



aktiv.

Møllebakken B5 Buvika

Fire nye, flotte leiligheter i familievennlig område – rett ved sjøkanten!



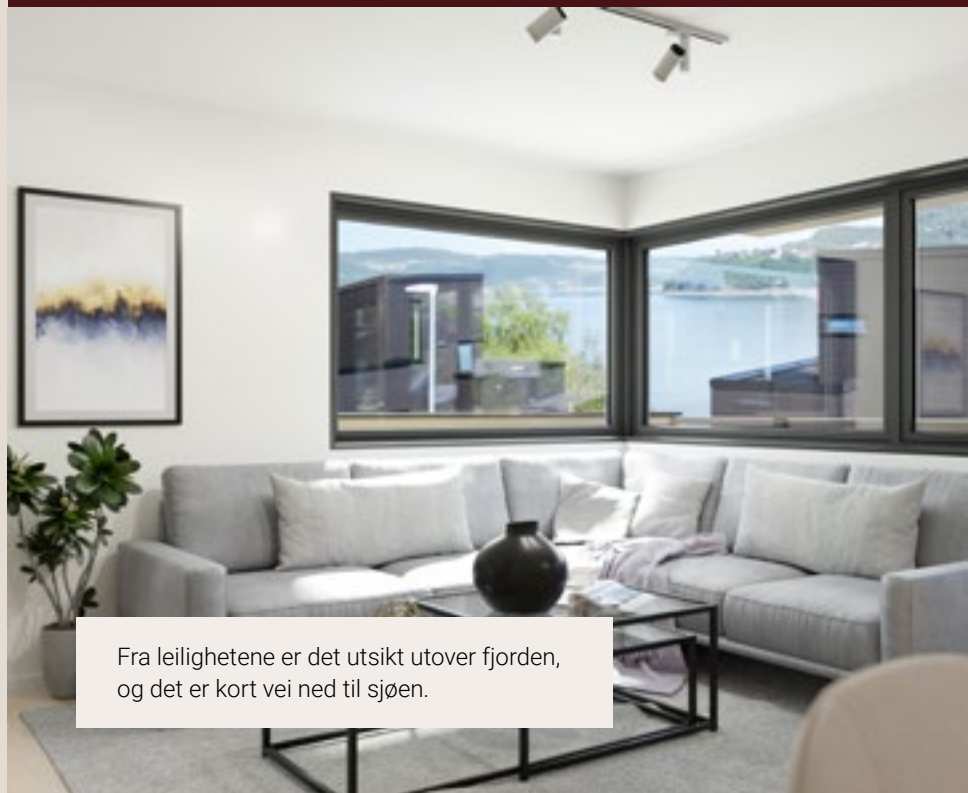
Kirsti Næss Olsen

Mobil 46400865
E-post kirsti.olsen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling
Trondheim**
Sluppenvegen 25, Trondheim

Innhold

Møllebakken	3
Situasjonsplan	8
Plantegning	10
Deklarasjon	44
Vedtekter for sameiet	52
Parkeringsplan	58
Budsjett første driftsår	60
Nabolagsprofil	62
Kjøpsbetingelser	65



Fra leilighetene er det utsikt utover fjorden, og det er kort vei ned til sjøen.

Vi har gleden av å presentere Møllebakken!



Perfekt for deg som
ønsker fredelige oppvekst-
vilkår rett ved byen.



I meget familievennlige omgivelser i Buvika bygges det nå fire nye, moderne leiligheter. Kanskje en av dem er ditt nye hjem?

Beliggenheten er ypperlig for de fleste, med kort vei til skoler, nærhet til sjøen og fin pendleravstand til Trondheim.



Det leveres stilren innredning med integrerte hvitevarer, og her er det flere tilvalgsmuligheter om du kjøper tidlig.

Fire nye, flotte leiligheter | 2 stk er 86 kvm, 2 stk er 57 kvm | Solrike uteplasser | Parkering | Meget familievennlig område.

To av leilighetene vil gå over to plan, første etasje og underetasje, og inneholder entré, wc-rom, bad, tre soverom og stue/kjøkken. De to andre leilighetene ligger i andre etasje, med egen entré i første etasje, og inneholder bad, to soverom og stue/kjøkken. Hver leilighet får i tillegg utvendig bod på 5 kvm. Utenfor inngangspartiet blir det tilhørende biloppstillingsplass.

Alle leilighetene får samme smakfulle innredning, men de varierer altså i størrelse. Hvis du tenker at dette kan være noe for deg, så er det bare å slå til så fort som mulig for å sikre deg den leiligheten du helst vil ha. Her har du mulighet til å kjøpe en flott leilighet med moderne standard, trygt formidlet av erfarne meglere.

Verdt å merke seg:

- To 4-roms leiligheter på 86 kvm
- To 3-roms leiligheter på 57 kvm
- Smakfull innredning, moderne stil
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Store vindusflater, herlig sjøutsikt
- Solrike uteplasser, fint fellesområde
- Parkering rett ved inngangsdøren
- Høykvalitets, enstavs laminatgulv
- Stilrent kjøkken med hvitevarer
- Delikate og praktisk innredede bad
- Balansert vent. m/varmegjenvinning
- Leilighetene får vannbåren varme

Velkommen til visning!

Tilvalg

Erfaringsmessig vet vi at de fleste ønsker å sette sitt personlige preg på boligen. Her kan det være muligheter for nettopp det, avhengig av hvor langt vi har kommet i byggeprosessen når avtale om kjøp inngås. Du kan velge andre farger, gulv, fliser, kjøkken og bad, hvitevarer, garderobe med mer. Kontakt gjerne megler for en hyggelig prat og ytterligere informasjon.

Hvorfor kjøpe nytt?

- Boligen er i forskriftsmessig stand med mange års reklamasjonsfrist.
- Energiøkonomiske og klimavennlige løsninger.
- Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først.
- Det er svært lite vedlikeholdskostnader i nær framtid.

Uteareal

Alle leilighetene får utgang til egen uteplass med gode solforhold, og her vil det være god plass til utemøbler, grill med mer. I tillegg vil eiendommen ha et pent opparbeidet fellesområde med lekeplass, plen og diverse beplantning. Innkjørsel og parkering asfalteres.

Standard

Entré

Alle leilighetene får egen inngang i første etasje, og leilighetene som ligger i andre har hall med trapp opp til leiligheten. I entreen legges det vinylbelegg på gulvet med gulvvarme, og veggene sparkles og males i en lys farge som standard. Trappen mellom etasjene leveres av Stryntrappa med furutrinn og hvitt gelender. Det kan velges mellom fire tone-nyanser i furu.

Stue og kjøkken

Leilighetene får en nydelig stue og et stilrent kjøkken i en moderne, åpen løsning. Her blir det store vinduer med utsikt mot fjorden, og det blir også utgang til uteplass. På gulvet legges det grå eller hvitpigmentert enstavs laminat av høy kvalitet, og veggene males i en behagelig farge som standard (NCS S1500 N).

Kjøkkenet får innredning av høy kvalitet med integrerte hvitevarer fra Electrolux og ventilator fra Rørshetta. Det leveres induksjonstopp med PowerBoost funksjon, stekeovn med varmluft, oppvaskmaskin og kombinert kjøle/fryseskap. Som tilvalg kan det leveres et stort utvalg av benkeplater, kjøkkenmodeller og andre hvitevarer.



Leilighetene får vannbåren oppvarming, og selvfølgelig balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Bad/wc/vaskerom

Hver leilighet får et delikat bad, og de største leilighetene får i tillegg et separat wc-rom. Badene får kvalitetsbelegg (Polyfloor) på gulvet og i dusjsonen, og dusjen får innfellbare glassdører. I tillegg får badet veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Innredningen vil bestå av en heldekkende servant med underskuffer, og over servanten monteres det speil med integrert belysning. Wc-rommet får servantinnredning og toalett.

Soverom og garderobe

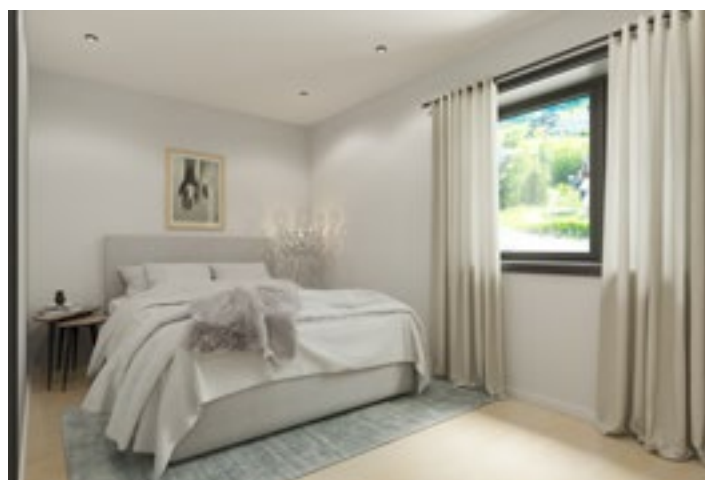
De største leilighetene får tre fine soverom i underetasjen, og de minste leilighetene får to soverom. Alle rommene får hvitpigmentert, enstavs laminat på gulvet og pent malte vegger. Det blir god plass til garderobeløsninger, og garderobe kan leveres som tilvalg. Leilighetene får også lagringss plass i tilhørende utvendig bod.



Badene får overflater fra Polyfloor med flere tilvalgsmuligheter. Og hvert bad får opplegg for vaskemaskin, praktisk plassert bak skyvedører.



Soverommene i de minste leilighetene er 7,2 og 8,1 kvm.



Soverommene i de store leilighetene ligger i underetasjen og er hhv 7,3, 9 og 10,2 kvm.

Alle leilighetene får egen entré i første etasje, og det er biloppstillingsplass rett utenfor.



Parkering

Det blir tilhørende biloppstillingsplass utenfor leiligheten. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Oppvarming

Leilighetene får vannbåren oppvarming, og det blir gulvvarme på badet og i entreen. I tillegg monteres det balansert ventilasjon med varmegjenvinning og elvarme.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sjønært, sentralt og familievennlig boligområde i Buvika i Skaun kommune. I Buvika finner man blant annet Extra og Kiwi, samt frisør, interiørbutikk, bensinstasjon, kafé og restaurant. Det er kort vei til Børsa med legekontor og apotek. Skulle du ønske en shoppingtur tar det ca. 17 min til Melhus, 19 min til City Syd på Tiller, 23 min til Amfi på Orkanger og 25 min med bil til Trondheim sentrum.

Barnehage/skole/fritid

Fra boligen er det ca. 1,6 km til Buvik barneskole, og det er skolebussordning til Skaun ungdomsskole som ligger på Børsa (8 km unna). De videregående skolene Skjetlein og Melhus ligger ca. 11 km unna, og det er bare ca. 100 meter til nærmeste barnehage.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til barnehage, og det er ca. 1,6 km til barneskole.

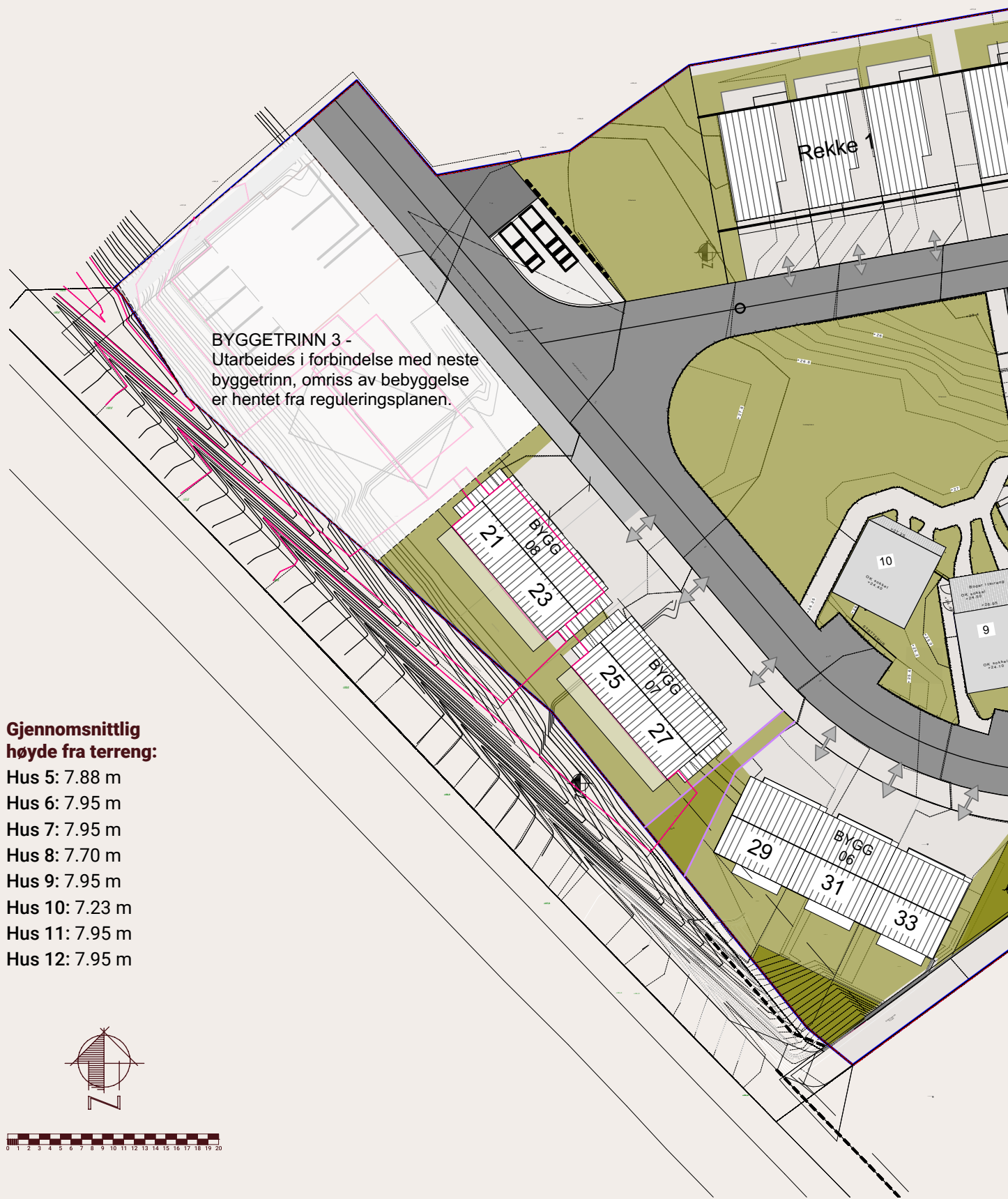
Ved barneskolen ligger Skaunhallen vegg-i-vegg, og her avholdes det ulike arrangementer gjennom året – alt fra dansegalla til ølfestival. For øvrig har Buvik IL tilbud innen ski og fotball. Det er kort vei til fotballbane, kunstgressbane og lekeplass, samt Maxgym treningssenter med åpningstider fra 6-23 alle dager.

Buvika har også nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder, blant annet i Buvikmarka. Du kan også følge den fine strandpromenaden langs fjorden, og det er kort vei til lakseelva Vigda. Nydammen er et populært badevann, mens Djupsjøen har svært gode fiskeforhold. I tillegg må Øysand Camping nevnes.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i Buvika består av buss, og det er kort gangavstand til nærmeste holdeplass. Buss 310 fra Buvikkrysset E39, og buss 410 fra Havenget, har hyppige avganger til og fra Trondheim sentrum i rushtiden.

Situasjonsplan



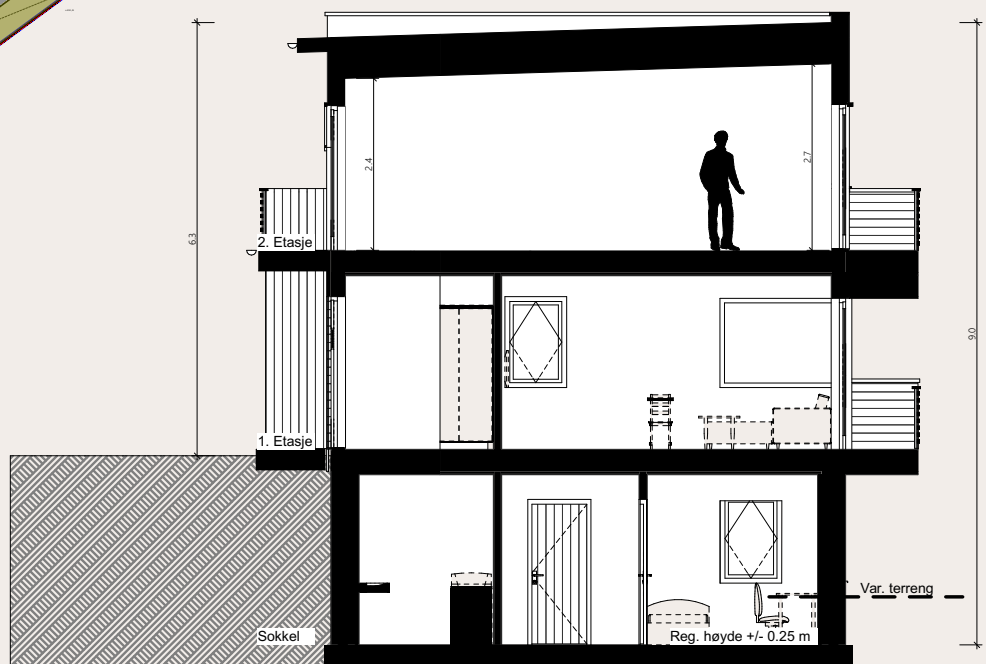
Gjennomsnittlig høyde fra terreng:

- Hus 5: 7.88 m
- Hus 6: 7.95 m
- Hus 7: 7.95 m
- Hus 8: 7.70 m
- Hus 9: 7.95 m
- Hus 10: 7.23 m
- Hus 11: 7.95 m
- Hus 12: 7.95 m

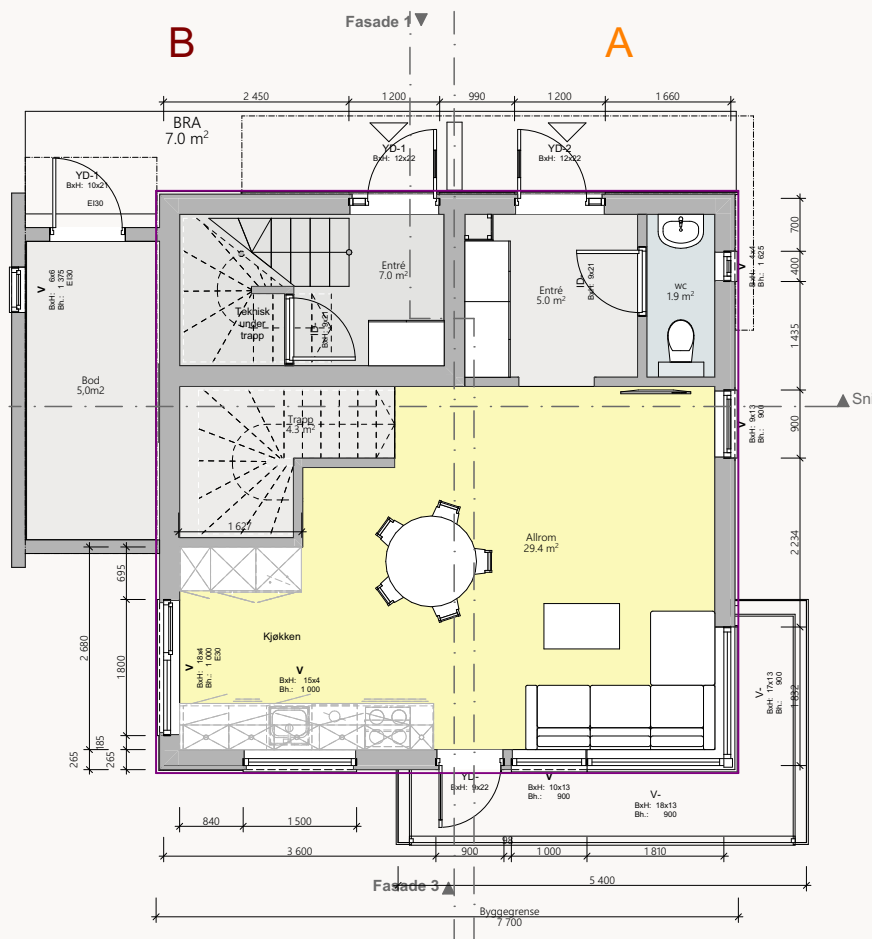




Prinsipsnitt



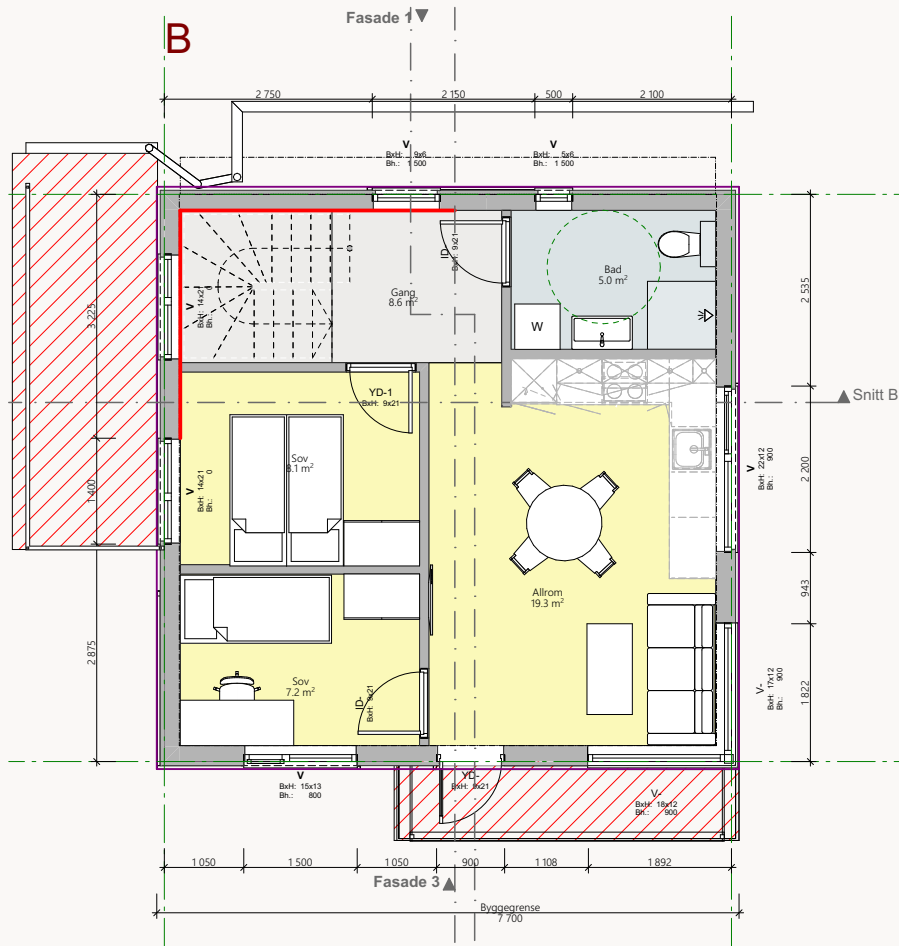
Plantegning



1. etasje

1:100

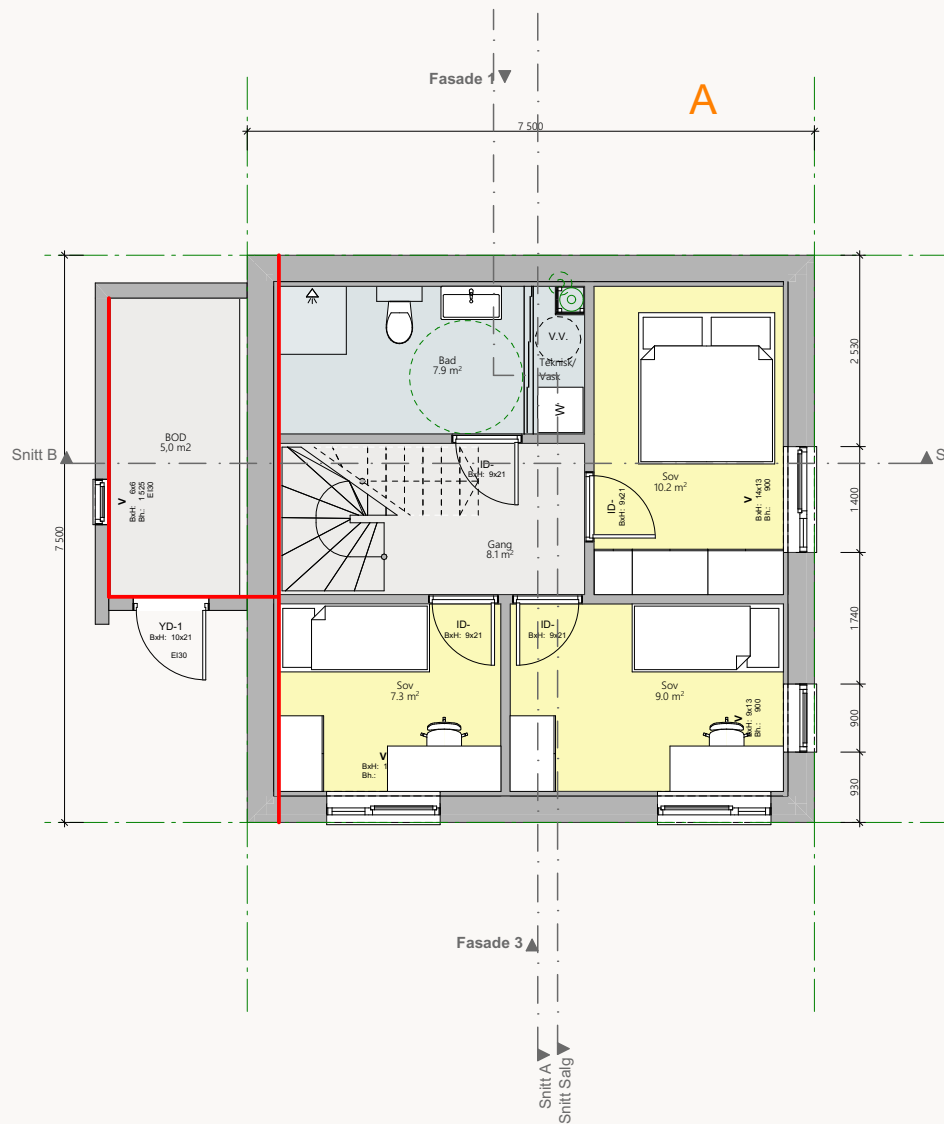




2. etasje

1:100

Plantegning



Sokkel

1:100





Fasade 5-1



Fasade 5-2

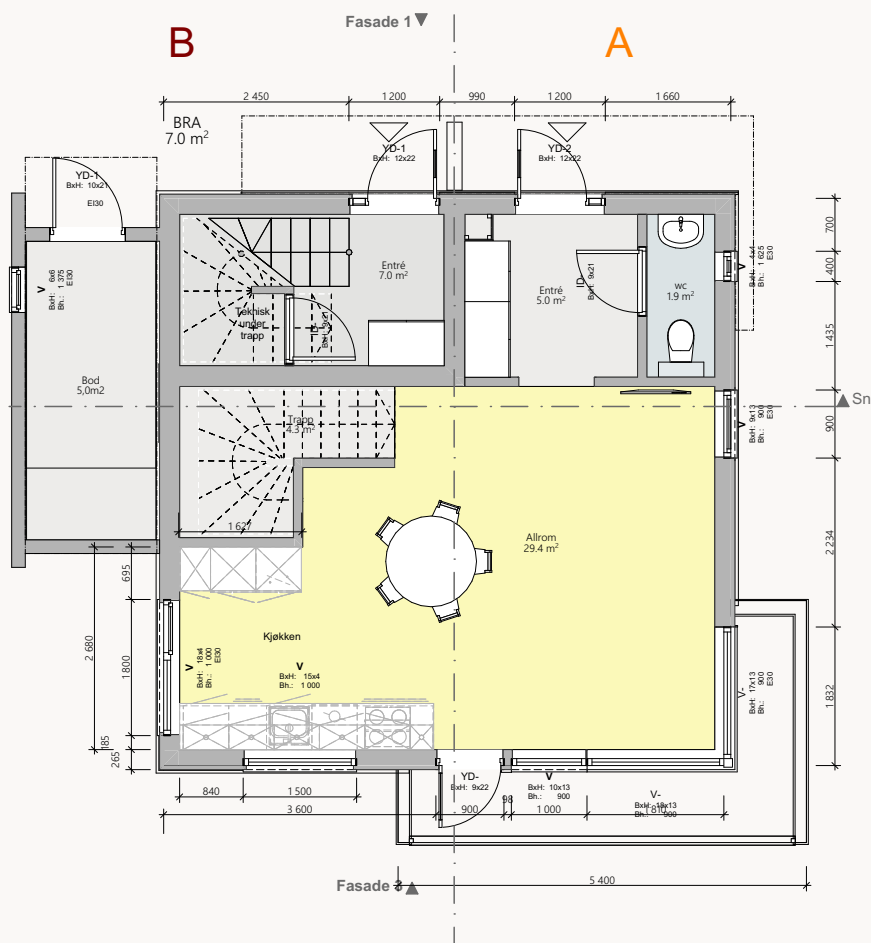


Fasade 5-3



Fasade 5-4

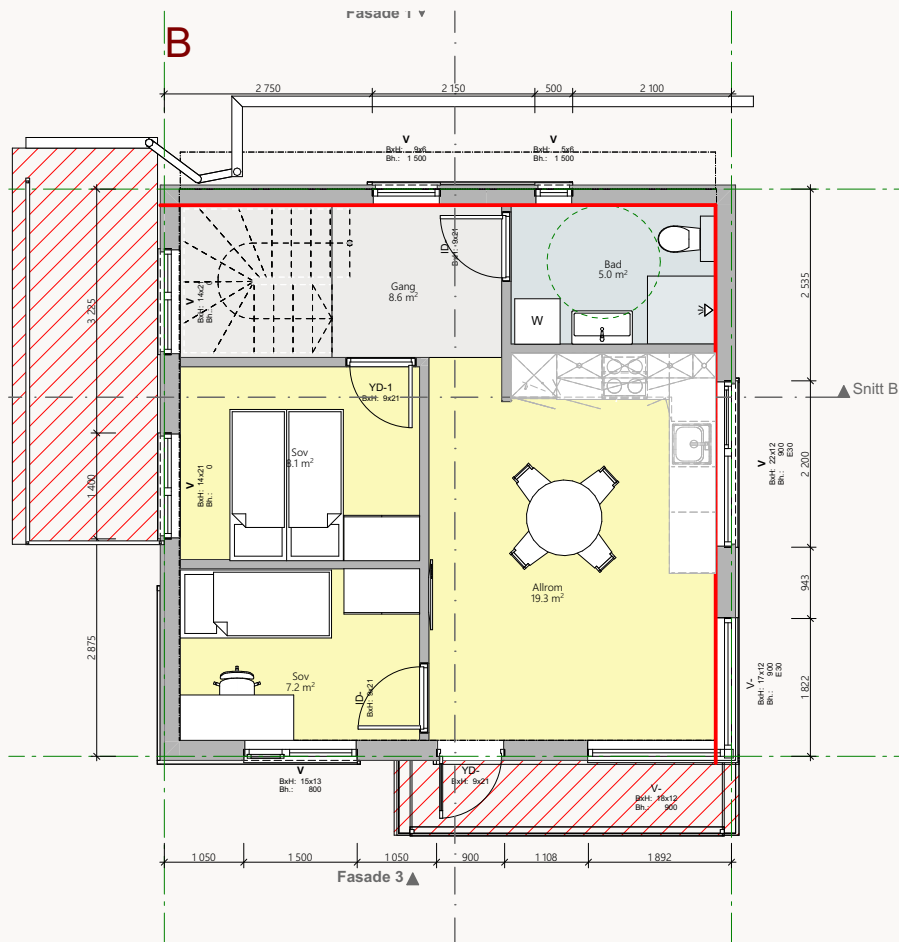
Plantegning



1. etasje

1:100

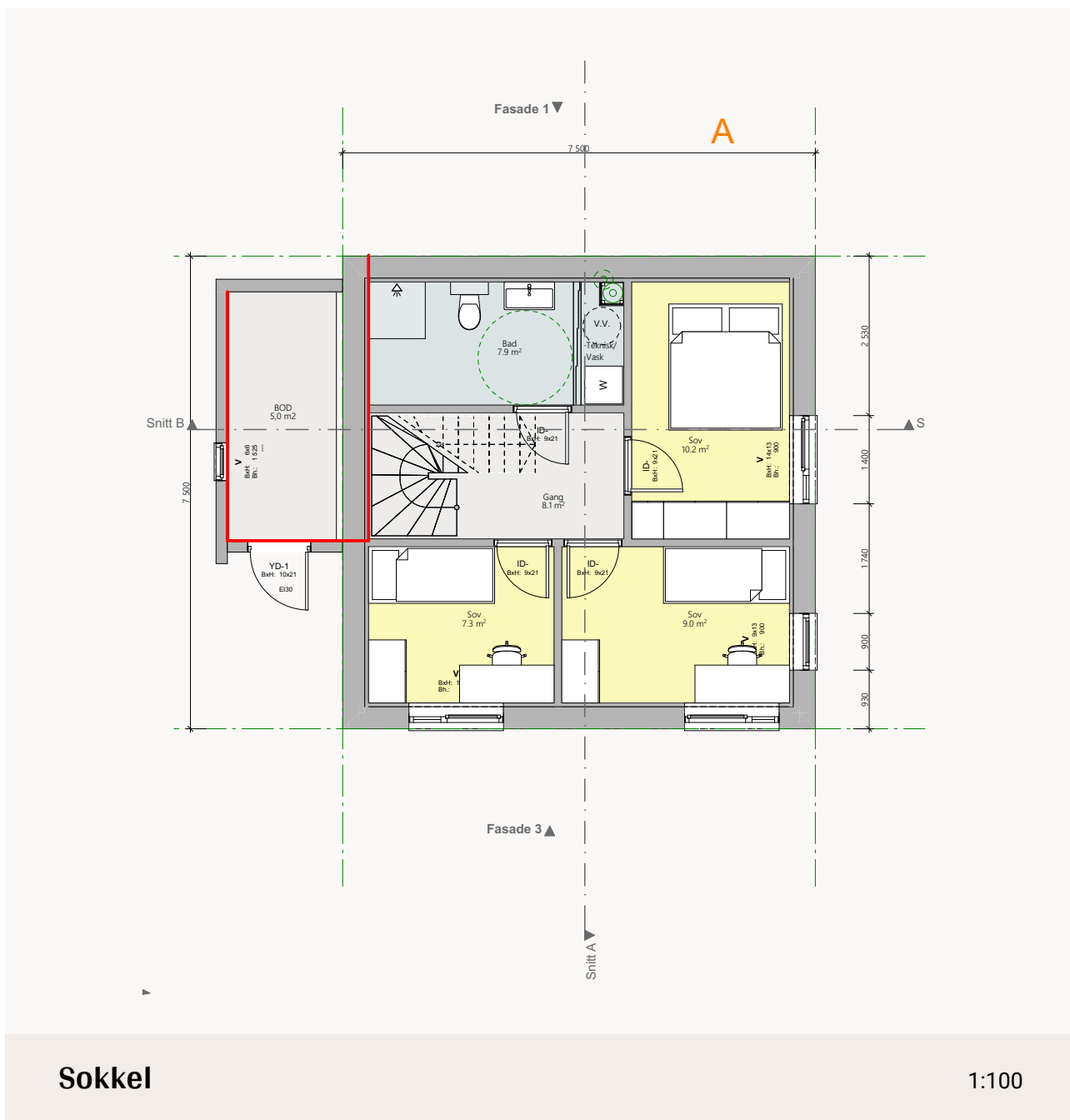




2. etasje

1:100

Plantegning





Fasade 6-1



Fasade 6-2

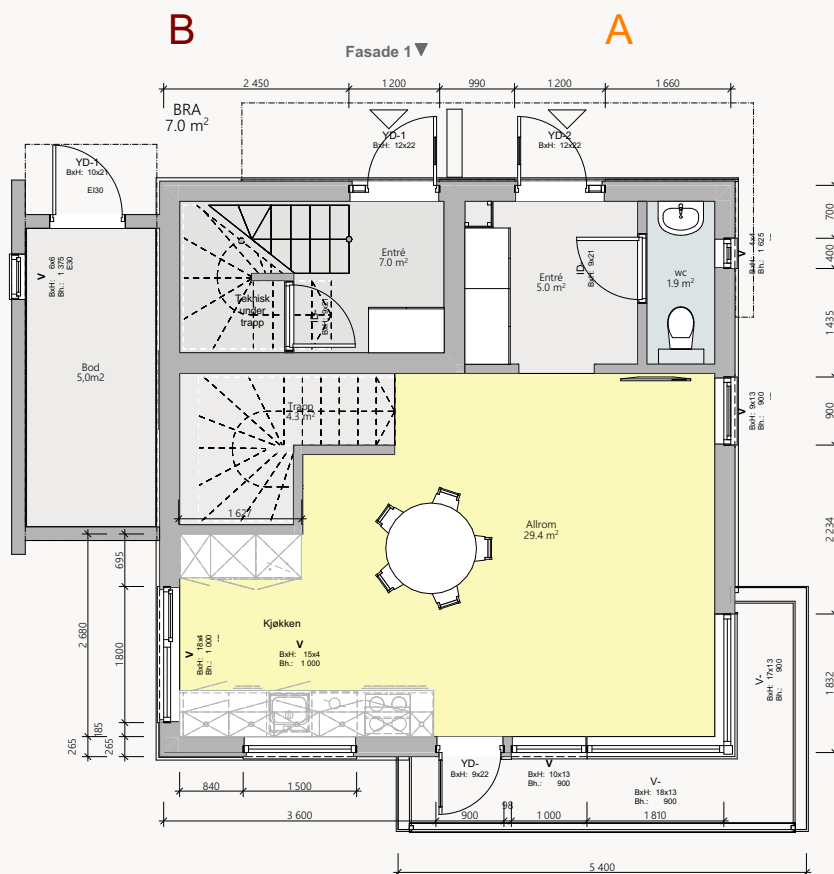


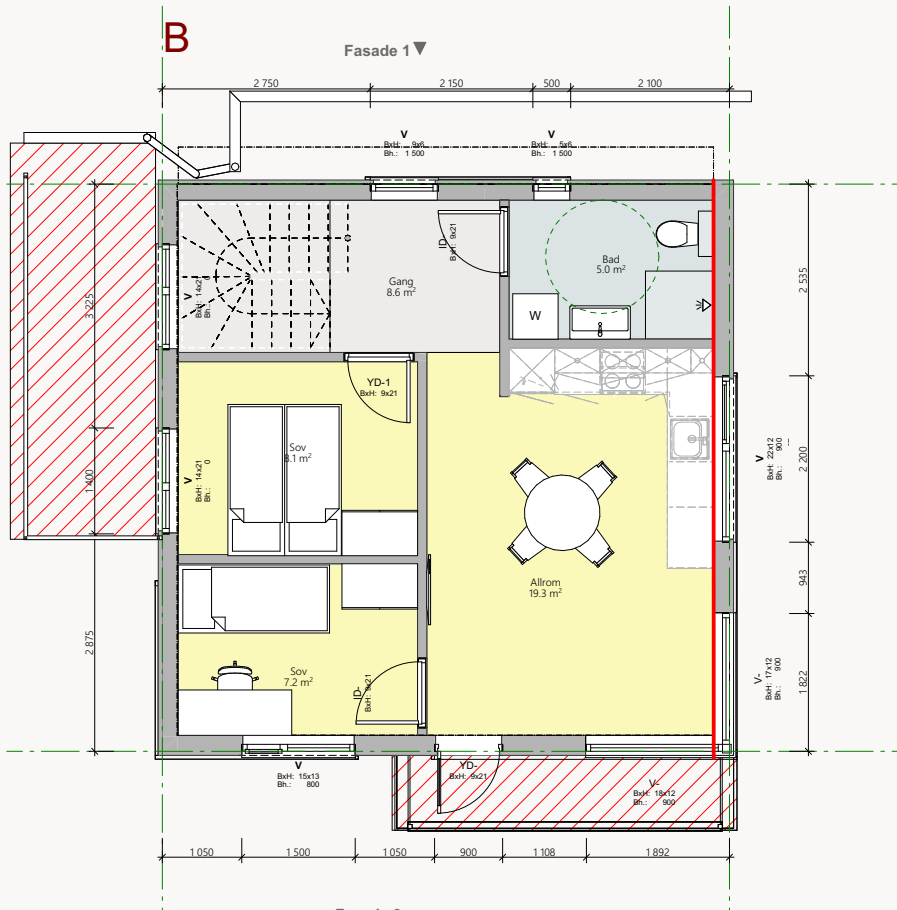
Fasade 6-3



Fasade 6-4

Plantegning





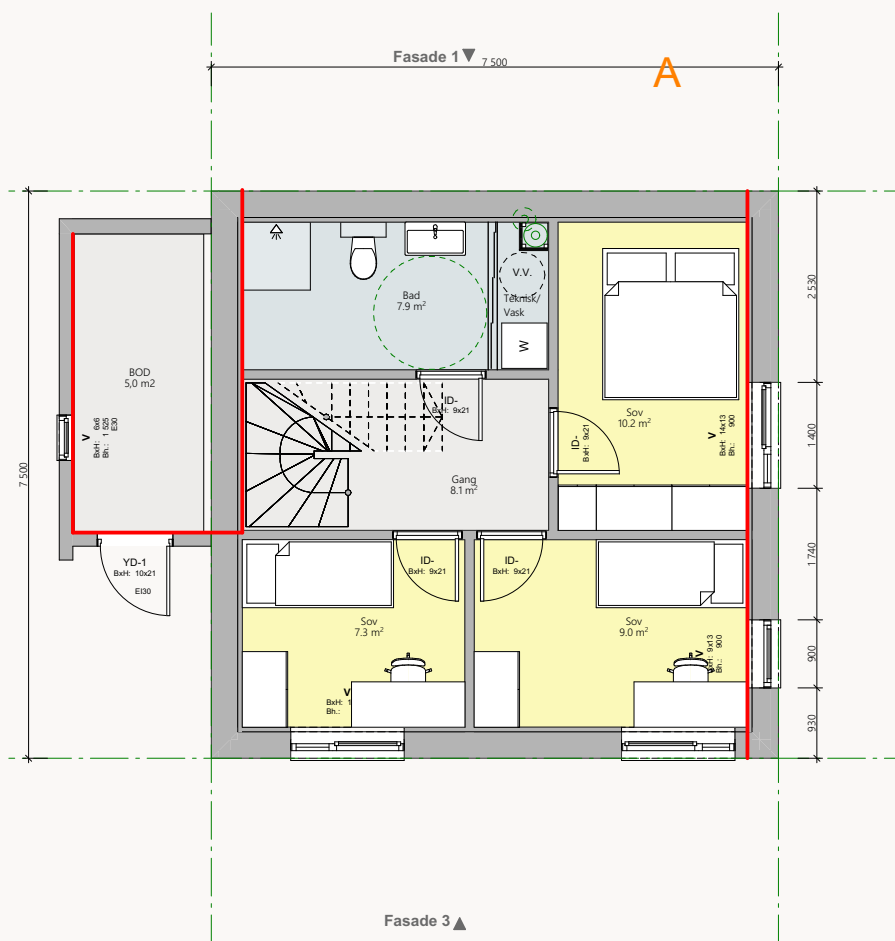
2. etasje

1:100

2. etasje

1:100

Plantegning



Sokkel

1:100





Fasade 7-1



Fasade 7-2

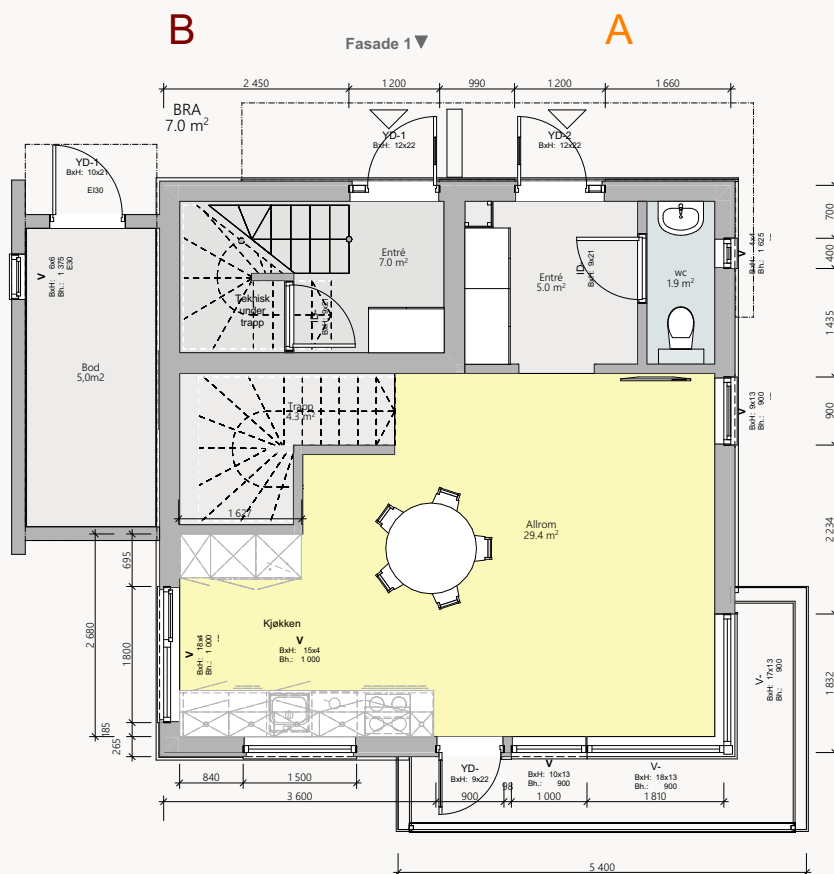


Fasade 7-3



Fasade 7-4

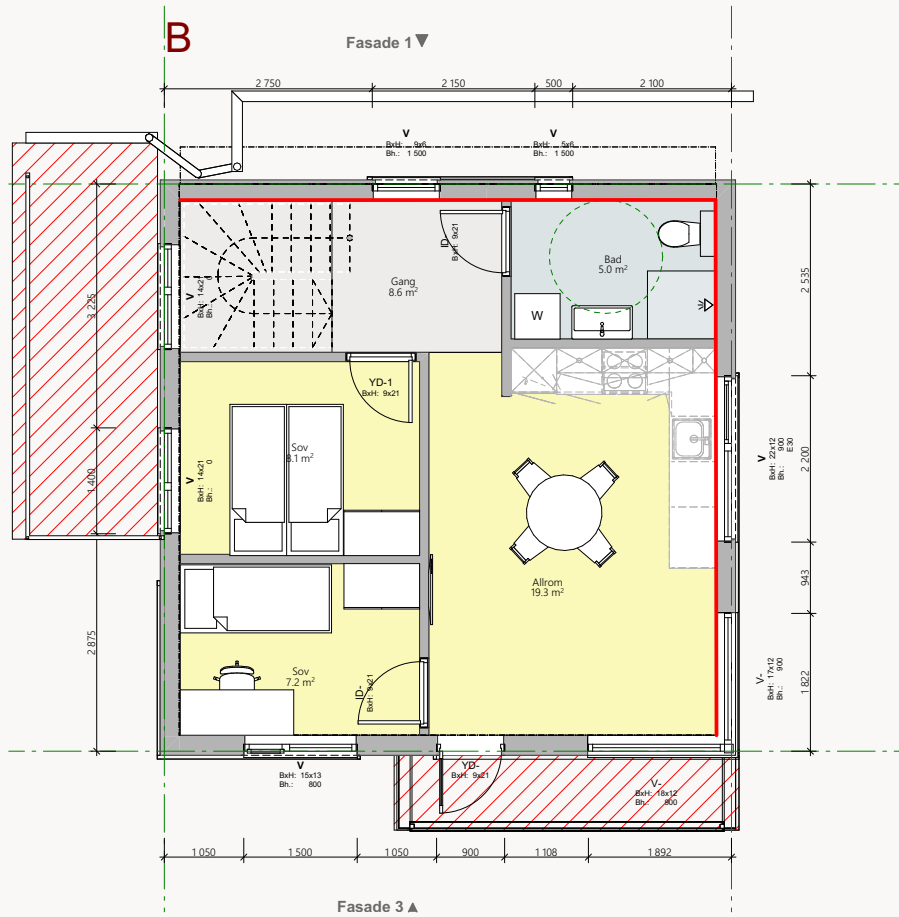
Plantegning



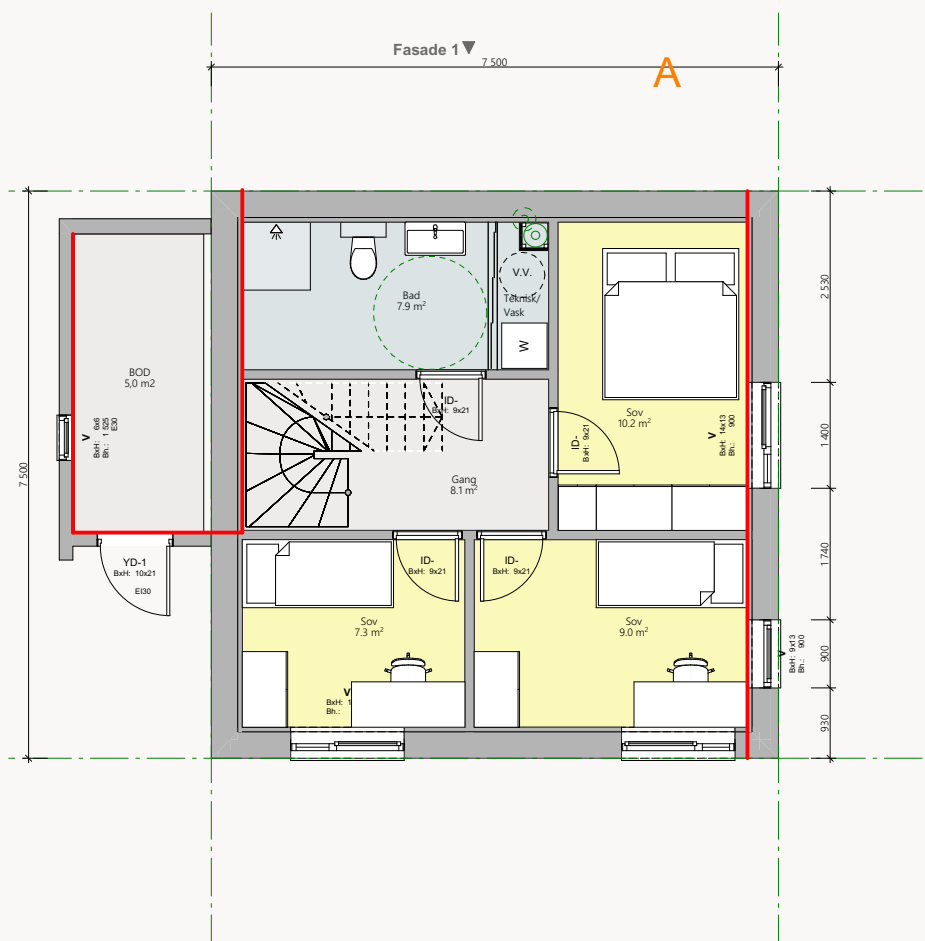
1. etasje

1:100





Plantegning



Sokkel

1:100





Fasade 8-1



Fasade 8-2

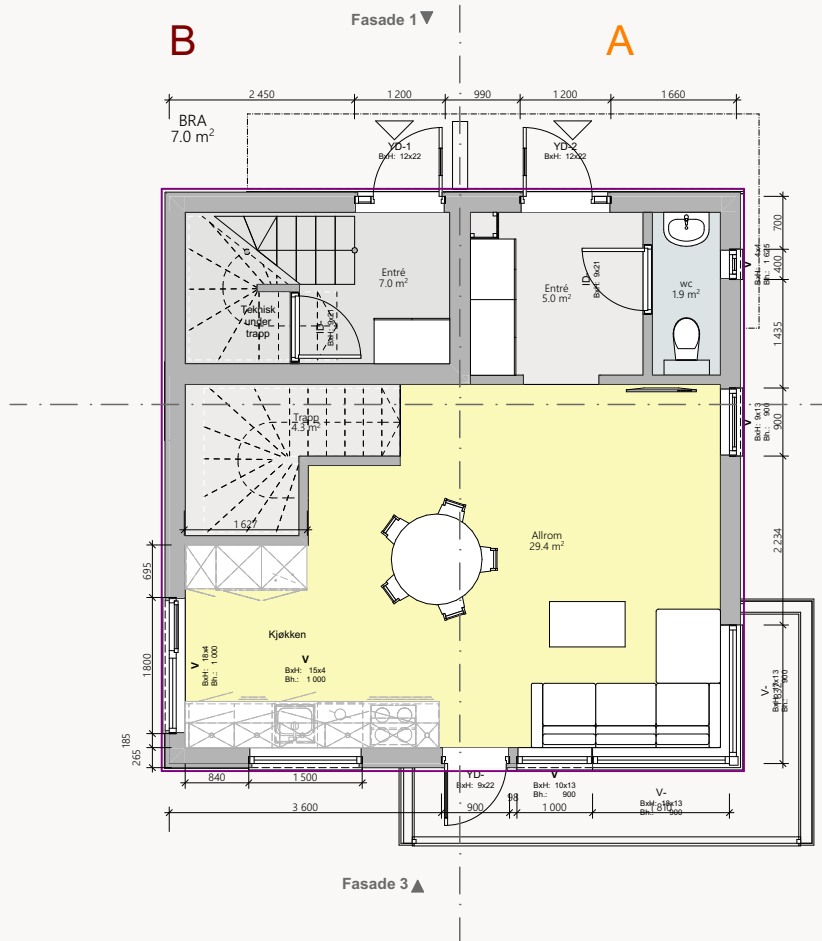


Fasade 8-3



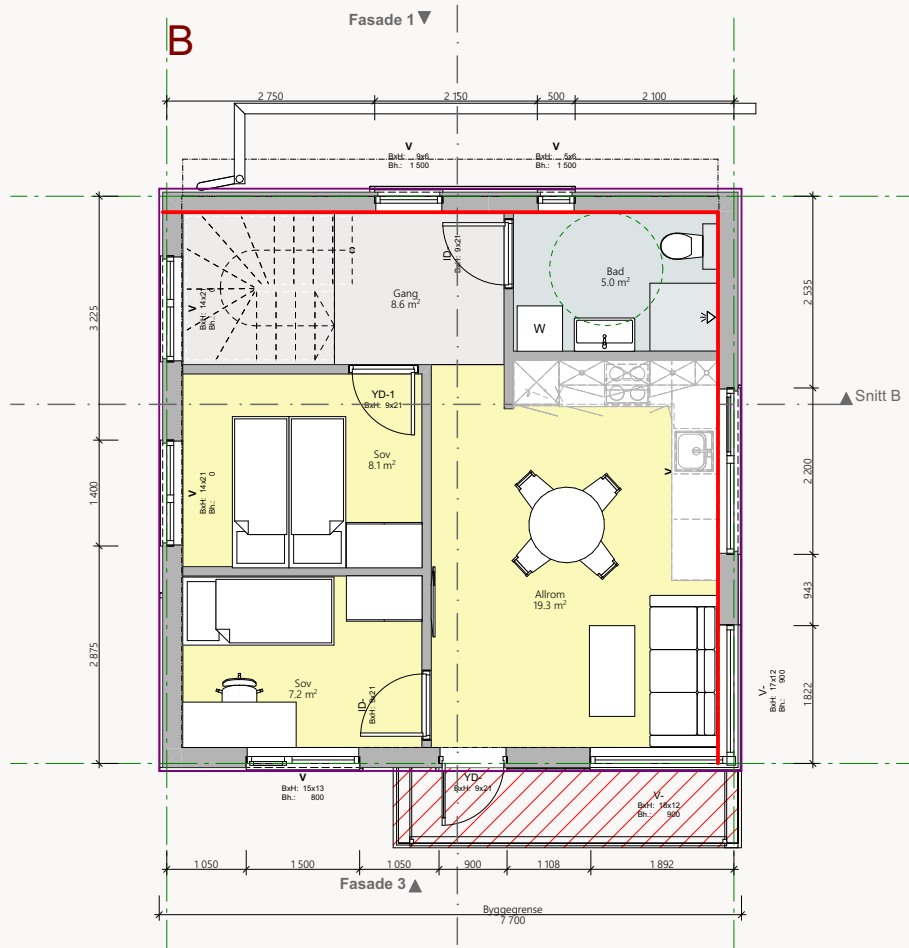
Fasade 8-4

Plantegning



1. etasje

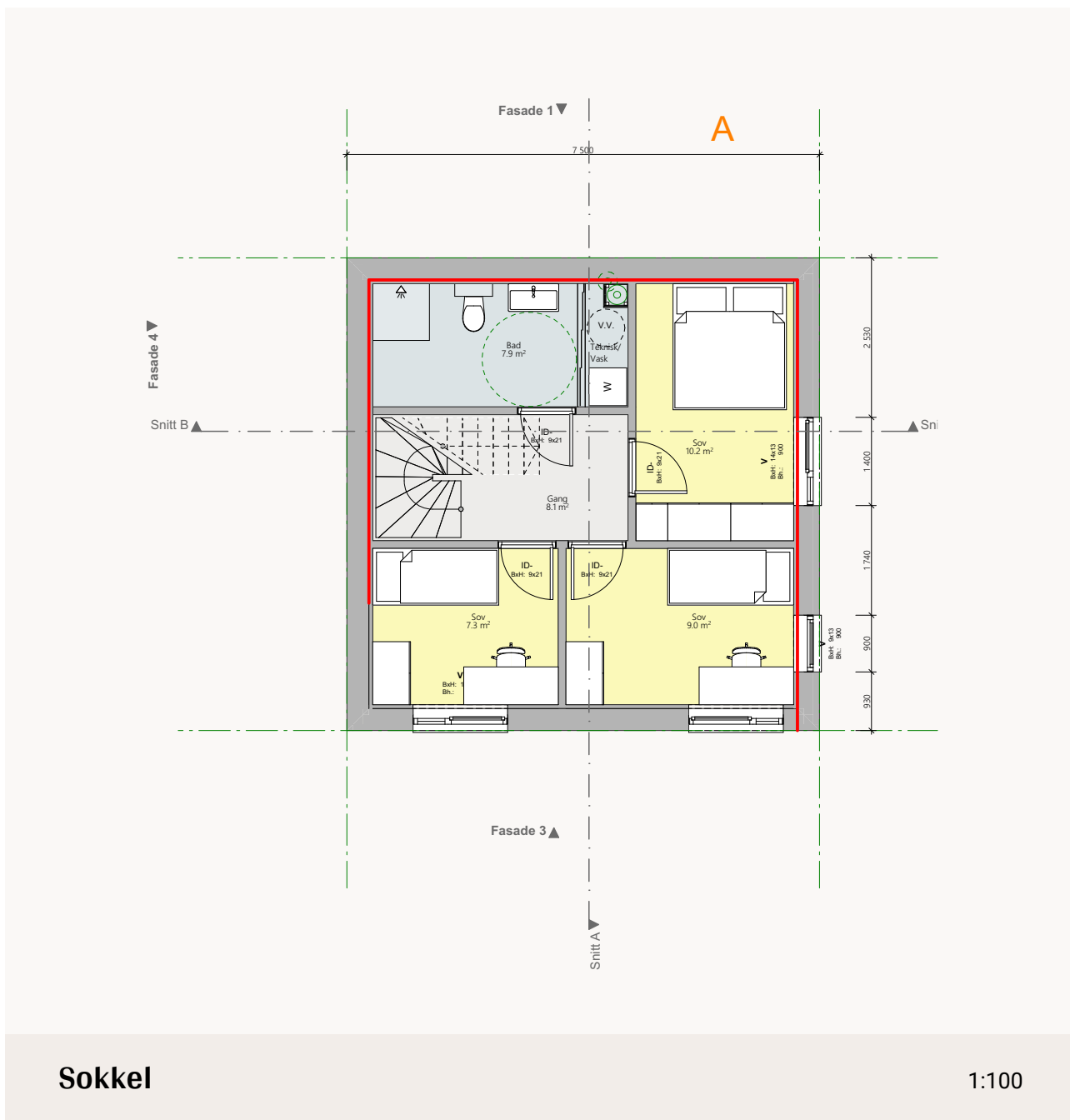
1:100



2. etasje

1:100

Plantegning





Fasade 9-1



Fasade 9-2

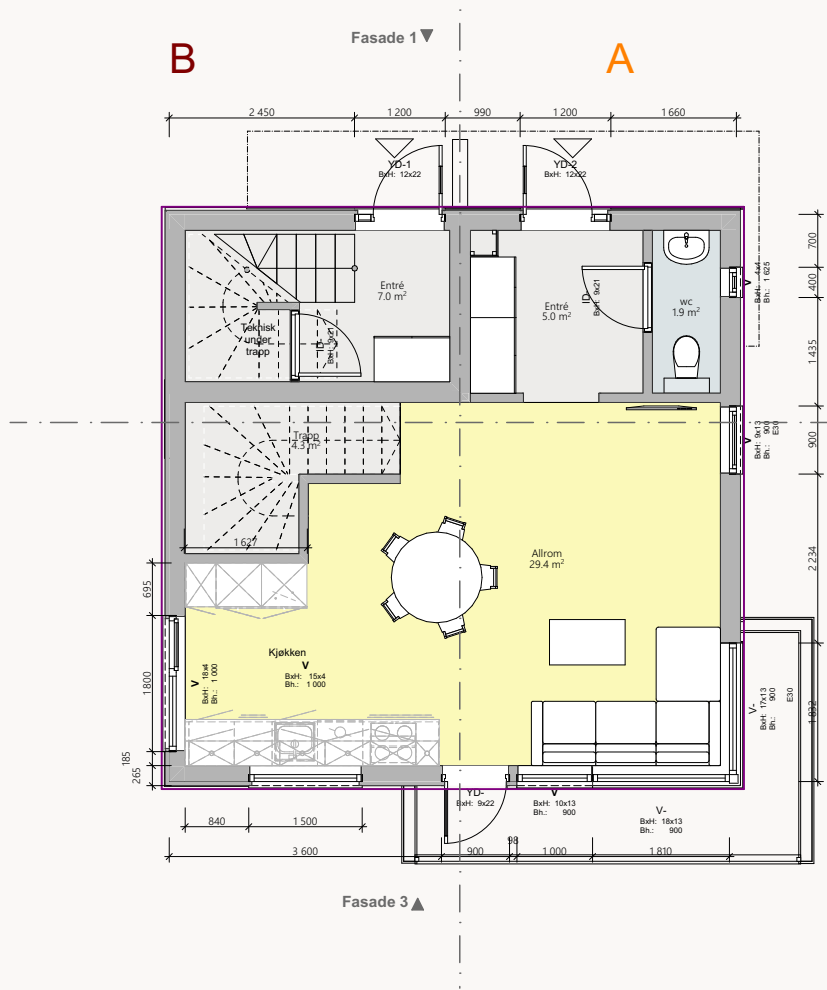


Fasade 9-3



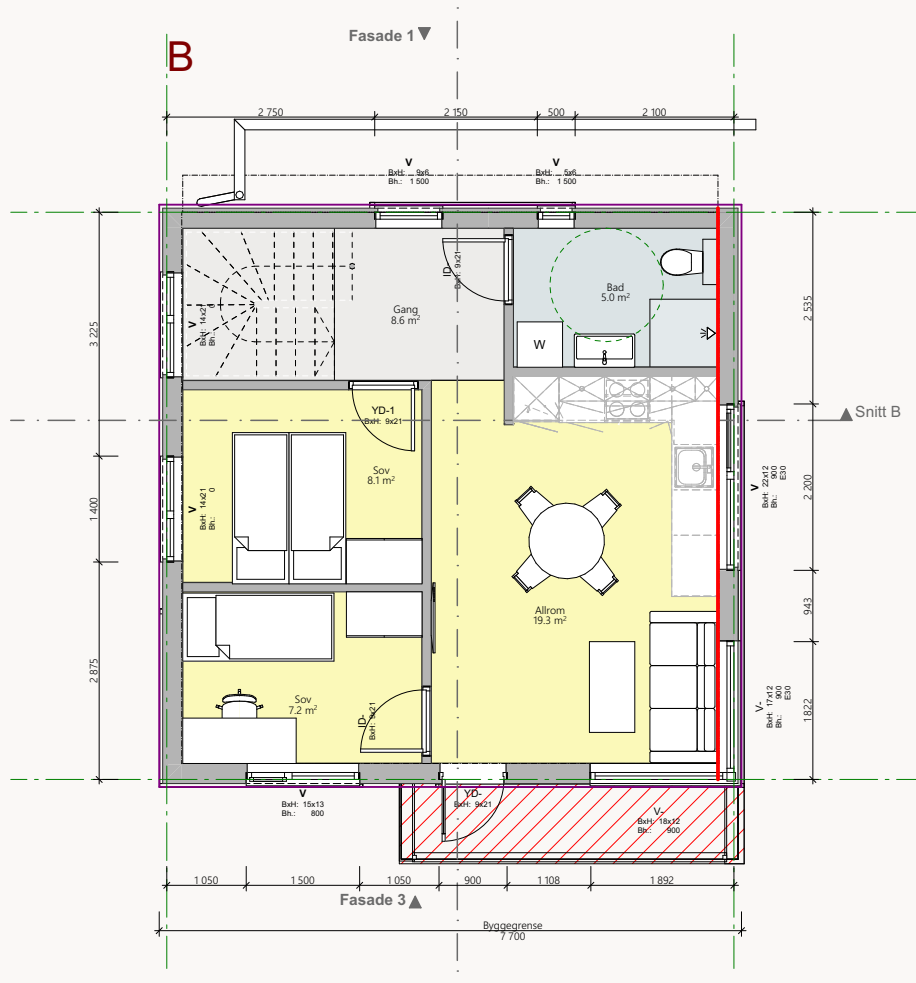
Fasade 9-4

Plantegning

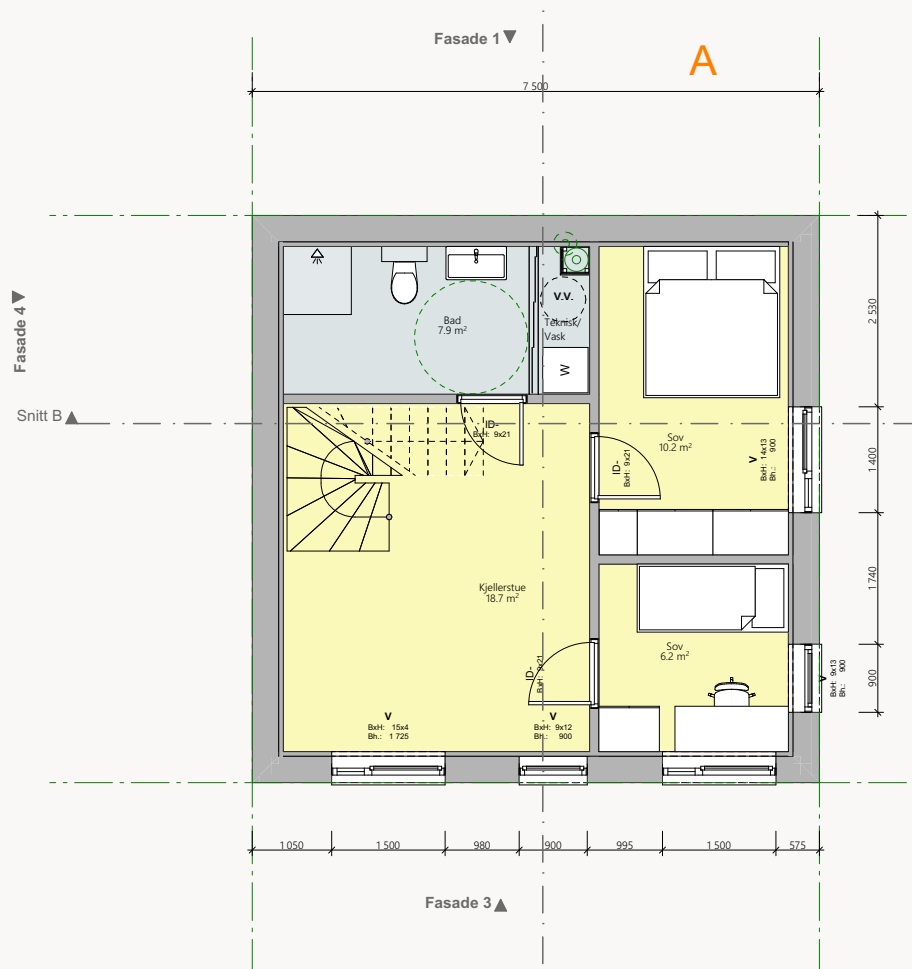


1. etasje

1:100



Plantegning



Sokkel

1:100



Fasade 10-1



Fasade 10-2

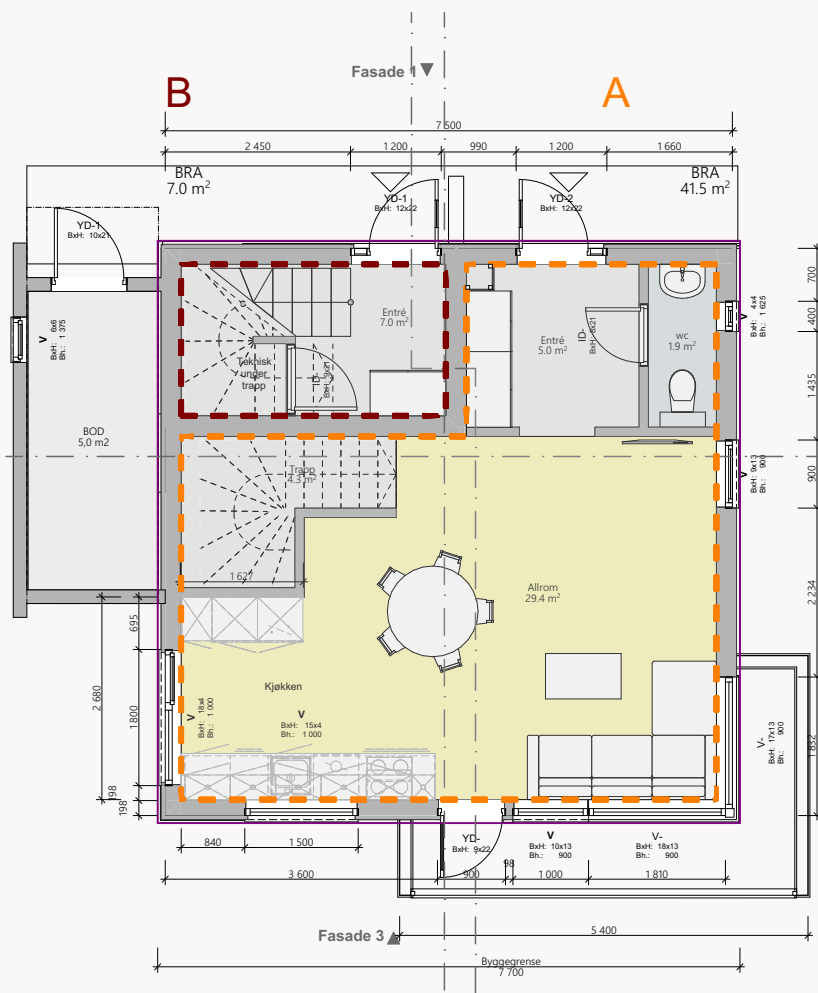


Fasade 10-3



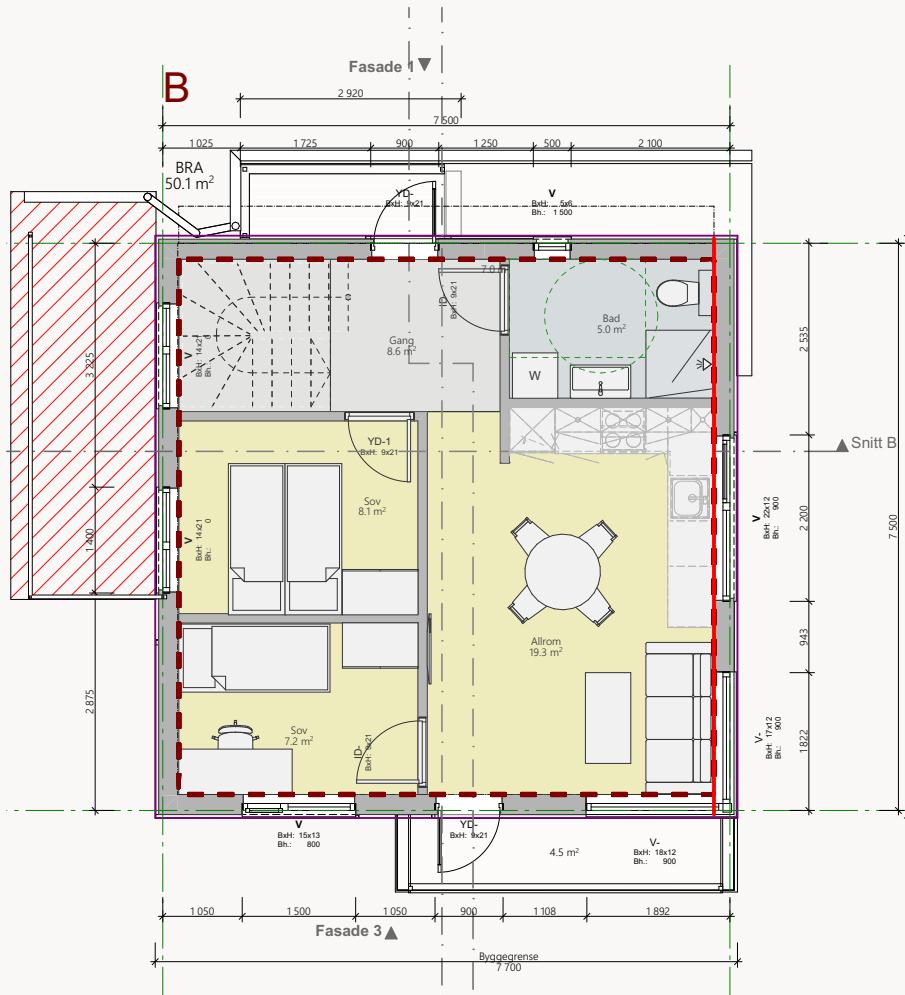
Fasade 10-4

Plantegning



1. etasje

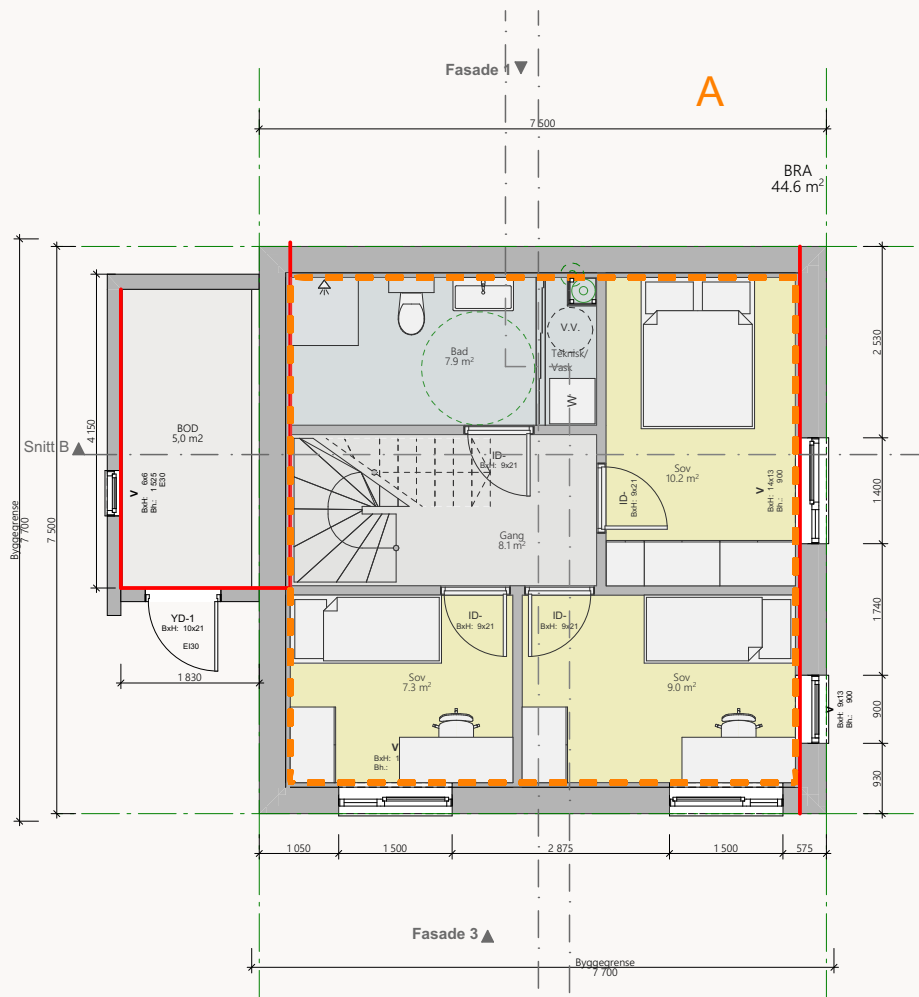
1:100



2. etasje

1:100

Plantegning



Sokkel

1:100



Fasade 11-1



Fasade 11-2

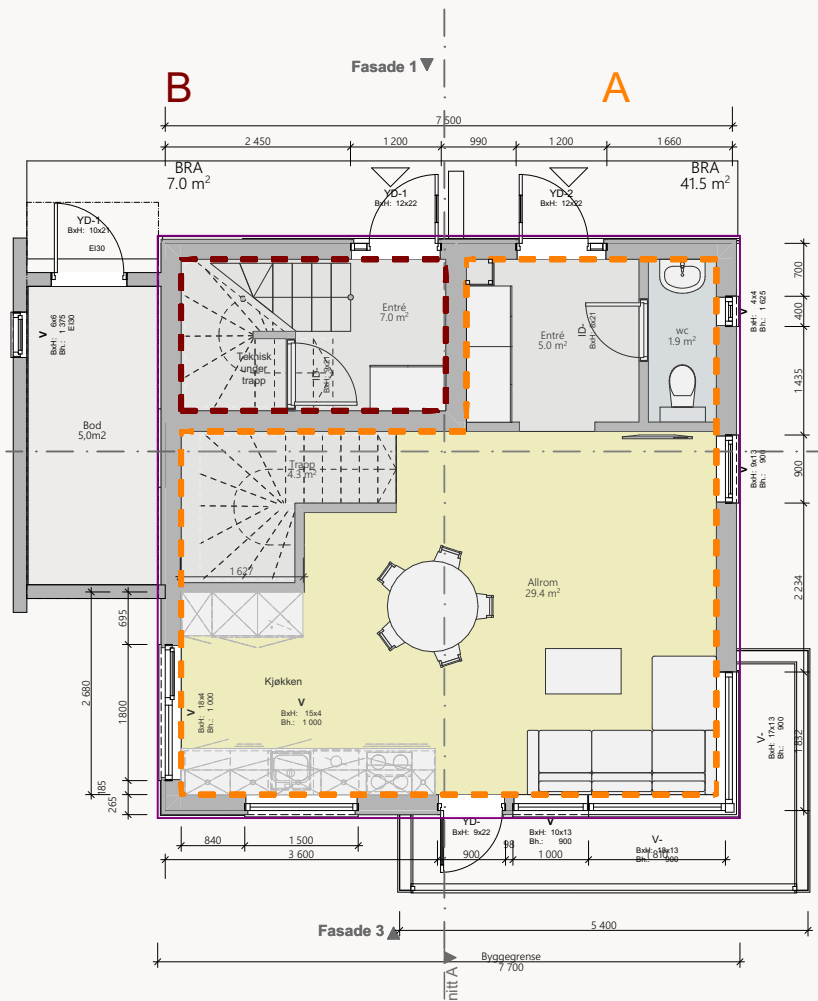


Fasade 11-3



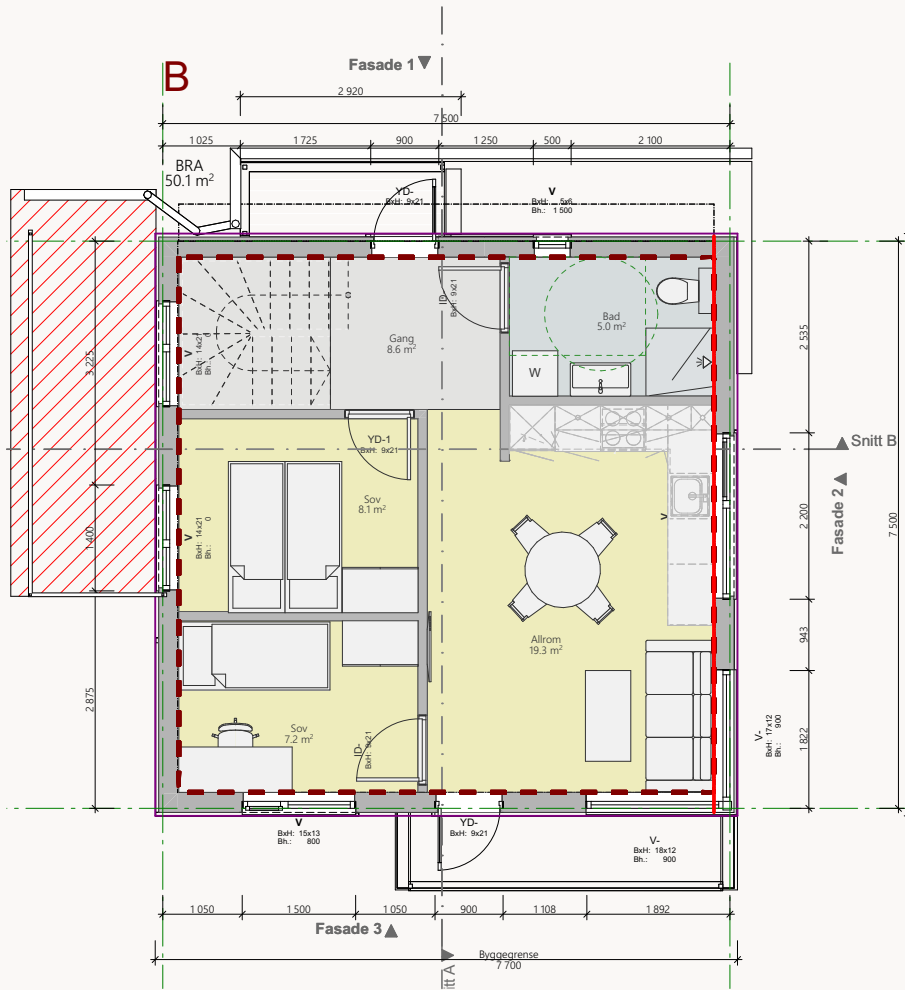
Fasade 11-4

Plantegning



1. etasje

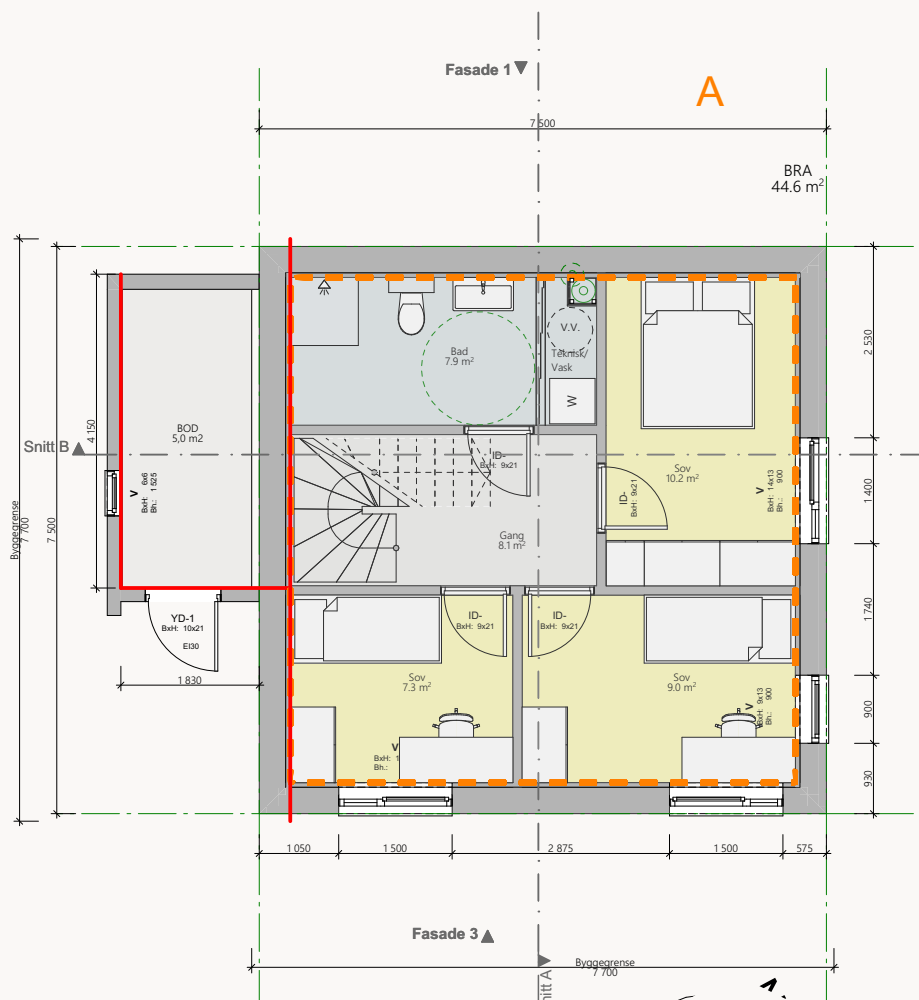
1:100



2. etasje

1:100

Plantegning



Sokkel

1:100



Fasade 12-1



Fasade 12-2



Fasade 12-3



Fasade 12-4

Alle leilighetene får stue og kjøkken i åpen løsning, og det legges flott, enstavs laminat på gulvet.





Deklarasjon

Et prosjekt i regi av: Møllebakken Eiendom AS

LEVERANSEBESKRIVELSE

Mølnbakken 78-80-82-84-86-88-90 og 92.
Buvika.

Bygning

Hoved konstruksjon

Trekonstruksjon med Isolerte murer, etasjeskillere i tre. I henhold til krav fra TEK 17 og utførelse etter NS 3420.

Fasader

- Leveres med liggende kledning
Farge: 1141 Natural Beige.
- Grunnmur leveres i betong grå.

Tak

Asfalt papp på tak.

Vinduer og dører

Design i henhold til tegninger. Sort farge ute og inne.

Balkong

Dekket blir etablert i impregneret tre. Rekkverk leveres med spiler.

Trapper

Innvendig trapper leveres av Stryntrappa Fauna. Furu trinn med toning. Hvite vanger og gelender.

Ventilasjon

Boligene blir utstyrt med balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner og elektrisk varmebatteri som sikrer et godt inne klima i boligene. Leveres med trykk vakt.

Innvendig standard

Tak og vegger

Innvendige vegger og tak leveres med gips og malings behandlet.

Tak hvitt og vegg farge NCS S1500 N.
(1 stk. valgfri farge)

Golv tørre rom

Høykvalitets laminat 1-stav grå eller hvit pigmentert.

Listverk

Gulv og dør list er flate lister, Taklist er skygge og leveres i farge hvit. Bomull S 0205Y.

Bad / vask

Se side 45-48 i denne deklarasjonen.

Entré

Vinyl på gulv.

Innvendige kvaliteter

Generelt gjelder følgende:

- Innvendig takhøyde leveres 2,4 meter. Noe avvik kan forekomme på grunn av tekniske anlegg.
- Øverste etasje vil ha skrå himling iht fall på tak. Dette gir en takhøyde fra 2,4m til ca. 2,7m.
- Alle innvendige dører leveres som tette glatte hvite med stål beslag. Ytterdører leveres som tette massive dører med stålbeslag.
- Listverk og foringer leveres i hvit utførelse S 0502-y (bomull). Listverk i hjørner og i trappehall vil ha samme farge som vegg. Det vil være synlige spiker etter montasjen.
- Hver leilighet utstyres med ringeklokke, røykvarsler og brannslukkingsapparat.
- Malingskvalitet etter NS 3420-T 2015. Ikke helsparkling av gips.
- Innvendige limtresøyler/dragere. Behandles med 2 strøk hvit panel lakk.

Stryntrappa Fauna

Fauna utstråler en tydelig funksjonalitet og tidløshet. Trappen er ren i uttrykket og enkel å plassere, uansett stil og antall kvadratmeter.

- Hvite vanger og gelender er standard.
- Furu trinn med 4 stk. Valgfrie toninger.



Praktisk gjennomføring av tilvalg trapp

På Klett, adresse Heimdalsveien 172, har Hagen AS etablert et flott trappestudio (www.studiohagen.no). Der får leilighetskjøpere profesjonell hjelp til å velge trappemodell.

Kontakt Pål Erik Larsen på:

pal.erik.larsen@hagen.eu,
906 12 446, for avtale.

Gulv og vegg til badrom

Det stilles høye krav til et badrom, både teknisk og visuelt. Polyfloor har et fantastisk utvalg som gjør det mulig for deg å være kreativ og innrede ditt bad eller vaskerom i din egen personlige stil. Design og farger passer både for deg som er trendbevisst, og for deg som heller liker det tidløse og klassiske.

Et bad skal ikke bare være pent. Det skal også være solid, praktisk, lettstelt og hygienisk. Men fremfor alt, skal det være vanntett. Alt dette får du med vinyl belegget og Jotuns Våtroms behandling med lavstruktur våtroms strie. Dette oppfyller bransjens krav til vanntetthet.

Det leverer baderomsvegger som på illustrasjonsbilde, belegg på gulv og vegg i durs.

Våtromsstrie med lav struktur og valgfri våtromsmaling i en NCS kode.

For vinyl belegg se side:

www.polyfloor.no/product/04_classic-mystique/

Høykvalitets Laminat 1-stav grå og

hvit pigmentert

Valgfri overflate.



Illustrasjonsbilde

Kjøkken- og baderomsinnredning

Se på vår hjemmeside: www.fosslin.no

Tilbudsmodell: www.fosslin.no/Modeller/soft



Deklarasjon:

Prosjekt: Mølnbakken, Graver AS

Dato: 24. juni 2024

Kjøkken- og baderomsinnredning:

Kjøkken- og baderomsleveranse, Fosslin Kjøkken & Bad levert i henhold til eget tegningsgrunnlag.

Kjøkken levers av god norsk kvalitet og design fra Fosslin Kjøkken & Bad.

Standard modell: Hvit Soft

Sokkel, foringer og synlige sider leveres lik front.

Grep: Lip Krom

Benkeplate: Høytrykkslaminat benkeplate 20 mm med sperrelaminat på undersiden.

Kjøkkenvask: 1 kum i stål, nedfelt i benkeplaten

Baderomsvask: Leveres heldekkende, hvit porselensvask

Speil med int. belysning (60 cm/80 cm)

Skrog ferdig sammensatt, fronter montert.

30 års bruksgaranti. Høy kvalitet er en miljøvennlig investering.

LOKAL PRODUKSJON GIR KORT OG MILJØVENNING TRANSPORT.

Ved bruk av standard kjøkken får man 5 valg uten tillegg på overflate:



Light Lakeland
ACACIA

Pearl Grey
S2500-N*

Dark Taupe
S5005-Y20R*



Sand Beige
S2005-Y20R*

Premium White
S0500-N

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer leveres fra Electrolux.

Det leveres induksjonstopp med PowerBoost funksjon, stekeovn med varmluft, kombinert kjø- og fryseskap og oppvaskmaskin.

Kjøkken hette

Slimline ventilator med motor fra Rørshetta.

Som tilvalg kan det leveres et stort utvalg av benkeplater, grep og kjøkkenmodeller. Samt hvitevarer og kjøkken hetter.

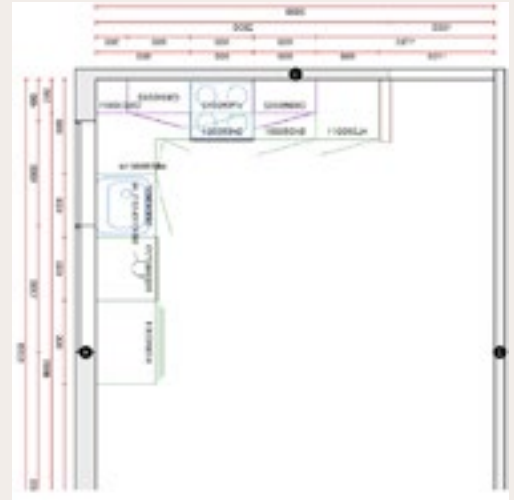
Ventilasjon: Rørshetta - Norskprodusert kjøkkenventilator og skreddersøm (rorshetta.no)

Hvitevarer: Electrolux - hvitevarer og husholdningsapparater | Electrolux (electrolux.no)



Eksempel på fronter med overflaten Pearl Grey.

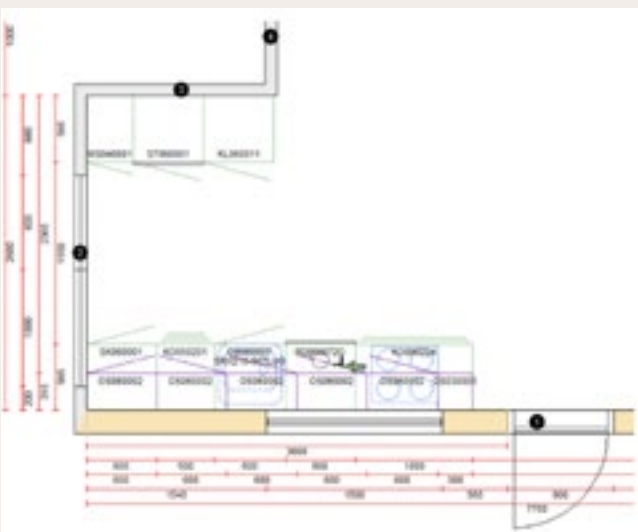
Kjøkken 1. etasje



Kjøkken 2. etasje



Bad (60cm slimline / 80 cm)



TV og data

Telia leverer fibernett. Annen leverandør kan ikke benyttes før 5 år etter innflytting. Det leveres Telia-boX (*boks vil variere med hvilket abonnement man evt. velger å oppgradere til*).

Dette gir deg:

- Telia digital-tv med tilgang til mer enn 120 kanaler
- Strømmetjenesten Telia Play
- Rimelig og enkel ip-telefoni
- Kundemottak på vår Teliashops på City Syd, Trondheim Torg og Solsiden
- Tilgang til Telias filmleie og ditt Netflix abonnement direkte fra fjernkontroll.
- Gode priser som forhandles frem av sameiet og velforeningen

Se www.telia.no for mer info.

Elektriske installasjoner

Det leveres og monteres:

Installasjon iht. NEK400:2018

- Det inneholder 5 (*B leilighet*) og 7 stk. (*A leilighet*) lamper innvendig i LED-utførelse.
- Det inneholder 2 stk. utelamper i LED-utførelse for hver boenhet.
- Brannvarsling.
- Ringeklokke.
- Gulvvarme bad og entre

Rørleggerarbeider

Det leveres og monteres:

- innbyggnings wc.
- Dursvegger.
- Kromet dusj, kjøkken og servant armatur.
- Waterguard system der det ikke er sluk.

Varmeanlegg

Vannbårenvarme i stue kjøkken etg.
Gulvvarme bad og entre.

Endringer / Tilvalg

Endringer i materialvalg kan avtales med utbygger, dog med visse begrensninger. Imidlertid kan ingen endringer gjøres som berører bærende konstruksjoner, tekniske føringer og fasader.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte endringsrutiner mot pristillegg. Det vil bli gitt en frist for endringer.

Følgende tilvalg kan utføres i alle leiligheter, avklares på tilvalgs møte:

- Endring på Kjøkken og bad.
- Hvitevarer.
- Varmeavgivere i flere rom.
- Listfritt tak/vegg, om du velger gips.
- Malingsfarge på vegger bad.
- Garderobe.
- Hvitevarer, komfyrtopp og stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
- Stikkontakter, ikke i lydvegger.
- Flis.
- Elbilladder.

Det tillates ikke endringer på følgende:

- Bærevegger/bærekonstruksjon.
- Fasader.
- Vertikale sjakter.
- Ventilasjonsanlegg.
- Utvendig lyspunkt.
- Vann, avløp, sluk og oppstikk.

Alle endringer skal være avtalt i kontrakts form med endring og priskonsekvens.

Endringen er først bestilt når det foreligger en skriftlig avtale. Det aksepteres ikke andre leverandører/entreprenører til boligen i byggetiden, enn de som er valgt for prosjektet.

Utomhus arbeider

Utomhus arbeider utføres i henhold til reguleringsplan. Generelt asfalteres kjøresoner og biloppstillingsplasser. Felles utomhus arealer leveres forøvrig med ferdig isådd plen uten skjøtsel og beplantning. Lekeplass blir etablert av velforeninga.

Det tas forbehold om at disse arbeidene kan bli utført etter overtakelse pga.

Kjøper aksepterer i så fall å overta bolig i det det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest utstedes av kommunen, som oftest når også utomhus arealer er ferdigstilt.

Det er pliktig medlemskap i Skysgrova Velforening. Velforeningen er ansvarlig for fellesarealer, lekeapparater o.l.

Det etableres felles avfallshåndtering av Renholdsverket.

Parkering

1 parkeringsplasser for hver enhet.

Forbehold

Tegningsmateriale, utomhusplan og deklarasjon/leveransebeskrivelse er utarbeidet på et tidlig stadium i prosjektet, og endrede løsninger og/eller endringer i utvendig materialvalg kan forekomme.

Det nevnes spesielt:

- Endret plassering og/eller størrelse på sjakter
- Forbehold: Det er i dagens marked svingninger på hva som er tilgjengelig av råvarer. Varer som i dag er vanlig kan bli vanskelig å skaffe om råvarer blir utilgjengelige. Om dette skjer leveres tilsvarende produkter.
- Asfalt etter overtakelse.

Som følge av detaljprosjekteringen kan mindre avvik i tall oppgitt BRA / P-Rom kunne forekomme.

Kjøper aksepterer endelige arealer som gjeldende for seg, uten rett til ytterligere kompensasjon ved mindre avvik i BRA/P-Rom.

Det tas forbehold om endringer som følge av offentlige krav eller pålegg.

Der det er avvik mellom deklarasjon og tegningsmateriale, brosjyrer eller annet salgsmateriale, gjelder deklarasjonen.

Stipla vegger/detaljer er ikke med i leveransen.

Deklarasjonen beskriver hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen. Leveranser utføres iht. gjeldende forskrifter. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard. Toleranseklasse PC 3420 tabell 1. legges til grunn.

Andre forhold

Deklarasjon går foran både salgsoppgave, brosjyre, nettsider m/virtuell visning og tegninger mht. innhold.

Det tas forbehold vedr. angitte mål i tegninger og kart.

Boligen leveres ferdig vasket med bygg vask av vaskefirma.

Etter kontrakt er inngått tar megler initiativ til møte med kjøper for presentasjon og drøfting av alternative løsninger/tilpasninger før eller under byggeperioden.

Spesielle opplysninger

Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at alle illustrasjoner i brosjyrer, på nettsider og i virtuelle visninger er av illustrativ karakter og at det vil være avvik i forhold til endelig leveranse. Vi gjør spesielt oppmerksom på at: møblement/dekorasjoner/gardiner/persienner/vedovn og pipe o.l. er ikke med i leveransen av boligen – se leveransebeskrivelse i denne deklarasjonen.

**Buvika har nærhet til flotte
tur- og rekreasjonsområder,
blant annet i Buvikmarka!**



Vedtekter for sameiet

Sameiet Mølletoppen 4

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet xx.xx.2024

1. Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Sameiet Mølletoppen 4 og består av 16 eierseksjoner på eiendommen gnr. 4 og bnr. 192 i Skaun kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. Råderett

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. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.

Dette gjelder også om:

- eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven §1-5 første ledd
- eierne er selskaper i samme konsern
- eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over.

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

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på

90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn med to tredjedels flertallsvedtak på ett årsmøte.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og en tilleggsdel. Hoveddelen består av et klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. tilleggsareal er fellesarealer. Tilleggsdeler er bod, som fremkommer av tinglyst seksjonering.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal samt sameiebrøken størrelse framgår av tinglyst seksjonering.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens forholdsmessige fordelingsnøkkel. Eierbrøken bygger på hoveddelens BRA areal hentet fra tegning eks tilleggsareal. Bruksareal fra tegning kan avvike fra faktisk areal, og eierbrøken kan således ikke legges til grunn for faktisk areal.

Ingen seksjonseier kan benytte fellesareal som naturlig flukter til den enkelte seksjon på en slik måte at det er til sjenanse for andre. Alle bruksenheter gir de øvrige gjensidig adkomst via sine eiendommer til å foreta nødvendig vedlikehold.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning internt i sameiet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes internt før byggemelding kan sendes. Dette for å ivareta alles interesse ved endringer av ikke

uvesentlig betydning for de andre seksjonseierne. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter og vedtak gjort i årsmøtet.

2.1 Parkering

Hver seksjon har bruksrett til 1 stk. parkeringsplass hver. Parkeringsplassene tildeles av utbygger og fremkommer på vedlagt parkeringsoversikt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

3. Velforening

Det er pliktig medlemskap i Skysgrova velforening, gnr. 2 og bnr. 108, for samtlige seksjonseiere. Årskontigenten vil bli satt av årsmøtet i Skysgrova velforening.

4. Registrering av eierskifte og utleie

Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr av selger begrenset til fire ganger rettsgebyret.

5. Ordensregler

Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes felles forpliktelser overfor sameiet.

6. Felleskostnader

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Tv/internett og velforeningskontigent kreves inn sammen med felleskostnadene. Tv/internett samt velforeningskontigent fordeles med likt beløp pr. seksjon.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensynstas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseierne krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlattelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 38.

7. Vedlikehold av bruksenheter

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

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

8. Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og

utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

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.

9. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. Erstatningsansvar

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i hht eierseksjonslovens § 34 og 35.

11. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre-fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Ved første gangs valg velges dog ett styremedlem for ett år slik at kontinuiteten ivaretas. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

12. Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

13. Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering.

Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær.

14. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år iht. gjeldende lov. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 4 uker før årsmøtet.

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

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet. I tillegg til fullmakt er det tillatt med bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet. Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

15. Innkalling til årsmøtet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. *Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse.* Se punkt om elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Likestilt med postgang er e-post.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet. Bli årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte

ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

16. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap fra foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

17. Møteledelse og flertallskrav

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten

- eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
 - samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
 - tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene som til sammen ikke overstiger ½ grunnbeløp.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

18. Habilitetsregler for årsmøte og styre

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

19. Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

20. Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

21. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigsforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne seksjonseieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

22. Brannsikkerhet

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannsløkkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannsløkkingsutstyr forefinnes i bruksenheten. Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling bør fortrinnsvis skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

23. Taushetsplikt

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

24. Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

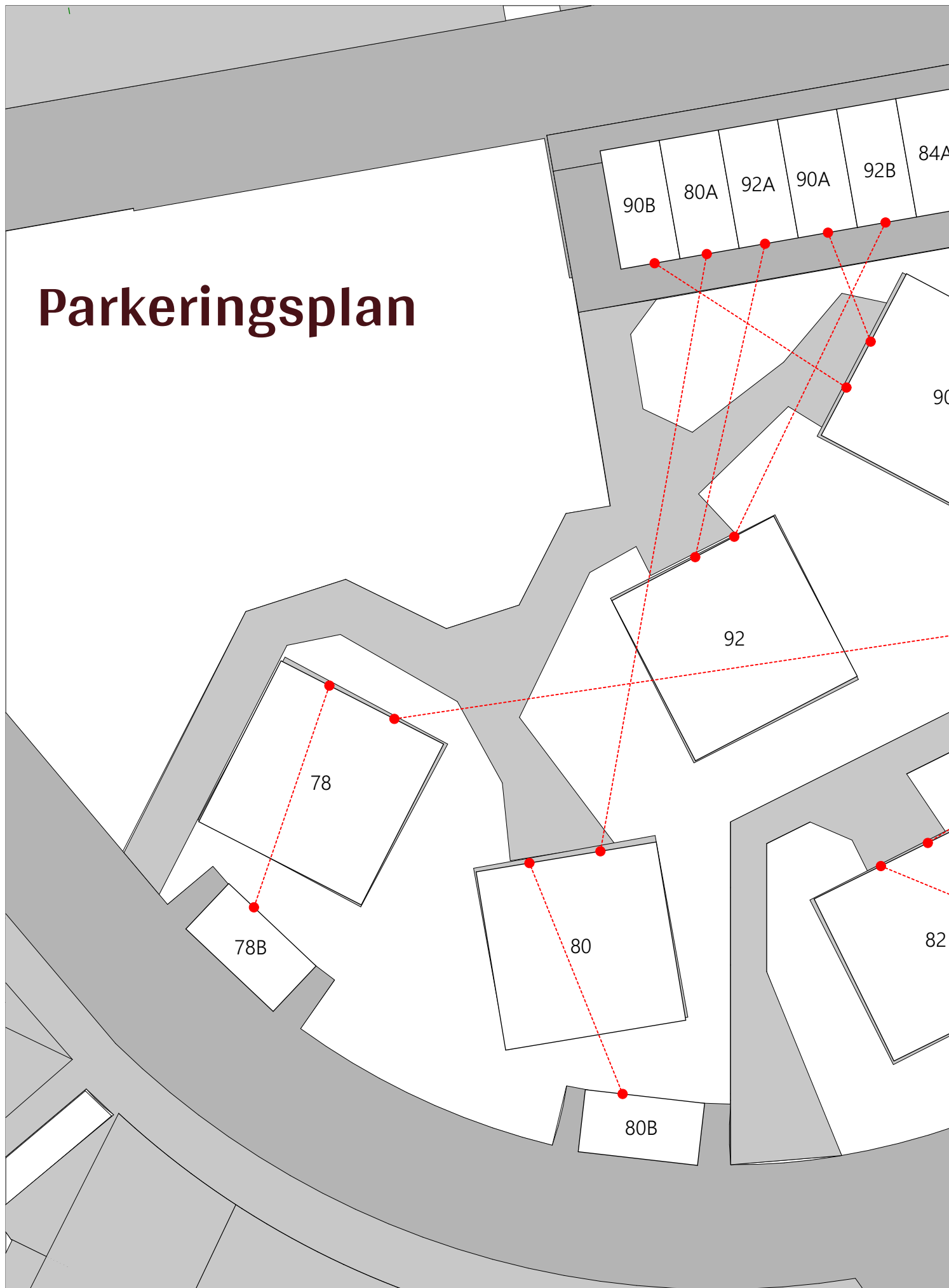
25. Elektronisk kommunikasjon

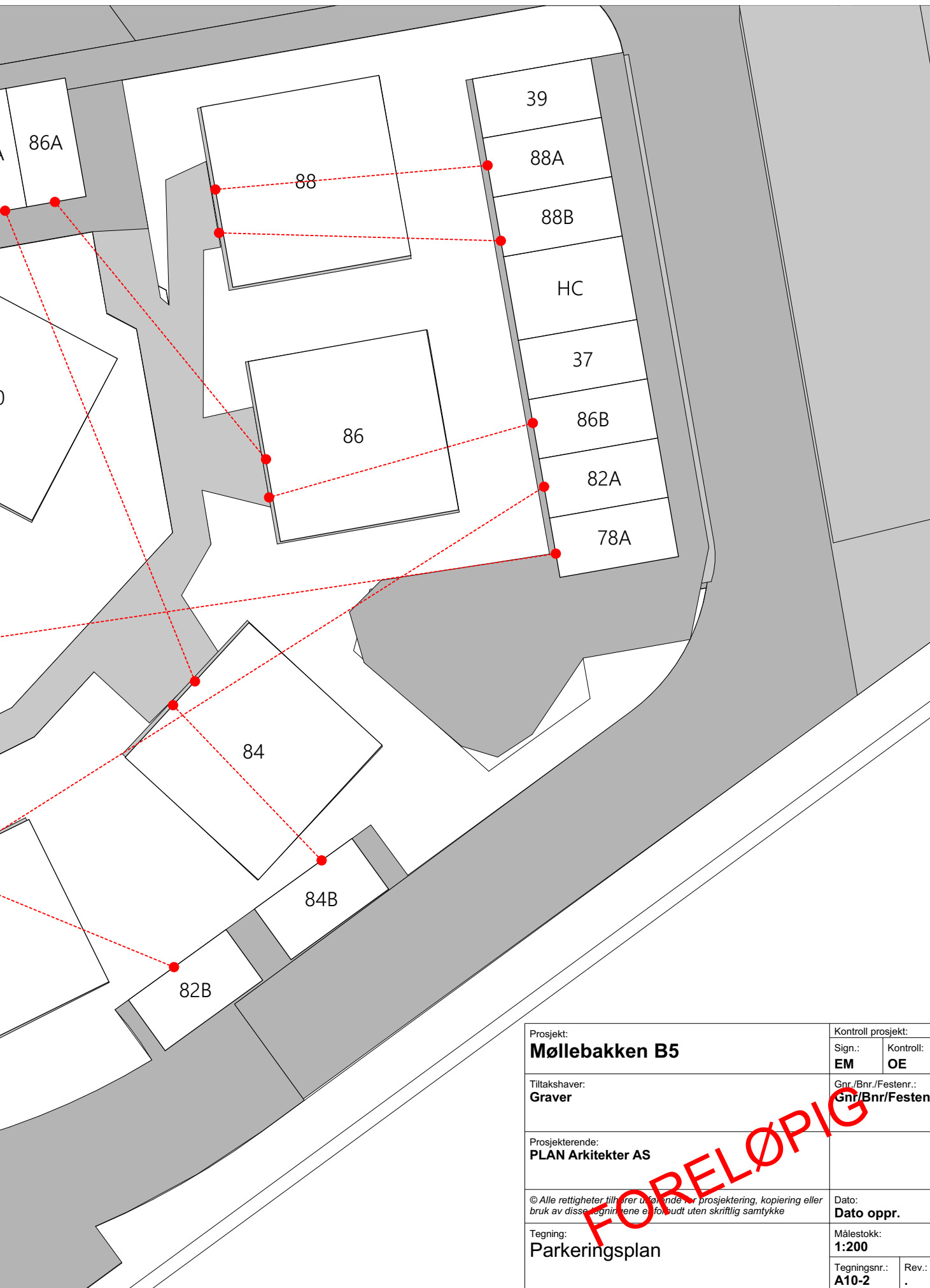
All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører. Den enkelte eier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

26. Forholdet til lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Parkeringsplan





Prosjekt: Møllebakken B5	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll: EM OE	
Tiltakshaver: Graver	Gnr./Bnr./Festenr.: Gnr/Bnr/Festen	
Prosjekterende: PLAN Arkitekter AS		
<small>© Alle rettigheter tilhører utøvere av prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke</small>	Dato: Dato oppr.	
Tegning: Parkeringsplan	Målestokk: 1:200	
	Tegningsnr.: A10-2	Rev.: .

Budsjett første driftsår

DRIFTSINNEKTER	Totalt
Utfakturerte felleskostnader brøkfordelt	236 406
TV/Internett	134 208
Velforeningskontigent	75 200
Oppstartskapital	160 000
SUM DRIFTSINNEKTER	605 814

DRIFTSKOSTNADER Brøkfordelt	
Forsikring	60 000
Sommer og vintervedlikehold	40 000
Vedlikehold	20 000
Andre kostnader	2 000
Kontorkostnader	2 000
Styrehonorar	16 000
Arbeidsgiveravgift	2 256
Forretningsfører ink. Styre/-og beboerportal	24 150
Renovasjon	70 000
Sum driftskostnader brøkfordelt	236 406
TV/Internett	
TV/Internett	134 208
Sum TV/internett	134 208
Velforeningskontigent	
Velforeningskontigent Skysgrova velforening	75 200
Sum velforeningskontigent	75 200
Sum driftskostnader	445 814
Driftsresultat	160 000

Fordeling pr. seksjon						
Seksjon	Adresse	Seksjonert brøk	Felleskostnader brøkfordelt	Tv/internett	Velforeningskontigent	SUM pr. måned
1	Mølnbakken 78A	86	1481	699	392	2572
2	Mølnbakken 78B	57	982	699	392	2072
3	Mølnbakken 80A	86	1481	699	392	2572
4	Mølnbakken 80B	57	982	699	392	2072
5	Mølnbakken 82A	86	1481	699	392	2572
6	Mølnbakken 82B	57	982	699	392	2072
7	Mølnbakken 84A	86	1481	699	392	2572
8	Mølnbakken 84B	57	982	699	392	2072
9	Mølnbakken 86A	86	1481	699	392	2572
10	Mølnbakken 86B	57	982	699	392	2072
11	Mølnbakken 88A	86	1481	699	392	2572
12	Mølnbakken 88B	57	982	699	392	2072
13	Mølnbakken 90A	86	1481	699	392	2572
14	Mølnbakken 90B	57	982	699	392	2072
15	Mølnbakken 92A	86	1481	699	392	2572
16	Mølnbakken 92B	57	982	699	392	2072
16		1144	19701	11184	6267	37151

Kommentarer til budsjett:

Kommentarer til noen av budsjettpostene:

Kabel-TV/internett: felles kollektivavtale.

Velforeningskontigent: Det er pliktig medlemskap i Skysgrova velforening. Kontigenten settes av årsmøtet i velforeningen og det tas forbehold om endringer.

Renovasjon: Remidt lks fellesavtale

Utbygger kan inngå avtaler på vegne av sameiet, slik at disse funksjonene er operative fra oppstart.

Felleskostnadene er stipulert og det tas forbehold om økning/endringer i felleskostnadene samt prisindeksjusteringer på alle tjenester fram til etableringen av sameiet.

Kostnader som kommer i tillegg:

Kommunale avgifter (eiendomsskatt, vann og avløp) faktureres den enkelte seksjonseier. Innboforsikring må tegnes av den enkelte. Strømforbruk i egen leilighet tilkommer direkte fra strømlleverandør.

Bonitas Eiendomsforvaltning AS har satt opp budsjettforslaget basert på kjente opplysninger om prosjektet

Etableringskostnader	
Startkapital til Sameiet	10 000
Etableringskostnad Sameiet	2 250

Nabolagsprofil

Mølnbakken 33 - Nabolaget Buvika/Havenget - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gammelgården Linje 515	10 min 0.8 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	14 min 11.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 25.9 km
Trondheim Værnes	44 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 449 elever, 27 klasser	22 min 1.6 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 31 klasser	9 min 8 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	13 min 11 km
Melhus videregående skole 560 elever	14 min 11.3 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Buvika	14 min
Extra Buvika	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

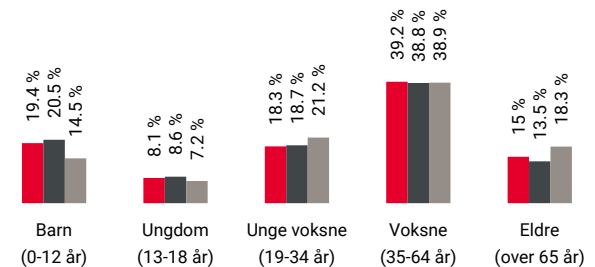
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Buvika/Havenget	1 612	687
Buvika/Ilhaugen	3 361	1 351
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hammerdalen barnehage (1-5 år)	0.1 km
141 barn	
Oterhaugen barnehage (1-5 år)	9 min
96 barn	0.6 km


Dagligvare


Kiwi Buvika	17 min
Coop Extra Buvika	18 min
Post i butikk, PostNord	1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss


 Trafikk
Lite trafikk 90/100

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

 Gateparkering
Lett 89/100

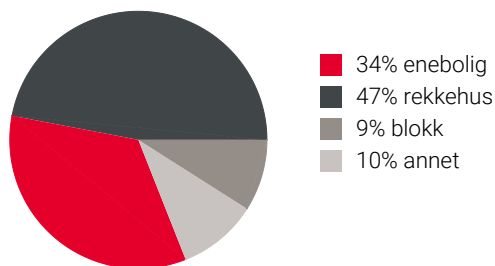
Sport

 Buvik stadion 20 min 
Ballspill, fotball 1.4 km

 Skaunhallen 21 min 
Aktivitetshall 1.5 km

 Max-gym Buvika 17 min 

Boligmasse

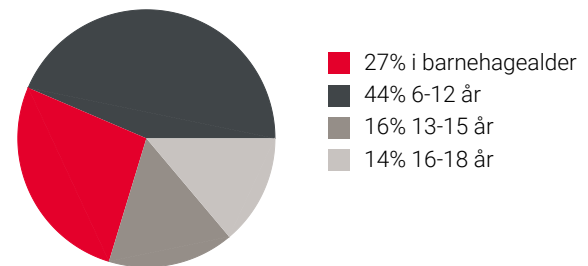


Varer/Tjenester

 Melhus Kjøpesenter 14 min 

 Boots apotek Buvika 17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

 Buvika/Havenget
 Buvika/Ilhaugen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Kjøpsbetingelser

Mølnbakken 4– kjøpsbetingelser av 15.08.24

Beskrivelse

Sameiets navn er Sameiet Mølletoppen 4 og består av 16 eierseksjoner på eiendommen gnr. 4 og bnr. 192 i Skaun kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Fire nye, flotte leiligheter | 2 stk er 86 kvm, 2 stk er 57 kvm | Solrike uteplasser | Parkering | Meget familievennlig område. To av leilighetene vil gå over to plan, første etasje og underetasje, og inneholder entré, wc-rom, bad, tre soverom og stue/kjøkken. De to andre leilighetene ligger i andre etasje, med egen entré i første etasje, og inneholder bad, to soverom og stue/ kjøkken. Hver leilighet får i tillegg utvendig bod på 5 kvm. Utenfor inngangspartiet blir det tilhørende biloppstillingsplass. Alle leilighetene får samme smakfulle innredning, men de varierer altså i størrelse. Hvis du tenker at dette kan være noe for deg, så er det bare å slå til så fort som mulig for å sikre deg den leiligheten du helst vil ha. Her har du mulighet til å kjøpe en flott leilighet med moderne standard, trygt formidlet av erfarne meglere.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sjønært, sentralt og familievennlig boligområde i Buvika i Skaun kommune. I Buvika finner man blant annet Extra og Kiwi, samt frisør, interiørbutikk, bensinstasjon, kafé og restaurant. Det er kort vei til Børsa med legekontor og apotek. Skulle du ønske en shoppingtur tar det ca. 17 min til Melhus, 19 min til City Syd på Tiller, 23 min til Amfi på Orkanger og 25 min med bil til Trondheim sentrum

Standard/byggemåte

Se utbyggers leveransebeskrivelse.

Areal

Arealer fremgår av både prislister og tegninger, og er fremlagt/beregnet av selgers arkitekt. Arealene er angitt som boligens innvendige mål, hvor vegger inne i boligen er inkludert i arealene.

De oppgitte arealer i markedsføring er å betrakte som omtrentlig areal og kan være avrundet til nærmeste hele kvm. Størrelse på de enkelte rom kan avvike, slik at et rom kan bli større og et annet rom bli mindre. Prosjektets BRA (bruksareal) tilsvarer p-rom (primæreal) med tillegg av eventuelle innvendige boder/garderobes.

Prosjektet er i et tidlig stadium og det kan på grunn av tekniske tilpasninger forekomme arealavvik på inntil 5 %, uten at dette gir rett til prisavslag eller andre beføyelser.

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

Parkering/sportsbod

Hver seksjon har bruksrett til 1 stk. parkeringsplass hver. Parkeringsplassene tildeles av utbygger og fremkommer på vedlagt parkeringsoversikt. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Ventilasjon

Alle boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med roterende varmeveksler, og i henhold til gjeldende forskriftskrav. Over komfyr leveres egen kjøkkenvifte med direkte utkast.

Oppvarming

Leilighetene får vannbåren oppvarming, og det blir gulvvarme på badet og i entreen. I tillegg monteres det balansert ventilasjon med varmegjenvinning og elvarme.

Tilvalg

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeider.

Det vil være mulig å gjennomføre tilleggs- og endringsbestillinger med utbygger, se informasjon vedr. tilvalg i prospektet.

Alle endringsbestillinger skjer mot utbygger. Selgeren plikter skriftlig å klargjøre for kjøper de kostnads- og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Endringsmøter avholdes etter nærmere avtale, etter at kjøpekontrakt er inngått.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

Mot sikkerhet fra selger etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Det gjøres oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglers klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler megler at betaling for disse endringene finner sted etter overtagelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling før overtagelse, gjør

megler oppmerksom på at slik betaling vil være usikret ved en evt. konkurs.

Tomten

Felles eiendomstomt for sameiet. Eiendommen er under fradeling fra gnr. 4 bnr. 192. Endelig tomtestørrelse vil foreligge først etter kartforretning med oppmåling. Tomten opparbeides i henhold til planlagt utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene mht. opparbeidelse av gangstier, lekeplass og grøntareal. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme endringer i utomhusplanen. Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonering og/eller sameievedtekter.

Vei, vann/avløp

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig nett via private stikkanlegg.

Fellesareal i bygg

Utomhus arbeider utføres i henhold til reguleringsplan. Generelt asfalteres kjøresoner, biloppstillingsplasser. Felles utomhus arealer leveres for øvrig med ferdig isådd plen uten skjøtsel og uten beplantning rundt husveggen. Lekeplass blir etablert av velforeninga. Det tas forbehold om at disse arbeidene kan bli utført etter overtakelse pga. årstid. Kjøper aksepterer i så fall å overta bolig i det det foreligger midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest utstedes av kommunen, som oftest når også utomhus arealer er ferdigstilt.

Tegningsmateriale, utomhusplan og deklarasjon/leveransebeskrivelse er utarbeidet på et tidlig stadium i prosjektet, og endrede løsninger og/eller endringer i utvendig materialvalg kan forekomme.

Det nevnes spesielt:

Endret plassering og/eller størrelse på sjakter
Forbehold: Det er i dagens marked svingninger på hva som er tilgjengelig av råvarer. Varer som i dag er vanlig kan bli vanskelig å skaffe om råvarer blir utilgjengelige. Om dette skjer leveres tilsvarende produkter.

Som følge av detaljprosjekteringen kan mindre avvik i tall oppgitt BRA / P-Rom kunne forekomme.

Kjøper aksepterer endelige arealer som gjeldende for seg, uten rett til ytterligere kompensasjon ved mindre avvik i BRA/P-Rom.

Det tas forbehold om endringer som følge av offentlige krav eller pålegg samt offentlig bygge godkjenning.

Der det er avvik mellom deklarasjon og tegningsmateriale, brosjyrer eller annet salgsmateriale, gjelder deklarasjonen.

Deklarasjonen beskriver hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen. Leveranser utføres iht. gjeldende forskrifter. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard. Toleranseklasse PC 3420 tabell 1. legges til grunn.

Deklarasjon går foran både salgsoppgave, brosjyre, nettsider m/virtuell visning og tegninger mht. innhold.

Det tas forbehold vedr. angitte mål i tegninger og kart.

Boligen leveres ferdig vasket med bygg vask av vaskefirma.

Etter kontrakt er inngått tar utbygger initiativ til møte med kjøper for presentasjon og drøfting av alternative løsninger/tilpasninger før eller under byggeperioden.

SAMEIET/ØKONOMI

Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

Sameiet

Boligene selges som selveide leiligheter og vil bli organisert som et eierseksjons sameie. Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65) og vedtektene. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpant, dvs. ikke

tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 31. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne.

Kjøper kan ikke kjøpe eller erverve mer enn 2 seksjoner i et sameie.

Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no.

Selger vil besørge for at eiendommen blir seksjonert i eierseksjoner, senest før overtagelse. Hver bolig vil på et senere tidspunkt, bli tildelt endelig adresse av kommunen. Organisering av parkeringsplasser og boder vil avgjøres av selger, dog vil hver bolig ha tilgang til en biloppstillingsplass samt bod. Selger vil også på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører til å forestå driften av sameiet. Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig mht. utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Velforening/realsameie

Det er pliktig medlemskap i Skysgrova velforening, gnr. 2 og bnr. 108, for samtlige seksjonseiere. Årskontingenten vil bli satt av årsmøtet i Skysgrova velforening.

Dyrehold

Dyrehold reguleres av eierseksjonslova, og det er ikke lagt opp til noen begrensninger rundt dette i utkast til vedtekter for sameiet.

Ligningsverdi

Da boligene selges som nybygg under oppføring, er grunnlaget og satsene ikke beregnet/fastsatt. Ligningsverdien vil avhenge av bruken av boligen etter ny beregningsmodell som skiller mellom «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og «sekundærbolig».

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på skatteetatens boligkalkulator å få beregnet ligningsverdien. Ta kontakt med Skatt Midt Norge om du har flere spørsmål i denne forbindelsen.

Felleskostnader

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter 3 sameiebrøken. Tv/internett og velforeningskontigent kreves inn sammen med felleskostnadene. Tv/internett samt velforeningskontigent fordeles med likt beløp pr. seksjon. Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensynstas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndrivning av forfalte felleskostnader. Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseierens krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlattelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 38.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier med andel tilsvarende sin sameiebrøk, jf eierseksjonsloven § 30, med unntak av de kostnader som deles pr. enhet iht. bestemmelsene i vedtektene.

Offentlige/kommunale avgifter

Da boligene selges som nybygg under oppføring, er grunnlaget og satsene ikke beregnet/fastsett. Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen. For nærmere informasjon vises det til kommunes prisliste.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Selger plikter å få besørge for at det utstedes ferdigattest for boligene. Det kan dog hende at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse i påvente av ferdigattest, dersom det er hensiktsmessig av klimatiske- eller andre årsaker som godkjennes av kommunen.

Utleie

Boligene er godkjent av kommunen med 1 selvstendig boenhet pr. bolig. Dette betyr at det ikke er lov til å etablere og leie ut en ekstra selvstendig boenhet uten kommunens godkjennelse.

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av hovedboligen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel). Dette kan evt. kun begrenses via vedtektene i sameiet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Ingen panteheftelser følger eiendommen ved salg.

Eiendommen er under fradeling, og det er ennå ikke avklart hvilke heftelser/servitutter som vil følge det nye bruksnummer. Det er pr. d.d. ikke tinglyst heftelser/ servitutter på eiendommen:

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. 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 folketrygdens grunnbeløp; jf. lov om eierseksjoner § 31. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Det vil ved utbyggingen kunne bli tinglyst erklæring/bestemmelse, om atkomstrett, rør- og ledningsnett, samt deltagelse i vedlikehold etc. Videre vil selger kunne tinglyse erklæringer og avtaler som sikrer effektiv utbygging av prosjektet og/eller andre forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Skaun kommune, nettselskaper og andre som har kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og lignende stående på ubebygde deler av eiendommene i området, har rett til atkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg.

ReMidt/Skaun kommune har rett til å ha søppel-håndteringssystemer liggende på eiendommen.

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

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Møllebakken og er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Reguleringsplan m/bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse dokumentene.

Eiendommens betegnelse

Eiendommen har pr. i dag betegnelsen gnr. 4, bnr. 192 i Skaun kommune. Eiendommen er under fradeling og nytt matrikelnummer vil bli gitt i forbindelse med kartforretning. Selger forbeholder seg retten til å fatte alle avgjørelser vedr. organisering/inndeling av tomtegrunn.

Hver leilighet vil bli tildelt egen adresse og bli matrikkelført med eget seksjonsnummer.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

Boligene selges med faste priser, med tillegg til omkostninger, som betales i forbindelse med overtagelse.

Kjøper skal ved inngivelse av kjøpstilbud, fremlegge tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen, inklusive omkostninger. Kjøper aksepterer at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser på usolgte enheter.

Omkostninger:

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen for boligen betale omkostninger. Dette utgjør bl.a. andel dokumentavgift (2,5% av beregnet tomteverdi – se prislister), tinglysingsgebyr skjøte (p.t. kr 500,-), tinglysingsgebyr pantobligasjon (p.t. kr 500,-), grunnboksutskrift (p.t. kr 240,-), startkapital til sameiet (kr 10 000,-) og etablering av sameiet (kr 5 000,-).

Selger plikter ikke å innbetale startkapital for usolgte boliger, forutsatt at disse boligene ligger ute for salg. Tas boligene i bruk av selger via evt. utleie etc., plikter han å innbetale startkapital til sameiet.

En eventuell økning i omkostningene må dekkes av kjøper. Megler gjør oppmerksom på at avgiftsgrunnlaget etter forskrift skal utgjøre markedsverdien for tomteeiendommen.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres. Dersom grunnlaget ikke blir godkjent, vil endringen i dokumentavgift være kjøpers ansvar og risiko. En ev. slik endring vil korrigeres fra innbetalt beløp til sameieinvesteringer.

Oppgjør

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtagelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt bankgaranti etter Bustadoppføringslovas §12.

I henhold til Bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst. Dersom selger velger å ikke stille garanti etter § 47 i Bustadoppføringslova (forskuddsgaranti), vil kjøpers innbetaling være å anse under kjøpers instruksjonsrett. Renter tilfaller den som er rettmessig eier/innehar instruksjonsrett av pengene.

Megler besitter innbetalingen på vegne av kjøper frem til overtagelse, og kan ikke før overtagelse av boligen utbetale innbetalingen til selger, med mindre begge parter gir sin skriftlige tilslutning, det foreligger en rettskraftig avgjørelse på at utbetaling skal skje, eller dersom det stilles nødvendig bankgaranti overfor kjøper i henhold til Bustadoppføringslova § 47.

Dersom § 47 garanti er stilt, kan selger kreve å få utbetalt 90 % av kjøpesummen, både før overtakelse, og før tinglyst hjemmel og ferdigattest er gitt. Opptjente renter på eventuelt innbetalt forskudd av kjøpesum i perioden fra overtagelse til og med overskjøting, tilfaller kjøper. Unntak er dersom selger har stilt forskuddsgaranti (§47).

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Selger:

Møllebakken AS, org nr 920381995

Møllebakken AS står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser til annet selskap. Kjøper kan ikke nekte slik overdragelse uten saklig grunn.

Planlagt fremdrift

Bygging igangsettes etter 2 av 4 enheter er solgt.

Byggetid fra sletting av forbehold. 12-14 måneder.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlige varsel.

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, se eget punkt om ferdigattest.

Overtagelse:

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

Dersom overtagelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, gjør vi oppmerksom på at kjøper overtar risiko for at ferdigattest vil bli stilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i hva som gjenstår for

at ferdigattest skal bli stilt, samt deponere deler av kjøpesummen til sikkerhet for dette.

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. Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, avholdes likevel selve forretningen men overtagelsen utsettes til midlertidig brukstillatelse/ferdigattest foreligger.

Selger plikter å føre overtagelsesprotokoll, som signeres av kjøper og selger som bekreftelse på at overtagelse har funnet sted. Såfremt deler av arbeidene inn- eller utvendig ikke er ferdigstilt ved overtagelse - men hvor boligen kan overtas, anmerkes manglene (ikke ferdigstilte arbeider) i nevnte protokoll. Deponering av tilstrekkelig beløp som sikkerhet for disse mangelsanføringer anbefales protokollført. En forutsetning for at overtagelse skal finne sted, er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

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

Det gjøres oppmerksom på at overtagelse vil kunne skje selv om evt. nødvendige formaliteter med seksjonering eller fradeling ikke er på plass. Det samme gjelder dersom det fortsatt gjenstår byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner.

Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass (bl.a. seksjonering, evt. fradeling etc.). Kjøper er da innforstått med at hans bo- og eiertid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

Boligen leveres i byggrensjort stand, og fellesareal i ryddet stand. Dette innebærer at boligen vil kunne ha behov for lett rengjøring før innflytning, grunnet byggestøv etc.

Overtagelse fellesareal:

Overtagelse av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger og sameiets styre, og overtagelse av boligene kan skje uavhengig av dette - forutsatt at det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for fellesområdene.

Fellesareal kan, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt etter boligene. Dersom utomhusarealer/fellesarealer (innenfor eiendommens tomtegrense) ikke er ferdigstilt ved overtagelse av boligene, kan og bør det avtales et beløp som skal deponeres på meglers klientkonto, som sikkerhet for ferdigstilling av dette. Denne avtalen må gjøres skriftlig mellom selger og sameiets styreformann, og overleveres megler før oppgjør.

Megler forutsetter at kommunen, gjennom midlertidige brukstillatelser og ferdigattester regulerer og besørger for nødvendig sikkerhet for kjøpers ferdigstilling av fellesområder.

Forsinkelser:

Nevnte tidsplan er å anse som en omtrentlig plan for fremdrift.

Dersom estimert byggetid overskrides og selger ikke sender korrigeret plan for overtagelse senest 6 mnd. før estimert overtagelse, regnes byggstarttidspunkt (varsel om byggstart) med tillegg av angitt byggetid (12-14 mnd.) som frist for overtagelse. Forsinkelse er å regne fra dette tidspunkt.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. Bustadoppføringslova § 10).

Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova (jf. tilleggsfrister §11). Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtale-tidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter Bustadoppføringslova § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av bustadoppføringslova §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved evt. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Forbehold

Selger tar forbehold om endelig godkjenning av prosjektet hos Skaun kommune før byggestart kan iverksettes. Selger tar videre forbehold om at minst 2 av 4 leiligheter må være solgt for at prosjektet skal kunne gjennomføres, herunder byggestart igangsettes.

Forskyvelser mht. til ev. angivelser om antatt byggestart/ferdigstillelse etc. som følge av manglende avklaring av forbeholdene nevnt her, gir ikke grunnlag for å gjøre selger ansvarlig for døgnmulkt eller andre krav.

Videre tas forbehold om pantavers frigivelse av tinglyst pant, og samtykke i salget.

Utbygger varslor kjøper når bygging igangsettes (byggestart). Arbeider med og på eiendommen som gjøres før slikt varsel foreligger, er ikke å regne for byggestart etter kontraktsbestemmelsene her.

Selgers frist til å avklare nevnte forbehold settes til 01.05.2025. Dersom selger ikke har frafalt sine forbehold innen nevnte frist, kan begge parter kunne gå fra avtalen uten at dette medfører noen form for kompensasjon for noen av partene. Begge parter bærer ansvaret for egne omkostninger som eventuelt måtte oppstå som følge av dette. Slikt varsel må i så fall sendes skriftlig til kontraktsmotpart, med kopi til megler.

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

Andre forutsetninger, som aksepteres av kjøper:

- Selger forbeholder seg retten til å endre priser og salgsbetingelser på usolgte boliger, beholde boliger og leie ut usolgte boliger.
- Selger kan selv velge å gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- Eventuell økning i offentlige skatter og avgifter, herunder evt. økning av mva., tinglysningsgebyr, dokumentavgift m.m. belastes kjøper. Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, ansees som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov- eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede kostnader (eksempelvis rundskriv fra Finanstilsynet etc.). Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendige etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Selger forbeholder seg retten / kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter, erklæringer og rettigheter som selger finner nødvendig eller er påkrevd av offentlig myndighet. Se forøvrig punkt vedr. grunnboksopplysninger.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering - dersom han finner dette nødvendig eller hensiktsmessig.
- Selger forbeholder seg retten til å kunne selge hele eller deler av utbyggingsområdet/delfelt til annen utbygger/selger. Dersom enkeltboliger er solgt, vil kjøpekontrakten mellom selger og kjøper transporteres til ny selger/utbygger.
- Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av evt. uttrykk i prospekt og annonsering som «god standard» etc.

- Selger yter ikke lengre garantiperiode for medfølgende hvitevarer, utover hva kjøpsloven gir.
- Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil/ skrivefeil i prisliste/prospekt.
- Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/webseite og leveransebeskrivelse, er det leveransebeskrivelse som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Flere av overnevnte forutsetninger kan få innvirkning på eierbrøk og evt. andel fellesutgifter for den enkelte bolig. Eiendommen vil bli trinnvis utbygd. Kjøper er gjort kjent med at det vil bli utført byggearbeider etter overtakelse. Selger har rett til adkomst og kortvarig opphold på sameiets eiendom i forbindelse med ferdigstilling av neste byggetrinn.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendoms-meglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdrags-ansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt

for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll 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.

Salgsbetingelser

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

Bustadoppføringslova sikrer kjøpers rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jf. Bustadoppføringslovas § 3.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgiving til enhver tid til anvendelse. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor (kjøpet gjøres i vinnings øyemed), eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova, men dette må i så fall avtales spesifikt ved avtaleinngåelse og spesifiseres i kjøpers bud. Bustadoppføringsloven er ufravikelig ved forbrukerkjøp av bolig under oppføring.

Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres etter avhendingsloven.

Garantier:

For de boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova, vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og evt. § 47. Garantien er gjeldende i byggeperioden og frem til 5 år etter overtagelsen av boligen, jf. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen og for

boligens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillingen av disse. Garanti jf. Bustadoppføringslova § 12 skal etter loven stilles når selgers forbehold er bortfalt, og vil bli rekvirert straks det gis beskjed om bortfall av forbehold nevnt tidligere i dette dokument.

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger. Garantist (selgers bankforbindelse) oversender garantiene direkte til megler av praktiske årsaker. Garantiene blir deretter oversendt kjøper. Dersom det utstedes samlegaranti, vil denne bli tilsendt forretningsfører eller sameiets styre ved styreleder.

Eventuelle mangler må varsles til selger og garantist/bank med kopi til megler innen 5 år etter overtagelse, men så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller det var mulig å oppdage dem. Kjøper må fremme et eventuelt reklamasjonskrav senest innen 5 år etter overtagelsen, jf. Bustadoppføringslova § 30.

Spesielle forhold i byggeperioden:

Forbruker 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 overtagelse, må kjøper som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eienommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

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

Reklamasjon etter overtagelse, retting av mangler:

Dersom kjøper etter overtagelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må han eller hun reklamere skriftlig pr. post på dette. Reklamasjon sendes til utbygger. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Forbruker må til en hver tid gi entreprenøren mulighet for utbedring. Dersom entreprenøren etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.00), mister forbrukeren rett til utbedring. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse blir avsluttet. Forbruker har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av entreprenøren, med mindre entreprenøren unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at forbruker skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

Forsinkelsesrenter m.m.:

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megler i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger.

Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtagelse/forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betalingsforsinkelse fra kjøper:

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm. (jf. Bustadoppføringslovas kapittel VII).

Partene er enige om at en måned anses som vesentlig mislighold.

Avbestilling:

Kjøpers adgang til å avbestille, følger av Bustadoppføringslovas §§ 52 - 54.

Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse eller før selgers forbehold er innfridd/fracfalt, betaler kjøperen avbestillingsgebyr, jf. Bustadoppføringslovas § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt eller etter at selgers forbehold er innfridd/fracfalt, fastsettes selgers krav på vederlag

og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslovas §§ 52 og 53.

Selger kan kreve utbetaling av forskudd/delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

Transport av avtale:

Omsetning av avtaledokumentet (videresalg av kontrakt, som medfører transport av kontrakt) forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper, herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse, kopi av legitimasjon samt evt. innbetaling av forskudd/delinnbetaling. Videresalg før selgers forbehold er avklart og kjøpekontrakt er signert vil ikke bli akseptert.

Etter denne dato, betinger selger seg et administrasjonsgebyr på kr 20.000,- inkl. mva. Dersom sameiet er stiftet kan eierskiftegebyr til forretningsfører komme i tillegg. Det samme gjelder evt. gebyr fra garantist (bank).

Såfremt deler av markedsmateriell for prosjektet ønskes benyttet, må dette godkjennes av selger via megler.

Orienterende opplysning:

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

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer, innredninger, mv. Det samme gjelder mht. 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 leveranse som ikke medfølger i handelen. 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.

Ved inngåelse av bindende avtale på kjøp (aksept av bud), ansees avtale som inngått. Akseptbrev vil da bli snarlig utstedt fra megler. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud. Salgsoppgave m/vedlegg og akseptbrev fungerer som midlertidig kontrakt, inntil kontrakt skrives.

Kontrakt inngås på bakgrunn av salgsoppgave med vedlegg, dog aksepterer kjøper at detaljbestemmelser i leveransebeskrivelse og korrigerede vedlegg først kan bli avklart på kontraktstidspunkt (som kan være senere enn avtaleinngåelse). Inneholder salgsoppgave- og kontraktsdokumentene, bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser. Dersom informasjon om leveranse er mangelfull, tvetydig eller upresis - legges selgers vurdering til grunn. Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og romskjema, er det romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

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, bes kjøper henvende seg til megler. 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.

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

Endringer i lov, forskrift og praksis, nye offentlig-rettslige krav eller vedtak som gjelder for selgers ytelse, anses som kjøpers forhold og kostnad dersom selger ved avtaleinngåelse ikke var kjent med, eller burde ha regnet med endringene. Slike

kostnader vil medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten grunn opphold varsle kjøper om endringene og de konsekvenser dette innebærer.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Bustadoppføringslova (heretter kalt buofl.) kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor (kjøpet gjøres i vinnings øyemed), eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl, men dette må avtales spesifikt ved avtaleinngåelse, og spesifiseres i kjøpers bud. Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker.

Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres etter avhendingsloven.

Finansiering

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

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtagelse.

Ansvarlig megler

Kirsti Næss Olsen, Eiendomsmegler

Mobil: 46 400 865

E-post: kno@aktiv.no

Meglernes vederlag

Vederlag er avtalt til kr 60 000,- eks mva , og i tillegg betales alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler krav på betaling for solgte enheter samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Beløp inkl. mva.

aktiv.
Tar deg videre

