



aktiv.

Kalv Arnesons gate 1, 7715 STEINKJER

**Prosjekterte selveierleiligheter
med attraktiv beliggenhet i hjertet
av Steinkjer. Heis og fast
parkeringsplass i p-kjeller**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822
E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer
Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Pris fra :	3 360 000
Omkost. fra:	30 780
Totalpris fra:	3 390 780
Selger:	Steinkjer
Byutvikling AS	
Org.nummer:	925558486
Eiendomstype:	Selveierleilighet
Eierform:	Eierseksjon
BRA - i:	46 - 119 m²
BRA total:	46 - 119 m²
Tomt:	1108m²
Matrikkel:	gnr. 197, bnr. 721
Felleskostnader:	Kr.1.379-2.550
Oppdragsnr:	1708255069
Sist oppdatert:	22.04.2025

Prosjekterte
selveierleiligheter med
attraktiv beliggenhet i
hertet av Steinkjer.

Holmen Terrasse består av 9 sørvendte selveierleiligheter i hjertet av Steinkjer, like ved Steinkjerelva og det flotte nye kulturhuset på Steinkjer.

Her får man leiligheter i størrelsesorden 46-119 kvm som inneholder 1-3 soverom. Leilighetene vil få en meget sentral beliggenhet med sentrum, torget og det nye kulturhuset like over brua. Romslige balkonger på 10 kvm!

Fine nærområder som kan nytes med en spasertur langs elvepromenaden. Leilighetene får privat balkong og parkeringsplass i parkeringskjeller foruten leilighet i underetasje som får uteområde på bakkeplan.

Velkommen for en uforpliktende prosjektpprat.



Nærområdet

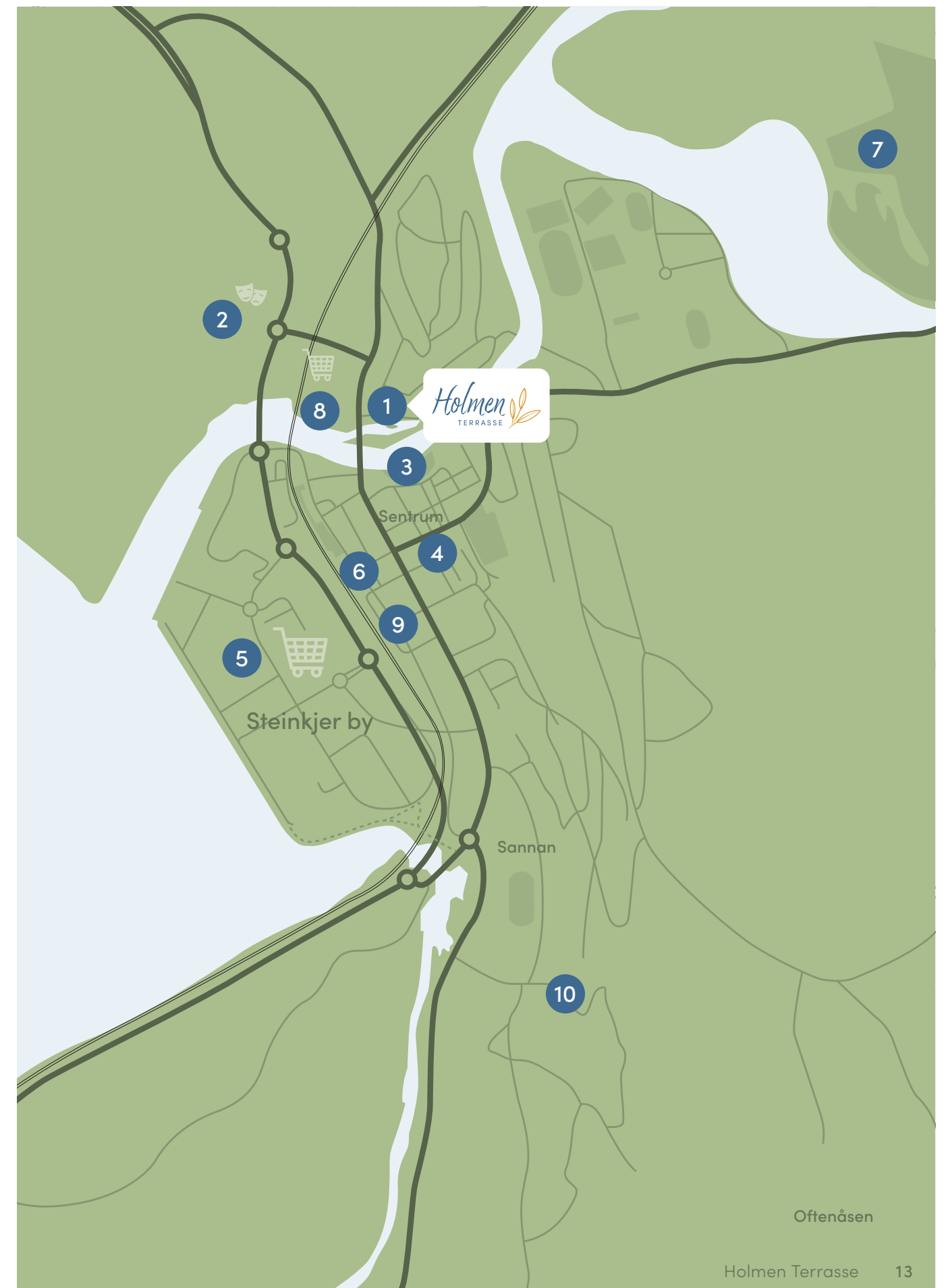
I Holmen Terrasse er det kort avstand til alt av servicefunksjoner.

En kort spasertur unna finner du Steinkjer sentrum med et rikt utvalg av kafeer, restauranter og butikker.

Med bil i parkeringskjelleren er det lett å komme seg ut på veien på E6 nord- og sørover, som tar deg til mange flotte turmuligheter på Innherred.



- | | |
|---------------------|------------------------|
| 1 Holmen Terrasse | 6 Steinkjer stasjon |
| 2 Kulturhuset | 7 Midjo Golfbane |
| 3 Elvepromenaden | 8 Bystranda |
| 4 Steinkjer sentrum | 9 3T-Steinkjer |
| 5 Amfi Steinkjer | 10 Oftenåsen parkering |



Holmen Terrasse

Holmen Terrasse består av 9 sørvendte selveierleiligheter i hjertet av Steinkjer, like ved Steinkjerelva og det flotte nye kulturhuset på Steinkjer.

Her får man leiligheter i størrelsesorden 46-119 kvm som inneholder 1-3 soverom. Leilighetene vil få en meget sentral beliggenhet med sentrum, torget og det nye kulturhuset like over brua. Romslige balkonger på 10 kvm!

Fine nærområder som kan nytes med en spasertur langs elvepromenaden.

Leilighetene får privat balkong og parkeringsplass i parkeringskjeller foruten leilighet i underetasje som får uteområde på bakkeplan.

Det medfølger en sportsbod og en parkeringsplass i felles underjordisk garasjeanlegg til hver leilighet i tillegg til felles sykkelparkering. I tillegg blir det 3 utvendige gjesteparkeringsplasser.

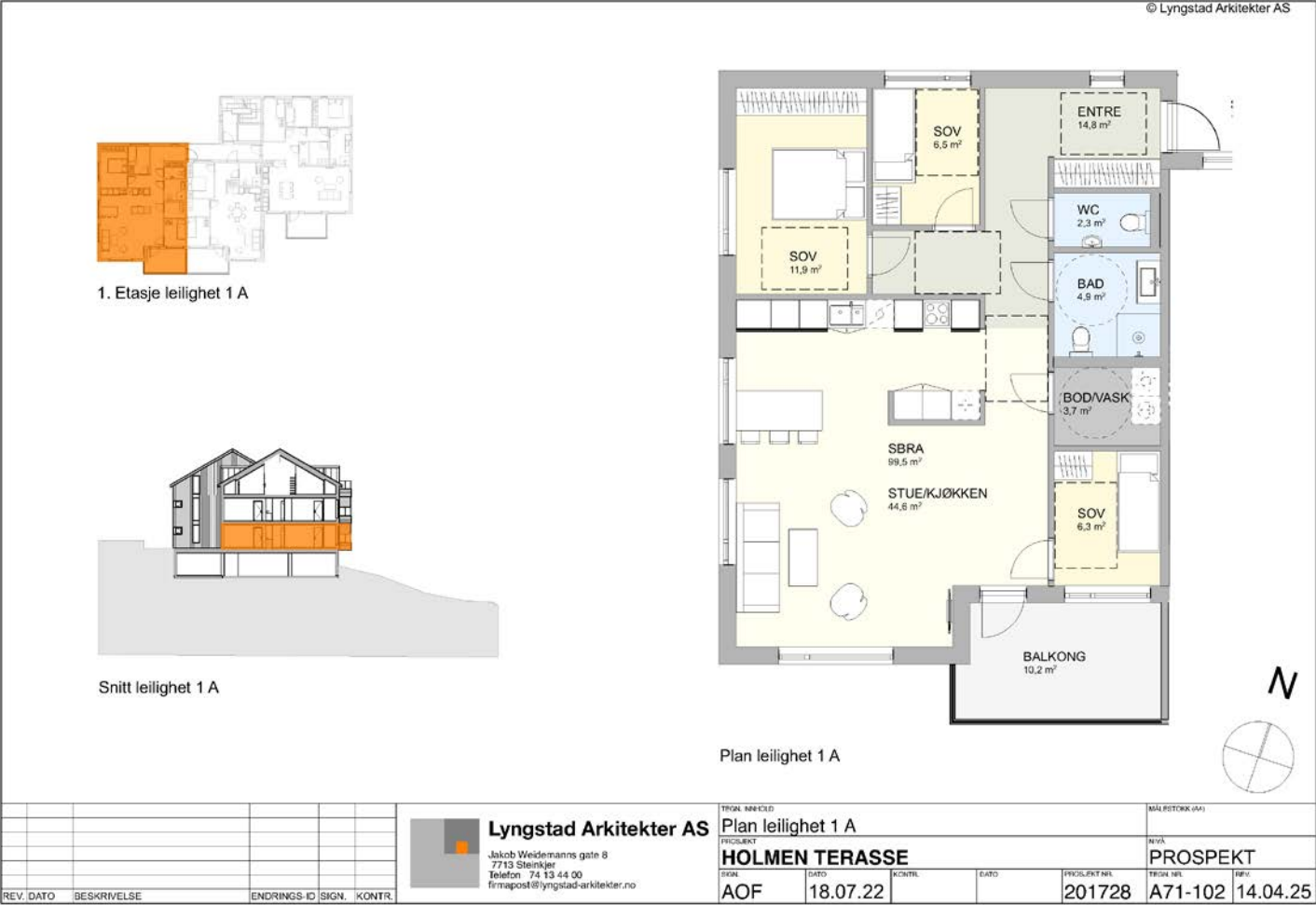
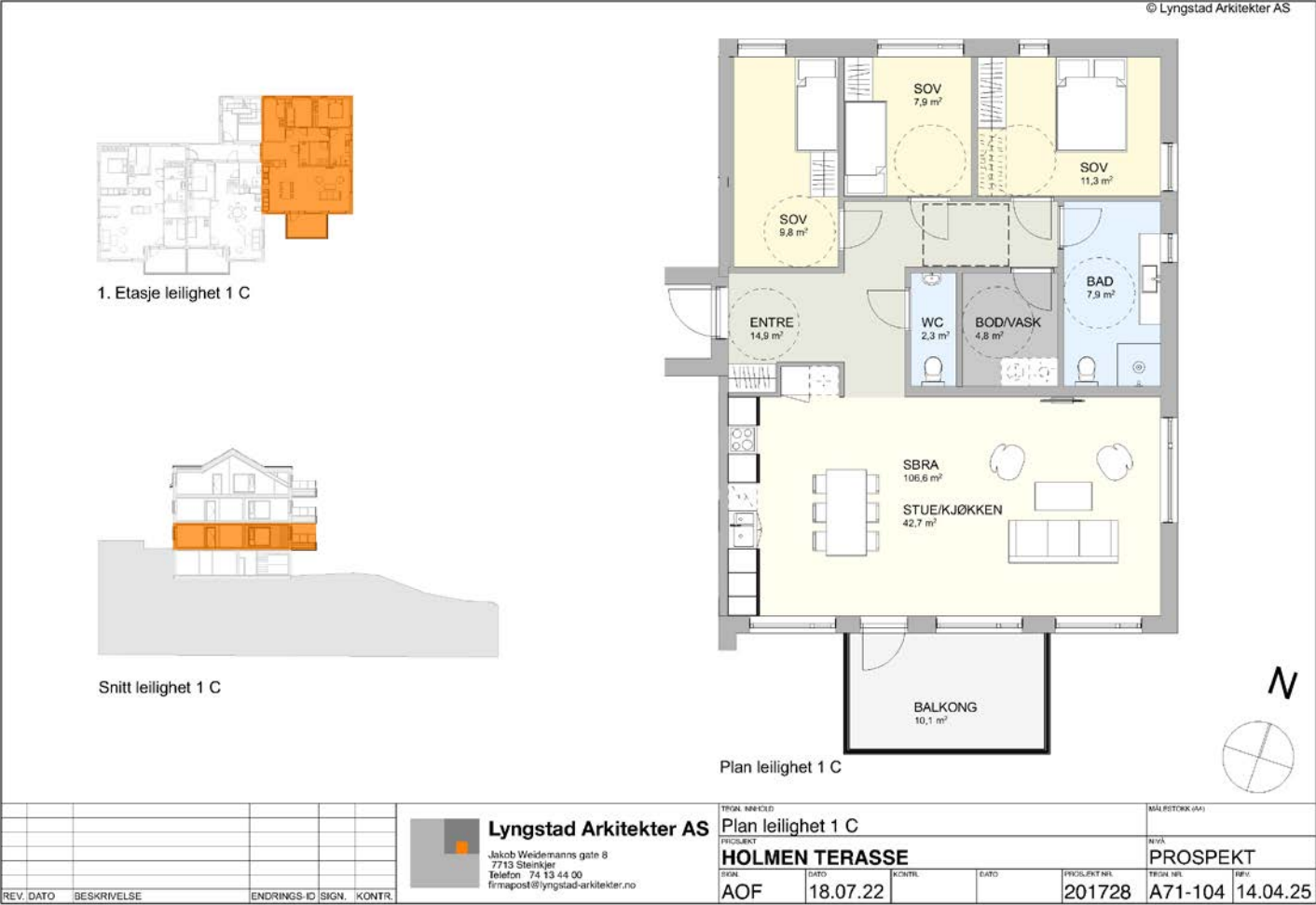


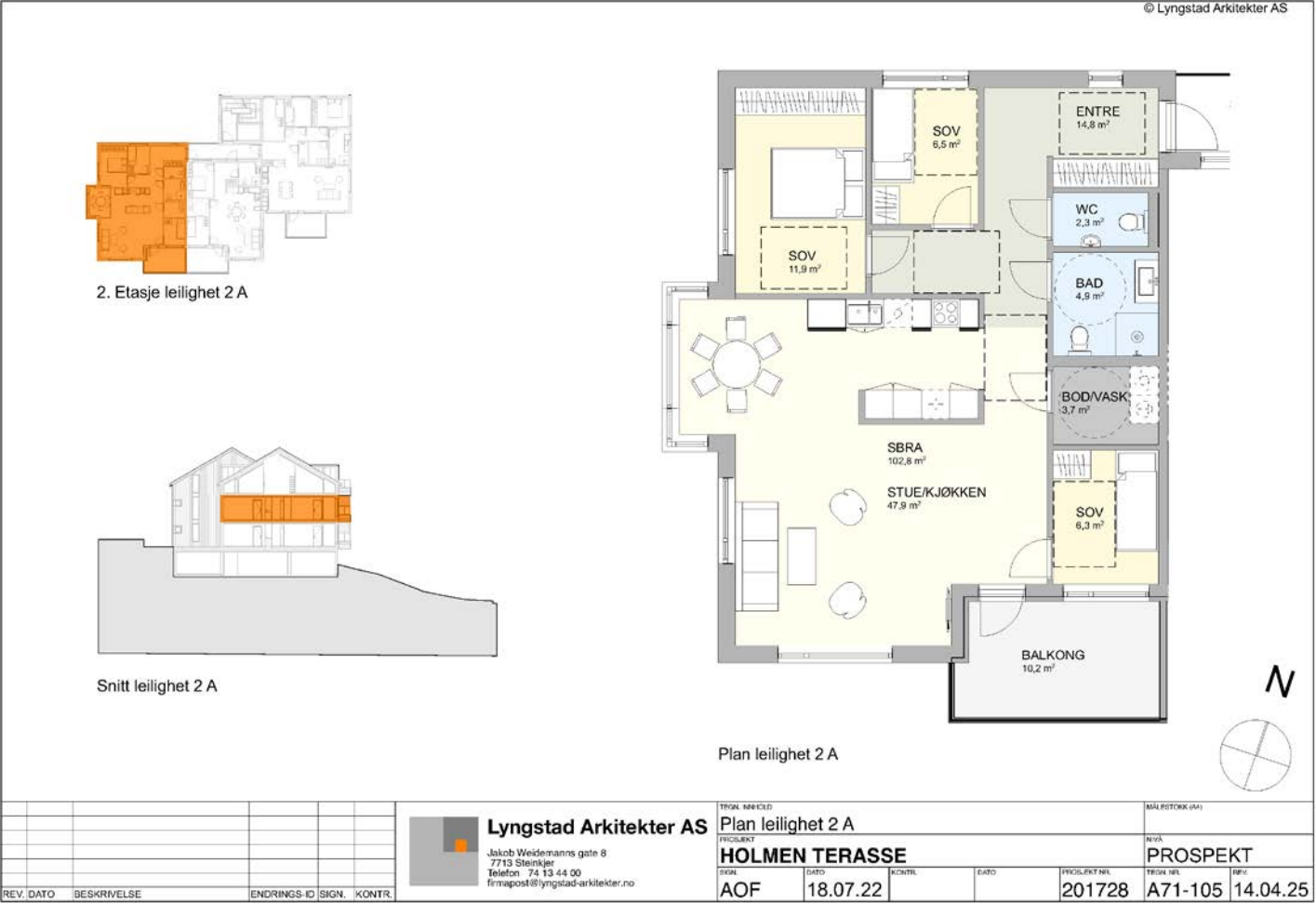
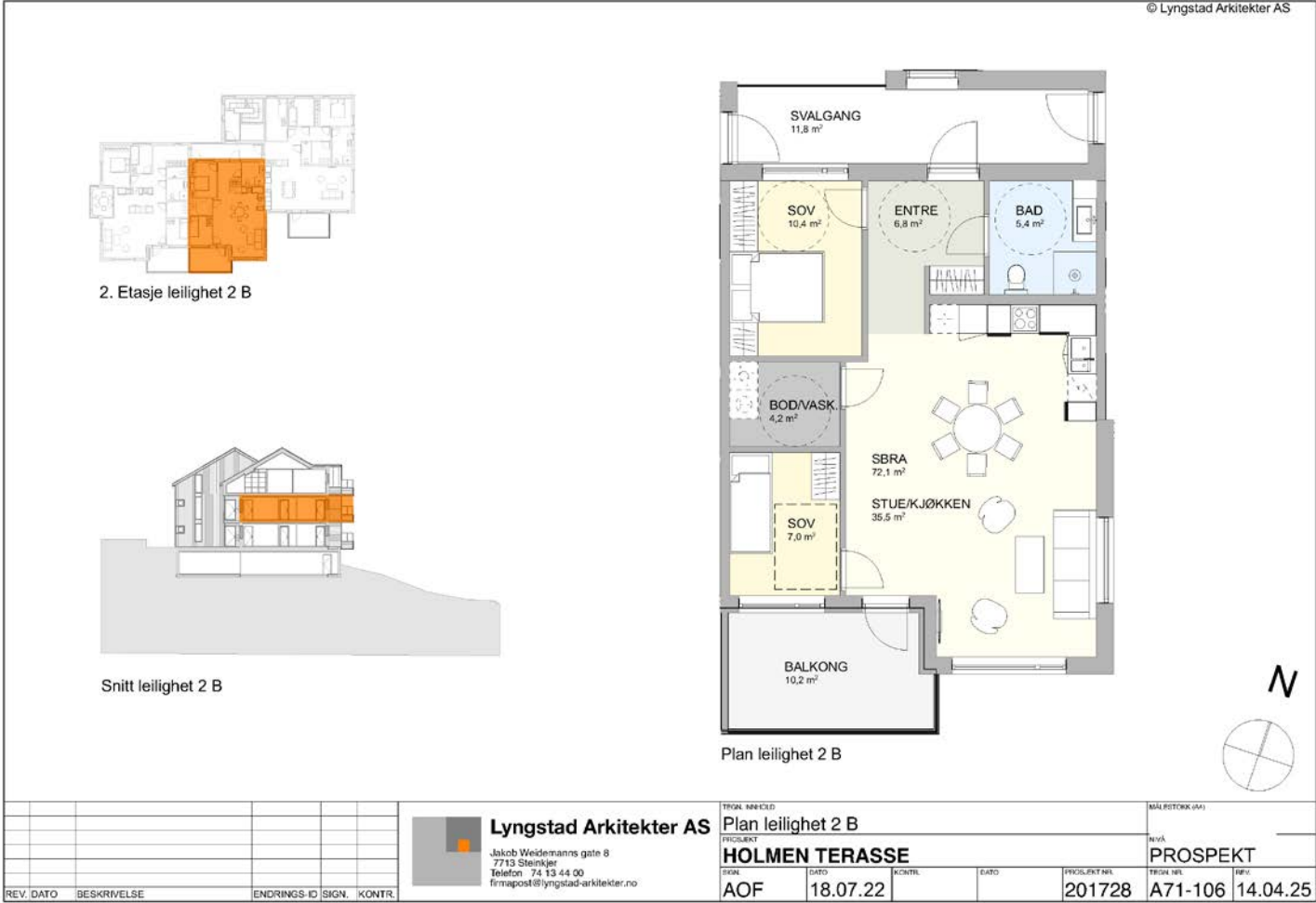














Om prosjektet

Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet
Holmen Terrasse består av 9 sørvendte selveierleiligheter i hjertet av Steinkjer, like ved Steinkjervelva og det flotte nye kulturhuset på Steinkjer. Her får man leiligheter i størrelsesorden 46-119 kvm som inneholder 1-3 soverom. Leilighetene vil få en meget sentral beliggenhet med sentrum, torget og det nye kulturhuset like over brua. Romslige balkonger på 10 kvm!

Fine nærområder som kan nytes med en spasertur langs elvepromenaden. Leilighetene får privat balkong og parkeringsplass i parkeringskjeller foruten leilighet i underetasje som får uteområde på bakkeplan.

Prisinformasjon
Selger forbeholder seg retten til å endre pris på usolgte enheter.

Finansieringskontroll
Kjøper plikter å ha avklart finansiering på forhånd ved inngåelse av bindende kjøpsbekreftelse. Finansieringsplan skal utfylles i kjøpsavtalen og kontaktperson for verifisering skal oppgis. Kjøper er ansvarlig for å ha avklart finansieringen før inngåelse av avtale.

Beliggenhet og adkomst
Sentral beliggenhet midt i Steinkjer sentrum. Fra E6 nordgående ta av i første rundkjøring mot sentrum (Kongens gate). Kjør gjennom Steinkjer sentrum, forbi torget og over brua. Leilighetene vil komme på høyre side like over brua.

Generell orientering
Det gjøres oppmerksom på at det trolig vil bli en endring rundt trapperom som medfører en karnappløsning som må byggegodkjennes. Det tas forehold om at løsningen kan byggegodkjennes. Endringen er ikke tegnet inn i tegningene pr 2025.

Det gjøres oppmerksom på at tegninger, brosjyremateriell, 3D bilder, interiør- og eksteriørbilder, mv kun er ment som illustrasjoner og kan inneholde detaljer som ikke er medtatt i avtalegrunnlaget.

Leilighetene leveres med planløsning og materialbruk som vist på tegninger med sjakter, også angitt i denne beskrivelse.

Leilighetene overleveres standard byggvasket. Utført arbeid skal tilfredsstille toleranseklasse to i henhold til Norsk Standard NS 3420-1:2008.

Tegningene kan vise mer fastmontert utstyr enn beskrivelsen angir. Dette er gjort for å vise innredningsmulighetene, men leilighetene leveres kun med det fastmonterte utstyret som er beskrevet i leveransebeskrivelsen uansett hva tegningene viser.

Leilighetene tilfredsstiller forskriftenes krav til tilgjengelighet.

Areal fra - til
BRA 46 - 119 m²

Fellesareal i bygg
Hver kjøper vil i tillegg til sin bolig også disponere over sameiets utvendige- og innvendige fellesarealer. Deler av fellesarealet kan i henhold til

vedtekter være avsatt til enkelte boliger/seksjoner.

Fellesarealene, herunder bl.a. felles trappeganger, svalganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg samt fasader, herunder balkonger, terrasser mv. ferdigstilles av selger samtidig med boligene.

Utomhusarealene tilhørende sameiet ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av det enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.

På eiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og eventuelle andre ledninger. Disse ledningene som går over eiendommen vil også være i sameie med andre tilliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tilliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

Garasje/Parkering
Det medfølger en sportsbod og en parkeringsplass i felles underjordisk garasjeanlegg til hver leilighet i tillegg til felles sykkelparkering. I tillegg blir det 3 utvendige gjesteparkeringsplasser.

Garasjeanlegget blir prosjektert iht gjeldende krav med 2,5 meter bredde, men søyle eller vegg inntil parkeringsplassen, eller lite manøvreringsareal foran parkeringsplassen, krever en enda bredere plass for at den skal oppfylle funksjonskravet i teknisk forskrift. For HC-plasser gjelder et breddekrav på 4,5 meter. Garasjeanlegget vil ha normal tilgjengelighet for personbiler med en antatt høydebegrensning på 2,05 meter. Det tas forbehold om evt endringer i

løpet av detaljprosjekteringen.

Garasjeanlegget er planlagt organisert som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett.

Lading for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for ladning av el-bil betales av den enkelte andelshaver. Selger tar forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør og at kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.

Boder
Det medfølger en sportsbod og felles sykkelparkering i felles underjordisk garasjeanlegg.

Fremdriftplan og ferdistillelse
Eiendommen er forventet ferdigstilt 16 måneder fra byggestart, basert på tidspunkt for bortfall av forbehold. Eiendommen skal dog være ferdigstilt senest 18 måneder etter at selgers forbehold er frafalt.

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

eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

Overtakelse skjer straks boligen er ferdigstilt og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik 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.

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

Selger skal overlevere eiendommen i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

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

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når

kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Tomtetype
Eiet
Tomteareal
1108 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Prosjektet skal oppføres på eiendommen gnr 197, bnr 721 i Steinkjer kommune. Eksisterende bolig skal rives. Tomtearealet sør og vest for denne eiendommen - gnr 197 bnr 1574 skal sammenføres med gnr 197 bnr 721.

Boligene vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Eiendommen vil bli seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter.

Eiendommen skal sammenslås / grensejusteres og eiendomsgrensene og arealet er ikke endelig avklart på salgstidspunktet. Sameiets tomt skal opprettes med egen matrikel. Sameiets tomteareal er oppgitt av selger å bli ca. ca 1108 m².

Leveranse

Kjøkken
Kjøkken leveres som Sigdal Vidde Snø. Takhøye skap er tilvalg. Integrerte hvitevarer er fra Electrolux. Ventilator er med Plasma Made filter.

Bad
Baderomsinnredning leveres som Foss bad klassisk hvit eller tilsvarende. Det leveres 100 cm baderomsinnredning med servantskap med benkeplate og speilskap med belysning. Bevegelige dusjvegger i klart rett glass.

Garderobe-fasiliteter
Garderobeskap eller skyvedørsfronter leveres ikke i prosjektet.

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.

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og

rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Konstruksjon
Bæresystem i betong og stål. Dekker av betong. På dekkene legges trinnlydsplater for legging av vann varmerør. Varmerørene støpes inn med avrettingsmasse. Yttervegger i bindingsverk med kledning med plater og bordkledning. Tørk, svinn og setningssprekker er ikke reklamasjonsberettiget. Tak som luftet trekonstruksjon tekket med takstein.

Fasade
Yttervegger utføres med isolert bindingsverk. Utvendig kledt med bordkledning og felt av fasadeplater, og bordkledning iht. fasadetegning. På innsiden legges plastfolie og 13 mm gipsplater som sparkles og males.

Yttertak
Tak som luftet trekonstruksjon tekket med takstein.

Balkonger/terrasser/uteplasser
Leilighetene leveres med veranda og rekkverk. Løsning på rekkverk og glassinndeling er enda ikke valgt. Rekkverks- og glassinndeling kan derfor bli forskjellig fra hva som er vist på fasadetegninger/-illustrasjoner. Verandadekke er utført som tett tredekke med tremmer av trykkimpregnert tre. Veranda som ligger inntil hverandre vil få deling/skjerming mot naboleilighet helt ut til rekkverk.

Balkongdør fra stue og ut på veranda. Alt innvendig listverk/karmer leveres i ferdig malt utførelse med synlig spikring. Ikke synlige hull etter spiker/dykk kan fås som tilvalg.

Trapper
Overflater gulv og trapper i ganger fellesarealer vil være sklisikkert gulvbelegg. Kontrast på trappenese i forhold til synshemming. Postkasseanlegg med systemnøkkel plasseres ved hovedinngang. Belysning på vegger og tak for å gi tilfredsstillende lys i trapper og gangsoner

Heiser
Leiligheter i underetasje og 1. etasje har adkomst direkte fra terreng. Leiligheter i 2. etasje har adkomst fra trapperom med heis via gangbane/svalgang i betong. Leiligheter i 3. etasje har adkomst fra trapperom med heis og korridor.

Ventilasjon
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner med individuell styring i alle leiligheter. Temperatur i garasjeanlegg skal være sikret plussgrader hele året.

Varmeanlegget blir med luft/vann varmepumpe fellesanlegg for bygget. Vannbåren gulvarme med egen sløyfe i gang, stue og kjøkken.

Baderom leveres med elektriske varmekabler.Varmtvann via fellesanlegg.

Panelovn som tilleggvarme på stue for ekstra kalde dager. Soverom leveres uten varmekilde.

Sanitær

For hver leilighet leveres:
- Veggmontert WC i hvit porselen.
- 1 stk. termostatregulert dusjbatteri og garnityr.
- 1 stk. dusj med bevegelige/foldbare vegger som beskrevet under eget punkt om bad.
- Ett-greps servantbatteri til servant på bad. Sluk i dusjgrube.
- 1 stk. opplegg for tilkopling av vaskemaskin og tørketrommel (hvitevarer vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen).
- 1 stk. opplegg og tilkopling av oppvaskmaskin
- 1 stk. ett-greps oppvaskbatteri med høy tut til kjøkkenbenk m/ avstegningskran for oppvaskmaskin på kjøkken.

Brannsikring
Det vil bli levert røykvarslere iht. forskriftskrav. Det leveres ett stk. pulverapparat pr leilighet i hht. forskriftskrav.

Dører og vinduer
Innvendige dører:
Leveres med malt plan overflate, med malt belistning med synlige maskinstifthoder/maskinskruehoder.

Vinduer:
Vinduer og dører i ytterveggene utføres med isolerglass med nødvendig støydemping, brannglass etc. i henhold til forskriftenes krav. Karmlistene leveres fabrikkmalt med synlige maskinstifthoder/maskinskruehoder.

Overflater og kledning
Skillevegger mellom leilighetene er i hovedsak av betong. Innvendige delingsvegger er hovedsakelig oppført som lettvegger. Lette innervegger vil bli med malt gipsplatekledning.

På baderom belegges veggene med keramisk flis, standardtyper fremlegges ved gjennomgang med entreprenør. Vegg der det er separat WC er platekledt med malt platekledning. Bod - platekledt.

Dekkene mellom leilighetene utført i betong-konstruksjoner. På betongdekkene legges flytende type Kärsh Parkett type Taranto. Fotlist - lakkert parkettlist i eik med synlige maskinstifthoder/maskinskruehoder. På baderom er det keramisk flis, standardtyper fremlegges ved gjennomgang med entreprenør. Der det er separat WC leveres parkett. Bod – belegg.

Bodløsninger
Hver leilighet vil få egen sportsbod i kjeller. Bodene er låsbare med systemnøkkel og oppføres med tette vegger og åpning mot tak. Bodene har lyspunkt og dobbel stikkontakt tilkoblet fellesanlegg. Det må påregnes avgift til sameiet for faste elektriske installasjoner i bod (f.eks fryser). Fordeling av eiendommens boder blir foretatt av selger.

Postkasser
Felles.

Porttelefon og adgangskontroll
Nøkkelsystemet er utformet slik at alle dører som leilighetseieren har adgang til kan åpnes med en nøkkel. Dette gjelder bla. postkasser, inngangsdør og egen bod.

Kabel-TV/bredbånd
Det vil bli fremlagt opplegg for TV og data med ett

uttak til alle leilighetene. Dersom det ønskes flere TV-uttak vil dette være tillegg. Det tilbys felles abonnement via sameiet på TV/Internett (Basispakke). Oppgraderinger må dekkes av den enkelte eier.

Energimerking
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.

El-anlegg
Det leveres komplett anlegg med egen måler/abonnement for fellesareal og egen måler med eget abonnement for hver leilighet. Det elektriske anlegget i leilighetene blir i hovedsak utført som skjult anlegg. Elektrisk anlegg langs brann og lydvegger vil bli fremført som åpent anlegg. Det leveres sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og overlastvern. For øvrig leveres antall stikkontakter som beskrevet i forskriftskrav i ht. NEK 400:2010. I tillegg dobbelt stikk på veranda tilkoblet leilighetens anlegg.

Det er medtatt armaturer i alle rom foruten stue - alle lyspunkter leveres med lyskilde. Det er medtatt belysning over kjøkkenbenk. Speilbelysning på bad er integrert i baderomsinnredningen. Utelys i fellesareal og på leilighetenes veranda vil gå over fellesanlegget og styres av felles fotocelle. Ovennevnte spesifikasjon er veiledende og vil variere avhengig av leilighetene og rommenes

størrelse. Kjøper vil få tilsendt egen elektrotegning som viser plassering av de elektriske punkter. Leveranseomfang for fellesanlegg: Generelt er medtatt nødvendig belysning og forskriftsmessig nødlysanlegg. Stikkontakter for vedlikehold av fellesarealer tilknyttet leiligheter er medtatt.

Oppvarming
Varmeanlegget blir med luft/vann varmpumpe fellesanlegg for bygget. Vannbåren gulvarme med egen sløyfe i gang, stue og kjøkken.

Baderom leveres med elektriske varmekabler.Varmtvann via fellesanlegg.

Panelovn som tilleggvarme på stue for ekstra kalde dager. Soverom leveres uten varmekilde.

Sameiet/økonomi

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

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

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet

formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift
Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen.

Velforening
Pliktig medlemskap i Sameiet.

Tilbud på 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.

Forretningsfører
Boligbyggelaget TOBB

Organisasjonsform
Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 9 boligseksjoner. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse. Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett,

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

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

Stipulerte felleskostnader inkluderer
Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør fra kr 1.379,- til kr 2.550,- per måned. Se vedlagt prisliste. Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet Styrehonorar, løpende vedlikehold, drifts- og serviceavtaler, bygningsforsikring, fellesstrøm, grunnpakke Kabel-Tv/Internett og andre driftsutgifter. Kommunale avgifter (vann,avløp,eiendomsskatt) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og forutsetter dette blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.

Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører, og er basert på opplysninger gitt av selger og normtall fra tilsvarende eierseksjonssameier som forretningsfører forvalter. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, organisering av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne

endre budsjettet og inngå avtaler som vil kunne gi sameiet andre eller økte kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i sameiet. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av sameiets styre og/eller generalforsamling.

I henhold til vedlagt utkast til vedtekter skal felleskostnadene i utgangspunktet fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene, så langt dette er felleskostnader som naturlig vil være forskjellig mellom boligene på bakgrunn i bruksenhetenes størrelse (for eksempel felles bygningsforsikring). For de kostnader hvor boligenes størrelse ikke har noen betydning (for eksempel abonnementsgebyr vann/avløp, kollektiv avtale for tv- og bredbåndssignal, brøyting, strøm og oppvarming av fellesarealer), fordeles kostnadene likt mellom sameierne. Eventuelle á konto innbetalinger avregnes årlig mot faktisk/fysisk forbruk ved avlesning av målere.

Etter ferdigstillelse plikter selger å betale andel felleskostnader på usolgte boliger.

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

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5006/197/721:
16.02.1948 - Dokumentnr: 380 - Opprettelse av matrikkelenheten
UTSKILT FRA BRANNSTRØKET

30.08.2001 - Dokumentnr: 4057 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 126996 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:721
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1048855 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:721
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2022 - Dokumentnr: 1433979 - Opphevelse av seksjonering
Oppheving av:
Seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
Seksjon:

Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

På eiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og eventuelle andre ledninger. Disse ledningene som går over eiendommen vil også være i sameie med andre tilliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tilliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

Ferdigattest og midlertidig 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 uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Selger er forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien

av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt. Beløpet kan frigis ved samtykke fra kjøper, på bakgrunn av garanti etter boligoppføringsloven § 47 eller ved utstedelse av garanti.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie 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. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Vei, vann og avløp
Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen.

Reguleringsplan og rammetillatelse
Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering for Holmen terrasse, planid 5006-2020012, vedtatt 15.12.21. Området er regulert til boligbebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt grønnstruktur. Reguleringsplan og bestemmelser kan ses hos megler.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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.

Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

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

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

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse

på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås.

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

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer.

Alle illustrasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det

gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert. Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som ”god standard” etc.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til måleregulene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er beregnet av arkitekt med bakgrunn i tegninger. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive

delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Forbehold fra utbygger

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- åpning av byggelån
- igangsettingstillatelse for byggarbeidene i samsvar med søknad
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 60% av verdien av boligene i prosjektet iht. prisliste ved salgsstart.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen 01.01.2026 kl. 18.00.

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

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. boligoppføringsloven § 44.

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

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

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

Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 25.000,- inkludert mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette. Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. boligoppføringsloven § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med boligoppføringsloven §§ 52 og 53.

Viktig informasjon

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering.
- Etablering av ett eller flere sameier/realsameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhandsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligenes kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte

boliger.

- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

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

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

Hvitvasking

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.

Kjøpekontrakt
Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Oppdragsansvarlig
Tomas Høin
Eiendomsmegler
tomas.hoin@aktiv.no
Tlf: 481 45 822

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Ansvarlig megler
Tomas Høin
Eiendomsmegler
tomas.hoin@aktiv.no
Tlf: 481 45 822

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2
7713 Steinkjer
Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato
29.04.2025



Kjøkkenen



I ditt nye hjem i Holmen Terrasse får du et nytt, moderne og funksjonelt kjøkken fra Sigdal. Sigdal representerer det beste av ny, nordisk design på kjøkkenet, med rene linjer og slette fronter. Dette gir kjøkkenet et friskt og stilrent uttrykk.

Her kan du diske opp med deilige måltider og skape et samlingspunkt for familie og venner. Ønsk velkommen til hverdag og fest.

Mulighet for tilvalg.



DRIFTSBUDSJETT
OG
FELLESKOSTNADER
FOR
SAMEIET HOLMEN TERRASSE

*Utarbeidet av Boligbyggelaget TOBB
Trondheim, 24/04/2025*

Boligbyggelaget TOBB

SAMEIET HOLMEN TERRASSE

TOBB

BUDSJETT ÅR 1 - ÅR 5		Antall leiligheter:		9		
		Prisutvikling i %:		2,5		
INNTEKTER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	BUDSJETTFORUTSETNINGER
Innbetaling startkapital	90 000					Felleskostnader: Driftsbudsjett er forslag og basert på mottatte opplysninger fra megler/utbygger. Alle felleskostnader er fordelt etter brøk (BRA), foruten Kabel-TV/Bredbånd som fordeles flatt. Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttet av styret. Startkapital på 10 000kr pr seksjon betales inn ved overtagelse. Bygningsforsikringspremie er stipulert. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier. Kabel-TV/Bredbånd er estimert til kr. 650,- pr. enhet pr. mnd. Kommunale avgifter (vann,avløp,eiendomsskatt) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og forutsetter dette blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte. Under drifts- og serviceavtaler er det tatt høyde for avtaler knyttet til heis, renhold, vaktmestertjenester. Endringer i felleskostnadene: De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfaringstall og estimat. Det er budsjettert med lik forventet prisutvikling. Endringer i organisering, areal opp mot seksjonering eller uforutsette/større service og vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene. Kontingentene til velforening og realsameie kan også bli endret når disse kommer i drift.
Felleskostnader drift	160 000	164 000	168 100	172 303	176 610	
Kabel-TV/Bredbånd	70 200	71 955	73 754	75 598	77 488	
Sum inntekter	320 200	235 955	241 854	247 900	254 098	
KOSTNADER						
Styrehonorar	13 500	13 838	14 183	14 538	14 901	
Løpende vedlikehold	20 000	20 500	21 013	21 538	22 076	
Drifts- og serviceavtaler	60 000	61 500	63 038	64 613	66 229	
Bygningsforsikring	50 000	51 250	52 531	53 845	55 191	
Fellesstrøm	12 000	12 300	12 608	12 923	13 246	
Kabel-TV/Bredbånd	70 200	71 955	73 754	75 598	77 488	
Andre driftsutgifter	4 500	4 613	4 728	4 846	4 967	
Sum kostnader	230 200	235 955	241 854	247 900	254 098	
DRIFTSRESULTAT	90 000	0	0	0	0	
ÅRSRESULTAT	90 000	0	0	0	0	
Årsresultat	90 000	0	0	0	0	
Disponible midler 01.01	0	90 000	90 000	90 000	90 000	
Disponible midler 31.12	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	
Antatt endring FK fra 01.01:	0,00	2,50	2,50	2,50	2,50	

Boligbyggelaget TOBB						SAMEIET HOLMEN TERRASSE	
Snr	Areal	Pris	Felleskostn. drift pr mnd	Kabel-TV/ Bredbånd pr mnd	Totale felleskostnader pr mnd		
0A	46,0	3 360 000	729	650	1 379		
1A	99,5	6 830 000	1 578	650	2 228		
1B	72,0	5 030 000	1 142	650	1 792		
1C	106,6	7 030 000	1 690	650	2 340		
2A	102,9	7 130 000	1 632	650	2 282		
2B	72,1	5 240 000	1 143	650	1 793		
2C	106,6	7 340 000	1 690	650	2 340		
3A	115,4	7 690 000	1 830	650	2 480		
3B	119,8	7 490 000	1 900	650	2 550		
	840,9		13 333	5 850	19 183		

Leveransebeskrivelse

Steinkjer Byutvikling AS, Holmen Terrasse, 29.04.2025

GENERELT

Denne beskrivelsen bør leses sammen med leilighetsplanen. Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard. Det vil bli utarbeidet egne tegninger for innredning på bad og kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at tegninger, brosjyremateriell, 3D bilder, interiør- og eksteriørbilder, mv kun er ment som illustrasjoner og kan inneholde detaljer som ikke er medtatt i avtalegrunnlaget.

Leilighetene leveres med planløsning og materialbruk som vist på tegninger med sjakter, også angitt i denne beskrivelse.

Leilighetene overleveres standard byggvasket. Utført arbeid skal tilfredsstillende toleranseklasse to i henhold

til Norsk Standard NS 3420-1:2008

Tegningene kan vise mer fastmontert utstyr enn beskrivelsen angir. Dette er gjort for å vise innredningsmulighetene, men leilighetene leveres kun med det fastmonterte utstyret som er beskrevet i leveransebeskrivelsen uansett hva tegningene viser.

Leilighetene tilfredsstiller forskriftenes krav til tilgjengelighet.

FELLESANLEGG

Fellesanleggene defineres som alle arealer som ikke ligger innenfor en leilighets eksklusive arealer, herunder bl.a.:

- Trapper
- Svalganger
- Utvendige tak og fasade
- Utvendige fellesanlegg
- Parkeringsanlegg som administreres av borettslagets styre

HOVEDKONSTRUKSJON

Bæresystem i betong og stål. Dekker av betong. På dekkene legges trinnlydplater for legging

av vann varmerør. Varmerørene støpes inn med avrettingsmasse. Yttervegger i bindingsverk med kledning med plater og bordkledning. Tørk, svinn og setningssprekker er ikke reklamasjonsberettiget. Tak som luftet trekonstruksjon tekket med takstein.

INNGANGSPARTI, TRAPPER

Overflater gulv og trapper i ganger fellesarealer vil være sklisikkert gulvbelegg. Kontrast på trappeneser i forhold til synshemming. Postkasseanlegg med systemnøkkel plasseres ved hovedinngang. Belysning på vegger og tak for å gi tilfredsstillende lys i trapper og gangsoner.

ADKOMST LEILIGHETER

Leiligheter i underetasje og 1. etasje har adkomst direkte fra terreng. Leiligheter i 2. etasje har adkomst fra trapperom med heis via gangbane/svalgang i betong. Leiligheter i 3. etasje har adkomst fra trapperom med heis og korridor.

BODER

Hver leilighet vil få egen sportsbod i kjeller. Bodene er låsbare med systemnøkkel og oppføres med tette vegger og åpning mot tak. Bodene har lyspunkt og dobbel stikkontakt tilkoblet fellesanlegg. Det må påregnes avgift til sameiet for faste elektriske installasjoner i bod (f.eks fryser). Fordeling av eiendommens boder blir foretatt av selger.

PARKERING

Parkeringskjeller består av 9 P-plasser. Parkeringskjeller har innkjøring med leddport med portåpner (1 fjernkontroll pr. leilighet). Fordeling av eiendommens

parkeringsplasser blir foretatt av selger. Det må påberegnes fellesutgifter for vedlikehold og drift av garasjeanlegget. Utgiftene vil deles mellom eierne av p-plassene (medtatt i fellesutgifter i utkast til budsjettforslag). Hver leilighet vil få tildelt en garasjeplass jfr. prospekt. Bygget leveres med 2 HC-parkeringsplasser. Disse vil bli fordelt etter behov. Slik at leilighet med tildelt HC-plass som ikke har behov for dette, vil bli pålagt bytte av P-plass med leilighetseier som har dette behovet.

Parkeringskjelleren og bodene ventileres iht. forskrift.

AVFALLSHÅNDTERING

Det etableres felles renovasjonsordning i Kalv Arnesons gt.

UTEAREAL

Utomhusanlegg opparbeides med parkeringsanlegg, adkomster og gangstier. Asfaltering og kantstein iht utomhusplan. Utvendig spylepunkt i 1. etasje.

LEILIGHETENE

YTTERVEGGER

Yttervegger utføres med isolert bindingsverk. Utvendig kledt med bordkledning og felt av fasadeplater, og bordkledning iht. fasadetegning. På innsiden legges plastfolie og 13 mm gipsplater som sparkles og males.

VINDUER

Vinduer og dører i ytterveggene utføres med isolerglass med nødvendig støydemping, brannglass etc. i henhold

til forskriftenes krav. Karmlistene leveres fabrikkmalt med synlige maskinstifthoder/maskinskruehoder.

INNERVEGGER

Skillevegger mellom leilighetene er i hovedsak av betong. Innvendige delingsvegger er hovedsakelig oppført som lettvegger. Lette innervegger vil bli med malt gipsplatekledning.

På baderom belegges veggene med keramisk flis, standardtyper fremlegges ved gjennomgang med entreprenør.

Vegg der det er separat WC er platekledt med malt platekledning.

Bod – platekledt.

INNVENDIGE DØRER

Leveres med malt plan overflate, med malt belistning med synlige maskinstifthoder/maskinskruehoder.

DEKKER - GULV

Dekkene mellom leilighetene utført i betong- konstruksjoner. På betongdekkene legges flytende type Kärsh Parkett type Taranto. Fotlist – lakkert parkettlist i eik med synlige maskinstifthoder/maskinskruehoder.

På baderom er det keramisk flis, standardtyper fremlegges ved gjennomgang med entreprenør.

Der det er separat WC leveres parkett. Bod – belegg.

TAK - HIMLINGER

Tak som luftet trekonstruksjon teknet med takstein.

Himling (innvendig tak) utføres i sparklet og malt betong i underetasje, 1. og 2. etg. og sparklet og malt gips i 3. etg.

Normal takhøyde er 2,40. Det vil bli laget diverse lokale innkassinger og nedforet himling for tekniske føringer.

Overgang mellom vegg og himling er listefritt. Det vil bli sprekker i malingsfilmen på grunn av naturlig tørk av bygget. Dette er ikke en reklamasjonsgrunn.

VERANDA

Leilighetene leveres med veranda og rekkverk. Løsning på rekkverk og glassinnndeling er enda ikke valgt. Rekkverks- og glassinnndeling kan derfor bli forskjellig fra hva som er vist på fasadetegninger/- illustrasjoner. Verandadekke er utført som tett tredekke med tremmer av trykkimpregnert tre. Veranda som ligger inntil hverandre vil få deling/ skjerming mot naboleilighet helt ut til rekkverk.

Balkongdør fra stue og ut på veranda.

Alt innvendig listverk/karmer leveres i ferdig malt utførelse med synlig spikring. Ikke synlige hull etter spiker/ dykk kan fås som tilvalg.

INNREDNING

KJØKKEN

Kjøkken leveres som Sigdal Vidde Snø.

Takhøye skap er tilvalg.

Integrerte hvitevarer er fra Electrolux. Ventilator er med Plasma Made filter.

BAD

Baderomsinnredning leveres som Foss Bad klassisk hvit eller tilsvarende. Det leveres 100 cm baderomsinnredning med servantskap med benkeplate og speilskap med belysning. Bevegelige dusjvegger i klart rett glass.

GARDEROBE/SKAP

Garderobeskap eller skyvedørsfronter leveres ikke i prosjektet.

HJELPEARBEIDER

For å få frem føringer for avløpsrør og kanaler kan det være aktuelt å etablere vertikale og/eller horisontale kasser på vegg eller tak i diverse rom. Disse er ikke inntegnet på prospekttegninger. Disse vil fremkomme på målsatte tegninger som fås i forbindelse med ved gjennomgang av leiligheten sammen med entreprenør.

SANITÆRANLEGG

For hver leilighet leveres:

- Veggmontert WC i hvit porselen.
- 1 stk. termostatregulert dusjbatteri og garnityr.
- 1 stk. dusj med bevegelige/foldbare vegger som beskrevet under eget punkt om bad.
- Ett-greps servantbatteri til servant på

bad. Sluk i dusjgrube.

- 1 stk. opplegg for tilkopling av vaskemaskin og tørketrommel (hvitevarer vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen).
- 1 stk. opplegg og tilkopling av oppvaskmaskin
- 1 stk. ett-greps oppvaskbatteri med høy tut til kjøkkenbenk m/ avstegningskran for oppvaskmaskin på kjøkken.

VARMEANLEGG/ OPPVARMING

VENTILASJONSANLEGG

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner med individuell styring i alle leiligheter. Temperatur i garasjeanlegg skal være sikret plussgrader hele året.

VARMEANLEGG

Varmeanlegget blir med luft/vann varmepumpe fellesanlegg for bygget. Vannbåren gulvarme med egen sløyfe i gang, stue og kjøkken.

Baderom leveres med elektriske varmekabler.

Varmtvann via fellesanlegg.

Panelovn som tilleggvarme på stue for ekstra kalde dager. Soverom leveres uten varmekilde.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Det leveres komplett anlegg med egen måler/abonnement for fellesareal og

egen måler med eget abonnement for hver leilighet. Det elektriske anlegget i leilighetene blir i hovedsak utført som skjult anlegg. Elektrisk anlegg langs brann og lydvegger vil bli fremført som åpent anlegg.

Det leveres sikringsskap med automat-sikringer, jordfeilbryter og overlastvern.

For øvrig leveres antall stikkontakter som beskrevet i forskriftskrav i ht. NEK 400:2010. I tillegg dobbelt stikk på veranda tilkoblet leilighetens anlegg.

Leilighetene leveres med følgende belysning:

Det er medtatt armaturer i alle rom foruten stue – alle lyspunkter leveres med lyskilde. Det er medtatt belysning over kjøkkenbenk. Speilbelysning på bad er integrert i baderomsinnredningen.

Utelys i fellesareal og på leilighetenes veranda vil gå over fellesanlegget og styres av felles fotocelle.

Ovennevnte spesifikasjon er veiledende og vil variere avhengig av leilighetene og rommenes størrelse. Kjøper vil få tilsendt egen elektrotegning som viser plassering av de elektriske punkter.

Leveranseomfang for fellesanlegg:

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

TELE- OG SIKKERHETSANLEGG

Det vil bli fremlagt opplegg for TV og data med ett uttak til alle leilighetene.

Dersom det ønskes flere TV-uttak vil dette være tillegg. Det vil bli levert røykvarslere iht. forskriftskrav. Det leveres ett stk. pulverapparat pr leilighet i hht. forskriftskrav.

Ovennevnte spesifikasjoner er veiledende og varierende avhengig av leilighetene og rommenes størrelse. Kjøper vil få tilsendt egen elektrotegning som viser plassering av de elektriske punktene.

NØKKELSYSTEM

Nøkkelsystemet er utformet slik at alle dører som leilighetseieren har adgang til kan åpnes med en nøkkel. Dette gjelder bla. postkasser, inngangsdør og egen bod.

TILLEGGS-/ ENDRINGSKONTRAKTER

For leilighetskjøperne vil det – innenfor gitte frister – være mulig å endre på følgende:

- Type parkett
- Farger på vegger
- Baderom og kjøkkenflis
- Armaturer på kjøkken og bad samt dusjkabinett og wc
- Kjøkken- og baderomsinnredning
- Tilvalgsfunksjoner: Belysning, stikkontakter, garderobeløsninger, ikke synlige spikerhull, etc.

Det er ikke anledning til å flytte/gjøre endringer i faste installasjoner så som vann, avløp, bærende konstruksjoner etc. Det er heller ikke anledning

til å foreta endring som medfører endring av utforming/utførelse, nye nedforinger, innsyn m.m. i forhold til tilstøtende/andre leiligheter.

Kundeendringer og oppstartsmøter: Totale endringskostnader inkludert administrasjonsgebyr skal avtales skriftlig i en endringskontrakt.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte kundeendringer kan medføre tillegg i byggetid.

Kjøper vil bli innkalt til endringsmøte med entreprenør for gjennomgang av leveranse og bestilling av eventuelle kundeendringer. Kostnader knyttet til

kundeendringer innenfor maler, tre, elektro og VVS forfaller til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten og skal senest betales ved overtakelsen av leiligheten. Det må påregnes påslag på endringskostnader. Endringer innenfor kjøkkeninnredning, baderomsinnredning og garderobe vil skje via eget endringsmøte med leverandøren av dette. Leverandør av kjøkken og baderomsinnredning, faktureres kjøper direkte, med forfall samme dag som overtakelse av leiligheten. Kjøper kan ikke kreve å få endringer eller tillegg som vil endre vederlaget med 15% eller mer.

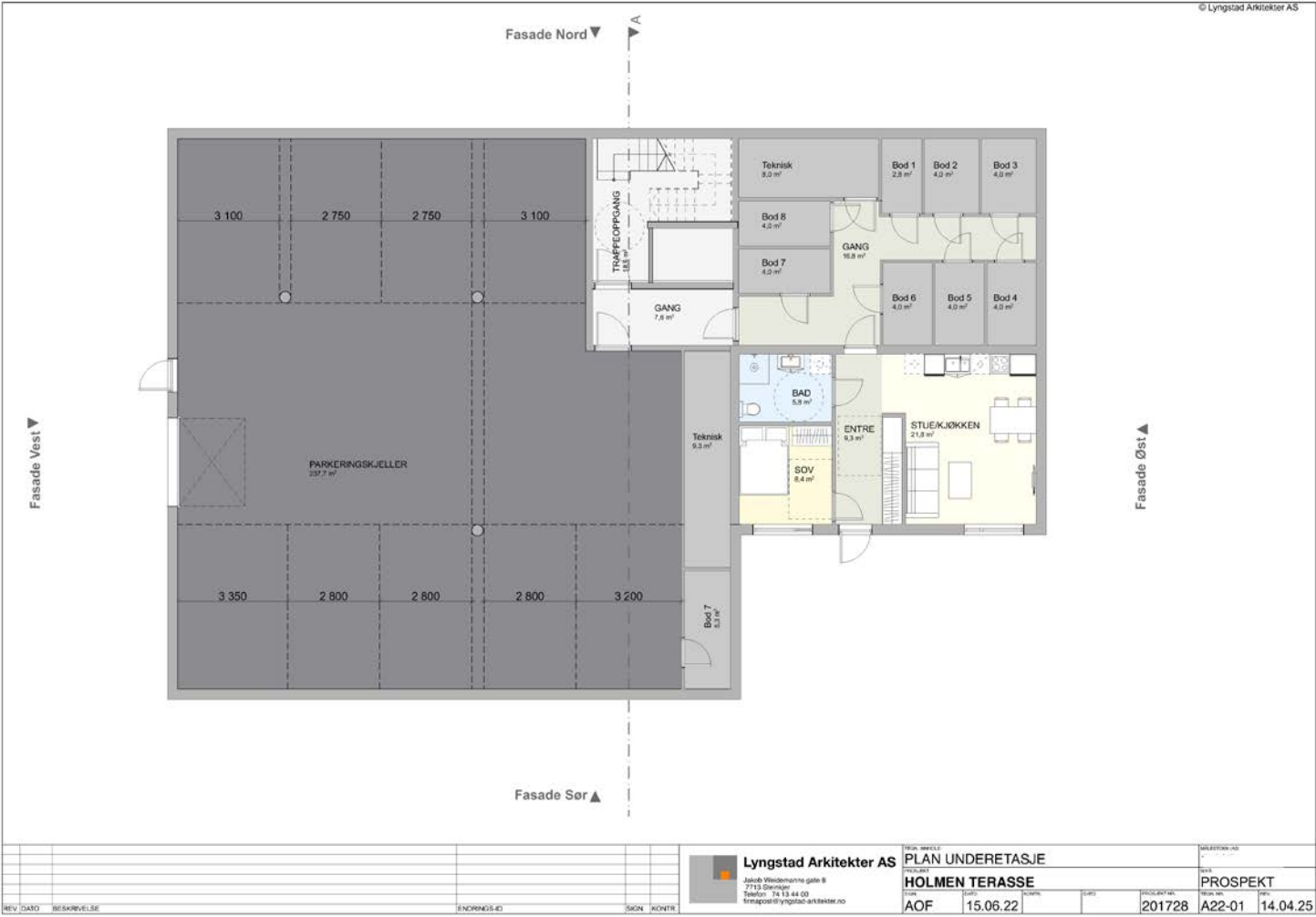


ROMSKJEMA

Rom	Gulv	Innvendig lettvegg	Himling	Elektro Nek 400	Sanitær	Annet
Entré	Flislagt.	Gips/betong sparklet og malt.	Gips/betong, sparklet og malt.	Stikkontakter iht. NEK400. Takarmaturer. Røykdetektor.		Vannbåren gulvvarme.
Kjøkken	Parkett 3-stavs hvitlasert eik.	Gips/betong sparklet og malt.	Betong/gips, sparklet og malt.	Benkarmatur med stikkontakt. Doble stikkontakter.	Ett greps kjøkkenbatteri.	Vannbåren gulvvarme. Se eget pkt. vedr. innredninger.
Stue	Parkett 3-stavs hvitlasert eik.	Gips/betong sparklet og malt.	Betong /gips sparklet og malt.	Doble og enkle stikkontakter. Uttak for TV/ internett. Porttelefon.		Vannbåren gulvvarme. Utgang til terrasse / balkong.
Bad	Flis 30x30. Mosaikk i nedsenk dusjgrube.	Flis 20x50.	Betong/gips sparklet og malt.	Takarmatur. Dobbel stikkontakt. Speilbelysning.	Uttak for vaskemaskin.	Elektriske varmekabler.
Sove- rom	Parkett 3-stavs hvitlasert eik.	Gips/betong sparklet og malt.	Gips / Betong sparklet og malt.	Doble stikkontakter. Takarmatur.		
Bod i leilighet	Parkett 3-stavs hvitlasert eik.	Gips/betong sparklet og malt.	Gips / Betong sparklet og malt.	Takarmatur. Stikkontakt.		
Terrasse/ balkong	Tre.			Utelamper. Dobbel stikkontakt.		
Felles arealer utvendig				Ringeknapp ved inngang, tilknyttet porttelefon. Nødvendig utvendig lysarmaturer på bygget og ved parkering og renovasjon.		



Utomhusplan





An architectural elevation drawing of a modern building with a steep, gabled roof. The building features large, rectangular windows and a prominent chimney. It is situated on a sloped terrain, with a grey base representing the ground. The drawing is rendered in a clean, minimalist style with black outlines and flat colors.

 Lyngstad Arkitekter AS Jacob Weidenmanns gate 8 7113 Svenner Telefon 74 13 44 03 tregas@lyngstad-arkitekter.no PROJEKT FASEDE SØR OG ØST HOLMEN TERASSE AOF 15.06.22 SAKSBEHANDLER 201728 A40-02 DATUM 14.04.25									
REV	DATE	REKVISIT	ENDRINGS-ID	SKILL	AKTIVITET	STATUS	PROJEKT	PROSPEKT	DATE



This architectural elevation drawing shows a modern building with a steep gabled roof. The main facade is clad in vertical wooden slats. A central balcony with a glass railing is located on the upper floor. Large windows are arranged symmetrically on either side of the balcony. To the left, a taller section of the building features a long, narrow vertical window. The ground floor is finished with light-colored horizontal siding and includes a door and a window with horizontal blinds. The building is set on a sloping site, indicated by the angled ground line at the base.

 Lyngstad Arkitekter AS Jacob Wendenmanns gate 8 0113 Stenger Telefon 74 13 44 03 limstad@lyngstad-arkitekter.no REK. NR. 1 FASEDE NORD OG VEST PROJEKT HOLMEN TERASSE SELEKTION NO 201728 A40-01 14.04.25										
REV.	DATE	REKORVISJE	ENDRING-ID	SGN	KONT					

UTKAST

Dette er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet i forbindelse med salgsstart av boligprosjektet Holmen Terrasse. Disse er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som følger av eierforholdet, og det tas forbehold om senere endringer.

Vedtekter

for

Sameiet Holmen Terrasse

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Holmen Terrasse. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra den xx.xx.xx.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 9 boligseksjoner på eiendommen gnr. xx bnr. xx i Steinkjer Kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter: boder og parkeringsplasser i garasjekjeller.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette 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, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. arbeid som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, innglassing, mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/ rette opp utførte arbeider for eiers regning. Alternativt kan styret kreve at seksjonseier sørger for fjerning av ulovlige installasjoner.

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse, slik som eksempelvis sol/vindskjerming, fliser etc., skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 9 parkeringsplasser i parkeringskjeller

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

Parkeringsplassen kan selges sammen med hoveddelen eller til andre seksjonseiere i sameiet. Dersom parkeringsplassen skal selges til andre seksjonseiere, er eier forpliktet til å sørge for og bekoste en reseksjonering for å sikre rettsvern.

Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre eiere eller beboere i sameiet. Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av parkeringskjeller.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringskjeller.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringskjeller dekkes av sameiet i felleskap.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

Sameiet skal tilrettelegge for at seksjonseiere med parkeringsplass eller parkeringsrett på sameiets grunn kan lade elektriske kjøretøy. Tilrettelegging kan nektes dersom det foreligger saklig grunn til det. Styret administrerer ladeordning og fastsetter vilkår. Sameiere plikter å benytte seg det ladesystem som sameiet til enhver tid har.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Sameiet disponerer parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt seksjonseiere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse seksjonseierne har krav på å disponere tilrettelagt plass mot bytte av egen parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge seksjonseier har et dokumentert behov. Styret kan fastsette tildelingskriterier for tilrettelagte plasser. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring må benyttes, skal den som har forårsaket skaden betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, som fordeles likt pr. seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned 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 framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

7-3 Fravikelse

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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) 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 stemmene.

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

8-3 Styrets oppgaver

(1) 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.

(2) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som årsmøte- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

8-5 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.

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) 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 seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8-8 Styrets kommunikasjon med seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til seksjonseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) 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.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 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
- h) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) 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, besluttet 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 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 eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



Oppdragsnummer: 1708255069
Formidlingsnummer:

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

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 993609145

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

**KJØPEKONTRAKT
EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING**

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

Selger

Steinkjer Byutvikling AS Kalv Arnesons gate 1 7715 Steinkjer	925 558 486
E-post: carlpetter.holtan@dnb.no Telefon: 906 34 282	

Kjøper

1. SALGSOBJEKT

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

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

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Carl Petter Holtan og Kristin Irene Johansen Holtan

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på eiertomt under fradeling fra Kalv Arnesons gate 1, gnr. 197, bnr. 721 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune.

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

Initialer selger

Initialer kjøper

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

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

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

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør fra kroner 3 360 000,- Tremillionertrehundredeogsekstitusen kroner.

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

Kjøpesum og omkostninger	Beløp i kroner
Kjøpesum fra	3 360 000
Dokumentavgift av andel tomteverdi for sameie fra	10 930
Startkapital til Sameiet	10 000
Stiftelsesgebyr Sameiet	5 000
Tilknytningsavgift TV/Internett	3 500
Tinglysningsgebyr skjøte	545
Tinglysningsgebyr pantedokument	545
Panteattest kjøper	260
Totalt fra	3 390 780

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

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

Initialer selger

Initialer kjøper

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

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

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

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

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

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

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

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkontonummer 4448 23 40072, tilhørende Boli Eiendomsmegling AS og merkes med følgende KID: 170825506927.

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

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

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

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

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til

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

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkontonummer 4448 23 40072, tilhørende Boli Eiendomsmegling AS, merkes med følgende KID: 170825506927, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til boligoppføringsloven § 47.

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

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

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

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

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

5. GARANTI

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

Initialer selger

Initialer kjøper

Initialer selger

Initialer kjøper

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

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

6. HEFTELSER

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

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

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

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

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

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

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

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

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

Side 5 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

8. OVERTAKELSE

Eiendommen er forventet ferdigstilt basert på tidspunkt for bortfall av forbehold, jf. avtalens punkt 17, ca. 16 måneder fra byggestart. Eiendommen skal dog være ferdig senest 18 måneder etter at forbehold er bortfalt.

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

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Side 6 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

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

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

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

9. SELGERS SANKSJONER

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

10. SELGERS FORSINKELSE

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

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

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

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

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

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

Initialer selger

Initialer kjøper

12. MANGLER

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

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

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

13. ETTÅRSBEFARING

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

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

14. FORSIKRINGER

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

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

15. FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- åpning av byggelån
- igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 60% av verdien av boligene i prosjektet iht. prisliste ved salgsstart.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen 01.01.2026 kl. 18.00.

Dersom dette ikke oppnås, står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som

Initialer selger

Initialer kjøper

kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

16. SAMEIET

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

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

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

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

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

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

17. AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. boligoppføringsloven § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med boligoppføringsloven §§ 52 og 53.

18. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

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

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

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

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

19. ANNET

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

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

20. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

21. VERNETING

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

22. VEDLEGG

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

- Salgsoppgave med vedlegg datert xx
- Byggetegninger datert xx
- Eventuelle tilvalg
- Budsjett for Sameiet datert xx
- Grunnboks utskrift datert xx

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

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato:

Steinkjer Byutvikling AS

Kjøper

Kalv Arnesons gate 1

Nabolaget Nordsidhaugen - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Nordsida	1 min	🚶
Linje 630, 640, 680, 690, 732	0.1 km	
Steinkjer stasjon	7 min	🚶
Linje F7, R70	0.6 km	
Namsos lufthavn	1 t 10 min	🚗
Trondheim Værnes	1 t 20 min	🚗

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.)	9 min	🚶
346 elever, 23 klasser	0.7 km	
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	18 min	🚶
117 elever, 12 klasser	1.4 km	
Egge barneskole (1-7 kl.)	3 min	🚗
327 elever, 19 klasser	2.1 km	
Lø skole (1-7 kl.)	5 min	🚗
167 elever, 12 klasser	2.5 km	
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min	🚶
480 elever, 31 klasser	0.9 km	
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	🚗
315 elever, 15 klasser	2.8 km	
Steinkjer vgs	11 min	🚶
750 elever, 44 klasser	0.9 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

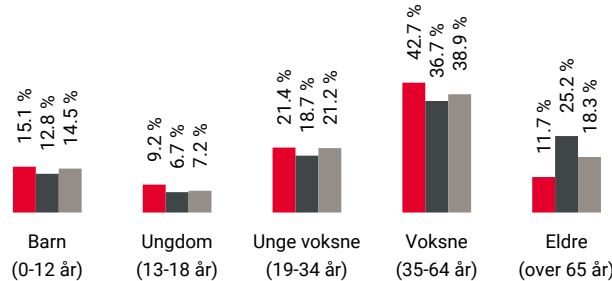
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordsidhaugen	764	355
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Studentbarnehagen Steinkjer (1-5 år)	12 min	🚶
18 barn	1 km	
Steinkjersannan barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
92 barn	1 km	
Guldbergaunet førskole (1-5 år)	12 min	🚶
49 barn	1 km	

Dagligvare

Spar Sentrum Steinkjer	5 min	🚶
Rema 1000 Nordsia	6 min	🚶
Post i butikk	0.5 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



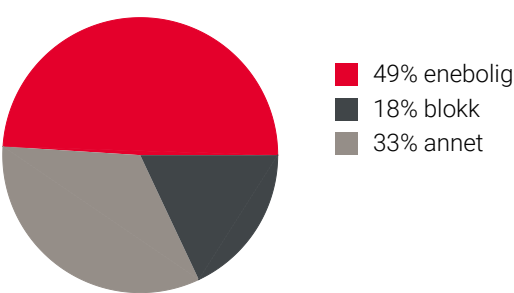
Trafikk

Lite trafikk 80/100

Sport

Guldbergaunet friidrettsanlegg	10 min	🚶
Fotball, friidrett	0.8 km	
Steinkjer videregående	10 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
3T-Steinkjer	10 min	🚶
Motus Treningssenter	13 min	🚶

Boligmasse



«Det er rolig, trygt, hyggelige naboer, nært byen men likevel så er man skjermet for støyen av den.»

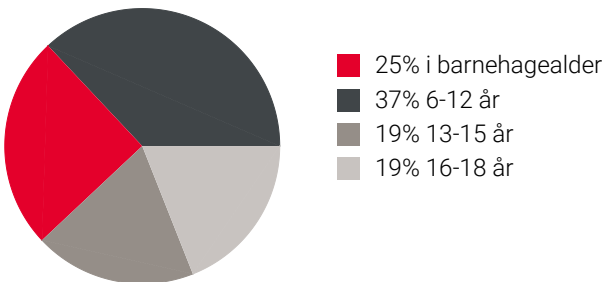
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Dampsaga Senter	9 min	🚶
Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0% 46%

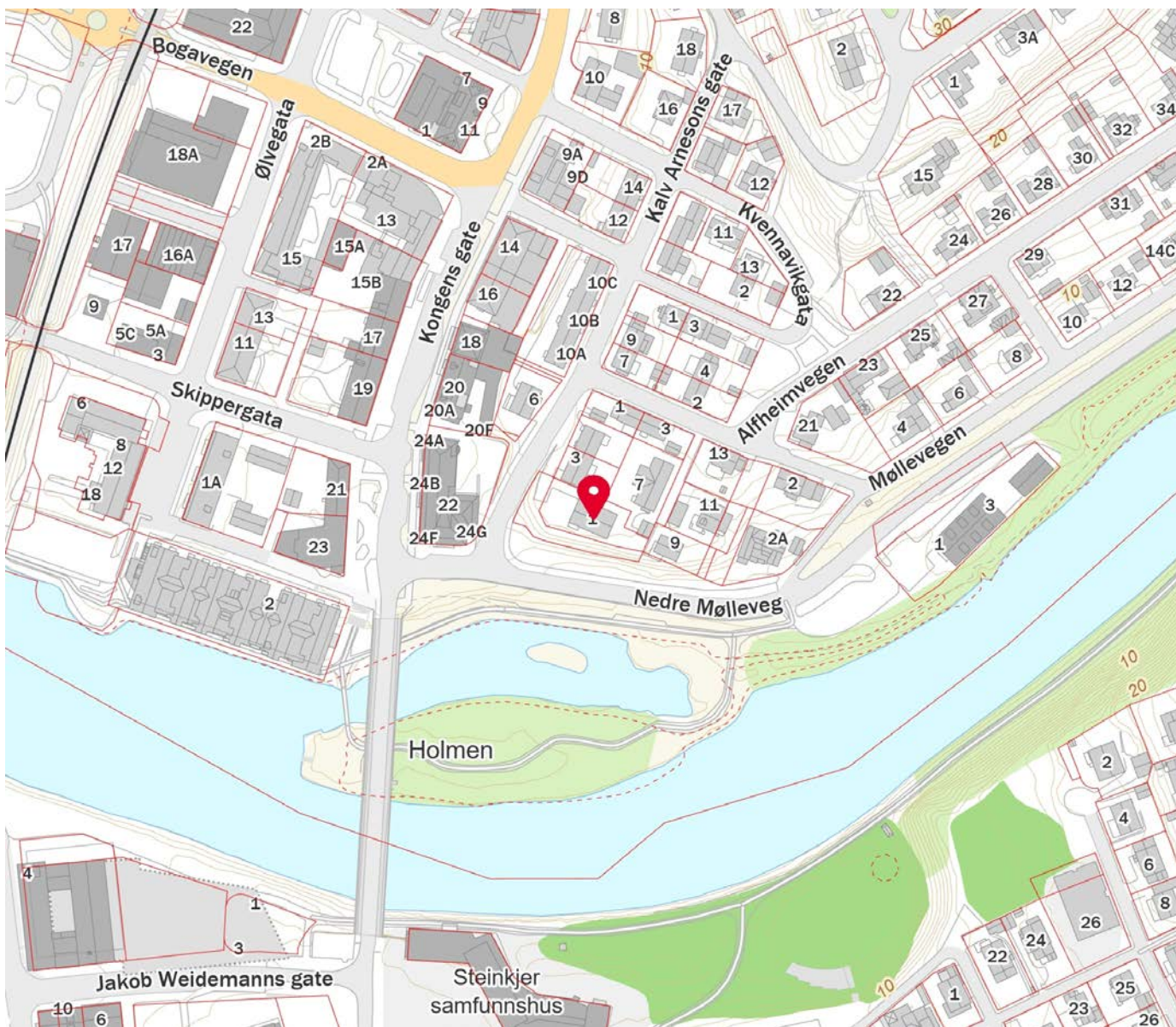
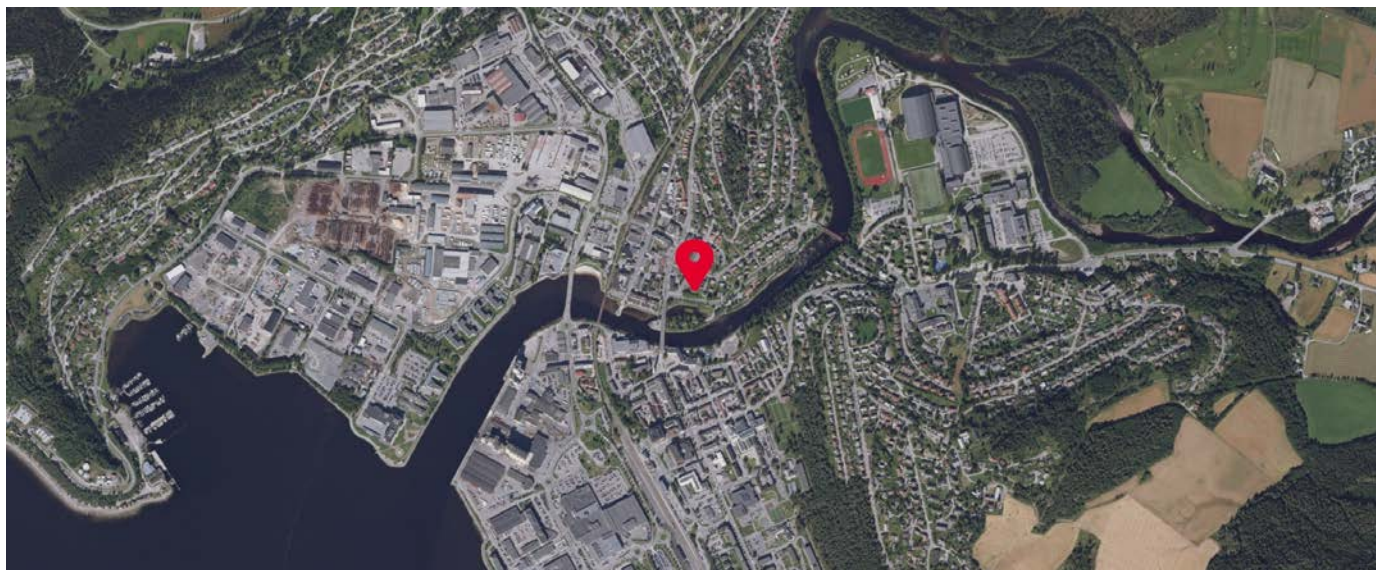
Nordsidhaugen	
Steinkjer	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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

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



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

Notater

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



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



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



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



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



LISA GAMST AGLÉN
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 20 484
lga@grong-sparebank.no



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

aktiv.
Nybygg

KJØPSBEKREFTELSE

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP AV BOLIG I PROSJEKTET HOLMEN TERRASSE

Bolig nummer: H0-
Kjøpesum: Kr
Beløp med bokstaver: Kr

Pluss omkostninger i henhold til opplysninger i prisliste/salgsoppgave

Eventuelle forbehold:

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

Kjøpsbekræftelsen baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnummer (11 siffer):	Fødselsnummer (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr:	Postnr:
Tlf.:	Tlf.:
Dato:	Dato:
Sted:	Sted:
E-post:	E-post:
Sign:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Nybygg