vertikale bærekonstruksjoner utføres som en kombinasjon av betongvegger og betong- og stålsøyler. Alle bærende dekker utføres i betong.

Dekker og himlinger

Dekker leveres av betong. Himlinger i boligene leveres som en kombinasjon mellom sparklet og malt betong og nedforet gipshimling. Utvendige tak i fellesareal i ubehandlet betong / plater.

Tak

Yttertak leveres som varmt, isolert tak, tekket med membran. Nødvendige antall sluk. Tak over innganger leveres med renner og nedløp.

Yttervegger

Yttervegger utføres med isolert bindingsverk, diffusjonssperre og 13 mm gipsplater, sparklet og malt. Utvendig kledning med vindsperre og trepanel. På svalgang leveres sementbaserte plater.

Innervegger

Bærende innervegger, trapperoms vegger og heissjakt utføres av betong. Øvrige vegger av isolerte stål- og trestendere og gips.

Varme, brann og lydisolering

Bygget vil generelt minimum tilfredsstillende gjeldende forskrifter hva angår varme-

isolering, brann og lyd (TEK17). Trinnlyd mellom etasjene i boligene vil være bygget med dekkekonstruksjoner som tilfredsstillende lydklasse C, iht. NS8175.

Balkonger

Balkonger leveres med betongdekke og tremmegulv. Gulv vil være av impregnerte terrassebord. Himlinger på balkonger leveres som ubehandlet betong. Det etableres fall på balkonger til nedløp eller utspyler i forkant. Balkonger leveres uten innglassing. Balkonger vil ikke være klargjort for innglassing. Skillevegger mellom balkonger leveres som treelementer (ikke lydtette). Balkonger er å oppfatte som uteområde og oppsamling av vanndammer vil kunne forekomme.

Rekkverk

Rekkverket på balkonger leveres med glass-felter og stålbelegning. Kjøper har ikke mulighet til å bytte rekkverk.

Fellesarealer**Trapperom**

Det leveres innvendig trappe- og heisrom med innganger til leilighetene i forbindelse med svalgang.

Gulv

Gulv i felles opphold/kjøkken leveres med Kährs click vinyl med tredesign eller tilsvarende. Gulv i trapperom og korridorer leveres med keramiske, grå fliser med sokkelflis. Gulv i parkeringskjeller leveres med asfalt uten sluk. Gulv i boder leveres med ubehandlet betong. Svalgang leveres i kostbetong.

Vegger

Vegger fellesrom leveres sparklet og malt. Yttervegger i parkeringskjeller og boder leveres sprøytemalt. Bodvegger leveres

med finervegger i front og netting som skillevegger.

Himlinger

Himlinger leveres som en kombinasjon av sparklet og malt betong, systemhimling og opplimte mineralullpater. Garasje og boder leveres sprøytemalt.

Dører og porter

Ytterdør leveres i aluminium og glass med dørautomatikk. Port til garasje leveres som leddheiseport med 1 stk. fjernkontroll per p-plass.

Løst inventar

Fellesareal leveres delvis møblert av utbygger. Garanti iht. møbelleverandørenes tilbud. Periodisk vedlikehold må utføres av borettslaget.

Postkasser

Postkassestativ for brev plasseres ved inngang. Det tas forbehold om postvesenets godkjenning av endelig plassering.

Rekkverk

Rekkverk på svalganger leveres som lakkert spillerekkverk

Avfallshåndtering

Felles avfallsløsning med søppel-sorteringsanlegg plasseres på fortau ved innkjøring. Hver beboer bringer selv sitt søppel til et antall nødvendige fraksjoner.

Sykkelparkering

Det etableres et eget område for felles sykkelparkering med stativer, til felles benyttelse ute, samt i parkeringskjeller.

Ventilasjon

Det leveres eget aggregat for fellesrom. Dette anlegget dimensjoneres som bolig. Aggregatet plasseres på eget rom.

Garasje og boder i kjeller behandles med ubehandlet uteluft. Medtatt varmluftsvifte for montering ved friskluftsinntak for frostsikring.

Elektro

Belysning i trappeoppganger og garasjeanlegg leveres med bevegelsessensorer. I garasjeanlegg leveres belysning i henhold til gjeldende anbefalinger for private garasjeanlegg. På svalgang leveres belysning på vegg utenfor hver enkelt leilighet.

Strømforbruk i boder, fellesarealer og utomhusarealer registreres på felles måler. Tilknytningspunkt med måler for den enkelte leilighet blir plassert i fordeling som vist på tegning til den enkelte leilighet. Fordelingen er tilgjengelig for eier. Målere plasseres i fellesareal og de vil bli fjernavlest.

Det forberedes for el-bil-lading, og dette bestilles gjennom tilvalg.

Heis

Det er heis kjeller til øverste plan iht. plan-tegninger. Heisen leveres med plater på vegg, speil og LED-lys på vegg eller himling. Gulv leveres med vinyl. Heisen tilknyttes alarm etter gjeldende forskrifter.

Rombeskrivelse boliger

Romhøyde

Netto innvendig etasjehøyde er ca. 2500 mm. Entré/korridor leveres med hel nedforet gipshimling, sparklet og malt for nødvendig fremføring av tekniske anlegg, høyde minimum 2200 mm.

Bad vil bli levert med en himlingshøyde på cirka. 2200 mm.

Ved eventuelt behov for nødvendig fremføring av tekniske anlegg i stuer og

øvrige rom, kan nedforet himling også forekomme i disse arealer. Nærmere informasjon om prosjektert himlingsplan for den enkelte bolig opplyses på forespørsel

Gulv

Gulv i alle tørre oppholdsrom leveres med Kährs click vinyl tredesign eller tilsvarende. På våtrom legges keramiske fliser med lokalt fall mot sluk. I dusjsone kan fliser bli lagt i en mindre dimensjon i samme farge, for å oppnå fall. På tekniske boder leveres vinyl.

Vegger

I boligene leveres innervegger av sparklet og malt gips i estetisk klasse K2. Ujevnheter ved slepelys vil kunne forekomme. På våtrom leveres vegger med keramiske fliser i samme farge som vegg. På kjøkken, over benkeplate under overskap leveres plate i samme uttrykk som benkeplate

Himlinger

Himlingene (innvendig tak i leilighetene) leveres sparklet og malt direkte på betongoverflaten, og nedforing med fast gips for fremføring av tekniske anlegg. Det gjøres oppmerksom på at volumet mellom topp overskap og himling i kjøkken i stor grad vil bli benyttet til fremføring av ventilasjonskanaler / sprinklerrør, som kasses med møbelplater. Nedforet himling i overgang mellom stue og kjøkken vil være nødvendig stedvis for fremføring av tekniske anlegg.

Betonghimling har synlige v-fuger i elementskjøter med 1,2 m avstand. Eventuelle innkassinger av tekniske anlegg eller bærekonstruksjoner utføres i sparklet og malt gips. Det kan bli luke i himling i entré, for tilkomst til ventilasjonsaggregat.

Vinduer

Vinduer og balkongdører leveres som trevinduer. Hvite karmen og utforinger. U-verdi iht. krav i TEK17. Glass leveres ikke

selvrensende. På grunn av høy isolasjons-evne på glassene vil det i perioder kunne oppstå kondens på glasset. Brannvinduer på svalganger leveres med luftesjalusi.

Innerdører

Inngangsdør til boligene leveres som massive laminatdører. Innvendige dører leveres som hvite, slette dører og flat eike-terkel med spalteaåpning. Farge på innerdør er klassisk hvit – O500-N

Listverk

Gulvlist leveres i samme utførelse som gulv. Innvendig listverk og gerikter leveres i hvit glatt utførelse, klassisk hvit O500-N. Overgangen mellom vegg/himling fuges.

Lås og beslag

Hver bolig får 3 stk. systemnøkler, som foruten til egen bolig vil passe til alle ytterdører, egen bod, og egen postkasse. Vrider og skilt leveres i børstet rustfritt stål.

Kjøkkeninnredning

Det leveres kjøkken fra Foss Line eller tilsvarende anerkjent kjøkkenleverandør. Laminat benkeplate. Kjøkkentegning for den respektive bolig, som utleveres på forespørsel. Det leveres rustfri oppvaskkum.

Følgende hvitevarer leveres :

- Stekeovn plasseres primært i høyskap, evt. i benkeskap under keramisk koketopp
- Koketopp, type induksjon
- Helintegrert oppvaskmaskin med møbelfront
- Helintegrert kjøøl og frys
- Ventilator med kullfilter integrert i overskap

Baderomsinnredning

Det leveres speil med belysning, hvit heldekkende vask. Det leveres en enkel dusjvegg inntil vask. Det leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med kaldt-

vannstilførsel og avløp, samt strømuttak for disse.

Toalett leveres som vegghengt HCWC med avtagbare håndtak.

Garderobeskap

Garderobeskap, eller annen garderobe-innredning, leveres ikke. Det er avsatt plass for dette på tegning

Energimerking

Før overtakelse vil alle boligene bli energimerket. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. Teknisk forskrift av 2017. Det er ventet at bolig vil bli klassifisert i kategori C, men plassering og størrelse på vindusflater kan medføre individuelle forskjeller og en annen klassifisering enn kategori C.

Inspeksjonsluker

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker som er synlige, som for eksempel rør-i-rør system, fordelerskap varme med måler og veksler for varmt tappevann, ventilasjonsanlegg, sjakter, WC og el-skap m.m. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i teknisk bod og gang, i garderobeskap og på bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom, hvor disse vil kunne bli synlige.

Garasje/parkering

Høyder i garasjeanlegget er ca. 2600 mm, garasjeport vil ha fri høyde ca. 2400 mm. Det vil bli oppmerket garasjeplasser på asfalt og montert plassnummer på vegg eller søyler. Garasjeplasser leveres med 1 stk. port-åpner pr. plass. P-plassene varierer i størrelse ift. hvor de er plassert.

Tekniske installasjoner

Oppvarming

Det leveres vannbåren gulvvarme der oppvarming skjer via felles luft- til- vann-varmepumpe. I stue leveres i tillegg en panelovn, som kan benyttes de kaldeste dagene. På bad leveres elektriske varmekabler, mens på soverom leveres ikke oppvarming. Etablering av vedovn eller gasspeis er ikke mulig.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon uten kjøling for hver enkelt bolig fra eget luftbehandlingsanlegg plassert i over himling i entré. Luftbehandlingsanlegget har god varmegjenvinning og elektrisk ettervarmebatteri. Behandlet friskluft tilføres i stue/kjøkken, soverom, avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft- og avtrekksventiler plasseres i himling eller yttervegg. Inntak tas over tak eller i fasaden. Omluft på kjøkken med kullfilter.

Brannsikring/sprinkleranlegg

Brannvarsling deles inn i to deler, egen sikring for hver enkelt bolig og en egen for fellesareal/garasjekjeller. Branndeteksjon iht. TEK17 inne i hver leilighet. Det leveres boligsprinkleranlegg i boligene. Kjelleretasje og fellesareal inklusive trapper fullsprinkles. Det må påregnes sprinklerhoder og fremføring til balkonger. Sprinklerhoder blir synlige i skjørt og himlinger. Skumapparat medfølger hver bolig.

Elektro

Det leveres lys over kjøkkenbenk, belysning i speil på bad og taklampe på soverom og i innvendig bod. På bad, dusj/WC og andre nedforede arealer leveres LED-downlights innfelt i himling, antall avhengig av himlingens og rommet / boligens størrelse. Antall uttak leveres iht. normen for elektriske installasjoner i boliger NEK 400-8-823:2014.

Konferer tegning hos for plassering og antall punkter og belysningsutstyr.

Kabel-TV og bredbånd

Det føres fiberkabel inn til hver bolig. Det leveres ett uttak for kabel-TV-system. Borettslaget er bundet til abonnement fra en leverandør i minimum 36 måneder fra overtakelsen av hver bolig. Dette vil bli avklart nærmere da dette ikke er ferdig forhandlet. Etter dette tilhører infrastrukturen sameiet. Dette inneholder grunnpakke, bredbånd og dekoder. Endret programsammensetning utover grunnpakke bestilles og bekostes av hver enkelt beboer.

Teknisk måling

Kaldtvann, varmtvann, strøm og varme måles og avleses. Ved felles avlesning vil forbruk bli fordelt. Strøm har avlesning pr. leilighet.

Tilvalg

Det vil være muligheter til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av boligen innenfor gitte frister og mot tillegg i prisen. Hver enkelt kjøper får et eget møte med utbygger / totalentreprenør og underleverandører for avklaring av tilvalg. Tilvalg vil primært bli avtalt direkte mellom boligkjøper og entreprenør/fagleverandør. Det beregnes et oppstartsgebyr. Prosjektets fremdrift styrer muligheten for tilvalg, og tilvalgsprosessen vil være iht. entreprenørens opplegg. Det kan ikke gjøres tilvalg som er i strid med Husbankens krav.

Det er i utgangspunktet lagt opp til tilvalgs-muligheter på følgende områder:

- Innredning på kjøkken inkl. plate over benk.
- Alternative flisløsninger på våtrom. Ved bruk av prefabrikerte badekabiner tas det forbehold om at dette må gjøres innen det sendes inn samlet bestilling på alle

badekabinene ut ifra prosjektets totale fremdrift.

- Farge på vegger

Oppfølging i garantiden

Oppfølgingen i garantitiden, skjer ved at beboer melder saker inn til en felles portal/nettside. Det forutsettes at beboere kan benytte denne løsningen. Det vil bli avholdt 1-års befaring. Mindre saker som dukker opp første driftsår, forutsettes utbedret i forbindelse med utbedring etter 1- års befaring.

Forbehold

Illustrasjoner er ikke retningsgivende for detaljer rundt leveranser. Perspektiv- tegninger i 3D og animerte presentasjoner er illustrasjoner, og kan avvike fra leveransen. Tekniske fag er ikke ferdig prosjektert, og endringer som følge av dette kan forekomme. Utbygger tar forbehold om eventuelle avvik i plantegningen og potensielle endringer.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen av sportsboder og garasje-plasser i felles parkeringsanlegg, samt plasseringen av disse. For komplett informasjon og kjøpsbetingelser må kjøpekontrakt med alle vedlegg være gjennomgått.

Det gjøres oppmerksom på at svinnsprekker og riss kan oppstå en tid etter overlevering. Spesielt gjelder dette i overgang mellom yttervegg og himling, og i gjæring av gerikter. Dette er i utgangspunktet ikke reklamasjonsberettiget. Dette vil bli befart i forbindelse med ettårs befaring, hvor det gjøres avtale om en eventuell utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at sportsboder ikke er egnet for oppbevaring av klesplagg og fuktighetsømfintlige gjenstander. Det forutsettes at utgifter til drift og vedlikehold av garasjeanlegget bæres av de beboerne som har rettighetene til garasjeplassene.

Selger skal ikke levere innredninger, lamper, løst belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og tilbehør med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelse.

Innredninger er definert i egen beskrivelse. Mer detaljert dokumentasjon av innredninger i kjøkken, bad og garderobe vil bli fremlagt på forespørsel. Siden detaljplanlegging ikke er utført på det tidspunkt når denne beskrivelse er utarbeidet, tas det forbehold om dispensasjonsmessige endringer i fasadeutforminger/-uttrykk og at veggtykkelser kan bli endret for å tilpasse seg nødvendige fremføringer av sjakter og tekniske anlegg. I tillegg kan det vise seg nødvendig og kasse inn mindre vertikale og/eller horisontale tekniske føringer for fremføring av tekniske anlegg. Plassering av tekniske anlegg vil primært bli plassert i teknisk bod, men detaljprosjekteringen kan medføre at plasseringen vil måtte justeres noe.



Kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelser

for boliger under oppføring i prosjektet Samvirkegården Borettslag av 02.05.2025

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, og ligger i et område avsatt til sentrumsformål.

Kopi av planer med bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse dokumentene.

Vei – vann – kloakk

Eiendommen vil tilknyttes offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Forurensing i grunn

Selger er ikke kjent med forurensning i grunn som medfører behov for tiltak.

Brukstillatelse/ferdigattest

Selger plikter å få besørge for at det utstedes ferdigattest for boligene. Det kan dog hende at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse i påvente av ferdigattest, dersom det er hensiktsmessig av klimatiske- eller andre årsaker som godkjennes av kommunen. Eventuelle mangler skal da rettes av selger innen en frist kommunen setter. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstilling. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunkt, vil et beløp av oppgjøret bero på meglers klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest.

Beløpet kan frigis på bakgrunn av § 47 garanti, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Pris

Se vedlagte prisliste med innskuddspriser og stipulerte felleskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at senere omsetning av andelene vil være prisregulert, jf. pkt. 2–3 (6) i vedtektene. Tilskudd fra Husbanken pålydende kr 1 858 000,- pr. andel er trukket fra innskuddet, og oppgitte priser vil være eksklusive dette tilskuddet.

Finansiering

Kjøper aksepterer at det skal fremlegges tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen når avtale om kjøp inngår, jf. buofl. § 46 annet ledd. Kjøper aksepterer videre at finansieringsbevis kan videreføres midles til utbygger byggelånsbank.

Ved selgers aksept av kjøpstilbud, er handelen juridisk bindende for begge parter. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt 30 dager etter aksept, med den følge at avtalen kan heves fra selgers side. Omkostninger knyttet til heving og dekningsalg dekkes av kjøper.

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Omkostninger

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

- Omkostninger til overdragelse av eiendommen til borettslaget, kr 8 770,- pr. andel.
- Etableringskostnad, kr 4 215,- pr andel
- Andelskapital (forskuttes av selger før overtakelse), kr 10.000,- pr andel
- Registrering av pant i borettsregisteret, p.t. kr 545,-
- Registrering av hjemmel i borettsregisteret, p.t. kr 545,-
- Panteattest kjøper kr 260,-

Totale omkostninger kr 24 335,-

Ev. økning i offentlige omkostningene dekkes av kjøper.

Etableringskostnaden skal gå til dekning av:

- registrering av andelene i borettsregisteret,
- andel av dokumentavgift til staten ved overskjøting av hjemmel til borettslaget,
- andel av tinglysingsgebyr for skjøte til Borettslaget,
- andel av tinglysingsgebyr av pantedokument for fellesgjeld,
- andel av tinglysingsgebyr av pantedokument for innskudd,
- andel av behandlingsgebyret i forbindelse med utbetaling av fellesgjeld,
- andel av gebyr til forretningsfører for utarbeidelse av budsjett og vedtekter m.m.

Etableringskostnadens størrelse er selgers økonomiske ansvar og risiko, da det er selger som oppgir dokumentavgiftsgrunnlaget. Etableringskostnad gjelder også for andeler som selges etter ferdigstilling selv om borettslaget har fått hjemmel. Overskytende etableringskostnad overføres til borettslagets driftskonto.

Selger har ansvar for å installere alle føringer til kabel-TV/internett, og bekoster tilknytning.

Andelseierne bekoster abonnement via fellesutgiftene.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil dette være selgers ansvar og risiko.

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

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

Kommunale avgifter og formuesverdi

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse. Kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt vil inngå i felleskostnadene.

Borettslaget/forretningsfører

Selger står fritt til når som helst å stifte borettslaget, for så å overføre andelene til kjøperne ved overtakelse. I prosjekt med flere byggetrinn, eller om fradeling/overføring av hjemmel blir forsinket, har selger rett til å velge å kun overføre borettil kjøper inntil hele prosjektet er ferdig fradelt eller utbygd. Frist for overføring av andelen er 2 år etter at første leilighet er tatt i bruk.

Selger må ta stilling til dette før ferdigstillelse, og gi megler og kjøper beskjed om endelig avgjørelse ifm. invitasjon til overtakelse, senest 4 uker før ferdigstillelse.

Kjøperne blir innkalt til oppstartsmøte/ekstraordinær generalforsamling. Her velges nytt styre for borettslaget. På møte skal vedtekter og ev. husordensregler gjennomgås. Lokalleie i forbindelse med møte og gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres borettslaget etter overtakelse eller trekkes fra etableringskostnaden.

Et forslag til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning. Alle angivelser av felles bokostnader i prisliste/kjøpsbetingelser er omtrentlige anslag. Det tas forbehold

om endringer i budsjettpostene og felleskostnadene. Stipulering av budsjett samt stifting av borettslag anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Forretningsfører følger opp innbetaling av felles bokostnad samt fører regnskap for borettslaget. De vil også utstede årsoppgaver til selvangivelse for hver enkelt andelsleilighet.

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett. Boligene tildeles av Orkland kommune i henhold til kommunens kriterier for tildeling.

Felleskostnader

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader. Felleskostnader iht. budsjett skal dekke bl.a. offentlige avgifter, drift og avsetning vedlikehold fellesarealer og bygningsmasse, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo), grunnabonnement for kabel-TV/internett og andre driftskostnader mv. Kostnadene er stipulert og er kun basert på erfaringstall. Se vedlagt stipulert driftsbudsjett utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader og etableringskostnader for usolgte enheter.

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

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

Fellesgjeld

Borettslaget etableres uten fellesgjeld.

Parkering/bod

Det vil bli etablert parkeringskjeller med totalt 19 p-plasser. 18 av disse tildeles spesifikke boliger. Parkeringsretten følger boligen ved salg. Intern utleie er tillatt. Den siste p-plassen er knyttet til kommunens leie av personalbase i borettslaget.

Det er én HC-plass i parkeringskjelleren. Den som tildeles HC-plass uten å ha dokumentert behov for denne, er forpliktet til å frasi seg plassen (i bytte mot ordinær plass) dersom den må tildeles andre med dokumentert behov.

For øvrig tildeler utbygger, eventuelt i samarbeid med kommunen, p-plass ved førstegangs omsetning av bolig.

Hver andel vil disponere egen sportsbod i parkeringskjeller.

Kart over tildelte sportsboder og parkeringsplasser følger som vedlegg til vedtektene.

En andelseier som disponerer p-plass har rett til å sette opp ladepunkt. Styret kan bestemme hvilken lader, eller hvilket ladesystem som skal benyttes i p-kjelleren. Kostnad til opplegg for ladepunkt og lader samt strømforbruk tilfaller den som har behov for lader.

Leverandøravtaler

Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende serviceavtaler og andre avtaler, eksempelvis, men ikke begrenset til:

- Vaktmesterselskap, vaktsselskap og serviceverter.
- Forretningsfører (Bonitas)
- Leverandør av TV og internett
- Eventuell ladeavtale for elbil
- Avtale med aktivitør (VilMer, utbygger bekoster avtale første driftsår, deretter opp til borettslaget om avtalen forlenges)

Øvrige kjøpsforhold

Selger

Bo Godt Utvikling AS, 834 940 922.
Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med «overdra» menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selgers forbehold

Selger tar forbehold om innvilget finansiering samt endelig godkjenning av prosjektet hos Orkland kommune; herunder tas det forbehold om at Orkland kommune gir igangsettingstillatelse før boligprosjektet

kan gjennomføres og byggestart kan iverksettes. Selger tar videre forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg for at prosjektet skal kunne gjennomføres. Søknad om igangsettingstillatelse fremmes ikke før tilstrekkelig salg er oppnådd. Forskyvelser mht. til eventuelle angivelser om antatt byggestart/ferdigstilling etc. som følge av manglende avklaring av forbeholdene nevnt her, gir ikke grunnlag for å gjøre selger ansvarlig for døgnmulkt eller andre krav.

Utbygger varsler kjøper når bygging igangsettes (byggestart). Arbeider med og på eiendommen som gjøres før slikt varsel foreligger, er ikke å regne for byggestart etter kontraktsbestemmelsene her. Selgers frist til å avklare nevnte forbehold settes til 31.12.2025. Dersom selger ikke har frafalt sine forbehold innen nevnte frist, kan begge parter kunne gå fra avtalen uten at dette medfører noen form for kompensasjon for noen av partene. Begge parter bærer ansvaret for egne omkostninger som eventuelt måtte oppstå som følge av dette.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen, selv om forbeholdene ikke er innfridd i form av tilfredsstillende salg, innvilget finansiering eller offentlig godkjenning. Dette er da ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Andre forutsetninger, som aksepteres av kjøper

- Selger forbeholder seg retten til å endre priser og salgsbetingelser på usolgte boliger, beholde boliger og leie ut usolgte boliger.
- Selger kan selv velge å gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere – uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- Eventuell økning i offentlige skatter og

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

- Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendige etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Selger forbeholder seg retten / kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter, erklæringer og rettigheter som selger finner nødvendig eller er påkrevd av offentlig myndighet. Se for øvrig punkt vedr. grunnboksopplysninger.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering – dersom han finner dette nødvendig eller hensiktsmessig.
- Selger forbeholder seg retten til å kunne selge hele eller deler av utbyggings-

området/delfelt til annen utbygger/selger. Dersom enkeltboliger er solgt, vil kjøpekontrakten mellom selger og kjøper transporteres til ny selger/utbygger.

- Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som «god standard» etc.
- Selger yter ikke lenger garantiperiode for medfølgende hvitevarer, utover hva kjøpsloven gir.
- Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil/skrivefeil i prisliste/prospekt.
- Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/webisode og leveransebeskrivelse, er det leveransebeskrivelse som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Planlagt fremdrift

Boligene er planlagt igangsatt i løpet av 4. kvartal 2025, så snart tilstrekkelig antall boliger er solgt og offentlig godkjenning samt finansiering er innvilget. Beregnet byggetid er 12–14 måneder etter selgers forbehold er frafalt, noe som vil tilsi en tidligst overtakelse i 4. kvartal 2026 / 1. kvartal 2027. Det gjøres oppmerksom på at skissert fremdrift ikke er endelig, jf. informasjon beskrevet i punkt vedr. forsinkelser. Endelig overtakelsestidspunkt vil bli varslet som følger:

- Byggetid er beregnet til 12–14 mnd. etter at selgers forbehold er frafalt og byggestart er skriftlig varslet fra utbygger. Kjøper plikter å overta straks boligen er ferdigstilt, noe som innebærer at boligen kan bli ferdigstilt både tidligere og senere enn estimert.
- Byggestart forutsetter igangsettings-tillatelse og innfrielse/fracfall av selgers forbehold. (Selger kan frafalle forbehold uavhengig av om forbehold ikke er innfridd).

- Selger vil minst 4 mnd. før overtakelse orientere om forventet tidsrom for overtakelse av boligen. Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre forsinkelser. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal skriftlig varsles ca. 4 uker før overtakelse, men med minimum 2 ukers varsel. Forut før overtakelse vil selger innkalle kjøper til forhåndsbehandling av boligen. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Overtakelse

Ferdigstillelse av boligene er forventet i 1. kvartal 2027, som nevnt i punktet over. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse iht. Bustadsopplæringslova § 10.

Arbeidet skal utføres av selger med rimelig fremdrift og uten unødige avbrudd. Endelig overtakelsesdato vil meddeles senest med 4 ukers skriftlig varsel fra selger. Denne datoen vil være å regne som frist iht. bustadsopplæringslova.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes.

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

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra det nye overtakelsestidspunktet.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner.

Kjøper kan ikke nekte å overta selv om hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen skal leveres i byggrengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1 års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

Fellesarealer/utomhusarealer

Overtakelse av felles- og uteareal skjer samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles- og uteareal med selger og borettslagets midlertidige styre, for å avdekke evt.

feil og mangler samt manglende ferdigstilling. Overtakelse av leilighetene kan skje uavhengig av dette.

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

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

Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Heftelser

Det er lovbestemt panterett til borettslaget. Det skal ved hjemmelsoverføringen til borettslaget ikke hvile uvedkommende panteheftelser.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelse(r) i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at pantedokument for fellesgjeld og innskudd vil få prioritet etter denne/disse:

1907/900239-1/64 15.11.1907 **SKJØNN**
EKSPR.TAKSTFORR. VEDR.
THAMSHAVNBANEN
OVERFØRT FRA GNR: 15 BNR: 9
OVERFØRT FRA GNR: 5 BNR: 2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 1638 GNR: 18 BNR: 28

1907/900241-1/64 15.11.1907 **SKJØNN**
OVERTAKSTFORRETN. VEDR
THAMSHAVNBANEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 1638 GNR: 18 BNR: 28

1930/900121-1/64 20.02.1930
ELEKTRISKE KRAFTLINJER
SKJENNALFOSS – BÅRDSHAUG –
THAMSHAVN OG BÅRDSHAUG – LØKKEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE
Overført fra: KNR: 1638 GNR: 18 BNR: 28

1931/990043-1/64 16.12.1931
BESTEMMELSE OM GJERDE

1932/900130-1/64 16.11.1932
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5059 GNR:
18 BNR: 66
Bestemmelse om veg
Overført fra: KNR: 1638 GNR: 18 BNR: 28

1933/900171-1/64 21.06.1933
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: ORKLA GRUBE AB
VEDR. TELEFONLINJE OVER D.E. M.V.

1995/2932-1/64 15.06.1995 **LEIEAVTALE**
Leie fra dato : 01.06.1995
Leietid : 10 år
Leiebeløp : NOK 188 000 pr. år
Rettighetshaver: POSTVERKET
LØPENR: 4898443
Kan ikke framleies uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier

Da eiendommen er under utbygging,
gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe
ytterligere heftelser som får prioritet foran
obligasjon for fellesgjeld og innskudd.

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

Dersom kommunen skulle kreve at det blir
tinglyst et refusjonskrav, så gjøres dette
ved at det blir tinglyst som en heftelse med
pantesikkerhet i eiendommen, og erfarings-
messig er pantedokumentet i størrelses-
orden kr. 100.000 – 150.000,-. Dette fordi
det i noen tilfeller er mest hensiktsmessig
å oppgradere de offentlige anleggene på et
senere tidspunkt enn byggetiltaket. I slike
tilfeller gis det byggetillatelse, men på vilkår
at eiendommen skal være med på å betale
sin andel av kostnadene når de offentlige
anleggene blir bygd. Det er imidlertid de
faktiske kostnadene som fordeles når
anlegget bygges, men begrenset oppad til
verdiøkningen tiltaket har for eiendommen.
Pantedokumentets pålydende er derfor
ikke en fastsatt kostnad (ingen nedre/øvre
grense for hva tomteeier må ut med). Kjøper
plikter å informere sin bank om forannevnte
forhold, og videre at kommunen kan kreve
at deres pantedokument skal tinglyses
med 1. prioritet. Alternativet til utsatt
bygging/deltakelse er at tiltakene bygges
i forbindelse med den enkelte utbygging/
deling av eiendom.

Offentlige forbehold

Kjøper aksepterer at det på eiendommen
kan påheftes servitutter/erklæringer/
heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig
myndighet, eller er nødvendig i forbindelse
med organisering av prosjektet deriblant
erklæring som regulerer drift og vedlikehold
av fellesområder, og drift og vedlikehold av
energi/nettverk m.m.

Generelle forutsetninger

Kjøpsbetingelser

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

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

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, 3D-illustrasjoner, frihånds- og oversikts-tegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, 3D, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet.

Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

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

Kontraktsvilkår

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova).

Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

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

Prosjektet retter seg mot kjøpere som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

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

Boligene er forbeholdt personer med vedtak om heldøgns helse- og omsorgstjenester, og tildeles av Orkland kommune når dette tildelingskriteriet er oppfylt.

Eierforhold

Du blir en del av et fellesskap. Borettslaget eies i fellesskap av andelseierne. Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier

har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at øvrige andelseiere må dekke dette. Inntekten til borettslaget sikres ved legalpant. Borettslaget kan søke om medlemskap i borettslagenes sikringsordning. Dette betyr at om en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1.prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier(e) må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan allikevel eie andel eller andeler opp til 10 % av andelene i borettslag med fem eller flere andeler. Det kan fastsettes i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20 % av andelene i tillegg.

Selger er ansvarlig for felleskostnadene for usolgte enheter.

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

Garantier

For de leiligheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes. P.t. skal garantien gjelde i bygge-

perioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse.

Garantiene sendes av praktiske årsaker til Aktiv Eiendomsmegling på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører.

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

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig.

Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages når det har gått en del tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger.

Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/

selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

Byggbeskrivelse/leveransebeskrivelse

Byggebekrivelser/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt.

Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420-1:2014.

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift, så er det ikke krav om at alle vinduer leveres med åpningsmulighet.

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

Tillegg-/ endringsarbeider

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

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

Tilleggsvederlag/tilleggsfrist

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

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto. Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

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

Avbestilling

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslovas §§ 52 og 53.

Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Forsinkelse kjøper

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven).

Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

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

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

Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredsstillende finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg).

Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

Forsinket levering

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Energimerking

Det er selger/utbyggers ansvar for å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A– G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Arealangivelse

Boligenes areal oppgis i BRA (bruksareal), 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.

Arealer fremgår av både prislister og tegninger, og er fremlagt/beregnet av selgers arkitekt. Arealene er angitt som leilighetenes innvendige mål (BRA-i), hvor vegger inne i leiligheten er inkludert i arealene.

I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor boligen (BRA-e), eventuell parkeringsplass og balkong/markterrasse (TBA).

De oppgitte arealer i markedsføring er å betrakte som omtrentlig areal og kan være avrundet til nærmeste hele kvm. Størrelse på de enkelte rom kan avvike, slik at et rom kan bli større og et annet rom bli mindre.

Prosjektet er i et tidlig stadium og det kan på grunn av tekniske tilpasninger forekomme arealavvik på inntil 5 %, uten

at dette gir rett til prisavslag eller andre beføyelser.

Det gjøres oppmerksom på at plantegninger inneholder møbleringsplan, dvs. viser forslag til møblering og utstyr som ikke nødvendigvis medfølger i handelen.

Kjøpers undersøkelsesplikt

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

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

Endringer i gebyr/omkostninger

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

Videresalg av kontraktsposisjon

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at

- a) ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter.

b) ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og

c) at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonsgebyr til megler på kr 10.000,- inkl. mva. og til selger på 25.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

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

Det er innført forbud mot å selge andelen fra yrkesutøver til en som ikke kan eie andelen etter reglene i burettslagslova § 4-1 og 4-2. For eksempel innebærer dette at samme person ikke kan kjøpe to eller flere andeler i ett og samme borettslag. Heller ikke kan en juridisk person kjøpe én eller flere boliger for å videreselge før innflytting.

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

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

Transport/endring av avtalen

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

Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et gebyr til megler på kr 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte.

Endring krever selgers samtykke.

Vedlegg til kontrakt

Utkast til budsjett, ev. tinglyste erklæringer og kommunal informasjon er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

Kontroll etter hvitvaskingsloven

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Bekreftelse av en persons identitet skjer normalt ved fremvisning av gyldig legitimasjon, eksempelvis personlig fremmøte eller bruk av BankID. Dersom kjøper er juridisk person, må det foretas særlige kundetiltak. Dette innebærer fremvisning av firmaattest og redegjørelse for reelle rettighetshavere i selskapet.

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig frem-

møte»), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest innen kontraktsignering.

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

Personvern

Aktiv Eiendomsmegling Orkla behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i Aktiv Eiendomsmegling Orkla sitt elektroniske meglersystem.

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

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

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

Meglars vederlag (som belastes selger)

Vederlag er avtalt til fastpris kr 43 750,- samt oppgjørshonorar kr 5 000,- pr. enhet, og i tillegg betales alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler krav på betaling for solgte enheter samt dekning for alle dokumenterte utlegg.

Budgivning

Boligene selges til fastpris, og megler gis rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap.

Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

Til orientering

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger inntar ansvar for innholdet. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Ansvarlig megler

Vegar T. Sommerschild
Daglig Leder / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 472 47 947
E-post: vts@aktiv.no

Orkla Eiendomsmegling AS
Org.nr. 913 118 219
Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Meglerinfo



Vegar Tryggvason Sommerschild
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Tlf. +47 472 47 947
vegar.sommerschild@aktiv.no



Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler

Tlf. +47 463 00 046
marius.kvalvik@aktiv.no



Bo Godt Eiendom AS

DITT DRØMMEHJEM, VÅR LIDENSKAP



samvirkegaardenborettslag.no

Dette bildet er kun for illustrasjonsformål. Endringer kan forekomme.