

The image shows a bright, modern living room. A large window with light-colored curtains is the focal point, offering a view of a balcony and a scenic landscape with green hills and a small town. In the foreground, a blue sofa with patterned cushions is partially visible on the right. A small round table with a plant sits in front of the window. The overall atmosphere is clean and airy.

aktiv.

YIPPI FLATÅSEN - leilighet A705, 7099 FLATÅSEN

**VIDERESALG KONTRAKTSPOSISJON -
Helt ny 2-roms toppleilighet med
sørvendt balkong | Overtakelse
25.02.26**



Eiendomsmegler

Thomas Lerstadgrind

Mobil 476 32 249

E-post thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Opprinnelig pris: Kr. 2 390 000,-
Inntreden
i kjøpekontrakt: Kr. 160 000,-
Ny pris: Kr. 2 550 000,-
Omkostninger: Kr. 20 490,-
Felleskostnader: Kr. 1 585,- (estimert)

Selger: Tom Daniel Kirkholt
Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2026
BRA-i/BRA Total 30/30 kvm
Tomtstr.: 4800 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 189, bnr. 117
Snr. 78
Oppdragsnr.: 1710260005

Helt ny 2-roms toppleilighet med sørvendt balkong Innflytting februar 2026

Aktiv Eiendomsmegling v/ Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere en ny, moderne leilighet i det spennende boligprosjektet YIPPI Flatåsen. Leiligheten er under oppføring og leveres med gjennomgående høy standard. Prosjektet omtales som en "ny by i byen", med fokus på gode bomiljøer og smarte løsninger.

På Flatåsen har du alt du trenger i hverdagen, kombinert med nærhet til flotte rekreasjonsområder. Leiligheten får tilgang til parkeringskjeller med en rekke tilleggstjenester, som el-ladere på alle parkeringsplasser, gjesteparkering, bilvaskeanlegg samt egne soner for sykkelreparasjon og skismøring.

Verdt å merke seg:

Arealeffektiv 2-roms

Nærhet til Bymarka og flotte turmuligheter

Vannbåren gulvvarme for god bokomfort

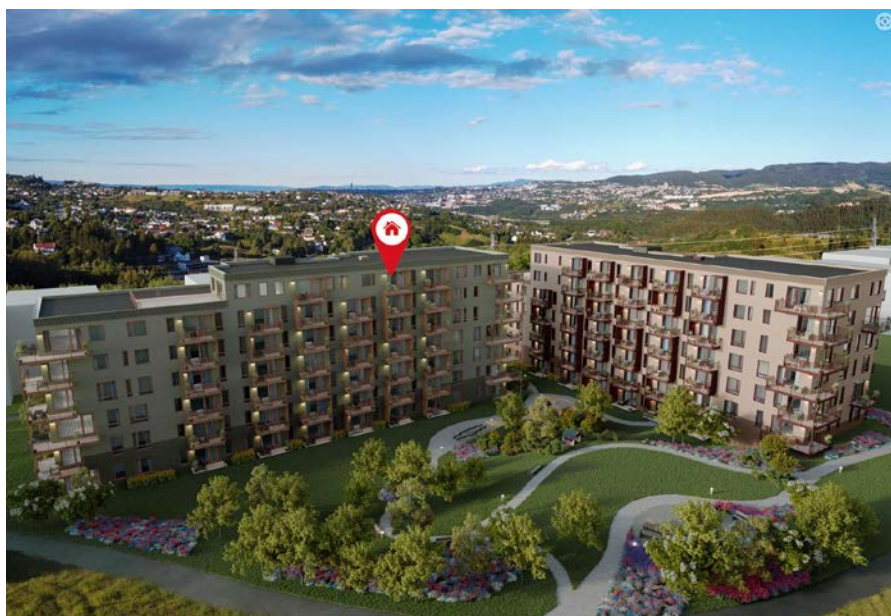
Sørvendt balkong med gode solforhold

Lave kjøpsomkostninger

Overtakelse 25.02.26

Mulighet for leie av parkeringsplass i p-kjeller med el-lader

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og mer informasjon om denne flotte leiligheten!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	22
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 30 m²

BRA totalt: 30 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

7. etasje

BRA-i: 30 m²

TBA fordelt på etasje

7. etasje

5 m² Balkong

Uteareal

Felles eiertomt. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4800 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesarealer:

Fellesarealene defineres som alle arealer som ikke ligger innenfor en boenhet, herunder blant annet:

Trapper og heis.

Korridorer og svalganger.

Parkeringskjeller.

Tekniske rom.

Utvendige tak og fasader.

Utvendige fellesanlegg.

Inngangsparti, trapper og heis:

Felles hovedinngangsdører utføres i aluminium med glass i hovedfelt.

Trappe- og heisrom bygges i betong med malt overflate.

Det leveres heis med standard innredning i heiskupé, og med automatiske dører. Heis tilfredsstiller krav ift. sykebåre.

Sameiet overtar servicekontrakt med heisleverandør.

Postkasseanlegg leveres med systemnøkkel.

Belysning monteres i henhold til forskriftskrav.

Uteareal:

Utomhusarealer opparbeides i henhold til vedlagte landskapsplan. Noe endringer kan forekomme etter detaljprosjektering. Blant annet kan utbygger foreta endringer i materialvalg og design dog innenfor rammen av byggetillatelsen. Skjøtsel av arealene overtas av 28.09.2023 sameiet etter ferdigstillelse av utearealene og etter at dette er protokollført etter ferdigbefaring mellom utbygger og sameiet. Det er medtatt to utvendige spylepunkt per blokk.

Parkeringskjeller:

Adkomst til parkeringsarealet skjer via port. Det skal være separat inngangsdør til p-kjeller ved port. Det medfølger én fjernkontroll for hver parkeringsplass til innkjøringsport. Anleggets parkeringskjeller og bodavdeling 1 etage er kjøpt av selskapet Y-park AS, som inngår en langsiktig avtale med sameiet om utleie av arealene. Se vedlagte kontrakt. Den enkelte boligeier leier P-plass av sameiet. Se vedlagte kontrakt. Arealene og innhold i arealene fremgår av leieavtalen

Avfallshåndtering:

Det er avsatt egen utvendig plass for avfallsplassering i adkomstsone. Sentralt avfallssug for området med eget nedkast utvendig for B3.

Overtakelse av felles- og utearealer skjer samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse når felles- og utearealer er ferdigstilt. Selger innkaller til befaring.

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 ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann.

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

Kjøkken leveranse

Kjøkkeninnredningen leveres av Optimera, type Aubo Unik med hvite fronter. Hvitevarer er inkludert i leveransen. Alle hvitevarer er i integrert utførelse. Komplett kjøkken inkluderer: platetopp med induksjon, komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.

Baderom leveranse

Badene planlegges som prefabrikkerte baderomskabiner.

Det leveres standard baderomsinnredning fra leverandør av baderomskabinene.

Alle bad leveres med enkel servant i underskap.

Speil med integrert belysning.

Lys i himling.

Himling iht. standardleveranse fra leverandør av baderomskabin.

Vannbåren gulvvarme i kabiner.

Rørfordelerskap integrert i kabinen for hele leiligheten inkl. kurs for radiator, og energimåler.

Det leveres rette dusjvegger i klart sikkerhetsglass (innfellbare).

Høydekrav fra sluk til terskel, samt fall iht. Våtromsnormen sikres integrert i kabinen av leverandør.

Andre oppholdsrom

Bærevegger utføres i betong, og leveres sparklet og malt. Øvrige inervegger leveres med sparklet og malte gipsplater.

Gulvoverflate i leiligheten utføres med parkett og flis på bad.

Himling er generelt utført med malt betonghimling.

Forbehold:

I hjørner og i fuger mellom vegg og tak kan det oppstå spekk og riss som følge av normal tørk og krymp av bygningsmaterialer. Dette er ikke reklamasjonsberettighet.

Det tas forbehold om at det kan bli foretatt endringer i leveringsbeskrivelsen som følge av endring i offentlige krav og endelige offentlige godkjenninger, samt at det pr. dato gjenstår noe prosjektering, videre bearbeiding og detaljering ved arkitekt og rådgivere.

Det tas forbehold om at planskisser og illustrasjoner kun er ment som et forslag, og at den endelige leveransen kan avvike fra dette.

Der det er avvik mellom planskisser og leveransebeskrivelse, er det leveransebeskrivelsen som gjelder. Utstyr som er vist på tegninger for å illustrere møbleringsmuligheter osv., men som ikke er omtalt i denne beskrivelsen, er ikke inkludert i leveransen. Utbygger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusareal, materialvalg og fargevalg på bygningene samt utvendige

og innvendige fellesarealer.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd og TV-uttak med ett uttak for kabel-TV og data i stue. Anlegget leveres klart til bruk. Grunnabonnementet betales av beboerne over felleskostnader. Hver enkelt beboer har anledning til å oppgradere hastighet på data og utvide TV-pakken etter direkte avtale med leverandør.

Leverandør er Telia eller lignende.

Parkering

Parkering, sportsboder og diverse serviceytelser knyttet til arealer i kjeller.

1. Parkering

Prosjektet består av 154 boligseksjoner og 122 parkeringsplasser hvorav 5 parkeringsplasser er avsatt til gjesteparkering.

Eierseksjonssameiet ved styret er forpliktet til å inngå leieavtale hvor sameiet leier p-kjelleren og bodavdeling i 1. etage med tilleggstjenester fra selskapet Y-park AS. Leieavtalen er med i dette salgsprospekt. Alle boligkjøpere er ved sine kjøp forpliktet til å inngå denne leieavtale via eierseksjonssameiet. Den enkelte seksjonseier står fritt i om han ønsker å leie parkeringsplass eller ikke og om han ønsker å leie mer enn 1 parkeringsplass.

Da det er færre parkeringsplasser enn seksjoner vil utbygger forsøke å tilstrebe at parkeringsplasser fordeles så godt som mulig, men i prinsippet vil salget av boliger foregå slik at de som ønsker å leie parkeringsplass vil få sitt ønske oppfylt så lenge det er plasser tilgjengelig.

Leieretten og plikten til parkeringsplassen vil følge seksjonen (leiligheten) ved senere salg.

Dersom en seksjonseier blir leietaker av en parkeringsplass og ikke lenger har behov for den/ønsker å bruke den, så består leieforpliktelsen inntil seksjonseieren har fått en annen seksjonseier til å overta som leietaker av parkeringsplassen.

Dersom ikke alle parkeringsplasser blir leid ut ved overtagelse av boligene vil ledige plasser bli en kostnad for sameiet som dekkes over felleskostnadene. Ingen seksjonseiere kan reservere seg mot å betale sin andel dersom noen parkeringsplasser ikke blir leid ut.

2. Sportsboder

38 seksjoner har sportsbod i kjeller eller bodavdeling i 1. etg. Disse leilighetseierne er forpliktet til å inngå avtale om leie av sportsbod med seksjonssameiet. Disse seksjonene vil derfor bli belastet med felleskostnader som er NOK fra kr. 160 til kr. 330 høyere enn de øvrige seksjonseiere. Kjøpere/seksjonseiere av de aktuelle seksjoner kan ikke reservere seg mot å betale sin andel av disse kostnadene.

3. Andre serviceytelser

Dette omfatter 5 gjesteparkeringsplasser, sykkelstativ, 4 stk transportsykler, bilvaskeanlegg for manuell bruk med høytrykkspyler og støvsuger, avsatt plass, skap og utstyr for reparasjon av sykler og tilsvarende for preparering og smøring av ski. Disse ytelsene stilles til disposisjon for samtlige sameiere, og kostnadene med det dekkes over sameiets felleskostnader.

Ingen kjøper/seksjonseier kan reservere seg mot å betale sin andel av disse kostnadene.

4. Avtale mellom eier av parkeringsarealet og servicearealet og seksjonssameiet og avtale mellom seksjonssameiet og eier av seksjon

Avtalene vedlegges prospekte. Avtalen mellom seksjonssameiet og den enkelte seksjonseier skal signeres samtidig med kjøpekontrakt på seksjonen.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmesentral med fjernvarme til vannbåren gulvvarme/tappevann. I tillegg er det forvarming av tappevann.

Leverandør av baderomskabiner medtar komplett varmefordelingsskap integrert i kabinen for vannbåren varme på badet, og forberedt for radiatorkurs til øvrige rom i leiligheter, med energimåler for hver leilighet. Rørlegger medtar komplett system for

fellesarealer og radiatorer i leiligheter, med påkobling i prefabrikkert varmfordelingsskap. Ev. krav til oppvarming utover dette løses med elektriske panelovner.

Info energiklasse

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

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

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

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

Økonomi

Kontraksposisjonenes prisantydning

Kr 160 000

Kjøpesum opprinnelig avtale

Kr 2 390 000

Omkostninger opprinnelig avtale

Kr 20 490

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 550 000

Total prisantydning

Kr 2 570 490

Info kommunale avgifter

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse. Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Velforening

Velforeningen Flatåsen Nordre

Det er pliktig medlemskap i områdets velforening som er etablert i boligfeltet.

Medlemskapet kan bli tinglyst som heftelse på eiendommen.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å bedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter, og har ansvar for drift og vedlikehold av alle private fellesanlegg, herunder fellesområder, ev. lekeplasser, felles adkomster, og ev. felles tekniske anlegg. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene, og tas inn via sameiets felleskostnader. DEt skal iht. landskapsplan opparbeides uteområde på gnr./bnr. 189/128. Dette vil overskjøtes til velforeningen. Området har betegnelse FU2 i reguleringsplanen. Området vil bli tilgjengelig for alle medlemmene i velforeningen.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA), men det tas forbehold om avvik mellom eierbrøk og det faktiske arealet.

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, velforeningskontingent, fjernvarme (a-konto), forretningsførsel, grunnabonnement tv/ internett, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader.

Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter.

Kommunale avgifter, innboforsikring, filterskifte og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.

Budsjettet er utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS 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.

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

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum et forskudd på kr 10.000,- som settes av til startkapital til sameiet.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter. Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 189, bruksnummer 117, seksjonsnummer 78 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er lovbestemt panterett til sameiet.

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten.

Det er pr d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter disse:

2021/110799-1/200 28.01.2021 21:00

BESTEMMELSE

OM VANN/KLOAKK

Da eiendommen er under utbygging, så gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter.

Pengeheftelse av 21.12.2022 pål. 20.422.500,- skal slettes før overtakelse. Dette er selger sitt ansvar.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen. Se for øvrig punkt om "Fremdriftsplan og ferdigstilling".

Utbygger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.

Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan det likevel utstedes midlertidig brukstillatelse når kommunen finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. 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, kan kjøper kreve at et beløp av oppgjøret beror på meglers klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av § 47 garanti, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Eiendommen vil være tilknyttet privat vei. Vann og avløp er offentlig via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av Detaljregulering av Nordre Flatås, del av gnr/bnr 189/1, detaljregulering av 03.09.2020.

Prosjektet skal oppføres på felt B3 i reguleringsplanen. Kopi av reguleringsplan ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kontraktsposisjon

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av en kontraktsposisjon. Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i en kontrakt som er regulert av boligoppføringslovens bestemmelser og som allerede er inngått mellom utbygger og kjøper 1. Kjøper trer inn i alle rettigheter og forpliktelser i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten, heretter kalt «Kjøpekontrakten» og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i Kjøpekontrakten. Transport av kontraktsposisjonen forutsetter at utbygger godkjenner overdragelsen til ny kjøper og at ny kjøper faktisk trer inn i kjøpekontrakten mellom utbygger og kjøper 1 før eiendommen overtas. Utbygger kan kreve at kjøper fremlegger finansierungsbevis, og utbygger har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper. Utbygger har rett til å nekte å gi samtykke.

Utbygger er YIPPI Flatåsen II AS.

Se punktet "Betalingsbetingelser" for detaljer om når de ulike deler av betaling forfaller.

Selger har ikke ansvar for mangelfull levering fra utbygger og kjøper har uansett plikt til å betale vederlaget for kontraktsposisjonen. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper rett til å heve kontrakten med utbygger. Dersom kjøper er forbruker, faller plikten til å betale vederlag for kontraktsposisjonen bort dersom utbygger ikke ferdigstiller boligen, jf. avhendingsloven § 1-1 (4).

Vederlag for kontraktsposisjonen og ev. transportgebyr, betales fra kjøper til kjøper 1. Beløpet vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper.

Garanti

Det er stilt garanti på 3 % av opprinnelig kjøpesum i henhold til boligoppføringsloven § 12. Garantien økes til 5 % fra overtakelse og løper deretter i fem år. Garantien kan gjøres gjeldende av kjøper. Det gjøres oppmerksom på at garantien er beregnet med utgangspunkt i den opprinnelige kjøpesummen, herunder uten vederlaget for kontraktsposisjon (merverdi) og ev. tilvalg.

Salgs- og betalingsvilkår

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av en kontraktsposisjon. Kjøpet reguleres av kjøpsloven og avhendingsloven.

Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i en kontrakt som er regulert av boligoppføringslovens bestemmelser og som allerede er inngått mellom utbygger og kjøper 1. Kjøper trer inn i alle rettigheter og forpliktelser i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten, heretter kalt «Kjøpekontrakten» og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i Kjøpekontrakten.

Overtakelse

Selger har fått innkallelse til overtakelse 25.02.26 kl. 08:00.

Budgivning

Bud skal gis på merverdien. Se salgsoppgavens punkt «Kontraktsposisjon» og «Betalingsbetingelser».

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Kostnader - opprinnelig avtale:

2 390 000 (Kjøpesum)

7 050 (Dokumentavgift)

1 350 (Stiftelsesomkostninger)

10 000 (Startkapital)

545 (Tinglysing skjøte)

545 (Tinglysing pantedokument)

1 000 (Stiftelsesomkostninger Velforening)

2 410 490 (Totalpris opprinnelig avtale)

Kostnader - kontraktsposisjon:

160 000 (Prisantydning kontraktsposisjon)

160 000 (Totalpris kontraktsposisjon)

Totalpris - opprinnelig avtale og kontraktsposisjon:

2 570 490

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Videresalg av kontrakt:

Kjøpekontrakt er inngått mellom selger YIPPI Flatåsen II AS og kjøper Tom Daniel Kirkholt. Kjøpekontrakten gjelder kjøp av leilighet A705 i prosjektet YIPPI Flatåsen. Kjøp av kontraktsposisjonen innebærer at man trer inn som kjøper i den inngåtte

kontrakten. Kjøper forplikter seg til å tre inn i den opprinnelige kjøpekontrakten, hvor utbygger blir kontraktspart, i tillegg til å overta eventuelle endringsavtaler inngått med utbygger.

Opprinnelig pris: Kr. 2 390 000,-
+ Kjøpesum inntreden/merverdien i kjøpekontrakt: Kr. 160 000,-
= Ny pris: Kr. 2 550 000,-
Omkostninger: 20 490,-

Inntreden i kjøpekontrakt og merverdien skal innbetales ved kontraktssignering av ny kjøper, og senest innen 21 dager etter budaksept. Ny kjøper må i tillegg fremlegge finansierungsbevis/-bekreftelse godkjent av selger på opprinnelig kjøpesum.

Dersom kontraktssposisjonen selges til en lavere pris enn opprinnelig kjøpesum, må opprinnelig kjøper innbetale mindreverdi, vederlag og utlegg til megler samt videresalgsgbyr til utbygger ved kontraktssignering, og senest 21 dager etter budaksept.

Opprinnelig kjøpers eventuelle merverdi i forbindelse med videresalg av kjøpekontrakten utbetales først når hjemmelen er tinglyst på den nye kjøperen. Merverdien må innbetales som fri egenkapital. Dette innebærer at overføring av beløpene ikke kan være betinget av tinglysing av pant i eiendommen. Opprinnelig kjøpesum i Kjøpekontrakt og omkostninger, totalt kr 2 410 490,-, skal først innbetales ved overtakelse av eiendommen i tråd med reguleringene i Kjøpekontrakten.

Dersom kjøper ikke er forbruker må kjøper betale vederlaget for kontraktssposisjonen uavhengig av om utbygger ferdigstiller boligen eller ikke.

Selger kan i de tilfeller kjøper ikke er forbruker kreve vederlaget for kontraktssposisjonen ubetalt selv om kjøper ennå ikke har tatt over boligen eller fått hjemmelen overført til seg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger, i de tilfeller kjøper ikke er forbruker, kan kreve vederlaget for kontraktssposisjonen utbetalt allerede ved inngåelse av kontrakten. Kjøper har da vederlagsrisikoen for kontraktssposisjonen.

Hvitvaskingsreglene

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag til fastpris kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

18 990 Markedspakke

5 990 Oppgjørsgebyr

2 470 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Totalt kr. 67 450,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på påløpte kostnader knyttet oppdraget.

Ansvarlig megler

Thomas Lerstadgrind

Eiendomsmegler

thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Tlf: 476 32 249

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

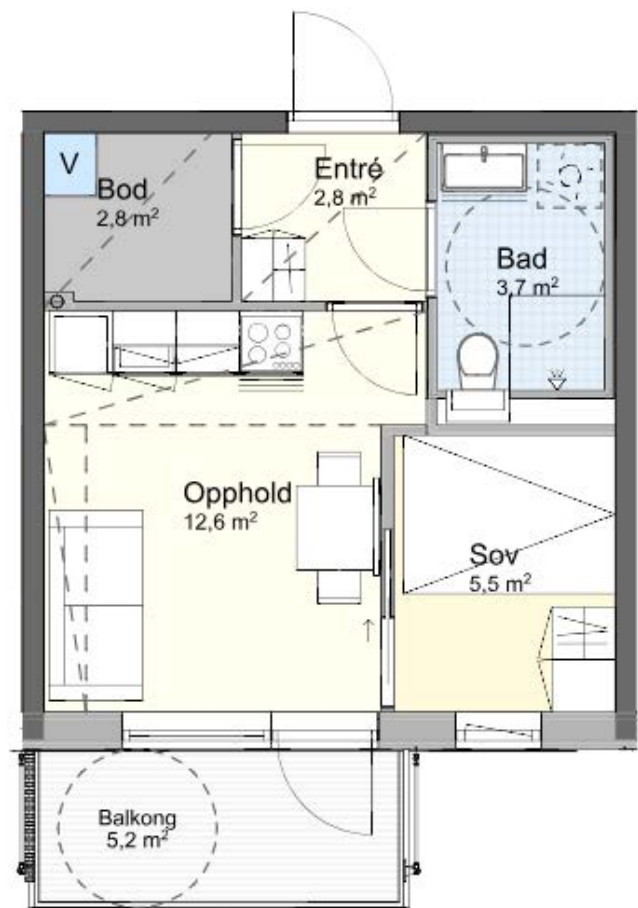
Salgsoppgavedato

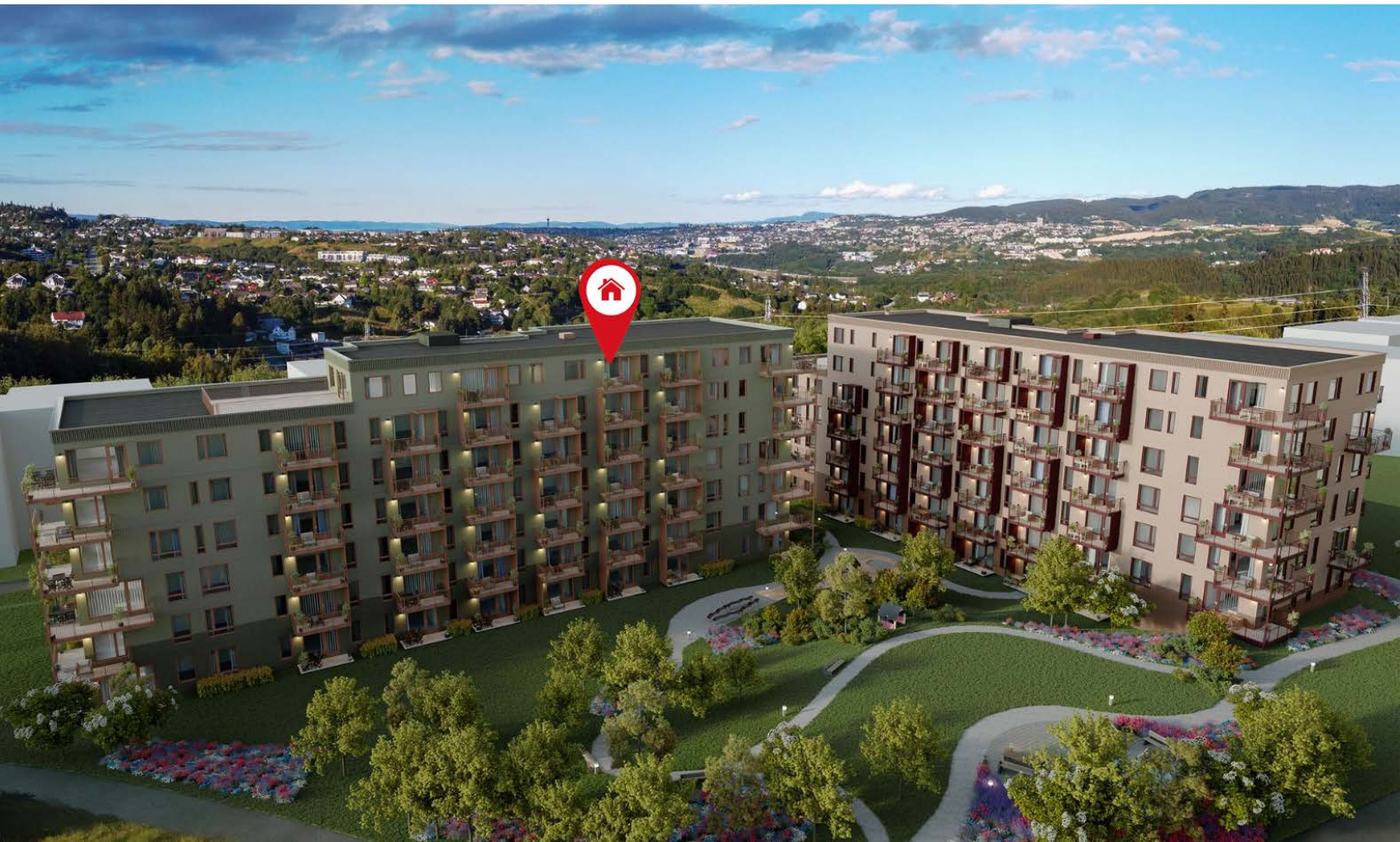
16.01.2026



Leilighet A705

Etasje: 7
 Rom: 1
 Areal: 30 kvm
 Bad: 0 kvm
 Kjøkken: 30 kvm
 Balkong: 5,2 kvm







Vedlegg

Nabolagsprofil

Nordre Flatåsjordet 130

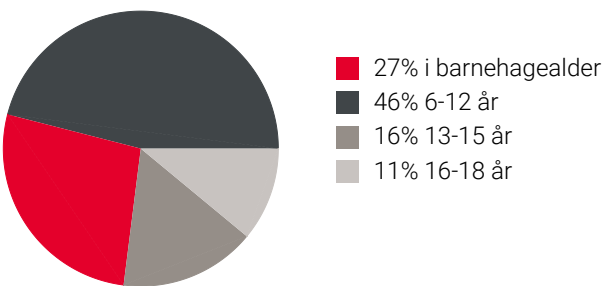
Offentlig transport

🚏 Nordre Flatåsen Linje 16, 40	4 min 🚶 0.3 km
🚉 Heimdal stasjon Linje R70	8 min 🚶 4 km
🚉 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min 🚶 13 km
✈️ Trondheim Værnes	36 min 🚶

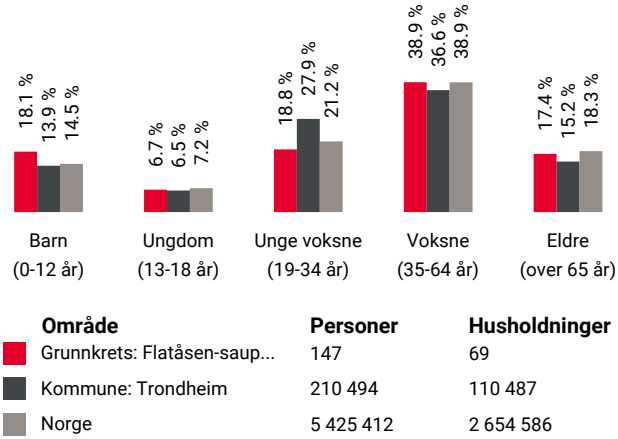
Skoler

Flatåsen skole (1-10 kl.) 710 elever, 41 klasser	13 min 🚶 1 km
Stavset skole (1-7 kl.) 365 elever, 24 klasser	22 min 🚶 1.4 km
Heimdal videregående skole 730 elever	5 min 🚶 2.3 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	9 min 🚶 5.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

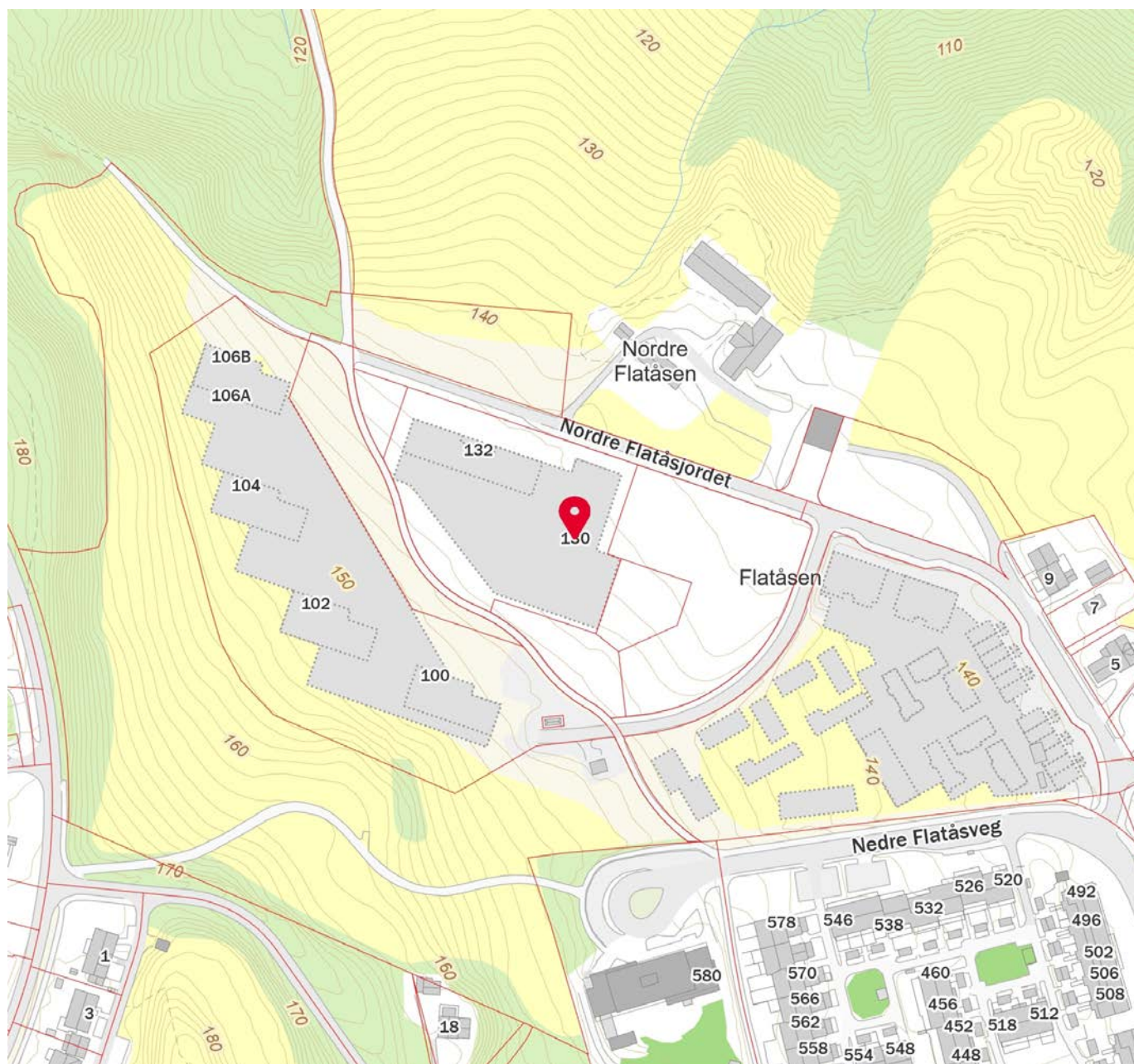
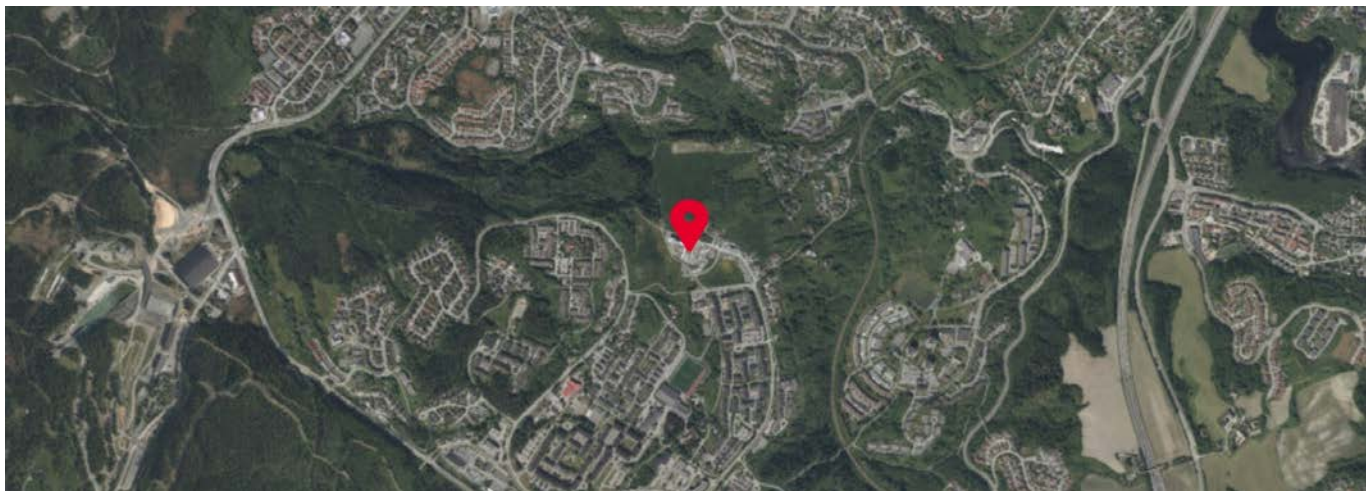
Nedre Flatåsen barnehage (1-5 år) 90 barn	4 min 🚶 0.4 km
Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år) 42 barn	10 min 🚶 0.8 km
Buenget barnehage (1-5 år) 75 barn	13 min 🚶 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Flatåsen	12 min 🚶
Rema 1000 Flatåsen Post i butikk, PostNord	15 min 🚶 1.2 km

Sport

⚽ Flatåshallen og flatåsen idrettsplass Aktivitetshall, fotball	9 min 🚶 0.7 km
⚽ Buengvegen balløkke Ballspill	9 min 🚶 0.8 km
🏊 Fitnesspoint Flatåsen	18 min 🚶
🏊 3T-Saupstad	5 min 🚶





Leveransebeskrivelse

28.09.2023

151 leiligheter fordelt på to blokker med felles parkeringskjeller

Adresse: Nordre Flåtåsen/Buengveien

Innhold

1. Prosjektets art og omfang
2. Generelt
3. Fellesarealer
4. Kort ytelsesbeskrivelse av bygning
5. Sanitærinstallasjoner
6. Vordtjeler
7. Elektroninstallasjoner
8. Andre installasjoner
9. Tilhug
10. Forbehold

1. Prosjektets art og omfang

Yippi Flatsen B3 består av byggetrinn med 154 leiligheter og felles parkeringskjeller.

2. Generelt

Boligen leveres rekkefyllig med i tillegg til hushold til dekket leiligheten. Plantegninger og leilighetsplaner er illustrasjoner, og måling og merking kan ikke oppfattes som standard leveranse.

3. Fellesarealer

Fellesarealer defineres som alle arealer som ikke ligger innenfor en barndom, herunder blant annet:

- Trapper og heis
- Korridorer og innganger
- Parkeringskjeller
- Tekniske rom
- Uventede tak og fasader
- Uventede fellesarealer

3.1 Inngangsparti, trapper og heis

- Felles hovedinngangsdører utføres i aluminium med glass i hovedtak.
- Trapper og heiser bygges i betong med malt overflate.
- Det leveres heis med standard innredning i heiskop, og med automatiske dører. Heis tilførseller leveres iht. sykkelløp.
- Sammenhengende sanitærkonstruksjoner med heiserender.
- Pustesystemer leveres med systemrør.
- Belysning monteres i henhold til forskriftene.

3.2 Parkeringskjeller

Alle deler av parkeringskjeller skal være i henhold til p-kjeller ved port. Det medfølger en fyllkontroll for hver parkeringsplass til innkjøring.

Anslagsvis parkeringskjeller og bodavdeling i etasje er kjøpt av selskapet Y-park AS, som angir en langiktig avtale med samstet om utleie av arealer. Se vedlagte kontrakt.

Den enkelte boligeier leier P-plass av samstet. Se vedlagte kontrakt.

Anslagsvis og innhold i anslagsvis fremgår av leietakten

3.3 Bodar

Leilighetsene vil i hovedsak få bodar i leilighet. Leiligheter på 21 og 52 m² vil få leie bod i eget areal avsett i P-kjeller eller bodavdeling i etasje som er del av avtalen mellom samstet og Y-park AS.

3.4 Avfallshåndtering

Det er avsett egen utvendig plass for avfallsplassering i alle leiligheter. Samt et avfallsskaff for området med eget nedkast utvendig for B3.

3.5 Utseende

Utseendet til parkeringskjeller og bodar skal vedlagte leilighetsplan. Noe endringer kan forekomme etter detaljprosjektering. Blant annet kan utbygger foreta endringer i materialvalg og design dog innenfor rammen av byggetrinnets. Sjåttel av anslagsvis overfor av

samstet etter ferdigstilling av utseendet og etter at dette er protokollert etter ferdigføring mellom utbygger og samstet.

Det er medtatt to utvendige utrykspunkt per blokk.

4. Kort ytelsesbeskrivelse av bygningene

4.1 Romskjema

Se side 85.

4.2 Fasader

- Trevegger med malt, stående ledning

4.3 Detaljer

- Glass- og aluminium i forbindelse med trapp- og heiser
 - Spikledning i forbindelse med hovedinngang
- Alle typer beleg må være bestandig, og tilpasset valgt fasadeføring. Detaljer iht. Byggeforskriften

4.3 Yttervegger

Yttervegger utføres som isolert bindingsverk. Synlige kjellervegger i betong utføres med Siroc eller lignende. Isoleringstykkelte etter forskriftene.

Glassfaste i fellesareal ved trappen.

4.4 Vinduer og ytterdører

Vinduer leveres som vedlikeholdt i aluminiumbelagte trevinduer med klart 3-lags energiglass.

Terrasseleveres leveres malt, og med klart 3-lags energiglass.

Grønne gjennomstrømming i vinduer og balkonger skal være 0,8 W/m²K.

Kemene leveres hute innvendig.

4.5 Innervegger

Betong leveres i betong, og leveres sparket og malt. Øvrige innervegger leveres med sparket og malt gipsplater.

Som følge av detaljprosjektering, vil det bli lokale nedfanger og utløperer for tekniske fanger og berøringsnett. Omfanget avkles underveis i prosjekteringen iht. tekniske løsninger.

4.6 Spikter

Hovedspikter for boligene er påført plantegninger mellom bad og soverom. Spikter og med for underføring elektris

er tilkuttet i fellesareal ved heis eller ramningstrapp.

Spikter vil gjennom detaljprosjekteringen bli etablert der det er mest hensiktsmessig. Plassering av spikter kan ikke endres av kjøper.

4.7 Innendører

Innendørs dører leveres som lette fyllingsdører (Snobor, Enry, eller tilsvarende) med karm og flat vinkel. Høye, glatte dørblader med videre og beleg av metall, samt holmaler karm og gjerter.

4.8 Dekker - gulv

Etappesiklere mellom leiligheter er av betong. Gulv i parkeringskjeller utføres i betong eller betongstein. Gulv i fellesareal og trapperom utføres i flis. Gulvoverflate i leiligheter utføres med parkett og flis på bad og soverom på 70 m².

Se romskjema på side 85.

4.9 Tak/Helling

Helling er generell utført med malt betonghelling. For å få frem fanger for tekniske fanger, samt konstruktive elementer kan det være aktuelt å etablere

KEA's interiørdesigner har laget interiør- og møbelplaner tilsvart Yippi Flatsen.

Se eget vedlegg for informasjon, illustrasjoner og priser.

Andre tilbud prisen på forespørsel.

Følgende endringer tillates ikke:

- Flytting av vegg, delstenger og vinduer
- Endringer som berører husets bærekonstruksjoner
- Flytting av sanitærutrust og tilhørende rørnettlegg
- Flytting og forandring på ventilasjonsnett
- Alle utvendige bygningsmessige og tekniske løsninger

Ønsker du å gjøre utvekslinger kan dette avtales med utbygger.

10. Forbehold

I gjensidighet og i tillegg mellom vegg og tak kan det oppstå sprekke og riss som følge av normal trek og krymp av bygningmaterialet. Dette er ikke reklamasjonsberettiget.

Dette tas forbehold om at det kan bli foretatt endringer i denne leveringsbeskrivelsen som følge av endring i offentlige krav og endelige offentlige godkjenninger, samt at det pr. dato gjøres noe prosjektering, videre

beholdning og detaljering ved arkitekt og rådgiver.

Dette tas forbehold om at planløsninger og illustrasjoner kun er ment som et forslag, og at den endelige leveransen kan avvike fra dette. Det er avtalt mellom planløsninger og leveringsbeskrivelsen, er det leveringsbeskrivelsen som gjelder. Utstyr som er vist på tegninger for å illustrere mulighetsmuligheter osv., men som ikke er ansett i denne beskrivelsen, er ikke inkludert i leveransen.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utførelse av utrustningsmateriale og leveringsplan på bygningene samt utvendig og innvendig fellesarealer.



Romskjema

Rom	Gulv	Innvendig lettevegg	Himmel	Elektra NEK 400	Sanitær	Annet
Entré / gang	13 mm 3-stavs eikparkett.	Betonggjips sparklet og malt	Betonggjips, sparklet og malt	Takarmatur Røykdetektor Porttelefon		
Kjøkken	13 mm 3-stavs eikparkett.	Betonggjips sparklet og malt	Betonggjips, sparklet og malt	Benkarmatur. Dobbelt stikk under overkap på kjøkken.	Esti-gips kjøkkenbatteri.	Se eget pkt. vedr. innredninger.
Stue	13 mm 3-stavs eikparkett.	Betonggjips sparklet og malt.	Betonggjips, sparklet og malt.	Røykdetektor. Usatt for TV-innsett.		Varmekabel varme med radiator.
Bed	Flis merket på 30x60 cm. Slinformet i skjøt sone ved behov	Flis hvit 30x60 cm	Standard løsning. Inneholder bokserne i skjøt sone ved behov	Lys i tak. Dobbelt stikkontakt ved speil. Spøkebelysning. Stikk for vaskemaskin.	Opplegg for vaskemaskin der det ikke er vaskemaskin.	Varmekabel gulvvarme. Rørfordelettingsnett for hele taket (inkl. kurs for radiator og energisilur)
Bod	13 mm 3-stavs eikparkett.	Betonggjips sparklet og malt.	Betonggjips, sparklet og malt.	Takarmatur. Dobbelt stikkontakt.		Ingen varmekilde. Ventilasjonsgjegg.
Severom	13 mm 3-stavs eikparkett.	Betonggjips sparklet og malt.	Betonggjips, sparklet og malt.	Tidpunkt med bryter.		Ingen varmekilde.
Vaskerom (70 m2)	Flis merket på 20x20 cm med lokkflis	Betonggjips sparklet og malt med utstrømming.	Betonggjips, sparklet og malt.	Takarmatur. Dobbelt stikkontakt.	Opplegg for vaskemaskin.	Ingen varmekilde.
Balkong/ markertasse	Ubehandlet betong, eller treverk.		Ubehandlet betong. Tverring.	Utslipp. Dobbelt stikkontakt.		
Trapperom	Betong med raskark i stål, tre eller aluminium. Flis og overflatebehandlet betong.	Betonggjips sparklet og malt.	Betonggjips, sparklet og malt.	Nødvendig belysning. Stikkontakt for renhold.		Varmekilde, enten radiator eller panelovn.
Parkeringsskjeller	Betong, eller betonggjips.	Stenbundet betong.	Stenbundet betong, eventuelt - henting der det er forsinket.	Lys og stikkontakt iht. NEK400.	Sluk hvis prosjektering viser dette.	
Felles arealer utvendig	Betonggjips, avfals og tilskudd plett.		Ubehandlet betong. Henting, lydbelysning der det er krav	Regningsnett med regnings- tilknyttet porttelefon. Nødvendige utvendige lysarmaturer på bygget, ved parkering og renholdsnett.		



Kjøpsbetingelser

for leiligheter under oppføring i prosjektet Yippi Flåtzen av 25.09.2023

Meglerforetak:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Org.nr: 936 159 419
Postboks 6054, Torgarden
7434 TRONDHEIM
Oppdragsnr.: 49220189

Beskrivelse av prosjektet:

YIPPI Flåtzen B3 består av ett byggetrinn med 154 leiligheter og felles parkeringsplasser.

Salger forbeholder seg retten til å endre organiseringen og/eller antall enheter/byggetrinn, uavhengig av framskritt og salgstakt.

Adresse og matrikkelnummer:

Eiendommen ligger på: Ikke adresse.
Eiendommen har gnr./bnr. 189/117 i Trondheim kommune.
Eiendommen vil bli seksjonert, og hver leilighet blir tildeelt enlig seksjonsnummer og endelig adresse. Salger står fritt til å bestemme seksjonsnumrene.

Tomt:

4.800 km felles arealstomt. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsavtale eller sameievedtekter.

Regulering:

Eiendommen omfattes av Detaljregulering av Nordre Flåtza, del av gresfor 189/1, detaljregulering av 03.09.2020.
Prosjektet skal oppføres på felt B3 i reguleringsplanen. Det er pt. ikke gitt rammetillatelse for prosjektet.
Selskapet om rammetillatelse er sendt inn til kommunen og det vil søkes dispensasjon om antall p-plasser og for en bakkong.
Kopi av reguleringsplan ligger vedlagt, og vil også være vedlagt til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd.

Vei-vann-kløkk:

Eiendommen vil være tilknyttet privat vei. Vann og avløp er offentlig via private utløpsledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpssummen.

Brakkstillatelse/ferdigattest:

Salger påtar seg å fremsette ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.

Finner det mangler av mindre vesentlig betydning så kan det likevel utstedes midlertidig brakkstillatelse når kommunen finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bo på boligen. Manglene skal da rettes av selger

innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjeldende arbeider blir rettet. Dersom gjeldende arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdiggjørelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmakt eller forelegg.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brakkstillatelse, og selger påtar seg å fremsette minimum midlertidig brakkstillatelse til kjøper og måler før overtakelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, av så kan kjøper benytte seg av retten til tilskudd ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunkt, kan kjøper kreve at et beløp av oppgjørst betalt på megler-klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av 5-47 garanti, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Vising

Se annonse på eiendomsMegler.no, finn.no, yippi-flatsen.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Pris

Se prisliste.

Finansiering

Kjøper er informert med at treversiklet finansieringsbevis for hele kjøpssummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås (ikt. Budsjetteringsregulering §46-21ende, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggeres byggeleienbank. Finansieringsbevisets gyldighet må være frem til overtakelse.

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

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette. Meglerforetaket kan motte honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Omkostninger:

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

- Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi
- Se prisliste.
- Tinglysningsgebyr sjette p.t.
- kr 585,-

- Tinglysningsgebyr pantsedokument p.t. kr 585,-
- Solfallavgift sameie, pr. seksjon kr 1.350,-
- Solfallavgift veiforløp kr 1.000,-
- Startkapital kr 10.000,-

En eventuell aksning i offentlige tinglysningsgebyr må dekkes av kjøper. Tinglysningsdommen angir om dokumentavgiftsinnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en av redigeringssiden være selgers ansvar og risiko. Kjøper har ingen pått til å innbetale oppgjør for garanti av utstedt.

Kommunale avgifter og formuesverdi:

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdiggjørelse.

Om kommunen har innført eiendomsavskatt så baseres denne på markedsverdi minus bundetrad multiplisert med den promilleprosent som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (pr. 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsavskatt rettes til kommunen.

Sameie/forretningfører:

Salger har, på vegne av sameiet, anledning til å stille og å innge bindende forretningsforretning avtale med 6-12 mnd. oppsigelse.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, og sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordemøbler vil bli gjennomgått.

Lokalitet i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund fatureres sameiet ved overtakelse.

Vedtekter:

Utskud til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en innarbeidet ramme for å gi et bilde av kjøperes rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdiggjørelse av prosjektet, kommunale vedtekter mv. Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innmeldelse av seksjoneringsplanen. Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektenes og særskiltebestemmelser på innsett.

Felleskostnader:

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av særskiltebestemmelser felleskostnader.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebraken med mindre særlige grunner talar

for å fordele kostnadene etter mytten for den enkelte brukarhet eller etter forbruk.

Normalordningen er at eierbraken fordeles etter bruksareal (BRA), men det tas forbehold om avvik mellom eierbrak og det faktiske arealet.

Fellekostnader (lt. budjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold felleseierale, velforeningkontingent, fjernvarme (s. konto), forretningsferial, grunnfondsment telinnett, forking bygg (ikke inntil) og felleseierale og andre driftskostnader. Fellekostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budjettposter og felleseierale.

Kommunale avgifter, innboforsikring, filarskifte og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

Budjettet er et forslag til driftsbudjett for normaldrift av samiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budjettet er utarbeidet av Boretts Eidsdamsforvalning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/ utbygger på normalt fra tilsvarende eiendommen.

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

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budjett og midl på fellekostnader vil bli foretatt av styret.

Stipulering av budjett samt stifting av samiet anses ikke som eiendomsavgift og omfattes dermed ikke av den skattefrie ekskluderte eiendomsavgift som gjelder i eiendomsavgiftsloven.

Pt. overtakelsestid betales i tillegg til kjøpsum et forskudd på kr 10 000,- som settes av til startkapital til samiet.

Selger forplikter seg til å betale følgende fastsatte fellekostnader, stiftelseskontingenter og startkapital på uavgitte enheter.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og leieforholdene på uavgitte enheter.

Garasje/parkering/boder: Parkering, sportsboder og diverse servicesteder knyttet til arealer i kjeller

1. Parkering Prosjektet består av 154 boligsjener og 122 parkeringsplasser hvorav 5 parkeringsplasser er avsatt til gjesteparkering.

Eieraksjonsameiet ved styret er forpliktet til å inngå leasetale hvor samiet leier p-kjelleren og bodebdeling i 1. etasje med tilleggsrommer fra selskapet Y park AS. Leasetalen er med i dette salgsprosjektet. Alle boligsjener er ved sine kjøp forpliktet til å inngå denne leasetale via eieraksjonsameiet.

Den enkelte saksjonier står fritt i om han ønsker å leie parkeringsplass eller ikke og om han ønsker å leie mer enn 1 parkeringsplass.

Da det er færre parkeringsplasser enn saksjener vil utbygger forsøke å tilrette på parkeringsplasser fordeles til gitt som mulig, men i prinsippet vil selger av boliger foregå slik at de som ønsker å leie parkeringsplass vil få sitt ønske oppfylt så lenge det er plasser tilgjengelig.

Leasetalen og plikten til parkeringsplassen vil følge saksjonen (leiligheten) ved senere salg.

Dersom en saksjonier blir leietaker av en parkeringsplass og ikke lenger har behov for den/leier å bruke den, så består leieforpliktelsen inntil saksjonieren har fått en annen saksjonier til å overta som leietaker av parkeringsplassen.

Dersom ikke alle parkeringsplasser blir leid ut ved overtakelse av boligene vil ledige plasser bli en kostnad for samiet som dekkes over fellekostnadene. Ingen saksjonier kan reservere seg mot å betale sin andel dersom noen parkeringsplasser ikke blir leid ut.

2. Sportsboder 38 saksjener har sportsbod i kjeller eller bodebdeling i 1. etg. Disse leilighetene er forpliktet til å inngå avtale om leie av sportsbod med saksjonsameiet.

Disse saksjonene vil derfor bli belastet med fellekostnader som er NOK fra kr. 160 til kr. 330 høyere enn de øvrige saksjonier. Kjøper/saksjonier av de øvrige saksjonier kan ikke reservere seg mot å betale sin andel av disse kostnadene.

3. Andre servicesteder Dette omfatter 5 gjesteparkingsplasser, sykkelstasi, 4 utk transportstiler, bilvaskeløp for manuell bruk med

høytrykkspyler og støvsuger, avsatt plass, skap og utstyr for reparasjon av sykler og tilsvarende for preparering og smøring av sk.

Disse yrelsene stilles til disposisjon for samtidige samiere, og kostnadene med det dekkes over samiets fellekostnader.

Ingen kjøper/saksjonier kan reservere seg mot å betale sin andel av disse kostnadene.

4. Avtale mellom eier av parkeringsareal og saksjonsameiet og avtale mellom saksjonsameiet og eier av saksjon Avtalen vedlegges prosjektet. Avtalen mellom saksjonsameiet og den enkelte saksjonier skal signeres samtidig med kjøpskontrakt på saksjonen.

Velforeningen Flåtisen Nordre Det er pliktig medlemskap i områdets velforening som er etablert i boligfeltet. Medlemskapet kan bli tinglyst som habitalt på eiendommen.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og repulere foreningens rettigheter og plikten, og har ansvar for drift og vedlikehold av alle private felleseierale, herunder fellesområder, v. lekeplasser, felles adkomst, og er, felles tekniske anlegg. Kostnadene ved forvaltning av alle felleseierale vil bli fordelt på medlemmene, og tas inn via samiets fellekostnader.

Det skal iht. landskapsplan opparbeides uteområde på gte/bor. 1819728. Dette vil overføres til velforeningen. Området har betegnelsen FU2 i reguleringsplanen.

Området vil bli tilgjengelig for alle medlemmene i velforeningen.

Leverandervtaler:

Selger har på vegne av samiet anledning til å inngå bindende avtaler vedrørende f.eks.:

- Varm
- Fjernvarming av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmester
- Forretningsfører
- TV og internett

Andre nødvendige servicesteder til teknisk anlegg i garasjensområde

Selskapsets formål: Selskapet er stiftet med det formål å bygge ut prosjektet Yippi Flåtisen.

Selgers forbehold:

- Selger tar forbehold om følgende:
- At Trondheim kommune innvilger rammetillatelse og igjennomføringslatselse for prosjektet.
- At det forbeholdes 60% av samlet omsetningsverdi.

Selgers forbehold skal senest være aktert innen 01.09.2024.

Forbehold anses aktert først når Selger har erklært dette uttrykkelig overfor kjøper. Selv om omstendighetene i forbeholdene inntatt over er inntruffet, kan Selger avsette erklæring om frifall av forbeholdene til fristen for erklæring av forbeholdene er kommet.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å flette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd.

Dette er ikke meglers angivelse og ansvar, og kjøper er informert med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Selger har anledning til å flette forbehold eller flytte frist for forbehold for uavgitte bygg eller enheter i prosjektet.

Kjøper informeres om et dato kan medføre langre byggekostnader for prosjektet i sin habitalt.

Parter er ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke er aktert innen ovennevnte frist. Partene har ved et slikt bortfall av kontrakten inntil å kreve av hverandre.

Offentlige forbehold:

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påføres erklæringer/hefebøker som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energifornettverk/energisjøn m.m.

Overtakelse:

Beregnet ferdigstillelse er 18 - 21 mnd etter at selgers forbehold er erklært frifallt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke.

Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmult, så skal dette beregnes fra måned 22 etter sluttet av selgers forbehold.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtageforretning som sendes et uenst 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigstelt / midlertidig brukslåtelse, samt overtageprotokoll 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.

Dat er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigstelt / midlertidig brukslåtelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigstelt / midlertidig brukslåtelse foreligger.

Dat gjøres oppmerksom på at oppgjør- og overtagekostnader vil kunne skje selv om det foretatt vil foregå byggetrønder på eiendommen i forbindelse

med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellessaaler/ tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekke å overta selv om salgsoverføring/sjønneoverføring ikke er gjennomført. Kjøpsavtalen 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 vakent stand, og fellessaaler i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle beføringer, overtakelser og 1-års beføringer avholdes innenfor normal kontorid.

Fellessaaler/utomsaaler:

Overtakelse av felles- og utomsaaler skje samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det vil gjennomføres en befaring av fellessaaler/utomsaaler for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse når felles- og utomsaaler er ferdigstilt. Selger innkalte til befaring.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellessaal kan ikke nektes av kjøper selv om fellessaal/utomsaaler ikke er ferdigstilt. Slikent deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstillelse arbeider anmerkes i overtageprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann.

Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjemte for 1 f f ferdigstelt.

Hefebøker/servitutter:

Dat er innbestemt pantenett til sameiet.

Dat skal ved kjemmelsoverføringen ikke hols uvedkommende pantahafebøker i eiendomsrett.

Dat er pr. d.d. tinglyst følgende hefbøker i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter disse:

2021/070799-1/200 28.01.2021 21:00 BESTEMMELSE OM VANNIKLOAKK

Da eiendommen er under utbygging, så gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere hefbøker i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter.

Pinghefbøke av 21.12.2022 pål. 20.422.500,- skal sluttet for overtakelse. Dette er selger sitt ansvar.

Fra hovedbøket som eiendommen er fratrukt fra, kan dat være tinglyst hefbøker som erklæringer/retter. Dag har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/retter som har innvirkning på denne eiendommen.

Generelle forutsetninger:

Kjøpsbetingelser:

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

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

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpskontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Innholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hoveden, gjelder yngre bestemmelser først, således foren generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihåndstegninger og oversiktskart i perspektiv, foto, animasjoner, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, foto, animasjoner, beskrivelser, m.v., 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 forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmult tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er uavsett, på fastest tomt er sætten i promille.

Kontraktvilkår:

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 42 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bostad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, men har brukes uttrykksene selger og kjøper om de samme betingelsene.

Bustadoppføringslova skiser kjøper rettigheter som ikke kan innskrives i kjøpskontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

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

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

Eierforhold:

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medtatt i et eierskapsansvar. Kjøper vil få ansett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medfører i et eierskapsansvar følger av eierskapslovgivningen (Lov om eierskapsloven av 16.06.2017 (eierskapsloven), og vedtakene til enhver tid. Sameiet har gjenstandshet i hver seksjon for ubetalt krav og forpliktelser overfor sameiet.

(egjelpantenett), i henhold av eierskapslovens § 31.

Dat gjøres oppmerksom på at man kan kan kjøpe og erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av frihåndsbolig. Dette gjelder også indirekte erverv.

Garantier:

For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 12 og evt. 47.

Inneholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med dat til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes.

Plt skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selvs leiligheten, og for boligsektors fellesareal, utomsaaler, herunder ferdigstillelsen av disse.

Garantien sendes av praktiske årsaker til EidsdomsMegler i på vegne av kjøper. Garantier blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samtlige garanti vil denne bli tilsendt forretningsforvaltningseier i sameiet.

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

Vær oppmerksom på at dat parallelt med reklamsjonfristene også leper en selvstendig forfallsfrist etter forefallsloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som forevidet.

for reklamasjonfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen rimelig tid. Forholdene anbyr som normalt ved rettslige drøft. reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om forholdsvis er uansett relevant da mangler oppdages en tid etter overtakelse og heller der entreprenøren/ulger ikke innstømmer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/ulger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreligger etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/ulger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreligger på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at fordelene anbyr også overfor garantisten, ideo fristadend overfor entreprenøren/ulger er uten betydning i forholdet til garantisten.

Byggebeskrivelse/leveransedeskrivelse: Byggebeskrivelsen/leveransedeskrivelsen skal angir hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt fordeling angir hva komplett leveranse etter kjøpskontrakten innebærer. Derens det ikke er tatt inn spesifikerte bestemmelser i kjøpskontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsningene skal tilfredstille plan- og bygningstingvisninger, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utvært arbeid skal tilfredstille avtale toleranseskaler i henhold til kontrakten. Om ikke toleranseskaler er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalnivå i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420.

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift,

så er det ikke krav om at alle vinduer leveres med åpningsmulighet.

Ved modul-/elementbygg, må kjøper anskaffe med selger vedr. skjeiter/overganger etc. samt begrensede muligheter for tilpasninger.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tilskat design/ingeniørens uten forhindret i til kjøperen. Dette gjelder også av. samvending eller oppdeling av leiligheter. Endringene skal ikke redusere byggets eller leiligheten kvalitet eller vesentlig andre innholdet i prosjektet som iden. Slike endringer gr ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, pålter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Tillegg-/ endringsarbeider: Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggssarbeider, jfr. Bustadoppføringslova § 9:

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

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de konstruksjonelle og tekniske konstruksjonene av de endringene eller tilleggssarbeidene kjøperen krever.

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

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

Uten §47-eranti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten. All betaling av tilleggssvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto.

Derens det likvel inngis avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandere, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberøpe seg tilleggfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggssarbeidene. Selger kan kreve pålegg på kundeendringer.

Ansattilling: Derens forbrukeren ansetter for det er gitt igangsettingsstillatelse betaler forbrukeren ansettelsesgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Ansettelsesgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktsum inkludert merverdiavgift.

Derens forbrukeren ansetter etter at igangsettingsstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Kjøper bærer all risiko ved ansettelse

Forsinkelste kjøper: Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelserstatningen). Selgeren kan tilkalede da neste kjøperen å overta innstl betaling skje.

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

Derens bestemmelser gir ikke kjøperen rett til å forlange betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Derens kjøper ikke opplyfter sin del av kontrakten (oppgave kontrakt, fremkaffer tilfredstillede finansieringskvalitet), ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel hve kjøpet og videreføre eiendommen (drøingsutgå).

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

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

Forsinkelste levering: Selger kan ha rett til tilleggssfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjøpt med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, strøk, ekstreme klimatiske forhold o.l. gr selger en rett til å forlange fristen for overtakelse. Kjøper anerkjenner spesielt å tilpasse dette forhold ved av salg av nåværende bolig.

Såfremt forsinkelse skulle skyldes falsk, brann, vannskade, innbrudd o.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til tilleggssfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggingen/ingen til selger ikke dekker eventuelt erstatningsbeløp for kjøper ved slik forsinkelse.

Eneringmerkning: Det er selgers/ulgers ansvar å innhente loyaltst energitattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A - G. Derens utbygger/ulger ikke har fått avsluttet energitattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse formlagtes senest i forbindelse med utstedelse av ferdigtattest for eiendommen.

Arealangivelse: Arealene i salgspapiret og annet markedsførings materiale er oppgitt i brukareal (BRA), og er å betrakte som orientert areal. Dette arealet angir leiligheten areal innebefor omfattede vegger, inkludert areal for

av. innvendig bod. I tillegg til brukarealet kommer evt. sportsbod utenfor, eventuelt parkeringsplass og balkong/ markterasse. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Kjøpers undersøkelsesplikt: Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgjeng. til. Derens utfyllende/ supplerende opplysninger er omkølg, bes kjøper hørsmøte 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 opplysninger har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det prøveses at det er viktig å ikke utklæringer fremst sted for bindende avtale om kjøp inngis.

Endringer i gebyrfømkostninger: Ved skning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., ringfyringsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtakelse vil vederlaget ikke tilsvarende.

Viderevalg av kontraktposisjon: Omsetning av arealadokumentet forsettstet samtykke fra selger, samt at

- a. ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelt tillegg- og endringskontrakter,

- b. ny kjøper fremlegger tilfredstillende finansieringsbekreftelse og
- c. at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonshonorar stort kr 10.000,- inkl. mva.

Viderevalg før salgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Salger/megler påseger seg opphavsrettighetene til all markedsmateriell for boligprospektet, herunder bilder og illustrasjoner.

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

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som en videreavgiftspåst, vil viderevalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil salger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. viderevalg som også medfører garantistillelse.

Transport/ending av avtalen:

Det forutsettes at kjøpet tingenes i kjøpers navn i henhold til bol- og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktsgjennomføringsforhold, vil det pålegge et honorar stort 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og ending av skjøte/dokumenter.

Dette gjelder også ending internt i egen familie, overdragelse til selskap og blanco-skjøte.

Ending krever salgers samtykke.

Vedlegg:

Stipulert budsett, utkast til vedtakene, parkeringsavtaler og kommunale opplysninger er vedlegg.

Tinglyst erklæring er vedlegg til kontrakt men kan får ved henvendelse til megler.

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

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

Meglers rett og plikt til å stanse gjennomføring av en handel.

Eiendommeglerforetak er pålagt til å forsete skunddelstak etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til salger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle uørlige rettighetshavere.

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument (personlig fremmøte), ved bruk av BankID eller ved fremleggelse av en bilskuffet kopi av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetilsk. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetilsk, herunder med nærmere plikt til å redigere for uørlige rettighetshavere. Konferer megler for nærmere informasjon.

Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetak

har foretatt tilfredstillende kundetilsk. Endelige kundetilsk for kjøper del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsgjennomføring der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetilsk, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle muligholder kjøper avtalen med salger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir salger rett til å heve og gjennomføre delingsavgift for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistankefulle transaksjoner" til Olusrim. Med "mistankefulle transaksjoner" menes transaksjoner som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetilsk kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistankeful. Det kan ikke gjens anner gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Personevern:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse med gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om vinningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som besitter selvsoppgaven, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Oplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglerbrynm.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formlidst opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgivere/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 i i henhold til lovplagte arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i forbindelse med salget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingssamling for dette formål, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personevern i vår personevernerklæring em1.no/personevern

Meglers vederlag (eks mva.) som belastes selger: Prosjektet kr 12% - 1,4% av salgsum.

Fastpris: Ordinære buffrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

For bolig uten budgivning gir EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpebudsfaller i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpebudsfaller etter at denne har kommet til meglers kunnskap.

Salger forbeholder seg retten til å forkaute eller avull bindende kjøpebudsfaller uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpebudsfaller på samme enhet.

For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Til orientering:

Informasjonen i selvsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, salger og salgers leverandører. All informasjon er gullkjent av salger, hvor salger innestår for innholdet.

Salger og megler tar forbehold om trykfeil i prospekt og prisliste.

AVTALE MELLOM EIERSEKSJONSSAMEIET YIPPI FLATÅSEN B3 OG DEN SOM TIL ENHVER TID ER EIER AV SEKSJON NR [•] VEDRØRENDE LEIE AV PARKERINGSPLASS OG EVENTUELT SPORTSBOD, SAMT DIVERSE SERVICEYTELSESR. 1 LEIERSKJETT Eierseksjonsmeiet Yippi Flatåsen B3 består av 154 leiligheter, og er eier av eiendommen gnr. 189, bnr. 117, Trondheim kommune. Kjøler og vedvaskning 1. etasje i seksjonsmeiet består av parkeringsplasser og oppreidsber. Avdelene er eid av selskapet Y-Park AS, og er 101614 m2. Tjenester som bilvask, rengjøring og annet er også omfattet av avtalen. Denne avtale omhandler leie av p-plas i kjøler, betaling for diverse servicetjenester inkludert andel av parkeringsplasser som ikke blir utleid og eventuelt leie av sportsbod. 2 SEKSJONSSAMEIETS AVTALE MED Y-PARK AS Eierseksjonsmeiet leier arealer av Y-Park AS gjennom en avtale på 50 års varighet. Avtalen mellom seksjonsmeiet og Y-Park AS er vedlegg 1 til denne avtale. Gjennom sin leieavtale er eierseksjonsmeiet forpliktet til å betale leie for arealer til Y-Park AS i hele leieperioden. Denne avtalen skal ikke utsettes for endring eller opphevelse. [•] har tilsvarende rett til å disponere tilknyttede arealer, og plikt til å betale leie for arealer til seksjonsmeiet, slik at sameiet kan oppfylle sine forpliktelser i avtalen med Y-Park AS. 3 AVTALENS TILKNYTNING TIL SEKSJON NR [•] Retten til å leie arealer, og plikten til å betale leie påhviler den som til enhver tid er eier av seksjon nr. [•] for de arealer som seksjon nr. [•] leier i henhold til denne avtale. Ved salg av leiligheten har eierleietilgjengelighet i seksjonsmeiet plikt til å oppfylle kjøper sin del av avtalen innhold. Sameiet har plikt til å tinglyve avtalen på seksjon nr. [•]. Denne plikten gjelder overfor Y-Park AS. Pikten til å betale leie oppfylles ved at leiebetalingen er en del av felleskostnadene knyttet til seksjon nr. [•]. Dette medfører at mangfoldig betaling av leie vil gi seksjonsmeiet grunnlag for å beregne utregning av leiligheten i medhold av eierseksjonsloven § 31.		Avtalen mellom seksjonsmeiet og eier av leilighet har en varighet på 50 år, og ingen av partene kan si opp avtalen i leieperioden. 4 AVTALEN OM LEIE OG PRIS Ved denne avtale leier seksjon s p-plas av eierseksjonsmeiet for kr 200,- pr. måned. Ved denne avtale leier seksjon s sportsbod av eierseksjonsmeiet for kr 15000,- pr. måned. Levering av servicetjenester (budsjettert i vedlegg 1) er utleid til NOK 1,- pr. måned. Leietaker disponerer så det er Y-park AS som tilknytning av plasser og bods. Eier av seksjon nr. [•] er innlemmet med et seksjonsmeiet i en avtale med Y-Park AS har akseptert at leier KPI-reguleringstillegg, slik at det vil fremme sted tilsvarende regulering av leien i denne avtalen mellom seksjonsmeiet og leietakeren til parkeringsplassen. 5 FRÆMUTLEIE Leietaker har rett til å fræmleleie parkeringsplassen til andre eiere av leiligheter, eller til naboeier d. Seksjonsmeiet styre vil bestå med slik fræmleleie om leietaker ønsker det. Avtale om fræmleleie fratar ikke leietaker plikten etter avtalen, herunder plikten til å betale leie for andelen som er andel av felleskostnadene. Det innebærer at seksjonseier selv har den fulle risikoen for at den mest eventuelle leier av andelen til, faktisk bruker leien. 6 VEDLEGG • Avtale mellom seksjonsmeiet og Y-park AS, vedlegg 1 Trondheim, den [•] Eierseksjonsmeiet Yippi Flatåsen B3 Eier av seksjon [•] [•] [•]	
UTKAST Dette er et foreløpig utkast til vedtakene, utarbeidet i forbindelse med salgsstart av leiligheter i Yippi Flatåsen. Disse er kun ment å gi et bilde av rettigheter og forpliktelser som følger av sameierforholdet, og det kan forekomme senere endringer, bla i forbindelse med innmeldelse av søknad om seksjonering. Dette gjelder også organisering av parkeringsplasser som kan bli endret både med antall seksjoner, antall plasser og øvrige arealer. Selger tar også forbehold om oppbeiting i flere eierseksjonsmeier og endring av antall seksjoner.		VEDTEKTER FOR SAMEIET YIPPI FLATÅSEN B3 Fastsatt i forbindelse med opprettelse av sameiet. 1. NAVN OG FORMÅL Sameiets navn er Sameiet Yippi Flatåsen B3. Sameiet er opprettet ved tinglyving av vedtak om seksjonering fra (dd.mn.åååå). Sameiet består av totalt 154 boligselskaper og 1 næringsseksjon. Både boligselskaper og næringsseksjon omfattes av eierseksjoner. Det er fastsatt en sameierforhold for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelen størrelse. Fastsettelse av seksjonens sameierforhold bygges på brukshensetens BBA ut fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tommen og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal. Sameiet skal ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr 189/ bnr 115 i Trondheim kommune, med fellesareal av enhver art. Sameiet er knyttet til områdeveivforretningen som skal ivareta felles vegger og grønt. 2. DISPONISERINGSRETT 2.1 BRUKSRETT EIERSEKSJON Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnboksheymet til. Seksjonseier kan frim pantsette, selge og leie ut sin boligselskaper. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Se også pkt 4. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligselskaper i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23. Dette gjelder også om: a) eiere av nærliggende som nevnt i aksjeloven §5-5 første ledd b) eiere av selskaper i samme konsern c) eiere av selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærliggende har bestemmende innflytelse over. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligselskaper som er ervervet i strid med §23. Seksjonseierne har ikke forpliknelse. Bruksrettsene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til ulempe eller ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.	
		2 Alle bruksenheter gir de øvrige gjensidig adgang via sine eiendommer til å foreta nødvendig vedlikehold. Felles frområde med lekeplass etableres samtidig med sameiet og alle som er medlemmer i områdeveivforretningen gis rett til bruk av alle slike felles frområder. Veivforretningen kan i samarbeid med de ulike boligselskaper innvilge avtaler om skilget der veivforretningen står for kostnadene. 2.2 KORTTIDSLIE Korttidslie av hele boligselskaper i mer enn 90 dager i året er ikke tillatt. Med korttidslie menes oftest i innst 30 dager sammenhengende. Grensen på 90 dager kan fravikes i vedtekterne og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 dager med to tredjedels flertalsvedtak på ett årsmøte. 2.3 PARKERING, SYKKELPARKERING, GJESTEPARKERING OG BODER Kjelleren seksjoneres som næringsareal. Seksjonen er solgt fra utbygger til selskapet Y-park AS. Y-park AS innvilger langtidlig leieavtale med sameiet for alle arealer. Arealene innholder 117 p-plasser, 5 p-plasser for gjester, sportsboder, bilvask, sykkelplasser, transportkylar samt bod for smøring / reparering av skil og reparasjon av sykler. Den enkelte beboer kan innvilge langtidlig leieavtale med sameiet for leie av p-plas til en pris pr. måned i henhold til gjeldende leieavtale. Dersom ikke alle parkeringsplasser blir ledet ut ved overtrettelser av boligene vil ledige plasser bli en kostnad for sameiet som dekkes over felleskostnadene. Ingen seksjonseiere kan reservere seg med å betale sin andel dersom noen parkeringsplasser ikke blir ledet ut. 38 bodler som ikke har bod i leiligheten har en plikt og rett til å leie bod av sameiet og leiesummen er innst i felleskostnadene for disse. For alle øvrige arealer og tjenester nevnt over er kostnadene til sameiet utlignet etter eierbrøkrfor den enkelte og innst i felleskostnadene. Alle priser over juleter årlig etter utviklingen i KPI (konsumprisindeksen). Alle p-plasene i kjelleren leies av Sameiet i henhold til egen kontrakt. Sameiet leier så ut p-plasene til seksjonseierne/beboerne i sameiet, eventuelt til andre innenfor plansområdet ved ledig kapasitet. Tilbeding av rett til å leie parkering innmnders varetes av utbygger ved første gangs salg av leiligheter. Øvrige leierettigheter tildeles en for en innst alle rettigheter er tilbedt. Rettigheten til å leie p-plas følger seksjonen ved salg. Med leieretten følger en uoppsigelig leieplikt i 50 år Rt. leiekontrakt. Leieretten kan overdras til andre i sameiet, noe som krever at styret orienteres. Styret tildeles ledige rettigheter innst i sameiet eller til andre i området ved ledig parkeringskapasitet. Eventuelt framløse av leieretten kan sjele i privat reg., men fratar ikke seksjonseier plikten til å betale leie til sameiet. Styret administrerer venteliste. Overalt over seksjoner med leierett følger som vedlegg til vedtekterne og oppdateres av styret. Styret kan delegerer dette til forretningsfører.	

3	4	5	6
Alle parkeringsplasser inne er tilrettelagt for oppkopling av ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading og kjøp av ladebokser/abonnement ivaretas via et eksternt firma bestemt av utbygger. I kjellerne er 7 av plassene tilrettelagt som HC-plasser. Den som har fritt tildeelt leierrett til HC-plass uten å ha dokumentert behov for denne, er forpliktet til å gi fra seg HC-plassen dersom den må tildeles til noen med dokumentert behov. Det er en forutsetning at den som trenger slik plass har leierrett til en plass å bytte med. Det er i tillegg en HC-parkeringsplass ute. 2.4 AVKJØRSSEL Sameiets avkjørelser og interner regler skal vedlikeholdes av Sameiet Yippi Flåtzen 83. 2.5 BYGNINGSKOMPLEKS FOMHOLD Både utvendige og innvendige bygningmessige forandringar eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal medles til byggingenytteighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uesentlig betydning for de øvrige seksjonene, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringar er tilslutt i den utstrækning de ikke kommer i strid med bygningforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen. Over garasjeetår er det lagt membran. Det må på den grunn like bygges rekkeverk, beplantes med trær, eller annet på utområdet som medfører at membran brytes. 2.6 SEKSJONENSERS PLUTT TIL Å OVERHOLDE BESTEMMELSER Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhengende brukenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reaksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reaksjonering kan skje med signatur på skjøten som reaksjonering. 3. VEFØRREING Det er plikt medlemskap i Veføringens Flåtzen Nordre for samtlige seksjonseiere. Årskontingen vil bli satt av årsmøtet i veføringens. 4. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr av selger begrenset til fire ganger rettshøytret.	5. ORDENSREGLER Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseierens felles forpliktelser overfor sameiet. 6. FELLESEKSTADNER Fellesskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhets. Fellesskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Fjernvarme, tv/interntett og veføringsskontingent kreves inn sammen med fellesskostnadene. Tv/interntett samt veføringsskontingent fordeles med likt beløp pr seksjon, mens driftsutgifter følger ringet brøk. Os som disponerer bod i kjeller betaler tilhørende serviceavgift. Fjernvarme følger ringet brøk fram til det eventuelt innføres individuell måling. Avgiftingskostnader for fjernvarme fordeles likt pr seksjon. Kostnader for leie av p-plass tilfaller de med leierett. Alle parkeringsplasser inne er tilrettelagt med ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading, ladebokser og abonnement ivaretas av eksternt firma bestemt av utbygger. Leiepris vil bli justert årlig etter utviklingen i KPI (konsumprisindeksen). Nærlingsseksjonen belastes for forsikring av p-kjeller. Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forsluiddvis innbetale et alkontobeløp til dekning av sin andel av fellesskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede alkontobeløp med rimelig margin dekker de fellesskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av alkontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på alkontobeløpet med en måneds skriftlig varsel. For fellesskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forfallsbetragte. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til motivering av forfalte fellesskostnader. Det er løbende tnt pantrett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseierenes krav på dekning av fellesskostnader. Pantekravet er dog begrenset til to ganger folketrygghets grunnbeløp på det tidspunkt da bangdekningen besettes gjennomført. Uansattet av å betale fellesskostnader anses som vesentlig midlshold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. Lov om eierseksjoner § 38. 7. VEDLIEKHOOLD AV BRUKSEKHNETER Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealerne og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdspikten omfatter også eventuelle tilleggdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdspikt omfatter stikt som: - Inventar - Utstyr, som vannklosett, vannvarmingsbereder, badekar og vasker - Apparatr, for eksempel brannslukningsapparat - Skap, bærker, innvendige dører med karmr - Utetvsk, skillevegger, tapet	- Gulvbellegg, varmekabler, membran og sluk - Vegg, gulv og himlingsplater - Rør, ledninger, sikringskøp fra og med første hovedskikring eller inntaksskikring - Vinduer og ytterdører - Innvendige flater på balkong Seksjonseieren skal vedlikeholde vltrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde vedvæpvr åpne fram til fellesledningen. Dette gjelder også på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdspikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdspikten omfatter også utbedring av rittedige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvar, innbrudd eller havverk. Vedlikeholdspikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggstukstasjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærekonstruksjonen. Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre så plikter vedkommende straks å varsle styret skriftlig om dette. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. 8. VEDLIEKHOOLD AV FELLESEAREAL Fellessarealer skal holdes forsving ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsving ved like. Vedlikeholdspikten omfatter også maling/beising av fasader og nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdspikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggstukstasjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdspikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdspikt etter Eierseksjonloven § 32. Vedlikeholdspikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av rittedige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheterne forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdspikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenheterne. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner. 9. ERSTATNINGSANSVAR Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i henhold til Eierseksjonloven § 34 og 35.	10. STYRET Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre - fem medlemmer. Det kan velges vararemedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Ved første gangs valg velges dog ett styremedlem for ett år slik at kontinuiteten ivaretas. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppstår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. 11. STYRETS KOMPETANSE Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anngiender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av en vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan foreningssjefen representere seksjonseierne på samme måte som styret. 12. STYREMØTER Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller foreningssjefen kan kreve at styret sammenkalles. Styret avgir selv hvilken møteform styremøtet skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak truffes med alminnelig flertall. Ved stemmeløst gir møteledersens stemme utslag. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgåre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær. Sidesitt med underskrift er digital signering. 13. ÅRSAMØTT Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år jfr. lov om Eierseksjoner som på betyrlig innvirkning av juni. Forlag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret vurderer og avgir hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digitalt plattform ikke faller utenfor i stemmegivningen og unnsatt møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet. Møte 2 som minimum må utgjøre 10% av stemme, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.

7 14. INNKALLING TIL ÅRSMØTET Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonene med minst åtte dager, høyst tre dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Sidesitt med skriftlig er elektronisk forsendelse, se punkt om elektronisk kommunikasjon. Dersom et forslag som etter lov om eiendelskoner eller vedtektenes mål vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedvedtaket være avgitt i innkallingen. Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuelt revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonene med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet. Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonær, et styremedlem eller forretningsfører kreve at saksretten snarest, og for seksjonens felles kostnad, innkalte til årsmøte. 15. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles: a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning b) Behandle styrets eventuelle årsberetning, eller ta styrets info til orientering c) Valg av styremedlemmer d) Andre saker som er nevnt i innkallingen 16. MØTTEDELSE OG FLERTALLSKRAV Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som like behøver være seksjonær. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal signeres av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonene valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonene. Styret kan bestemme at årsmøtet skal foregå digitalt, men dersom 10% av seksjonene motsetter seg dette og umiddelbart etter innkalling gir styret beskjed om dette, så plikter styret å holde fysisk møte. Dette kan avsettes om ny innkalling og ny møtedag. Hver seksjon har én stemme. Unntak i saker som også angår næring hvor alle i stedet stemmer etter sin brøk. Seksjonene har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektenes reguleres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om: a) endring av vedtektenes b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i årsmøtet skal gå utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,	8 c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter d) salg, leie, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonene i felleskap, e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning. f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til endring som medfører øking av det samlede stemmetallet, g) tiltak som har sammenheng med seksjonens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonene på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Slike tiltak og utlegg innvilges med vanlig flertall. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn 10 G (grumbeløpet) på beslutningspunktet. Vedtak om salg eller bortleie av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonene. Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gå visse seksjonene eller andre en umiddelbar fordel på andre seksjonens bekostning. 17. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE Ingen kan som seksjonær eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravækt av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. 18. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt middelet på papir i stedet. Eller må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse. Etter kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet. Ved signering av alle typer dokumenter er underskrift med penn og digital signatur, sidefelt. Styret skal sørge for at dokumentasjonen som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid. 19. FORRETNINGSFØRER Sameiet skal få bestemmelser i eiendomsloven ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver. 20. REVISJON OG REGNSKAP Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør i minst tre revisor velges.	9 21. FORSKRIFTER Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonær betale egenandelen. Ved utoverlig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonær påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikrings egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonær selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må legges av den enkelte seksjonær. 22. BRANNSIKKERHET Seksjonær er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarslere og brannslukningsutstyr i bruksenheten. Seksjonær er ansvarlig for at dette er i forsikringsmessig stand. Styret har ansvaret til å forta personlig kontroll av at funksjonsdyktig røykvarslere og brannslukningsutstyr forefinnes i bruksenheten. Det må tas hensyn til brannsikring og til andre behov ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gasgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilt sted og ellers oppbevares iht gjeldende forskrift. Sameiet har et eget punkt om Brannsikring i IK-systemet. 23. TILGANGSPUNKT Alle tilfellsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Tushetsholdningen gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tilfellsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre. 24. MISGUNDELIGHET Hvis en seksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eiendomsloven § 38. Advarsel skal gi skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Selgeskillet skal gi skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved mangsak hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt. Medfører seksjonens oppførsel fare for adferd eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonens oppførsel til alvorlig plage eller ulempe for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve frakleide (ufastfaste) av seksjonen etter reglene i mangfulbyrdeslovens kapittel 11, jfr. lov om eiendomsloven § 39. 25. FORHOLDET TIL LOV OM EIESEKSJONER Lov om eiendomsloven av 16.05.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter. o0bo0	UTKAST Dette er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet i forbindelse med salgstart av leiligheter i Yippi Flåskan. Disse er kun ment å gi et bilde av rettigheter og forpliktelser som følger av sameieforholdet, og det tas forbehold om senere endringer. De i forbindelse med innarbeid av utkastet om seksjonering. Dette gjelder også organisering av parkeringsplasser som kan bli endret både med utkast seksjoner, utkast plasser og øvrige arealer. Selger tar også forbehold om oppdeling i flere eiendomsenheter og endring av utkast seksjoner. VEDTEKTER FOR SAMEIET YIPPI FLÅSKEN B3 Forsatt i forbindelse med oppsettet av sameiet 1. NAVN OG FORMÅL Sameiets navn er Sameiet Yippi Flåskan B3. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 16.05.2017. Sameiet består av totalt 154 boligselskaper og 1 næringsseksjon. Både boligselskap og næringsseksjon omfattes av eiendomsloven. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eiendomsseksjon, som uttrykker sameieandelen i styrets fastsettelse av seksjonens sameiebrøk legger på bruksenhets BBA ut fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eiendomsloven er fellesareal. Sameiet skal ivareta seksjonens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen per 18/11/2017 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art. Sameiet er knyttet til områdevelferdsregningen som skal ivareta felles veger og grønt. 2. DOPOSISJONSBRETT 2.1 BRUKSBRETT EIESEKSJON Hver seksjonær har eksklusiv brukstett til den eiendoms vedkommende seksjonær har grunnbeløpet i seg. Seksjonær kan hatt partstette, selge og leie ut sin boligselskap. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragsplikt og leieforhold. Se også pkt 4. ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligselskaper i sameiet, med de unntak som følger av lov om eiendomsloven § 23. Dette gjelder også om: a) et eller flere nærstående som nevnt i seksjonen B3-5 første ledd b) et eller flere selskaper i samme konsern c) et eller flere selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge sin boligselskap som er ervervet i strid med B3.5. Seksjonærerne har ikke forpliknelse. Bruksenheter og fellesarealer kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er i uenighet eller umiddelbar ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
---	--	--	--

[illegible][illegible]

Bilagsgjengen 108B

VELFORENING FLATÅSEN NORDRE

TOBB

***DRIFTSBUÐSJETT
OG
FELLESKOSTNADER
FOR
VELFORENING FLATÅSEN NORDRE***

Utdragsatt av Bilagsgjengen TOBB
Trosskatten, 929 11 62022

[illegible]

Figure 8

Signature: Vera Vron. 

Signatur: Vita Utler

Vedtekter for Velforeningen Flåtåsen Nordre (org.nr.)		§ 6 Betaling av medlemskontingent 6.1 Styret vedtar budsjett og fastsetter medlemskontingent. Kostnadene fordeles flatt mellom medlemmene. Kontingenten betales fra overskuddsbetrag av bidrag for de som kjøper bolig i området. Her gjelder spesielle bestemmelser i oppstartsfasen i henhold vedlegg 1 6.2 Som felleskostnader på velforeningens område, anses blant annet: • Kostnader til drift og vedlikehold av vegger, friområder, parkering og lekeplass • Felles strøm • Kostnader ved forretningsferiser, og styrehonorar 6.7 Medlemmenes bruk av eiendommen Velforeningens område skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtlige medlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet og vanlig benyttet til. 6.8 Årsmøte 6.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Saker som medlemmer ønsker behandlet på årsmøtet må være fremsatt skriftlig innen utgangen av februar måned. Innkallingen skal angir de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen. Det er opp til styret i velforeningen å beslutte om møtet skal holdes digitalt eller fysisk. 6.2 På velforeningens årsmøte representeres boligsektorene/andelsene av ett styre i boligsektorkapet. Boligsektorkapene representerer sine medlemmer i velforeningen i forhold til areal medlemmer. Årsmøtet er vedtaksrett med det areal medlemmer som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt. Det gjelder spesielle regler i oppstartsfasen i henhold til punkt 3 i vedlegg 1. 6.3 De som representerer eller stiller har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har tilsvært dersom årsmøtet gir tilrette til dette med alminnelig fersal. 6.4 Styrereider har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart uavhengig eller det foreligger gyldig forfall. 6.5 Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle: 6.1 • Regnskap for foregående kalenderår • Godkjenning av styret • Planer for kommende år og informasjon om budsjett • Valg 6.6 Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i velforeningen. Årsmøtes vedtak og dissenser som forlanges protokollert tasges i velforeningens protokoll. 6.7 Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertal av de avgitte stemmene. Når et valg foregår eksklusivt og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte 6.2 Stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertal). 6.8 Årsmøtes vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer: • endring av vedtekter, • ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og fravelser på velforeningens område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, • vedtak om å erstatte medlemmer og disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilnyttet deres bruk, • andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjettførte inntekter, • salg eller overdragelse av deler av velforeningens område. 6.9 Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning. 6.9 Ekstraordinært årsmøte Ekstraordinært årsmøte skal anholdes når styret eller en evt. revisor finner det påkrevet, eller når minst halvparten av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avveling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingstidsten er minst åtte dager. Dermed spesielle situasjoner tiller det med en frist på minimum tre dager. 6.10 Velforeningens styre 10.1 Velforeningen skal ha et styre bestående av 3-5 styremedlemmer. Varamedlemmer kan velges. Styret konstituerer seg selv ved å velge leder. Det henvises til spesielle bestemmelser i oppstartsfasen i henhold vedlegg 1 10.2 Alle velges for to år av gangen. Samtlige kan gjenvelges. 10.3 Styret skal blant annet: • Iværksatte årsmøtes vedtak og bestemmelser, • Sli for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser. • Forvalte velforeningens område, herunder føre kontroll med økonomien. • Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. • Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver. • Etter bestilt erve søke å oppfylle velforeningens formål. • Representere foreningen utad. 10.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertal av styremedlemmene forlanger det. 10.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likvid alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer. 10.6 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge lån til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder (nestleder). 10.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertal. Det henvises til punkt 3 i vedlegg 1 10.8 Styret representerer velforeningen og forklarer den med underskrift av to styremedlemmer. 6.11 Diverse bestemmelser 11.1 Ved salg av boenheter innenfor området plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter. 6.12 Opplysning. Velforeningen Flåtåsen Nordre kan ikke opplyse Vedlegg 1: Særskitte bestemmelser i oppstartsfasen Vedlegg 2: Kart over områder som er pliktige medlemmer i velforeningen,
---	--	--





Nordre Flatås, del av gnr/bnr 189/1, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 24.04.2020

Dato for godkjenning av bystyret : 03.09.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrensen på plankart på grunn og plankart under grunn, begge merket Voll arkitekter AS og datert 14.02.2017, sist revidert 24.04.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for rekkehus- og blokkbebyggelse med adkomst og tilhørende anlegg, hensynssone bevaring kulturmiljø rundt Nordre Flatås gård og hensynssone bevaring naturmiljø for vegetasjonsskjerm mot viltkorridor.

Området reguleres til (benevnelse i parentes viser til felt på plankartet):

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1-B7)
- Øvrige anlegg – Renovasjon (ØA1-2)
- Uteopphold (f_U1-4)
- Felles Lek (f_L)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o_KV, f_KV1-5)
- Fortau (o_F, f_F1-4)
- Gang- og sykkelveg (o_GS1-4)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG, f_AVG)
- Parkering (f_P, f_P1-6)

Grønnstruktur

- Naturområde (N)
- Turveg (o_TV1-3)
- Friområde (o_Fri)

LNFR-områder

- Friluftsmål (o_Friluft)

Hensynssoner

- Frisikt (H140)
- Høyspenningsanlegg trafo (H370)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER**3.1 Offentlig og felles formål**

Areal merket o_ på plankartet skal være offentlig formål.

Areal merket f_KV1- f_KV5 og f_F1- f_F4 skal være felles for alle boliger innen planområdet. f_KV1 er også felles for eiendommene gnr/bnr. 189/42, 189/13 og 189/75, med adkomst over f_AVG.

Innenfor felt f_U3 tillates kjøring med traktor for adkomst til skogsdrift, og kjøring med flyttebil og oppstillingsplass for brannbil for felt B3 og B5.

F_U1-4 og f_L skal være felles for alle boliger innen planområdet, unntatt felt B7.

3.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500 for det aktuelle byggefelt. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng med terrengsnitt, samt vegetasjon som skal bevares, fjernes eller nyplantes. Planen skal videre vise adkomster, gangveger, turveger, sykkelparkering, støttemurer, trapper, belysning, lekeplasser, oppholdsareal, avfallshåndtering, støyskjermingstiltak, adkomst, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og hvordan universell utforming er ivarettatt.

3.3 Støy

Støyforholdene skal tilfredsstillende kravene satt i T-1442/2016 *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*. Lydnivå innendørs skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C. Det tillates boliger i gul støysone (55-65 dB) dersom boenheten har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Alle boenheter skal ha et støynivå på fasade lavere enn Lden 55 dB utenfor minst ett soverom.

For eksisterende bebyggelse utenfor planområdet gjelder følgende:

For Nedre Flatåsveg 383, 385, 403, 405, 407, 470, 472, 474, 476, 478, 480, 482, 482, 484, 486, 488, 492, 494, 496, 498, 500, 502, 504, 506, 508 og 510:	For Buengvegen 95 og 97:
All bebyggelse skal ha lydnivå innendørs som tilfredsstillende NS 8175 klasse C. All bebyggelse skal ha uterom og stille side med støynivå lavere enn Lden 55 dB.	All bebyggelse skal ha lydnivå innendørs som tilfredsstillende NS 8175 klasse C. All bebyggelse skal ha uterom og stille side med støynivå lavere enn Lden 55 dB.

Det skal etableres støyskjerming inntil Nedre Flatåsveg for å tilfredsstille kravet til støyforhold.	Det skal etableres støyskjerming i f_AVG for å tilfredsstille kravet til støyforhold.
--	---

3.4 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Alle boenheter skal ha maksimum 50 meter fra hovedinngang til nedkast for avfall.

Det skal etableres returpunkt med nedgravde containere for papp/papir og glass/metall.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Arealbruk

I felt B1-1 og B1-2 skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse.

I felt B1-3 og B2-B6 skal det etableres blokkbebyggelse.

I felt B7 skal det etableres småhusbebyggelse.

4.2 Grad av utnytting

Maks BRA for hvert enkelt delfelt er angitt på plankartet.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting. Tenkte plan regnes heller ikke inn ved beregning av grad av utnytting.

Det skal etableres minimum 370 boenheter innenfor planområdet.

4.3 Høyde

Bebyggelsens maksimale gesimshøyde er angitt på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner kan ha en maksimal høyde på 1,5 m over regulert tillatt byggehøyde innenfor felt B1-3 og B2-B6. Arealet kan dekke maksimum 10 % av takflaten. Nødvendige tekniske installasjoner, unntatt heisanlegg, skal ha avstand på minimum 2 meter fra gesims.

For felt B1-2 skal maksimal gesimshøyde skal være 8,0 m fra ferdig planert terreng, og maksimal mønehøyde skal være 10,0 m fra ferdig planert terreng.

Det tillates takterrasser for uteopphold på bebyggelsen, men ikke på det øverste planet på bygningskroppen. Det tillates rekkverk for takterrassene med høyde inntil 1,5 m over regulert tillatt byggehøyde. Rekkverk skal være transparent.

4.4 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Balkonger tillates utkraget inntil 1,5 m over byggegrensene. Dette gjelder ikke for byggegrenser ut mot f_f1-4 og f_KV1-4 eller felt N.

Innenfor B1-1 og B1-2 skal det samlet oppføres minst 6 bygg med minimum 4,5 m innbyrdes avstand.

Innenfor hvert av feltene B2 og B3 skal det føres opp minst 2 bygg med innbyrdes avstand minst 8 m.

Trapper i terreng og støttemurer med rekkverk, ramper til parkeringskjeller, sykkelstur, uteboder og andre mindre konstruksjoner tillates etablert utenfor byggegrensene, innenfor formål regulert til bolig.

4.5 Boligsammensetning

Innen hvert felt skal minimum 10 % og maksimum 40 % av boligene være 1-roms og 2-roms leiligheter, men antall 1-roms skal ikke overstige 10 % av feltets boliger. Minimum 20 % av boligene innen hvert felt skal være 3-roms. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges oversikt over boligsammensetningen.

Minimum 30 % av boligene i felt B1-1 og B1-2 og B7 skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

4.6 Uterom

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50m² pr 100m² BRA boligformål eller pr boenhet. Ved beregning av krav til uterom skal parkeringsareal og tekniske rom helt eller delvis under terreng ikke medregnes. Areal på f_U1 kan medregnes i sin helhet for boliger i felt B2. Areal på f_U2 kan medregnes i sin helhet for boliger i felt B3. Areal på f_U3 kan medregnes i sin helhet for boliger i felt B5. Areal på f_U4 kan medregnes i sin helhet for boliger i felt B6.

f_L opparbeides som kvartalslekeplass.

Felles uterom skal opparbeides slik at det er tilrettelagt for både barn og voksne. Lekeplass for småbarn skal etableres slik at det er maks 50 m fra boligbyggets inngangsdør og skal ha gode solforhold på dagtid.

Det skal være minst 0,5 m jordoverdekning på taket av parkeringsanlegg under terreng. Utomhusplanen skal vise hvordan terreng over parkeringsanlegg vil bli ivaretatt.

4.7 Parkering

Det skal etableres minimum 1,2 parkeringsplasser for bil og minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel pr 70m² BRA bolig eller pr boenhet.

Minimum 90 % av parkeringsplassene innen hvert delfelt for B1-B6 skal etableres i parkeringsanlegg helt eller delvis under bakken. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er tilpasset bevegelseshemmede. Minimum 50 % av parkeringsplassene skal anlegges for lading av el-bil.

Minimum 50 % av sykkelplassene for B2-6 skal etableres i parkeringsanleggene eller under tak. Minimum 5 % av sykkelparkeringen i kjeller skal være tilrettelagt for transportsykler.

4.8 Gårdstunet B7

Eksisterende låve og driftsbygg tillates revet. Ved riving skal det vises hvordan ny bebyggelse kan ivareta gårdstunets karakter. Eksisterende størhus og smie ved B3 tillates flyttet til felt B7.

Opprinnelig utseende eller andre iboende karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Ny bebyggelse skal gis en form og materialbruk som er tilpasset tunet, med saltak.

Parkering tillates i garasje og på bakken.

4.9 Øvrige anlegg ØA1-2

Område ØA1 skal benyttes til sentral for avfallssug. Det tillates også etablert returpunkt for avfall.

Område ØA2 skal benyttes til nettstasjon. Plassering av nettstasjon skal godkjennes av netteier. Innen en avstandssone på 5 meter fra nettstasjon tillates det ikke lekeplasser eller rom for varig opphold.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fellesbestemmelser

Offentlige og felles samferdselsanlegg skal opparbeides som vist på plankartet.

Der avkjøring til felt B6 krysser gang- og sykkelvegen o_GS1 skal det være tydelig markering av prioritet for fotgjengere.

5.2 Parkeringsanlegg f_P og f_P1-6

Innenfor felt vist som f_P på plankart på grunnen tillates etablert parkering.

Innenfor felt vist som f_P1-6 på plankart under grunnen tillates etablert parkering, sykkelparkering, boder og tekniske rom. Parkeringsanleggene kan etableres med flere etasjer under bakken.

5.3 Annen veggrunn f_AVG

Innen område f_AVG skal det etableres støyskjerm for eksisterende bebyggelse på Buengvegen 95 og 97, gnr/bnr 189/13 og 189/42. Det tillates også etablert returpunkt for avfall.

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde o_Friluft

Området o_Friluft er avsatt til offentlig friluftsområde.

6.2 Turveger o_TV1-3

Turveger o_TV1-3 skal opparbeides som vist på plankartet, og i samsvar med tekniske planer godkjent av Trondheim kommune. Endelig plassering bestemmes i detaljert plan som skal godkjennes av Trondheim kommune. Turvegene er unntatt krav om universell utforming.

Langs o_TV1 skal det etableres et hvilerepos med sittebenk.

Tursti o_TV3 skal opparbeides etter detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§7 HENSYNSSONER

7.1 Frisiktsone

Det tillates ikke sikthindrende installasjoner eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

7.2 Bevaring av naturmiljø, vegetasjonsskjerm N

Området skal fungere som buffersone mellom boligfeltet og viltkorridoren. Vegetasjonen skal bevares og forsterkes med stedegne busker og trær.

Det tillates nødvendig adkomst for traktor til landbruksområdene gjennom vegetasjonsskjermen. Øvrige inngrep i vegetasjonsskjermen eller bearbeiding av terreng etter at den er etablert, tillates ikke.

7.3 Bevaring av kulturmiljø

Bebyggelsen innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal opprettholdes som historisk gårdstun.

For områder avmerket på plankartet som hensynssone antikvarisk kulturmiljø, skal arbeid eller tiltak utføres etter samråd med byantikvaren.

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Tekniske planer

Forprosjekt for vann- og avløp for hele området og ROS-analyse for eksisterende hovedvannledning skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis. Deretter skal teknisk plan for hvert delfelt være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis for feltet.

Tekniske planer for offentlige anlegg og teknisk infrastruktur inkludert samferdselsanlegg og avfallssuganlegg tilgrensende de respektive boligfelt skal være godkjent av Trondheim kommune før det gis tillatelse til tiltak i feltet. Planene skal også redegjøre for frisiktsoner ved avkjørsler.

8.2 Krav til bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Planen skal redegjøre for vasking av kjøretøy som benyttes til transport av masser, samt for tildekking av last ved transport av masser og nødvendig vasking av vegnettet. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For felt B7 skal planen også gjøre rede for sikring av eksisterende vegetasjon i vegetasjonsskjermen.

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirkosomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, tabell 4, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

8.3 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.4 Disponering av matjord

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge plan for disponering av matjord. Matjord som ikke brukes innenfor planområdet skal primært brukes til jordbruksformål i nærområdet eller grøntanlegg innenfor planen. Jordmasser som skal flyttes må være fri for floghavre og potetål, noe som skal kontrolleres av lokal landbruksmyndighet.

8.5 Plan for vegetasjonsskjerm N

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak på feltene B4, B7 og B5 skal det følge plan for bevaring og etablering av vegetasjonsskjerm, godkjent av Trondheim kommune.

8.6 Forurensset grunn

All graving og disponering av masse fra området skal gjøres på bakgrunn av en miljøteknisk undersøkelse. Før det kan gis tillatelse etter plan og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn, i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset, forevises forurensningsmyndigheten.

Etter ferdigstilling av området skal tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstillende nivåene i veileder TA 2553/2009 Helsebaserte tilstandsklasser i forurensset grunn.

§9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Stasjonært avfallssug

Før brukstillatelse kan gis for bolig nummer 51 skal stasjonært avfallssug være etablert. Det tillates avfallskonteinere på terreng som en midlertidig løsning inntil bolig nummer 50. Det skal redegjøres for plassering av midlertidig løsninger ved søknad om tiltak.

9.2 Samferdselsanlegg

Adkomstveger, fortau og gang- og sykkelveger skal bygges ut samtidig med bebyggelse i tilgrensende felt, og skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer før den aktuelle tilgrensende boligbebyggelsen kan tas i bruk.

O_KV, o_GS2-4, f_KV1, f_F1, f_P, og f_AVG skal være etablert før bebyggelse innen planområdet kan tas i bruk.

I tillegg skal følgende etableres:

o_TV1 skal være etablert før det gis ferdigattest på felt B1-2.

o_TV3 skal være etablert før det gis ferdigattest på felt B5.

o_GS1 og o_TV2 skal være etablert før bolig nummer 200 kan tas i bruk.

I Nedre Flatåsveg fra krysset Anton Bergs veg og nordover skal det være endret fartsgrense til 40 km/t og være etablert fartsreducerende tiltak før bolig nummer 200 tas i bruk innen planområdet.

9.3 Uterom

Tilstrekkelig uterom til det enkelte byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før nye boliger kan tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, kan likevel kravet om ferdigstilling av sesongavhengig arbeid utsettes til første påfølgende sommer.

9.4 Naturområde N

Før ferdigattest kan gis for ny boligbebyggelse innenfor felt B4 skal vegetasjonsskjerm øst for gårdstunet være opparbeidet.

Før ferdigattest kan gis for ny boligbebyggelse innenfor felt B5 skal vegetasjonsskjerm vest for gårdstunet være opparbeidet.

9.5 Støy

For Nedre Flatåsveg 383, 385, 403, 405, 407, 470, 472, 474, 476, 478, 480, 482, 482, 484, 486, 488, 492, 494, 496, 498, 500, 502, 504, 506, 508 og 510:	For Buengvegen 95 og 97:
En oppdatert vurdering av støy- og trafikkforhold skal følge byggesøknad, senest ved søknad om bolig nr. 200 innenfor planområdet. Før bolig nr. 200 innenfor planområdet kan tas i bruk, skal nødvendig støyskjerming være etablert. Endelig utforming og dimensjonering av skjermingstiltak skal ivaretas i byggesaken, sammen med dokumentasjon på at planlagt støyskjermingstiltak gir tilstrekkelig god skjerming i tråd med bestemmelse 3.3.	Støyskjerming i f_AVG skal etableres samtidig med igangsetting av første anleggsarbeid innenfor området. Endelig utforming og dimensjonering av skjermingstiltak skal ivaretas i byggesaken, sammen med dokumentasjon på at planlagt støyskjermingstiltak gir tilstrekkelig god skjerming i tråd med bestemmelse 3.3.

9.6 Skolekapasitet

Søknad om tillatelse til tiltak for ny boligbebyggelse kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Signatur



Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	LOV-2020-06-23-98 fra 01.01.2021
Ikrafttredelse	01.07.1998
Rettet	01.07.2021 (faglige noter fjernet)
Kortittel	Bustadoppføringslova – buofl

Jf. [lover 16 juni 1989 nr. 63](#) (handverkartenester), [3 juli 1992 nr. 93](#) (fast eigedom).

Kort om loven

Sist endret 30.05.2023

Bustadoppføringslova er en norsk lov som gjelder avtaler mellom forbrukere og profesjonelle entreprenører om oppføring eller full ombygging av nye eierboliger eller fritidsboliger. Loven gjelder også for avtaler knyttet til eierseksjoner og borettslagsandeler.

[Les mer i Store norske leksikon.](#)

Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. Verkeområde

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar

- a. avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
- b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

- 0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal inngått etter 1 juli 2011).

§ 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

- 0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 1b. Eigarseksjonssameige

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

§ 2. Partane

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 3. Avtalen

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. Tilhøvet til anna lovgjeving

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

§ 5. Vågnaden for sending av melding

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 6. Skadebotansvar

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

§ 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. *Utføring og materialar*

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

§ 8. *Plikt til fråråding*

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

§ 9. *Endringar og tilleggsarbeid*

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samband med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjort skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

§ 10. *Tida for utføring*

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

§ 11. Tilleggsfrist

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

§ 12. Garanti for oppfylling av avtalen

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarende verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansføretak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansføretak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

- 0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjøne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggeplassen, for opplagsplass, byggestraum, oppvarming og snørydding i byggetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

§ 14. Overtaking

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

§ 15. Overtakingsforretning

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- a. føresegna i første punktum i leddet her,

- b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
- c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det førast protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

§ 16. Seinare synfaring

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. Forseinking

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

- a. krevje dagmulkt etter § 18,
- b. heve avtalen etter § 20,
- c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
- d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarende så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

§ 18. Dagmulkt

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. Skadebot

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot

- a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
- b. for tap som følgjer av at heimsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjøret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 21. Verknadene av heving

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjøret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

§ 22. Skadebot ved heving

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

§ 23. Lemping av ansvar

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. Mangel

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 26. Manglande opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjort ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigeiendomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. Urette opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b. av nokon annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. Forbrukarens krav som følge av mangel

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- a. halde attende vederlag etter § 31,
- b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,
- c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

§ 30. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følge av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. Retting av mangel og skade

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekneleg følge av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følge av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

§ 33. Prisavslag

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarende.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjøret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 35. Skadebot ved mangel

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samband med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. Omfanget av ansvaret

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følgje av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. Krav mot bakre ledd

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

§ 39. Rettsmangel

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhørde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. Offentlegrettslege rådvaldsband

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eignedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. Fastsetjing av vederlaget

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarande endring av entreprenørens påslag.

§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarande endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

§ 44. Vederlag for førebuing m.m.

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

§ 45. Vågnaden for ytinga

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

§ 46. Betalingstid

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. Forskotsbetaling

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt

- a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
- b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
- c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjolv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarende.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregjebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skiving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

§ 49. Deponering av omtvista vederlag

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarande delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. Forbrukarens medverknad

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. Tilleggsfrist

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

- a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
- b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. Avbestilling

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt fortjeneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande fortjeneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarande.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. Avbestillingsgebyr

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
- b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
- c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. Stansing av arbeidet

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarande.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. Heving

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vite om betalinga eller medverknaden.

§ 58. Verknadene av heving

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjør som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

§ 59. Rente og skadebot for rentetap

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. Langvarig avbrot

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarende dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

- planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. Verkeområdet for kapitlet

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentlig verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 62. Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

§ 63. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knytter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. Tvisteløysing

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvistestemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. Endringar i andre lover

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: — — —

§ 66. *Ikraftsetjing*

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.¹ Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

¹ Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.



LOVDATA

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Dato	LOV-2017-06-16-65
Departement	Kommunal- og distriktsdepartementet
Sist endret	LOV-2025-12-19-114 fra 01.01.2026
Ikrafttredelse	01.01.2018, 01.07.2018
Endrer	LOV-1997-05-23-31
Kunngjort	16.06.2017
Rettet	23.03.2022 (tegnsetting i lister tilpasset universell utforming)
Korttittel	Eierseksjonsloven – eiersl

Loven trådte i kraft 1 jan 2018, med unntak for § 9, som trådte i kraft 1 juli 2018.
Jf. tidligere lover 4 mars 1983 nr. 7 og 23 mai 1997 nr. 31.

Kort om loven

Sist endret 19.06.2023

Eierseksjonsloven er en norsk lov som regulerer rettsforholdene til seksjonerte eiendommer. Mange eiendommer er i dag seksjonerte. Dette gjelder blant alle boliger som i det daglige omtales som «eierleilighet», «selveierbolig», «selveierleilighet» eller «seksjonsleilighet».

Eierseksjonsloven har blant annet regler om hvordan seksjonering skjer og hvordan reseksjonering av en allerede seksjonert eiendom skal foregå, om seksjonseierens faktiske og rettslige disposisjonsrett over seksjonene (herunder om forholdet mellom seksjonseierne, blant annet om hvordan felleskostnadene i sameiet skal fordeles), og om eierseksjonssameiets organer og ledelse (årsmøte, styre og forretningsfører).

Loven avløser eierseksjonsloven av 1997, som igjen avløste eierseksjonsloven av 1983.

[Les mer i Store norske leksikon.](#)

Kapitteloversikt:

Kapittel I. Innledende bestemmelser (§§ 1 - 6 b)

Kapittel II. Vilkår for seksjonering. Seksjoneringstidspunktet. Rett til å kreve seksjonering (§§ 7 - 9)

Kapittel III. Fremgangsmåten ved seksjonering (§§ 10 - 19)

Kapittel IV Reseksjonering og sammenslåing av eierseksjonssameier (§§ 20 - 22 b)

Kapittel V. Disposisjonsretten over seksjonene (§§ 23 - 39)

Kapittel VI. Årsmøtet (§§ 40 - 53)

Kapittel VII. Styret (§§ 54 - 60)

Kapittel VIII Forretningsfører. Gebyr. (§§ 61 - 63 a)

Kapittel IX. Regnskap og revisjon (§§ 64 - 65)

Kapittel X. Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og endringer i andre lover (§§ 66 - 68)

Kapittel I. Innledende bestemmelser

§ 1. *Lovens formål*

Loven skal sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, brukerne, utbyggerne og samfunnet når et eierseksjonssameie opprettes og ved den senere driften.

§ 2. *Lovens virkeområde*

Loven gjelder for eierseksjoner som er opprettet etter bestemmelsene i kapittel III, eller som er opprettet på tilsvarende måte før loven trådte i kraft.

Loven gjelder også for sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet eiendomsrett til en bruksenhet når forholdet er lovlig opprettet og tinglyst før 22. april 1983.

Loven gjelder på Svalbard. Kommunens oppgaver etter kapittel III legges på Svalbard til den departementet bestemmer.

§ 3. *Lovens betydning for andre sameieformer. Eiendomsrett til bolig i bygning med flere bruksenheter*

Det kan ikke uten seksjonering gyldig avtales at en sameier i bebygd eiendom med flere bruksenheter skal ha enerett til bruk for mer enn ti år til en bolig i eiendommen. Erverver brukeren en sameieandel i eiendommen ved avtale etter at bruksretten er stiftet, kan bruksretten bare gjøres gjeldende for den resterende delen av tiårsperioden som følger av første punktum.

Det kan ikke gyldig avtales panterett i en sameieandel i bebygd eiendom med flere bruksenheter hvis sameieren har enerett til bruk av en bolig i eiendommen, med mindre det er foretatt seksjonering som nevnt i § 2 første eller annet ledd. Dette gjelder selv om bruksretten er stiftet for kortere tid enn ti år.

Blir bruksrett som nevnt i annet ledd stiftet etter at sameieandelen er pantsatt, kan panthaveren kreve pantkravet innfridd. Panteretten bortfaller hvis panthaveren ikke innen tre måneder etter at panthaveren ble eller burde bli kjent med bruksretten, begjærer tvangsdekning, sender varsel om tvangsdekning eller tar rettslige skritt for å skaffe nødvendig tvangsgrunnlag og forfølger kravet om tvangsdekning uten unødige opphold. Panteretten faller likevel ikke bort hvis bruksretten avvikles eller eiendommen seksjoneres før tvangsdekningen er gjennomført.

Er bygningen eid av et selskap som nevnt i selskapsloven § 1-1, skal deltaking i selskapet regnes likt med sameie etter bestemmelsene i paragrafen her.

Bestemmelsene i første til fjerde ledd gjelder ikke for fritidsboliger og for eiendommer som nyttes eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk, jf. jordlova. Bestemmelsene gjelder heller ikke for avtaler mellom flere eiere av en eierseksjon om enerett til bruk av bruksenheten eller deler av den, om den da ikke er en samleseksjon som nevnt i § 4 bokstav h.

Eiendomsrett til bolig i bygning med flere bruksenheter kan bare stiftes, avhendes eller beheftes dersom den delen av grunnen som boligen er knyttet til, er fradelt eller bortfestet.

§ 4. Definisjoner

I denne loven menes med

- a. eierseksjon: eierandel i en bebyggelse eller planlagt bebyggelse og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g. næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h. samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

§ 5. Fravikelighet

Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.

§ 6. Forbud mot diskriminering

Vedtektene kan ikke fastsette vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne, seksuell orientering, kjønnsidentitet eller kjønnsuttrykk. Slike forhold kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte å godkjenne en seksjonseier eller bruker av eiendommen eller tillegges vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett. Ved diskriminering gjelder likestillings- og diskrimineringsloven.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 6 a. Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Departementet kan i forskrift gi regler om krav til meldinger og lignende mellom styret og seksjonseierne.

0 Tilføyd ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

§ 6 b. Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

Krav om at dokumentasjon skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

Departementet kan i forskrift gi bestemmelser om oppbevaringstid for bestemte dokumenttyper, hva som er egnet format på dokumentasjonen, hva som skal regnes som trygg og forsvarlig utarbeidelse og oppbevaring, og om sikkerhetsnivå for signatur.

0 Tilføyd ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

Kapittel II. Vilkår for seksjonering. Seksjoneringstidspunktet. Rett til å kreve seksjonering

§ 7. Vilkår for seksjonering

En søker har krav på tillatelse til å seksjonere en eiendom dersom

- a. hver seksjon har enerett til å bruke en bruksenhet
- b. hver seksjon har en fast sameiebrøk
- c. bruksenhetens hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning og har egen inngang
- d. det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen
- e. alle bruksenhetene omfattes av seksjoneringen
- f. seksjoneringen bare omfatter én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom
- g. det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til bolig eller næring og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet eller annen bruk det er gitt tillatelse til.

I tillegg til vilkårene i første ledd må arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal.

Ved søknad som gjelder boligseksjon, har søkeren bare krav på tillatelse dersom hver seksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc i bruksenhetens hoveddel. Dette gjelder likevel ikke for boligseksjoner som skal inngå i en samleseksjon, eller som skal brukes til

fritidsbolig.

Kommunen kan gjøre unntak fra vilkåret i første ledd bokstav f dersom det ikke er mulig å slå sammen flere matrikkelenheter som ønskes seksjonert, til ett eierseksjonssameie eller å opprette ett eierseksjonssameie for hver matrikkelenhet. Kommunen kan ikke gjøre unntak uten skriftlig samtykke fra Kartverket.

§ 8. Seksjoneringstidspunktet

Både bestående og planlagte bygninger kan seksjoneres når det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven.

§ 9. Rett til å kreve seksjonering for sameiere med bruksrett til bolig i sameier som ikke er seksjonert

I et sameie som ikke er seksjonert, kan en sameier som har bruksrett til en bolig, kreve at sameiet blir seksjonert etter reglene i kapittel III selv om kravene i § 7 tredje ledd ikke er oppfylt ved opprettelsen. Neste eier må oppfylle kravene innen ett år etter overtakelsen. Retten til å kreve seksjonering gjelder ikke dersom seksjoneringen vil påføre en sameier urimelige kostnader, eller dersom en sameier har andre tungtveiende grunner til å motsette seg kravet.

Sameieren må skriftlig varsle de øvrige sameierne om sitt krav og gi en frist på minst fire uker til å komme med innsigelser.

Kravet om seksjonering skal fremmes for tingretten der eiendommen ligger. Tingretten kan ta kravet om seksjonering til følge uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, med mindre en sameier har innvendinger mot kravet som ikke er klart grunnløse. Departementet kan gi nærmere regler om saksbehandlingen i tingretten.

Når kravet er tatt til følge og er rettskraftig, skal tingretten oppnevne en medhjelper til å gjennomføre seksjoneringen. Tingretten skal gi medhjelperen de fullmaktene som er nødvendige for å gjennomføre seksjoneringen. Medhjelperen skal skriftlig pålegge sameiere som ikke har oppfylt kravene i § 7 tredje ledd, å gjøre en fremtidig eier oppmerksom på at kravene ikke er oppfylt, og at en ny eier må oppfylle kravene innen ett år etter overtakelsen. Medhjelperen skal sørge for at pålegget blir tinglyst på de seksjonene det gjelder. Oppstår det tvist om medhjelperens avgjørelser eller honorar, kan enhver sameier bringe spørsmålet inn for tingretten. Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om hvordan seksjoneringen skal gjennomføres, og om medhjelperens oppgaver.

Sameiebrøken skal fastsettes i samsvar med de tinglyste ideelle andelene, og bruksenheten skal avgrenses i samsvar med den etablerte bruksdelingen. Eksisterende panteretter i ideelle andeler av det ikke-seksjonerte sameiet skal overføres med samme prioritet til den tilsvarende seksjonen i det nyopprettede eierseksjonssameiet. Eksisterende vedtekter som ikke er i strid med denne loven, skal videreføres. Eksisterende stemmerettsregler skal videreføres selv om de er i strid med denne loven. Det samme gjelder avtaler om enebruksrett, men bare dersom enebruksretten blir vedtektsfestet. Departementet kan gi forskrift om videreføring av etablerte rettigheter og heftelser.

Denne paragrafen gjelder ikke for sameiere med bruksrett til fritidsbolig.

Kapittel III. Fremgangsmåten ved seksjonering

§ 10. Hvordan en eierseksjon opprettes

Eierseksjoner opprettes ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

§ 11. Krav til søknaden om seksjonering

Hjemmelshaver til eiendommen kan søke om seksjonering. Søknaden skal inneholde:

- a. opplysninger om betegnelsen på eiendommen
- b. opplysninger om formålet med de enkelte seksjonene (bolig eller næring)
- c. opplysninger om sameiebrøken for de enkelte seksjonene.

Søknaden om seksjonering skal minst ha følgende vedlegg:

- a. vedtekter for sameiet
- b. situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- c. plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft, som tydelig angir grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnumrene og bruken av de enkelte rommene
- d. rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten har utendørs tilleggsdeler.

Søknaden skal inneholde en egenerklæring om at vilkårene for seksjonering i § 7 er oppfylt.

Departementet kan fastsette i forskrift at søknaden om seksjonering og vedleggene til denne skal fremsettes på fastsatte blanketter.

§ 12. Kommunens behandling av søknaden om seksjonering

Kommunen skal avvise en søknad om seksjonering som ikke oppfyller kravene i § 11. Kommunen skal også avvise en søknad dersom gebyret etter § 15 ikke er innbetalt innen fristen. Hvis seksjonering vil kunne gjennomføres etter at hjemmelshaveren har rettet søknaden, skal kommunen sette en frist for å foreta slik retting.

Kommunen skal avslå søknaden dersom vilkårene i § 7 ikke er oppfylt.

§ 13. Kommunens vedtak om seksjonering

Kommunens vedtak om seksjonering skal omfatte avgrensningen av de enkelte bruksenhetene, de enkelte bruksenhetenes formål og seksjonenes nummer og sameiebrøk. Kommunen skal utarbeide en endelig situasjonsplan og endelige plantegninger med innhold som nevnt i § 11, og planen og tegningene skal være vedlegg til seksjoneringsvedtaket.

Kommunen skal føre seksjonene inn i matrikkelen straks seksjoneringsvedtaket foreligger. En bruksenhet som skal omfatte ubebygde deler, kan ikke registreres i matrikkelen før det er holdt oppmålingsforretning for grensene for utearealet etter matrikkellova.

Departementet kan gi forskrift om innholdet i seksjoneringsvedtaket og om blanketter som kommunen skal bruke.

Kommunen kan uten hinder av taushetsplikt innhente opplysninger fra Folkeregisteret når det er nødvendig for å løse oppgaver etter loven her.

0 Endret ved lov 22 juni 2018 nr. 74.

§ 14. Saksbehandlingstid for kommunens behandling av søknaden om seksjonering

Kommunen skal behandle seksjonerings søknaden og registrere seksjonene i matrikkelen innen 12 uker etter at søknaden er mottatt. Ved retting av søknaden etter § 12 første ledd løper fristen fra kommunen har mottatt en rettet søknad. Oversitter kommunen disse fristene, reduseres seksjoneringsgebyret etter § 15 med 25 prosent av det totale gebyret for hver påbegynte uke tidsfristen oversittes.

§ 15. Gebyrer for kommunens behandling av søknaden om seksjonering

Kommunen kan fastsette et seksjoneringsgebyr for å behandle seksjoneringssøknaden. Gebyret kan ikke være høyere enn de nødvendige kostnadene kommunen har med slike saker. Gebyret skal innbetales innen en frist som kommunen setter. I tillegg kan kommunen kreve gebyr etter reglene i matrikkellova for oppmålingsforretning og for matrikkelbrev som må utstedes etter § 18 i denne loven.

Søkeren skal betale gebyr for tinglysing av seksjoneringsvedtaket i samsvar med tinglynsingsloven § 12 b. Tinglysingsgebyret skal innbetales til kommunen. Blir seksjoneringssøknaden avslått, skal kommunen tilbakebetale tinglysingsgebyret.

§ 16. Klage på kommunens vedtak om seksjonering

Kommunens vedtak om seksjonering kan påklages til departementet.

Kommunens pålegg om å kreve reseksjonering etter § 22 kan påklages til departementet. En beslutning om ikke å gi et slikt pålegg kan ikke påklages.

§ 17. Oversendelse til tinglysing

Når eventuelle klager over seksjoneringsvedtaket er avgjort og det foreligger et positivt seksjoneringsvedtak, skal kommunen sende dokumentasjonen som er nødvendig for å opprette grunnboksblad for hver seksjon, til tinglysing, jf. matrikkellova § 24. Departementet kan gi forskrift om slik dokumentasjon og hvilke vedlegg som skal følge med til tinglysing.

§ 18. Utsteding av matrikkelbrev

Så snart kommunen har fått melding om at seksjoneringsvedtaket er tinglyst, skal kommunen fullføre matrikkelføringen og utstede matrikkelbrev.

§ 19. Registrering i Foretaksregisteret

Sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i Foretaksregisteret. Styret skal melde sameiet til registrering senest seks måneder etter at seksjoneringsvedtaket er blitt tinglyst. Sameier med åtte eller færre seksjoner kan registreres i Foretaksregisteret.

Et sameie som er registrert i Foretaksregisteret, kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

Kapittel IV Reseksjonering og sammenslåing av eierseksjonssameier

0 Overskriften endret ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 20. Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner

Hjemmelshaveren til en seksjon kan søke om å dele seksjonen i to eller flere seksjoner. Delingen skjer ved å tinglyse et kommunalt reseksjoneringsvedtak. To eller flere seksjoner kan på samme måte slås sammen til én eller flere seksjoner. Vilåårene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering. Reglene i kapittel III gjelder tilsvarende.

Styret må samtykke dersom en deling av seksjoner fører til at det opprettes nye fellesarealer. Årsmøtet må samtykke dersom delingen fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall.

Reseksjonering etter paragrafen her endrer ikke sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen.

Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

§ 21. Reseksjonering i andre tilfeller

Søknad om reseksjonering i andre tilfeller enn nevnt i § 20 skal settes frem av styret. Vilåårene etter § 7 gjelder også ved reseksjonering. Reglene i kapittel III gjelder tilsvarende.

Søknad om tillatelse til endring av bruksenhetens formål fra boligformål til næringsformål eller omvendt, skal settes frem av seksjonenes hjemmelshaver med samtykke fra årsmøtet, jf. § 49 annet ledd bokstav d. Vilåårene i § 7 første ledd bokstav g gjelder tilsvarende.

Reseksjonering etter første og annet ledd kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

0 Endret ved lover 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474), 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 22. Kommunens rett til å kreve reseksjonering

Dersom en eiendom ble seksjonert før den var ferdig utbygd, og det når ferdigattesten er utstedt, eller etter fem år fra seksjoneringen ble tinglyst, viser seg at det er avvik av betydning mellom det seksjonerte og de ferdige bruksenhetene, kan kommunen pålegge de seksjonseierne som er berørt av avviket, å reseksjonere slik at seksjoneringen stemmer med virkeligheten. Er sameiebrøken fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes areal eller det er andre klare holdepunkter for grunnlaget for fastsetting av brøken, skal brøken endres tilsvarende. Reseksjonering kan gjennomføres uten panthavers samtykke og uten hinder av eventuelle rådighetsinnskrenkninger som hefter på de aktuelle seksjonene.

Dersom en eiendom ble seksjonert før den var ferdig utbygd, og det ikke har blitt bygget ut to eller flere bruksenheter på eiendommen innen fem år etter at seksjoneringen ble tinglyst, kan kommunen vedta at seksjoneringen skal slettes. Med ferdig utbygd menes i denne paragrafen at en bruksenhet er bygget i slik utstrekning at den oppfyller minstekravene til den type seksjon (boligseksjon eller næringsseksjon) det er tale om. Kommunen skal sende melding om at seksjoneringen er slettet i matrikkelen til tinglysingsmyndigheten, som deretter skal slette seksjoneringen i grunnboken. Slettingen kan gjennomføres uten hinder av eventuelle rådighetsinnskrenkninger som hefter på noen av seksjonene. Tinglysingsmyndigheten sender melding om slettingen til kommunen som fullfører slettingen av seksjonene i matrikkelen og utsteder matrikkelbrev.

Kommunen skal gi en frist for å søke om reseksjonering etter første ledd som skal være minst 30 dager. Dersom pålegget ikke etterkommes innen fristen, kan kommunen etter forutgående varsel ilegge de aktuelle seksjonseierne tvangsmulkt. Tvangsmulkten løper fra et tidspunkt fastsatt i varselet og frem til søknad om reseksjonering er mottatt av kommunen. Tvangsmulkten tilfaller kommunen.

Dersom en eiendom eller bruksenhet etter vedtak om bruksendring etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d endrer formål fra bolig til næring eller motsatt, kan kommunen pålegge seksjonseierne å resekjonere.

§ 22 a. Sammenslåing av eierseksjonssameier

To eller flere eierseksjonssameier kan slås sammen til ett eierseksjonssameie.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtene i de berørte sameiene for å treffe en beslutning om sammenslåing.

Dersom det relative forholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte eierseksjonssameiene forrykkes, må de seksjonseierne som berøres, samtykke. Dersom ikke samtlige seksjonseiere er enige om et annet fordelingsprinsipp, skal hoveddelenes areal legges til grunn for beregningen av nye sameierbrøker.

Dersom bruksenhetene ikke endres ved sammenslåingen, beholder tinglyste rettigheter sin prioritet, og det er ikke krav til samtykke fra den som har en tinglyst rettighet i seksjonen.

Nye vedtekter for det utvidede sameiet må senest samtidig med beslutningen om sammenslåing vedtas med slikt flertall som er fastsatt i lov eller vedtekter.

Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om hvordan sammenslåing av eierseksjonssameier skal gjennomføres.

0 Tilføyd ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 22 b. Plan for sammenslåing

Styret skal senest i innkallingen til årsmøtet legge frem en plan for sammenslåingen som minst viser

- a. en angivelse av sameiene med gårds-, bruks- og seksjonsnummer
- b. et forslag til nye vedtekter for det utvidede sameiet
- c. en utregning av sameiebrøker i det utvidede sameiet
- d. det siste årsregnskapet, den siste årsmeldingen og revisjonsmeldingen hvis det foreligger for de sameiene som skal slås sammen.

Departementet kan i forskrift fastsette at søknad om sammenslåing og vedleggene til denne skal fremsettes på fastsatte blanketter.

0 Tilføyd ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

Kapittel V. Disposisjonsretten over seksjonene

§ 23. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

Første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

- a. eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
- b. eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
- c. eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

Annet ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 23 a. Unntak fra § 23 for juridiske personer som tilbyr avtale om leie til eie eller deleie

Med leie til eie menes i denne loven avtale mellom en juridisk person og en eller flere fysiske personer om leie av bolig, der den eller de fysiske personene innenfor en tidsbestemt periode har rett til å kjøpe boligen.

Med deleie menes i denne loven avtale om delt eierskap av en bolig mellom en juridisk person og en eller flere fysiske personer, der den eller de fysiske personene har rett til å kjøpe hele boligen. Den eller de fysiske personene må eie minst 50 prosent av boligen og ha en eksklusiv bruksrett til hele boligen.

Departementet kan gi forskrift om unntak fra begrensningen i adgangen til å kjøpe eller på annen måte erverve boligseksjoner etter § 23, slik at inntil 50 prosent av boligseksjonene i sameiet kan erverves av juridiske personer som tilbyr en bolig med avtale om leie til eie eller deleie. Forskriften skal stille nærmere vilkår til avtalene om leie til eie og deleie.

0 Tilføyd ved lov 19 des 2025 nr. 114 (i kraft 1 jan 2026 iflg. res. 19 des 2025 nr. 2708).

§ 23 b. Foreldelse av kjøpsrett ved avtale om leie til eie og deleie

Når en person har fått tilbud om kjøp av bolig som nevnt i § 23 a første eller andre ledd, foreldes ikke retten til å tre inn i kjøpsavtalen før akseptfristen som er angitt i kjøpsretten, er gått ut. For krav med grunnlag i en inngått kjøpsavtale gjelder reglene i foreldelsesloven.

0 Tilføyd ved lov 19 des 2025 nr. 114 (i kraft 1 jan 2026 iflg. res. 19 des 2025 nr. 2708).

§ 24. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Er det i vedtektene fastsatt at styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, kan styret bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i § 6, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan følgende juridiske personer til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a. staten
- b. fylkeskommuner
- c. kommuner
- d. selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- e. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- f. selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Fjerde ledd gjelder tilsvarende når det er fastsatt en begrensning på hvor mange seksjoner noen kan eie.

En eventuell forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en boligseksjon overføres fra en eier som nevnt i fjerde ledd til en leier av seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 25. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, jf. § 7 første ledd bokstav g. En endring av bruksformålet krever reseksjonering etter § 21 annet ledd.

Dersom eieren samtykker, kan det i vedtektene fastsettes bestemmelser om bruken av en næringsseksjon.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.

I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at det til to eller flere seksjoner skal knyttes slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.

0 Endret ved lover 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474), 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 25 a. Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

0 Tilføyd ved lov 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591).

§ 26. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret. Sameier som nevnt i § 19 første ledd tredje punktum må registreres i Foretaksregisteret dersom de har vedtektsbestemmelser som nevnt i dette leddet.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 27. Vedtekter

Alle sameier skal ha vedtekter. Vedtektene skal minst angi eiendommens grunnboksbetegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha.

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf. § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot seksjonseierens kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Dette gjelder ikke for panterett.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

I sameier som har fått kompensasjon for merverdiavgift etter merverdavgiftskompensasjonsloven, kan det fastsettes vedtekter som gir kommunen vetorett mot endringer i vedtektsbestemmelser som går ut på at bare personer som er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester, kan eie eller bruke en boligseksjon. Alle seksjonseierne må uttrykkelig si seg enige i en vedtektsbestemmelse som gir kommunen slik vetorett.

§ 28. Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 29. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første punktum.

0 Endret ved [lov 10 apr 2019 nr. 13](#) (ikr. 1 jan 2020 iflg. [res. 10 apr 2019 nr. 474](#)).

§ 30. Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

§ 31. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten etter første ledd. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til. Panteretten får rettsvern etter vanlige regler.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. [§ 29](#) fjerde ledd.

§ 32. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a. inventar
- b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d. skap, benker, innvendige dører med karmer
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

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

§ 33. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 34. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Dersom det i medhold av § 33 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

§ 35. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

§ 36. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter § 34 og § 35 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter § 34 eller § 35 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

§ 37. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter § 34 og § 35 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter § 34 eller § 35 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

§ 38. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med § 23.

Et pålegg om salg etter første og annet ledd skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalg § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 39. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

Kapittel VI. Årsmøtet

§ 40. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 41. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

0 Endret ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966, se endringsloven del IV for overgangsregel).

§ 42. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bestemmelsene i § 41 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

0 Endret ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

§ 43. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 41.

§ 44. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- a. behandle styrets eventuelle årsberetning
- b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c. velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 45. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 46. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

§ 47. Ledelse av årsmøtet

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

§ 48. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d. pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 49. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e. samtykke til resekjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
- f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

0 Endret ved lover 4 des 2020 nr. 137 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 4 des 2020 nr. 2591), 11 mai 2021 nr. 37 (ikr. 1 juli 2021 iflg. res. 11 mai 2021 nr. 1542).

§ 50. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

§ 51. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 52. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Departementet kan gi forskrift om stemmerett på årsmøtet ved bruk av avtale om leie til eie eller deleie i sameiet.

0 Endret ved lover 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474), 19 des 2025 nr. 114 (i kraft 1 jan 2026 iflg. res. 19 des 2025 nr. 2708).

§ 53. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

0 Endret ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

Kapittel VII. Styret

§ 54. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. Årsmøtet skal velge en styreleder.

§ 55. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 56. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. § 54 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i § 52, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltagende styremedlemmene skal signere protokollen.

0 Endret ved lov 26 mars 2021 nr. 16 (ikr. 1 apr 2021 iflg. res. 26 mars 2021 nr. 966).

§ 57. Styrets oppgaver

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

§ 58. Styrets beslutningsmyndighet

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

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 59. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 60. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første, annet og tredje punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

Kapittel VIII Forretningsfører. Gebyr.

0 Overskriften endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 61. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 62. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 60 tredje ledd gjelder tilsvarende.

§ 63. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 63 a. Eierskiftegebyr

Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

0 Tilføyd ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

Kapittel IX. Regnskap og revisjon**§ 64. Plikt til å føre regnskap**

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

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

§ 65. Plikt til å ha revisor

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I sameier med 20 eller færre seksjoner kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

Kapittel X. Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser og endringer i andre lover**§ 66. Ikrafttredelse**

Loven gjelder fra den tiden¹ Kongen bestemmer.

Fra samme tidspunkt oppheves lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.

¹ Fra 1 jan 2018, med unntak av § 9, som trer i kraft 1 juli 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393.

§ 67. Overgangsbestemmelser

§ 3 første og annet ledd gjelder ikke dersom bruksretten er stiftet før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft. Utvidelse, fornyelse eller forlengelse regnes som stiftelse av ny bruksrett hvis brukeren ikke hadde krav på endringen. § 3 tredje og fjerde ledd gjelder ikke dersom panteretten har fått rettsvern mot seksjonseierens kreditorer før loven her trer i kraft.

§ 3 sjette ledd gjelder ikke for særskilt eiendomsrett som er lovlig stiftet før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft.

§§ 7 og 8 og kapitlene III og IV gjelder ikke for seksjonering som skjer i samsvar med søknad som er satt frem før loven her trer i kraft. Slike søknader skal behandles etter lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner. Eierseksjonssameier som omfattes av loven her, har rett til å registrere seg i Foretaksregisteret uavhengig av første og annet punktum.

Påbudte vedtekter etter § 26 annet ledd må vedtas senest ett år etter at loven her trer i kraft.

Lovbestemt panterett etter lovens § 31, jf. panteloven § 6-1 tredje ledd, står tilbake for heftelse som hadde fått rettsvern mot seksjonseierens kreditorer før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft, om ikke annet følger av alminnelige prioritetsregler.

§ 52 første ledd medfører ingen endringer i stemmereglene i eierseksjonssameier hvor seksjonering har skjedd i samsvar med søknad som er satt frem før lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner trådte i kraft. I slike sameier kan det likevel fastsettes i vedtektene at § 52 første ledd skal gjelde, forutsatt at alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker.

For kjøperett som er utløst før loven trer i kraft, gjelder reglene i lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner kapittel III selv om kjøperetten ikke er gjort gjeldende.

§§ 34, 35, 36 og 37 gjelder ikke når den handlingen eller den unnlåtelsen som førte til skaden, skjedde før loven trer i kraft.

Avtaler eller bestemmelser som er i strid med loven her, opphører å gjelde senest ett år etter at loven trer i kraft, om ikke annet går frem av loven. Eksisterende avtaler om midlertidige eneretter til å bruke fellesareal som kommer i strid med trettiårsbegrensningen i § 25 femte og sjette ledd består, men ikke lenger enn tretti år fra lovens ikrafttredelse.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

§ 68. Endringer i andre lover

Fra det tidspunktet loven trer i kraft gjøres følgende endringer i andre lover: — — —

SIGNICAT

Kjøpekontrakt SNR (P) (Yippi Flatåsen) (1).pdf
Kjøpekontrakt SNR (P) (Yippi Flatåsen) (1).pdf

Signers:

Name	Method	Date
Eriksen, Odd Einar	BANKID	2023-11-14 12:27
Kirkholt, Tom Daniel	BANKID	2023-11-17 13:52

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Formidlingsnr.: 49-23-621

Oppdragsnr.: 492310841

KJØPEKONTRAKT FOR PROSJEKTET: Yippi Flatåsen
om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

Yippi Flatåsen Leil. A705

Kontraktens bestemmelser utfylles av Bustadoppføringslova (buofl) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

1 Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Kjøper (Forbruker)

Navn: **Tom Daniel Kirkholt**

Selger (entreprenør)

YIPPI FLATÅSEN II AS

Adresse: , 7099 FLATÅSEN

Organisasjons nr. 929876857

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.

2 Eiendomsmegler

EiendomsMegler1 Midt-Norge AS

Adresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 TRONDHEIM

Kontaktperson:

Maren Johnsen Smedhaug

Telefon:

+47 95 72 86 66

Organisasjons nr. 936 159 419

E-post:

maren.smedhaug@em1.no

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS - Organisasjonsnummer 936 159 419

Dokumentet er elektronisk signert av:

Eriksen, Odd Einar

Kirkholt, Tom Daniel

3 Eiendommen

Kontrakten gjelder kjøp av

Fast / Leilighet

Som i salgsdokument er benevnt som **Yippi Flatåsen Leil. A705**

På følgende tomt:

gnr. 189, bnr. 117 i Trondheim kommune

Endelig seksjonsnummer og eierbrøk vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført.

Eiendommen er:

eiet

Kontrakten omfatter andel av eiendomsrett på fellesareal bestående f.eks. av felles veier/utomhusareal/ev. lekeplass.

Utbygger forbeholder seg retten til å beslutte ev. overskjøting av fellesareal om det skjer som opprettelse av realsameie eller overskjøting til velforening. Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien, og betales ved overskjøting av boligen.

4 Kontraktssum / Omkostninger

Eiendommen overdras for

Kontraktssum inkl. mva.	Kr	2 390 000	,-
Totalt kjøpesum inkl. omkostninger	Kr	2 410 570	,-

Omkostninger

Kjøperen skal betale følgende omkostninger i tillegg til kontraktssummen:

Dokumentavgiftsgrunnlag av tomteverdi Kr 282 000,-		
- 2,5% dokumentavgift av bruksareal	Kr	7 050,00
- Stiftelsesomkostninger	Kr	1 350,00
- Startkapital	Kr	10 000,00
- Tinglysing skjøte	Kr	585,00
- Tinglysing pantedokument	Kr	585,00
- Stiftelsesomkostninger Velforening	Kr	1 000,00
Totalt kjøpsomkostninger	Kr	20 570,00

Eventuell økning av offentlige gebyr dekkes av kjøperen.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti er utstedt.

5 Indeksregulering

Kontraktssummen skal ikke indeksreguleres.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Eriksen, Odd Einar
Kirkholt, Tom Daniel

6 Forsinket innbetaling

Ved forsinket betaling, av hele eller deler av kontraktsummen inkl. omkostninger og ev. kundeendringer/tilvalg, skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling. Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta boligen inntil betaling skjer.

Den samme renteberegningen skjer såfremt tilhørende pantedokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen oppgjørsdato. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

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

Finansieringsbevis skal merkes med 492310841, og sendes pr. e-post til nybyggtrondheim@em1.no.

7 Oppgjør/tinglysing

Oppjøret mellom partene foretas av megler. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til, og pantedokument oversendes til:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Postboks 6054, Torgarden, 7434 TRONDHEIM

Klientkonto nr. 4200 07 59303. Innbetales med KID 049231084127. Bekreftelse på overføring sendes vår oppgjørsavdeling pr. e-post oppgjornybygg@em1mn.no.

Innbetaling til klientkonto anses skjedd den dato kontoen godskrives. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning.

Overlevering av boligen vil ikke skje før oppgjør er registrert innbetalt til meglers klientkonto, samt at oppgjørsbrev og pantedokument er mottatt og kontrollert av megler.

Megler vil da kunne bekrefte at oppgjør er innbetalt til kjøper og selger, slik at overtakelse kan gjennomføres.

Kjøper må derfor sørge for at kjøpesummen og omkostninger er registrert innbetalt på meglers klientkonto senest 3 dager før overtagelsesdagen. Dersom overføringen er betinget av tinglysing av pant, må pantedokumentet være megler i hende senest 3 dager før overtagelse. Dette gjelder også for elektronisk signerte pantedokumenter, dersom det er gjort avtale om elektronisk eiendomsoppgjør.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegleren. Dokumenter som skal tinglyses må senest innen overtagelse, overleveres eiendomsmegleren i undertegnet stand. Selger utsteder skjøte til kjøper. Skjøte deponeres hos eiendomsmegleren inntil tinglysing finner sted. Tinglysing av skjøte kan skje når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkl. omkostninger eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør vil finne sted. Dersom overføringen er betinget av tinglyst pant, må pantedokumentet være mottatt av megler før overtagelse da denne skal sendes for tinglysing sammen med skjøte.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Eriksen, Odd Einar
Kirkholt, Tom Daniel

Selger og kjøper gir megleren fullmakt til å påføre korrekt eiendomsbetegnelse på skjøtet og ev. pantedokument så snart dette foreligger.

Selgeren har ovenfor eiendomsmegleren avgitt en pantobligasjon (sikringsobligasjon). Obligasjonen inneholder en urådighetserklæring, dvs. en påtegning om at selger ikke kan råde over eiendommen uten samtykke fra eiendomsmegleren. Obligasjonen tjener som sikkerhet for eiendomsmeglerens oppgjør mellom partene.

Utbetaling av oppgjør til selger forutsetter at megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll, fullt oppgjør er innbetalt, og at hjemmel er tinglyst kjøper. Inntil hjemmel er tinglyst, tilhører innbetalt beløp kjøper, noe som innebærer at kjøper har instruksjonsrett over innbetalt beløp. Renter som opptjenes frem til hjemmel er tinglyst tilfaller kjøper. Det må påregnes 2 – 4 uker ekstra ekspedisjonstid hos Statens Kartverk i de tilfellene hvor kjøper er en utenlandsk statsborger som må søke om å få tildelt d-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte/hjemmelsdokument.

Utbetaling av oppgjør (helt eller delvis, beroende på om det foreligger forhold som medfører at kjøper utøver tilbakehold i deler av kjøpesummen) til selger, kan imidlertid foretas før hjemmel er overført kjøper under forutsetning av at selger stiller garanti iht. bustadoppføringslovas § 47. Ved utstedelse av § 47 garanti vil godskriving av renter til kjøper opphøre, med unntak av renter på ev. tilbakeholdt beløp. Kjøpers innbetaling blir i et slikt tilfelle å betrakte som et forskudd.

Det godskrives ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

8 Heftelser m.m.

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser, med unntak av ev. heftelser i eiendomsretten oppgitt i salgsoppgave. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse/denne.

Da eiendommen er under utbygging så gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter.

9 Forbehold

Selgers forbehold

Selger tar forbehold om følgende:

- At Trondheim kommune innvilger rammetillatelse og igangsettingstillatelse for prosjektet.
- At det forhåndsselges 60% av samlet omsetningsverdi.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.09.2024.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen for å realisere prosjektet.

Forbehold anses avklart først når Selger har erklært dette uttrykkelig overfor kjøper. Selv om omstendighetene i forbeholdene inntatt over er inntruffet, kan Selger avvente erklæring om frafall av forbeholdene til fristen for avklaring av forbeholdene er kommet.

Begge parter er ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke er avklart innen ovennevnte frist. Partene har ved et slikt bortfall av kontrakten intet å kreve av hverandre.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Eriksen, Odd Einar
Kirkholt, Tom Daniel

Kjøperens forbehold

Kjøper har avgitt kjøpsbekreftelsen med forbehold om:

- Salg av kontraktsposisjon medfører ikke transportgebyr.
- Kjøper kan kostnadsfritt endre juridisk eier før overlevering.
- Kjøper får bruke utbygger sitt salgsunderlag ved salg av kontrakt.

Dette er avklart og akseptert av selger.

10 Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse

Beregnet ferdigstillelse er i perioden 18 - 21 mnd etter at selgers forbehold er frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke.

Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så kan kjøper kreve dette fra og med måned 22 etter sletting av selgers forbehold.

Ved forsinkelse fra selgers side kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel III til anvendelse (kjøpers rettigheter til å kunne kreve dagbot).

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.

Kjøper er innforstått med at ferdigstillelse av felles-/utearealer kan skje etter innflytting pga. klimatiske forhold.

Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. 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.

11 Selgerens varslingsfrister

Selgeren skal gi kjøperen melding senest 4 uker før overtakelse.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøperen dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse som medfører forsinket overtakelse.

Dersom ny overtakelsesdato blir avtalt, så er det bustadoppføringslovas varslingsfrist på 7 dager som gjelder.

12 Kjøperens medvirkning

Kjøperen skal ikke besørge utført arbeider eller andre ytelser før overtakelsen.

13 Viderealg av kontraktsposisjon

Et eventuelt viderealg av denne kontrakt fra kjøpers side skal skriftlig godkjennes av selger og forutsetter 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 administrasjonshonorar til på kr 10.000,- inkl. mva.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Eriksen, Odd Einar
Kirkholt, Tom Daniel

Ny kjøper må være godkjent av selger senest 1 uke før avtalt overtakelse.

Selger og 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 og selgers samtykke.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Eriksen, Odd Einar
Kirkholt, Tom Daniel

14 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 honorar 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.

15 Elektronisk kommunikasjon

Partene er enige om at elektronisk kommunikasjon f.eks. epost aksepteres som skriftlig varsling.

16 Særlige bestemmelser

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

Kjøper er kjent med innholdet i leiekontrakt for P-kjeller og bodavdeling i 1 etage som skal inngås mellom Y-park AS og eierseksjonssameiet. Leiekontrakten er vedlagt denne kontrakt. Kjøper aksepterer eierseksjonssameiets forpliktelse til å inngå denne avtale med Y-park AS.

17 Vedlegg

Boligen leveres som angitt i salgsoppgave med kjøpsbetingelser, leveranse-/byggbeskrivelse og tegninger mv. som kjøper har gjort seg kjent med innholdet av før handelen ble inngått.

Kjøperen har også fått seg forelagt og gjort seg kjent med innholdet av:

- Informasjon ved kjøp av bolig/fritidsbolig under oppføring
- Kommunal informasjon med reguleringsplan/bestemmelser
- Utkast til sameiebudsjet / velforening
- Utkast til vedtekter
- Tinglyste erklæringer
- Avtale mellom Y-Park og sameiet
- Avtale mellom sameiet og leietaker av p-plass

Ovennevnte dokumentasjon og nærværende kontrakt regulerer til sammen partenes samlede rettigheter og forpliktelser i Avtaleforholdet.

For øvrig reguleres Avtaleforholdet av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven 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.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Eriksen, Odd Einar
Kirkholt, Tom Daniel

18 Kontrakten / Tolkingsregler

Kontraktsdokumentene utfyller hverandre.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

Dette kontraktsdokumentet med bilag er utferdiget i 3 eksemplarer, hvorav ett til kjøper, ett til selger og ett til Eiendomsmegler1.

Dersom partene har valgt elektronisk signering, så lagres kontrakten hos megler, og gjøres tilgjengelig for nedlastning via partenes kundeweb (EiendomsMegler 1 Kundeweb).

Sted/dato,

Sted/dato,

Selger
YIPPI FLATÅSEN II AS
v/
Odd Einar Eriksen iht. fullmakt

Kjøper
Tom Daniel Kirkholt

Dokumentet er elektronisk signert av:

Eriksen, Odd Einar
Kirkholt, Tom Daniel

Oppdragsnummer: 1710260005
Formidlingsnummer:

AVTALE OM TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT FOR BOLIG UNDER OPPFØRING

Kontraktsforholdet reguleres av kjøpsloven og avhendingsloven.

Avtalens parter:

Tom Daniel Kirkholt

heretter kalt **selger**, og:

heretter kalt **kjøper**.

1. BAKGRUNN

Selger og Villaservice AS heretter «utbygger», inngikk den 17.11.2023 kjøpekontrakt, heretter kalt "Kjøpekontrakten", om kjøp av bolig under oppføring på gnr. 189, bnr. 117, snr. 78 (Ideell andel 1/1) i Trondheim kommune. Kjøpekontrakten følger som vedlegg 1 og er en del av denne avtale.

Transport av Kjøpekontrakten forutsetter utbyggers samtykke.

2. AVTALEOBJEKTET

Selger transporterer ved denne avtale samtlige rettigheter og plikter i henhold til Kjøpekontrakten til kjøper.

Utbygger forutsetter, men har intet ansvar for, at selger har informert kjøper om alle opplysninger som tidligere er gitt av utbygger. Kjøper kan således ikke gjøre gjeldende andre krav eller rettigheter overfor utbygger enn det selger kunne ha gjort dersom transport ikke var foretatt. Transportavtalen gir ikke kjøper rettigheter overfor utbygger i større grad enn det selger kunne gjort gjeldende.

Selger

side 1 av 4

Kjøper

3. KJØPESUM

Vederlag for kontraktsposisjonen (merverdi) utgjør kr 160 000,00 - kroner kroner.

For oppfyllelse av denne kontrakt skal kjøper betale følgende, heretter kalt "Kjøpesummen":

Betaling for merverdi	kr	,-
Kjøpesum	kr	2 390 000,-
Omkostninger	kr	20 570,-
Til sammen	kr	,-

I tillegg skal kjøper betale kjøpesum og omkostninger i henhold til Kjøpekontrakten.

4. OVERTAKELSE AV KJØPEKONTRAKTEN

Kjøper overtar samtlige rettigheter og plikter i henhold til Kjøpekontrakten den , heretter kalt "Overtakelse".

5. BETALING AV KJØPESUMMEN

Kjøper betaler Kjøpesummen i henhold til denne avtalens punkt 3 ved Overtakelse.

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling; Aktiv Eiendomsoppgjør AS. Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger. Innbetaling fra kjøper skal skje til meglerforetakets klientkonto nummer **42703422866**, Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS og merkes med følgende KID: 171026000520.

Til orientering beregnes det renter av inntæktene på klientkonto. Opptjente renter utbetales den berettigede dersom beløpet overstiger ½ rettsgebyr, pt. kr 672,50.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

For den del av Kjøpesummen som ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid, må kjøper svare den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen frem til hele kjøpesummen er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også eventuelle påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

For betalingsvilkår i henhold til Kjøpekontrakten, se vedlegg 1.

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

Selger

side 2 av 4

Kjøper

6. GARANTIER

Garanti som utbygger har stilt i medhold av boligoppføringsloven § 12 og eventuelt § 47, kan gjøres gjeldende av kjøper som selgers rettsetterfølger, jf. boligoppføringsloven § 12 syvende ledd.

Kjøper er kjent med at garanti etter boligoppføringsloven § 12, som minst lyder op 3 % av vederlaget i perioden før overtakelse og 5 % i perioden frem til 5 år etter overtakelsen, er beregnet av opprinnelig kjøpesum mellom utbygger og selger i henhold til Kjøpekontrakten.

7. SELGER SITT ANSVAR FOR UTBYGGERS OPPFYLLELSE

Selger har intet ansvar overfor kjøper for utbyggers oppfyllelse i henhold til Kjøpekontrakten.

Selger har krav på å få utbetalt beløp tilsvarende forskudd i henhold til Kjøpekontrakten samtidig med Overtakelse etter denne avtalens punkt 4, forutsatt at garanti etter boligoppføringsloven § 47 er stilt av utbygger.

Merverdi skal bero på meglerforetakets klientkonto frem til kjøper har overtatt eiendommen og fått rettsvern for sitt erverv. Dersom kjøper er krevet for og har innbetalt transportgebyr som eventuelt er pådratt mellom utbygger og selger, skal også dette beløpet bero på klientkonto frem til kjøper har overtatt eiendommen og fått rettsvern for sitt erverv. Oppgjøret for merverdi og eventuelt transportgebyr gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Gjennomføring av oppgjør vil kunne ta lengre tid i ferier og rundt typiske overtakelsesdatoer, så som 1. og 15. Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Selger samtykker til at hele meglerforetakets tilgodehavende og utlegg i henhold til oppdragsavtlen trekkes fra klientmidler tilhørende selger. Tilsvarende gjelder for transportgebyr til utbygger.

Et eventuelt mislighold fra utbyggers side gir ikke kjøper adgang til å fremme krav mot selger. Dersom kjøper er forbruker, faller plikten til å betale vederlag for kontraktsposisjonen bort dersom utbygger ikke ferdigstiller boligen, jf. avhendingsloven § 1-1 fjerde ledd.

8. VEDLEGG

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter, som utgjør en del av denne avtale:

- Kjøpekontrakt datert 17.11.2023.
- Opprinnelig salgsoppgave med vedlegg
- Salgsoppgave for kontraktsposisjonen med vedlegg

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

Avtalen om transport av kjøpekontrakt oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted/dato: Trondheim,

Selger

side 3 av 4

Kjøper

Sted / dato:

Tom Daniel Kirkholt

Selger

side 4 av 4

Kjøper

GARANTI 401434

Bustadoppføringslova § 12

Kjøp av bolig som ikke er fullført

Utstedelsesdato: 28.08.2024

Garantidebitor

YIPPI FLATÅSEN II AS (929 876 857)
Kjøpmannsgata 50
7010 TRONDHEIM

Garantikreditor

Kjøpere i Yippi Flatåsen

Garantist

Newpoint Reinsurance Company Limited (L43340)
c/o IAM Insurance AS
Rådhusgata 23B, 0158 Oslo

Garantierklæring

Garantisten stiller seg herved overfor Garantikreditor som selvskyldnerkausjonist for de kontraktsforpliktelser Garantidebitor har i henhold til kontrakt.

Beskrivelse:

Samlegaranti for boliger i Yippi Flatåsen - garantien gjelder enheter A108 A109 A201 A204 A208 A209 A212 A301 A308 A309 A312 A401 A405 A406 A407 A408 A409 A412 A501 A504 A505 A506 A507 A508 A509 A511 A512 A601 A604 A605 A606 A607 A608 A609 A611 A612 A701 A702 A704 A705 B103 B106 B201 B208 B209 B212 B301 B302 B304 B308 B309 B312 B401 B404 B405 B408 B409 B412 B501 B504 B505 B506 B507 B508 B509 B510 B511 B512 B601 B602 B604 B605 B606 B607 B608 B701 B704 B705 B706 B707 B708

Nummer: Yippi Flatåsen

Garantien gjelder for Garantidebitor kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger, ved mislighold i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Garantien i utførelsestiden gjelder også for Garantidebitor ansvar for forsinket fullføring.

Den enkelte kjøper kan ikke kreve en større del av garantisummen enn det som relaterer seg til vedkommendes vederlag for leiligheten.

Garantien er begrenset til kr 6 428 700 som utgjør 3,0% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor Garantidebitor før overtagelse av kontraktsarbeidet.

Garantien endres deretter til kr 10 714 500, som utgjør 5,0% av vederlaget, for forhold som påberopes overfor Garantidebitor ved Garantikreditorens overtagelse av kontraktsarbeidet eller i løpet av de 5 første årene deretter.

Garantien i utførelsestiden kan samlet ikke gjøres gjeldende for mer enn 3,0% av vederlaget. I reklamasjonstiden kan garantien samlet ikke gjøres gjeldende for mer enn 5,0% av vederlaget.

Garantien gjelder inntil krav som Garantikreditorens har mot Garantidebitor, og som er fremsatt mot Garantidebitor innen de respektive frister, er oppfylt. Garantisten skal alltid varsles dersom kontrakten mellom Forbrukeren og Entreprenøren heves.

Garantisten har etter alminnelige kausjonsregler adgang til å gjøre gjeldende Garantidebitor innsigelser mot Garantikreditorens krav, men på Garantistens egen risiko. Blir det senere fastslått at Garantidebitorens innsigelser er uholdbare, vil Garantisten utover selve kravet også være ansvarlig overfor Garantikreditoren for forsinkelsesrente med mer etter lov 17. desember 1976 nr 100 om renter ved forsinket betaling, som følge av Garantistens forsinkelse, for perioden fra en måned etter at krav ble framsatt for Garantisten fram til avgjørelsen av tvisten mellom Garantidebitoren og Garantikreditoren.

Tvister vedrørende denne garantien behandles ved samme verneting som tvister mellom Garantidebitoren og Garantikreditoren.

Garantien kan gjøres gjeldende av Garantikreditorens rettsetterfølgere, jf. bustadoppføringslova § 12 sjette ledd.

Garantien kan ikke i andre tilfeller transporteres uten Garantistens samtykke.

Etter opphør bes dette dokument returnert til Garantisten.

Krav under garantien meldes til: Newpoint Reinsurance Company Limited, c/o IAM Insurance AS, Rådhusgata 23B, 0158 Oslo eller krav@garantier.no.

På vegne av Newpoint Reinsurance Company Limited (avtale datert 01.06.2023)
IAM Insurance AS



Rune Aksdal
Daglig leder



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: YIPPI FLATÅSEN - leilighet A705
7099 FLATÅSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Lerstadgrind

Oppdragsnummer:

Telefon: 476 32 249
E-post: thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre