

aktiv.



YIPPI Flatåsen - Nordre Flatåsen/ Buengveien - A 608



Eiendomsmegler
Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602
E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Pris: 2 775 000
Omkost. : 22 700
Totalpris: 2 797 700
Felleskost. : 1 859
Selger: Cawa Invest AS

Org.nummer: 920821227
Eiendomstype: Leilighet
Eierform: Eierseksjon

BRA: 38 m²
Tomt: 6121m²
Matrikkel: Gnr. 189, bnr. 117
Oppdragsnr: 1710255034
Sist oppdatert: 13.11.2025

Splitter ny 3-roms
leilighet i 6. etasje |
Sørvendt balkong |
Gulvvarme | Oppgradert

Aktiv Eiendomsmegling ved Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere denne flotte leiligheten i prosjektet YIPPI Flatåsen! Boligen er under bygging og holder en høy standard. Prosjektet blir betegnet som en ny by i byen og det er estimert overtakelse og innflytting våren 2026. På Flatåsen får du det du trenger i hverdagen. Leiligheten har tilgang til en kjeller med parkering og tilleggstjenester som El-ladere på alle p-plasser, p-plasser til gjester, bilvaskeanlegg og plass for sykkelreparasjoner og skismøring.

- Verdt å merke seg:
- To soverom
 - Lav dok.avgft
 - Nærhet til Bymarka
 - Vannbåren gulvvarme
 - Stor sørvendt balkong
 - Innflytting er estimert våren 2026*
 - Mulighet for leie av parkeringsplass i p-kjeller med el-lader
 - Oppgradert bad medd 60x60 flis av typen Marazzi Factor Beige

Ta kontakt for en hyggelig boligprat!





Leilighet A 608 har to soverom og er på 38 m²

Velkommen!

Filosofien til dette boligprosjektet er å ikke sløse med kundens penger!

Det betyr i praksis at det er utviklt standariserte arealeffektive boliger i rasjonelle bygg med en effektiv byggeprosess hvor det ikke sløses med tid og penger. Merverdien som skapes skal tilfalle deg som kjøper.

Denne Yippi-leilighet leveres nøkkelferdig med meget god standard, her kan du nyte din nye hverdag, i et helt nytt hjem.

Velkommen til Flatåsen - En by i byen!

På Flatåsen får du det meste du trenger av varer og tjenester i hverdagen, og med kort vei til både byen og marka kan du kombinere det beste fra flere verdener.

Det er to matbutikker på Flatåsen; Coop Extra og

Rema 1000 med åpningstider fra 7 til 23 i hverdagene. I tillegg finnes restauranter, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter – og til og med et deilig spa! For den treningsglade er det også flere tilbud, både i form av to treningssentere og treningstilbud i Flatåshallen.



Boligprosjektet er under oppføring

Dronebilder tatt høsten 2025 viser at byggearbiedet har kommet godt i gang





Leiligheten ligger i 6.etg og har en sørvendt balkong med gode solforhold

Hus A: (12 stk)

A-0108
A-0109
A-0208
A-0209
A-0308
A-0309
A-0408
A-0409
A-0508
A-0509
A-0608
A-0609

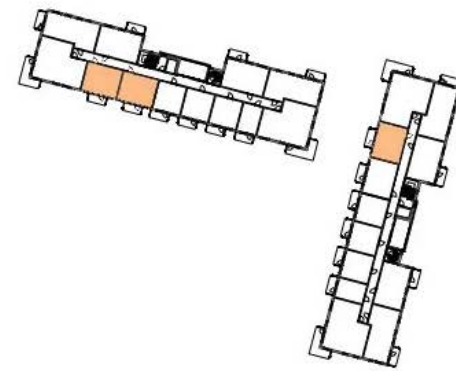
Hus B: (5 stk)

B-0107
B-0209
B-0309
B-0409
B-0509



BRA: 37,9 kvm

Soverom: 2
P-rom: 34,5 kvm
Balkong: 5,2 kvm



A608.jpg





Illustrasjonsbilde av prosjektet ved
ferdigstillelse

Om prosjektet

Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet

YIPPI Flatåsen B3 består av ett byggetrinn med 154 leiligheter fordelt på to moderne boligblokker og felles parkeringskjeller.

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Beliggenhet og adkomst

Velkommen til Flatåsen!

En by i byen!

På Flatåsen får du det meste du trenger av varer og tjenester i hverdagen, og med kort vei til både byen og marka kan du kombinere det beste fra flere verdener.

Det bor ca. 6 000 mennesker på Flatåsen, men området oppleves likevel som lite og oversiktlig – her hilser man på naboen og kjenner mange! Bydelen, som grenser mot blant annet Byåsen og Bymarka, består hovedsakelig av leiligheter og rekkehus, i tillegg til noen felt med eneboliger. Barnehager, skole, butikker og fritidstilbud ligger alle i praktisk gangavstand fra Yippi Flatåsen, og skal du lenger avgårde kobler bydelen seg på Metrolinjer til sentrum eller Heimdal og Tiller via hyppige bussavganger.

Et samlingspunkt i bydelen er Flatåshallen. Her finner du både innendørs og utendørs kunstgressbane, flerbrukshall og andre

treningsfasiliteter – og det er her folk på Flatåsen samles både for å heie frem barna på idrettsbanen eller for å feire 17. mai, blant annet!

Det daglige brød

Det er to matbutikker på Flatåsen; Coop Extra og Rema 1000. Begge har åpningstid fra 7 til 23 på hvedager. Rett ved Coop Extra finner du også en stor Europris-butikk.

Bredt servicetilbud

Flatåsen har et bredt spekter av tjenester og tilbud. Bydelen har blant annet to restauranter, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter – og til og med et deilig spa! For den treningsglade er det også flere tilbud, både i form av to treningssentere og treningstilbud i Flatåshallen.

Lett å leve bilfritt

Noe av det unike med denne bydelen er det omfattende nettet av gangveier i hele bydelen, som betyr at du kan gå/sykle bilfritt overalt. Og skal du ut i marka gjelder det samme; fra boligen vil du kunne følge gangvei og sti direkte ut i skogsløypene, der du enten kan koble deg på en av kommunens snarveier (til Stavset) eller fortsette til Leirsjøen og de nydelige turmulighetene rundt Granåsen.

Kollektivtransport

Rett ved boligene ligger holdeplassen Nordre Flatåsen, der matebuss nr. 40 går hvert tiende minutt store deler av dagen. Denne kobler seg på metrolinjene 1 og 2.

Boligen leveres nøkkelferdig med kvaliteter i henhold til denne beskrivelsen. Plantegninger og leilighetstegninger er illustrasjoner, og møblering og innredning kan ikke oppfattes som standard

leveranse.

Generell orientering

Yippi er utviklet av boligentreprenøren Villaservice AS med 30 års erfaring innen boligbygging. Filosofien til Yippi er å ikke sløse med kundens penger. Det betyr i praksis å utvikle standardiserte arealeffektive boliger i rasjonelle bygg med en effektiv byggeprosess hvor det ikke sløses med tid og penger.

Vi ønsker at den merverdien som skapes skal tilfalle kunden. Boligene leveres likevel med en kvalitet som er minst like god som konkurrerende boliger til høyere priser.

Yippi har nå gleden av å tilby 151 nye leiligheter fordelt på to moderne boligblokker på Flatåsen.

Areal

BRA: 38 m²

Garasje/Parkering

Parkering, sportsboder og diverse serviceytelser knyttet til arealer i kjeller

Parkering

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

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

fritt i om han ønsker å leie parkeringsplass eller ikke og om han ønsker å leie mer enn 1 parkeringsplass. Da det er færre parkeringsplasser enn seksjoner vil utbygger forsøke å tilstrebe at parkeringsplasser fordeles så godt som mulig, men i prinsippet vil salget av boliger foregå slik at de som ønsker å leie parkeringsplass vil få sitt ønske oppfylt så lenge det er plasser tilgjengelig.

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

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

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

Andre serviceytelser:

Dette omfatter 5 gjesteparkeringsplasser, sykkelstativ, 4 stk transportsykler, bilvaskeanlegg for manuell bruk med høytrykkspyler og støvsuger, avsatt plass, skap og utstyr for reparasjon av sykler og tilsvarende for preparering og smøring av ski.

Disse ytelsene stilles til disposisjon for samtlige sameiere, og kostnadene med det dekkes over sameiets felleskostnader. Ingen kjøper/seksjonseier kan reservere seg mot å betale sin andel av disse kostnadene.

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

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

Boder
38 seksjoner har sportsbod i kjeller eller bodavdeling i 1. etg. Disse leilighetseierne er forpliktet til å inngå avtale om leie av sportsbod med seksjonssameiet.

Disse seksjonene vil derfor bli belastet med felleskostnader som er NOK fra kr. 160 til kr. 330 høyere enn de øvrige seksjonseiere. Kjøpere/ seksjonseiere av de aktuelle seksjoner kan ikke reservere seg mot å betale sin andel av disse kostnadene.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
6121 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Fellesarealer:
Fellesarealene defineres som alle arealer som ikke ligger innenfor en boenhet, herunder blant annet:

- Trapper og heis.
- Korridorer og svalganger.
- Parkeringskjeller.
- Tekniske rom.
- Utvendige tak og fasader.
- Utvendige fellesanlegg.

Inngangsparti, trapper og heis:

- Felles hovedinngangsdører utføres i aluminium med glass i hovedfelt.
- Trappe- og heisrom bygges i betong med malt overflate.
- Det leveres heis med standard innredning i heiskupé, og med automatiske dører. Heis tilfredsstiller krav ift. sykebåre.
- Sameiet overtar servicekontrakt med heisleverandør.
- Postkasseanlegg leveres med systemnøkkel.
- Belysning monteres i henhold til forskriftskrav.

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

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

Avfallshåndtering:
Det er avsatt egen utvendig plass for

avfallsplassering i adkomstsone. Sentralt avfallssug for området med eget nedkast utvendig for B3.

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

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

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

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

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

Leveranse

Kjøkken
Kjøkkeninnredning leveres av Optimera, type Aubo Unik med hvite fronter. Annen leverandør med tilsvarende kvalitet kan velges av utbygger. Plassering av ventilasjon, sluker og vanntilførsler er fast, og kan ikke endres.

Hvitevarer er inkludert i leveransen. Alle hvitevarer er i integrert utførelse.

Komplett kjøkken inkluderer: platetopp med induksjon, komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøøl/frys.

Vegg mellom benkeplate og overskap leveres sparklet og malt.

Kjøkkenventilator tilpasset øvrig innredning.

Benkeplater leveres i laminat. Innredning leveres som vist på egen kjøkkentegning for de enkelte leilighetene. Dette legges ikke ved prospekt, men tas i tilvalgsprosessen.

Alle skap leveres med demping og justerbare hengsler.

Bad
Generelt:
Som spillvannsledninger legges PVC-rør i grunnen eller som soil-rør i sjakter der dette kreves pga. lyd- og brannkrav. Vannledninger legges skjult i vegger/ himling som rør-i-rør system. Prosjektet vil tilknyttes fjernvarme fra Statkraft Varme.

Boligene vil forsynes med oppvarmet forbruksvann fra varmeveksler i kjeller.

Oppvarming av leilighetene vil primært skje ved vannbåren varme via radiator fra varmeveksler i kjeller. Utgifter til oppvarmet forbruksvann, samt oppvarming, fordeles via fellesutgiftene basert på eierbrøk, og avregnes årlig av sameiet.

Boligene vil bli sprinklet iht. brannkrav.

- For rørleggerarbeid/sanitærutstyr er anlegget komplett med rør i rør system og omfatter blant annet:
- Ett sett dusjvegger som beskrevet under eget punkt om bad.
 - Ett opplegg for tilkopling av oppvaskmaskin på kjøkken.
 - Opplegg for vaskemaskin på bad (på vaskerom for 70 m²).
 - Ett-greps blandedatterier, med trykk og termostatstyring.
 - Dusjgarnityr (oppheng, armatur og dusjhode).
 - Vegghengt toalett.

Baderomskabin:
Badene planlegges som prefabrikkerte baderomskabiner. Det leveres standard baderomsinnredning fra leverandør av baderomskabinene. Alle bad leveres med enkel servant i underskap. Speil med integrert belysning. Lys i himling.
Himling iht. standardleveranse fra leverandør av baderomskabin. Vannbåren gulvvarme i kabiner. Rørfordelerskap integrert i kabinen for hele leiligheten
inkl. kurs for radiator, og energimåler. Det leveres rette dusjvegger i klart sikkerhetsglass (innfellbare). Høydekrav fra sluk til terskel, samt fall iht. Våtromsnormen sikres integrert i kabinen av leverandør.

Garderobe-fasiliteter
Det er forberedt for garderobeskap til hver sengeplass. Garderobeskap, og øvrige inntegnede hyller inngår ikke i leveransen.

- Diverse**
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Banker i Eika-alliansen
 - Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)
 - Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

D-NUMMER
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

- Fasade**
Fasadekledning:
- Trevegger med malt, stående kledning

- Øvrige detaljer:
- Glass- og alusystem i forbindelse med trapp- og heisrom
 - Spilekledning i forbindelse med hovedinngang

Alle typer beslag må være bestandig, og tilpasset valgtfasadekledning. Detaljer iht. Byggforskserien

Yttervegger:
Yttervegger utføres som isolert bindingsverk. Synlige kjellervegger i betong utføres med Siroc eller lignende. Isolasjonstykkelse etter forskriftskrav. Glassfasade i fellesareal ved trapperom.

Yttertak
Kompakt yttertak med falloppbygning i isolasjonssjiktet mot innvendige avløp. Gesimser leveres med beslag og takrenner og nedløpsrør leveres i metall.

Balkonger/terrasser/uteplasser
Markterrasser leveres med impregnerte terrassebord, og uten rekkverk.

- Trapper**
Inngangsparti, trapper og heis:
- Felles hovedinngangsdører utføres i aluminium med glass i hovedfelt.
 - Trappe- og heisrom bygges i betong med malt overflate.
 - Det leveres heis med standard innredning i heiskupé, og med automatiske dører. Heis tilfredsstiller krav ift. sykebåre.
 - Sameiet overtar servicekontrakt med heisleverandør.
 - Postkasseanlegg leveres med systemnøkkel.
 - Belysning monteres i henhold til forskriftskrav.

Ventilasjon
Det leveres individuelt balansert ventilasjonsanlegg.Anlegget kan styres individuelt for hver leilighet. Aggregat og føringsveier plasseres der prosjekterende anser det mest hensiktsmessig.

Brannsikring

Sprinkleranlegg:
Det leveres sprinkleranlegg i p-kjeller, fellesareal og boliger iht. gjeldende krav og standarder. Synlige sprinklerhoder i alle arealer.

Røykvarslere og pulverapparat til hver leilighet. Komfyrvakt over platetopp i hver leilighet.

Dører og vinduer
Vinduer og ytterdører:
Vinduer leveres som vedlikeholdsfrie aluminiumsbelagte trevinduer med klart 3-lags energiglass.

Terrassedører leveres malte, og med klart 3-lags energiglass.

Cirka gjennomsnittlig u-verdi på vinduer og balkongdører skal være 0,8 W/m2K.

Karmene leveres hvite innvendig.

Overflater og kledning
Innervegger:
Bærevegger utføres i betong, og leveres sparklet og malt. Øvrige innervegger leveres med sparklet og malte gipsplater. Som følge av detaljprosjektering, vil det bli lokale nedforinger og utforinger for tekniske føringer og bæresystem. Omfanget avklares underveis i prosjekteringen ift. tekniske løsninger.

Sjakter:
Hovedsjakter for boligene er påført plantegninger mellom bad og soverom. Sjakt og areal for underfordeling elektro er tiltenkt i fellesareal ved heis eller rømningstrapp.

Sjakter vil gjennom detaljprosjekteringen bli etablert der det er mest hensiktsmessig. Plassering av sjakter kan ikke endres av kjøpere.

Innerdører:
Innvendige dører leveres som lette fyllingsdører (Swedoor Easy, eller tilsvarende) med karm og flat terskel. Hvite, glatte dørblander med vridere og beslag av metall, samt hvitmalte karmer og gerikter.

Dekker – gulv:
Etasjeskillere mellom leiligheter er av betong. Gulv i parkeringskjeller utføres i betong eller belegningsstein. Gulv i fellesareal og trapperom utføres i flis. Gulvoverflate i leiligheter utføres med parkett og flis på bad (og vaskerom på 70 m²). Se romskjema.

Tak/Himling:
Himling er generelt utført med malt betonghimling. For å få frem føringer for tekniske føringer, samt konstruktive elementer kan det være aktuelt å etablere horisontale kasser oppunder himling. Disse er ikke nødvendigvis vist på tegning. Overflatene blir av malt betong/gips. Takhøyden i nedforet areal, samt på bad og gang/entré vil avvike i forhold til resten av leiligheten. Overgang mellom vegg og himling leveres med fuge uten lister.

Listverk og utforinger:
Listverk leveres ferdig hvitmalt fra fabrikk, og med synlige spikerhull, skjøter, gjæringer osv. Utforinger leveres i hvit utførelse. Lakkert gulvlist av eik med synlige spikerhoder.

Elektroinstallasjoner:
Generelt:
Det elektriske anlegget er generelt skjult med

unntak av fellesarealer og vegger med betongoverflate, og områder der det kreves som følge av brann og lydkrav. Her leveres åpent anlegg.

Anlegget bygges opp med individuelle målere for leiligheter, og egen måler for fellesarealer.

Etasjefordelinger er tenkt plassert ved heissjakt i fellesarealet.

Sikringsskap med automatsikringer i hver leilighet.

Leveransen inkluderer:

- Dobbelt stikk under overskap på kjøkken.
- Benkarmatur på kjøkken. Takarmatur i bod og hall.
- Tilkobling baderomskabin.
- Dobbelt stikk ved speil på bad.
- Utelysarmatur på veranda/terrasse.
- Det leveres ringeklokke tilknyttet porttelefon ved egen ytterdør.

For øvrig gjelder NEK400.

Kjøper vil få tilsendt egen elektrotegning som viser plassering av de elektriske punktene. For P-plasser leveres ladeanlegg fra Aneo, eller annen leverandør av ladeanlegg.

Andre installasjoner:

- Brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg i henhold til forskriftskrav
- Røykvarslere og pulverapparat til hver leilighet.
- Det leveres en heis som betjener alle etasjer samt p-kjeller.
- Komfyrvakt over platetopp i hver leilighet
- Fordelingsskap for interne vannrør er i hovedsak plassert på vegg i våtrom. Anleggene kan også være plassert i andre rom avhengig av planløsning.

Bodløsninger
Leilighetene vil i hovedsak få bodareal i leilighet. Leiligheter på 21 og 52 m² vil få leie bod i eget areal avsatt i P-kjeller eller bodavdeling i 1 etage som er del av avtalen mellom sameiet og Y-park AS.

Porttelefon og adgangskontroll
Nøkkelssystem:
Det leveres systemnøkkel som går til trapperomsdører, postkasse, inngangsdør og parkering. Dørautomatikk på dører i fellesarealer etter krav til universell utforming.

Det leveres ringeklokke tilknyttet porttelefon ved egen ytterdør.

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

Leverandør er Telia eller lignende.

Energimerking
Selger/ ubygger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

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

Oppvarming
Varmeanlegg:
Varmesentral med fjernvarme til vannbåren gulvvarme/ tappevann. I tillegg er det forvarming av tappevann. Leverandør av baderomskabiner medtar komplett varmfordelingsskap integrert i kabinen for vannbåren varme på badet, og forberedt for radiatorkurs til øvrige rom i leiligheter, med energimåler for hver leilighet.

Rørlegger medtar komplett system for fellesarealer og radiatorer i leiligheter, med påkobling i prefabrikkert varmfordelingsskap.

Ev. krav til oppvarming utover dette løses med elektriske panelovner.

Sameiet/økonomi
Info kommunale avgifter
Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse.

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

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

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

folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator for å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift

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

Velforening

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

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

Leverandøravtaler:

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

- Heis
- Fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme

- Vaktmester
- Forretningsfører
- TV og internett

Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet.

Tilbud på lånefinansiering

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

Organisasjonsform

Selger har, på vegne av sameiet, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med 6-12 mnd. oppsigelse. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, og sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler vil bli gjennomgått. Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse.

Stipulerte felleskostnader inkluderer

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

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

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

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, velforeningskontingent, fjernvarme (a-konto), forretningsførsel, grunnabonnement tv/internett, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter.

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

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

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

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

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum et

forskudd på kr 10.000,- som settes av til startkapital til sameiet. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

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

Vedtekter/husordensregler

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale vedtak mv. Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden. Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

Det er lovbestemt panterett til sameiet.

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten.

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

2021/110799-1/200 28.01.2021 21:00

BESTEMMELSE

OM VANN/KLOAKK

Da eiendommen er under utbygging, så gjøres

kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter.

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

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

Offentlige forbehold:
Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk/ renovasjon m.m.

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse
Utbygger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.

Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan det likevel utstedes midlertidig brukstillatelse når kommunen finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunkt, kan kjøper kreve at et beløp av oppgjøret beror på meglers klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av § 47 garanti, eller ved utstedelse av ferdigattest.

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

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

Kopi av reguleringsplan ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i

eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Vei

Generelle kjøpsbetingelser

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

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

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

Salgsbetingelser og kjøpstilbud
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås.

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

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

Alle illustrasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert. Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette

uavhengig av ev. uttrykk i salgsoppgave og annonsering som “god standard” etc. Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Betalingsbetingelser

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

Arealberegninger

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for ev. innvendig bod. I tillegg til bruksarealet kommer evt. sportsbod utenfor, eventuelt parkeringsplass og balkong/ markterrasse. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Forbehold fra utbygger

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

hverandre.

Tilvalg og endringer

IKEA’s interiørdesigner har laget interiør- og møbelpakker tilpasset YIPPI Flatåsen. Se eget vedlegg for informasjon, illustrasjoner og priser.

Følgende endringer tillates ikke:

- Flytting av vegger, døråpninger og vinduer
- Endringer som berører husets bærekonstruksjoner
- Flytting av sanitærutstyr og tilhørende rørlegg
- Flytting og forandring på ventilasjonsanlegg
- Alle utvendige bygningsmessige- og tekniske løsninger.

Ønskes tilvalg utover ovenstående kan dette avtales med utbygger.

Forbehold:

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

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

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

Der det er avvik mellom planskisser og leveransebeskrivelse, er det leveransebeskrivelsen

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

Salg av kontraktsposisjoner

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at

- a. ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter, 27 28
- b. ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og
- c. at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonshonorar stort kr 10.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

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

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

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsubjekt, vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

Avbestilling

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

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

Viktig informasjon

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

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

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig

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

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

Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eietomt, på festet tomt er satsen 1 promille.

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

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

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

Transport/endring av avtalen:
Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar stort 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

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

Endring krever selgers samtykke.

Eierforhold:
Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i medhold av eierseksjonslovens § 31.

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

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

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

Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse.

Garantiene sendes av praktiske årsaker til eiendomsmegler på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet.

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

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet

før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages en tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

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

Byggebeskrivelse/leveransebeskrivelse:
Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:
• De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
• Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420.

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift,

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

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

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

Tillegg-/ endringsarbeider:
Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider, jfr. Bustadoppføringslova § 9:
a. som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer,
b. som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
c. som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

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

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

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

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

Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

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

Forsinkelse kjøper:
Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember

1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven).
Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

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

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

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

Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58. Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

Forsinket levering:
Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og

aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse. Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn regne med en periode med byggarbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun med følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggs-plassen. Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

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

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter beregnes fra avtalt overtakelse/forfall og frem til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm., jf. boligoppføringsloven kapittel 7. Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold. Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under. Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. boligoppføringsloven § 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 tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i boligoppføringsloven § 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 avtaletidspunktet, 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 boligoppføringsloven § 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 boligoppføringsloven §§ 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 ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse. Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet

selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.

- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering.
- Etablering av ett eller flere sameier/real sameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligenes kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og

vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

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

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

Overtakelse: Beregnet ferdigstillelse er 18 - 21 mnd etter at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 22 etter sletting av selgers forbehold. Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes.

Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt

overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest / midlertidig brukstillatelse foreligger. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse

Øvrige kjøpsforhold:
Opprinnelgi selger: YIPPI FLATÅSEN II AS, org.nr: 929876857.

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

Selskapets formål: Selskapet er stiftet med det formål å bygge ut prosjektet Yippi Flatåsen.

Adresse og matrikkelnummer: Eiendommen har pt. ikke adresse.

Eiendommen har gnr./bnr. 189/117 i Trondheim kommune.

Eiendommen vil bli seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig seksjonsnummer og endelig adresse. Opprinnelig selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt: 4.800 kvm felles eiertomt.

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

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

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

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

Finansieringskontroll
Kjøper er innforstått med at irreversibelt finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbevisets gyldighet må vare

frem til overtakelse.

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

Aktiv Eiendomsmegling tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av Eika alliansen sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette.

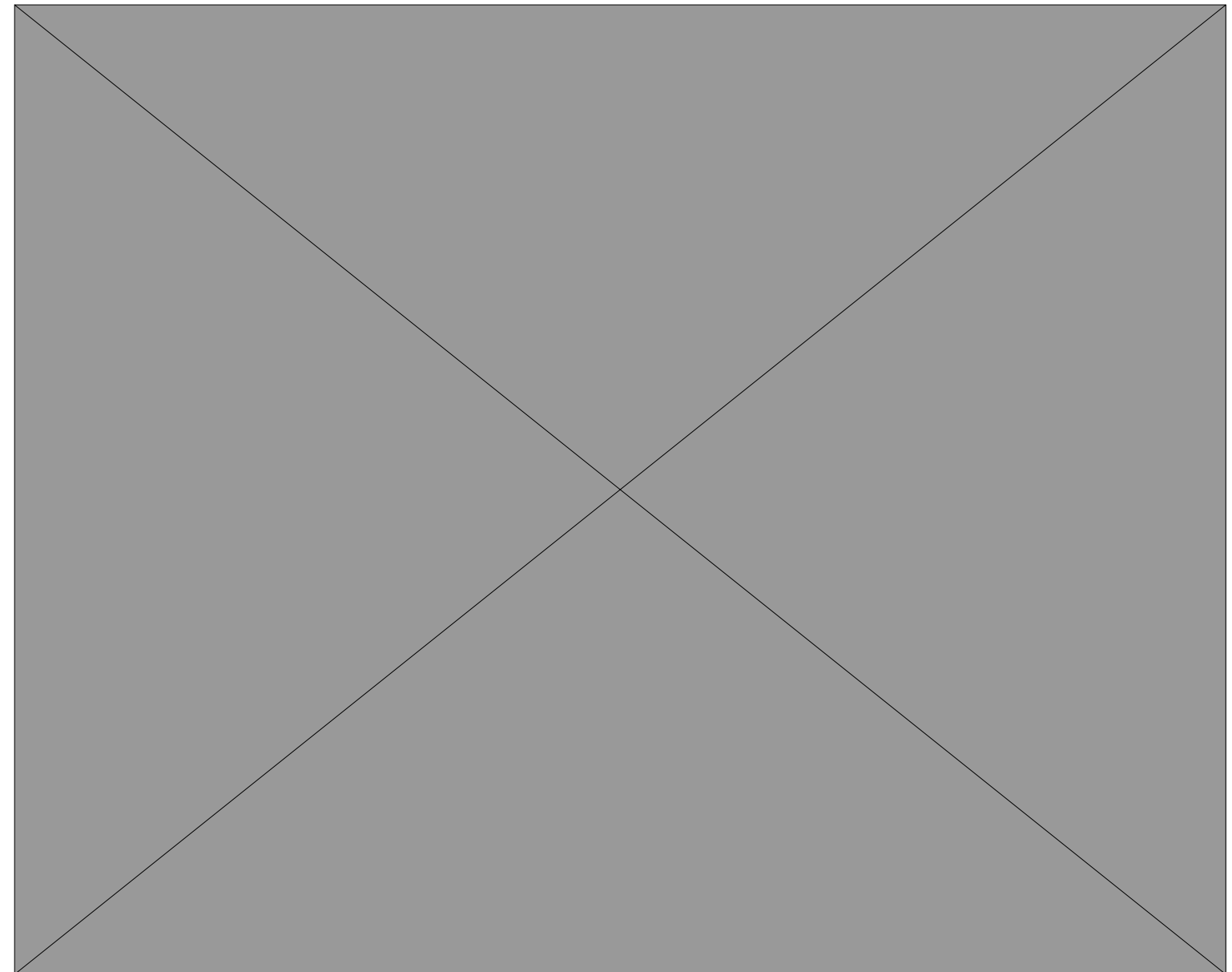
Ansvarlig megler
Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

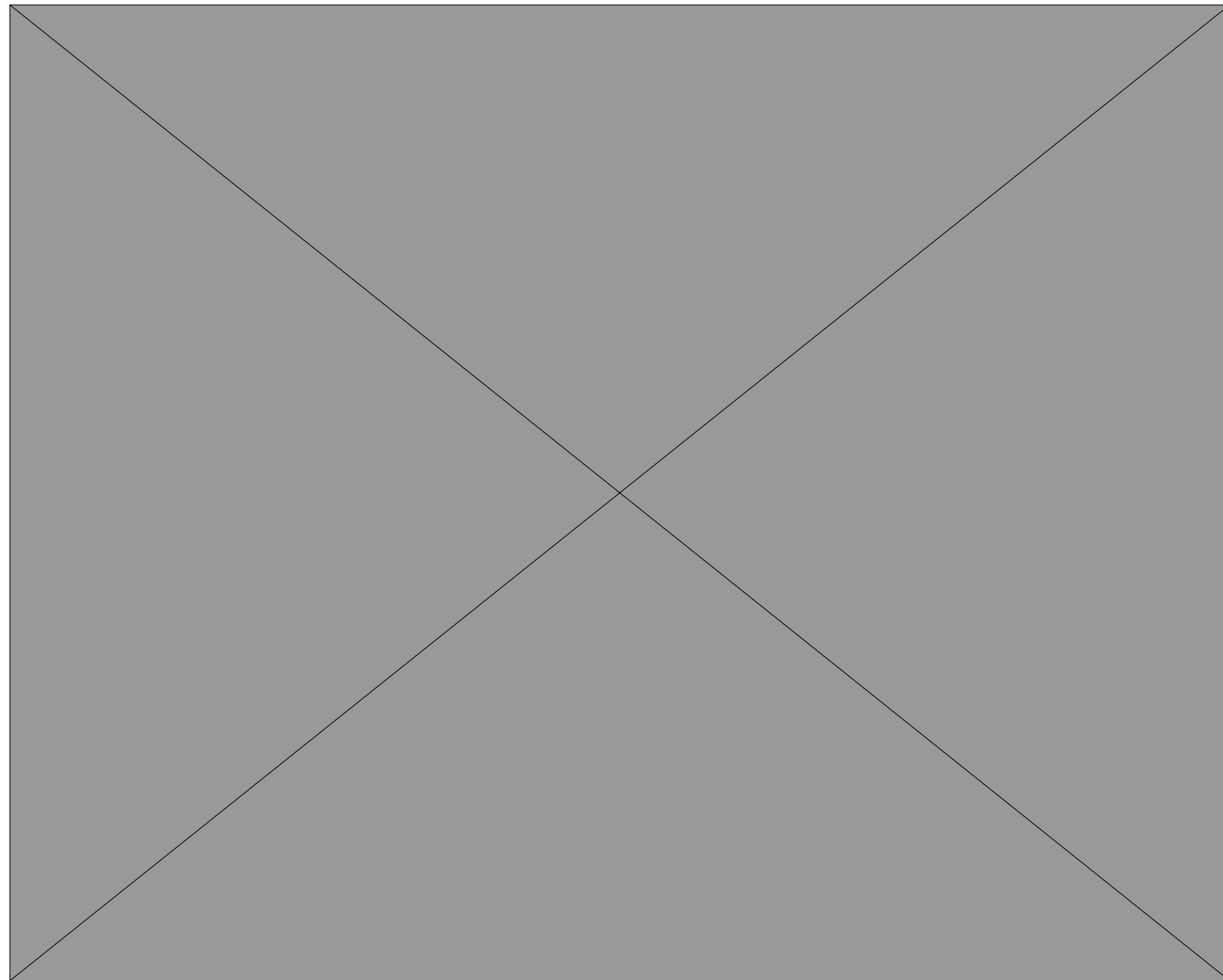
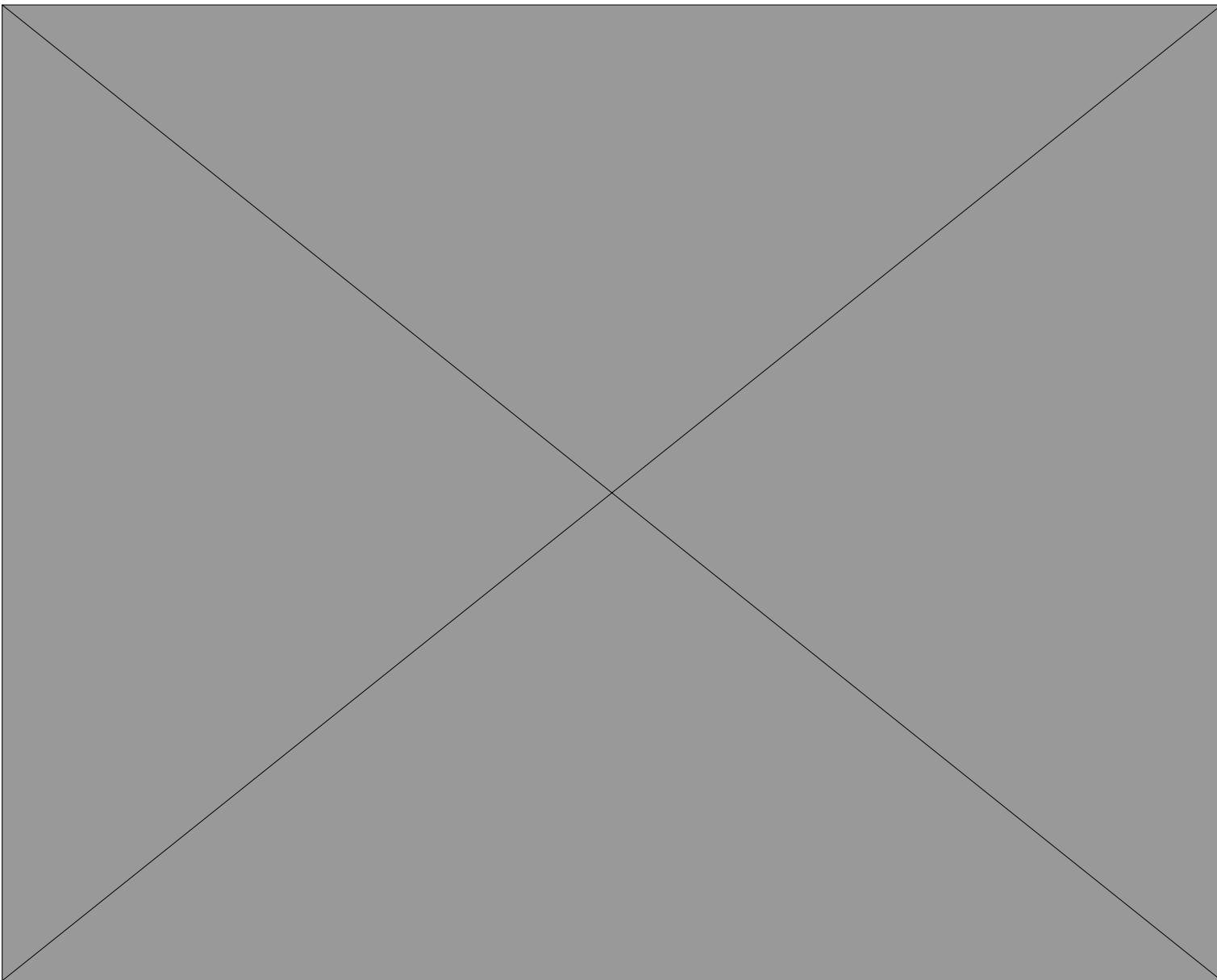
Ansvarlig megler bistås av
Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

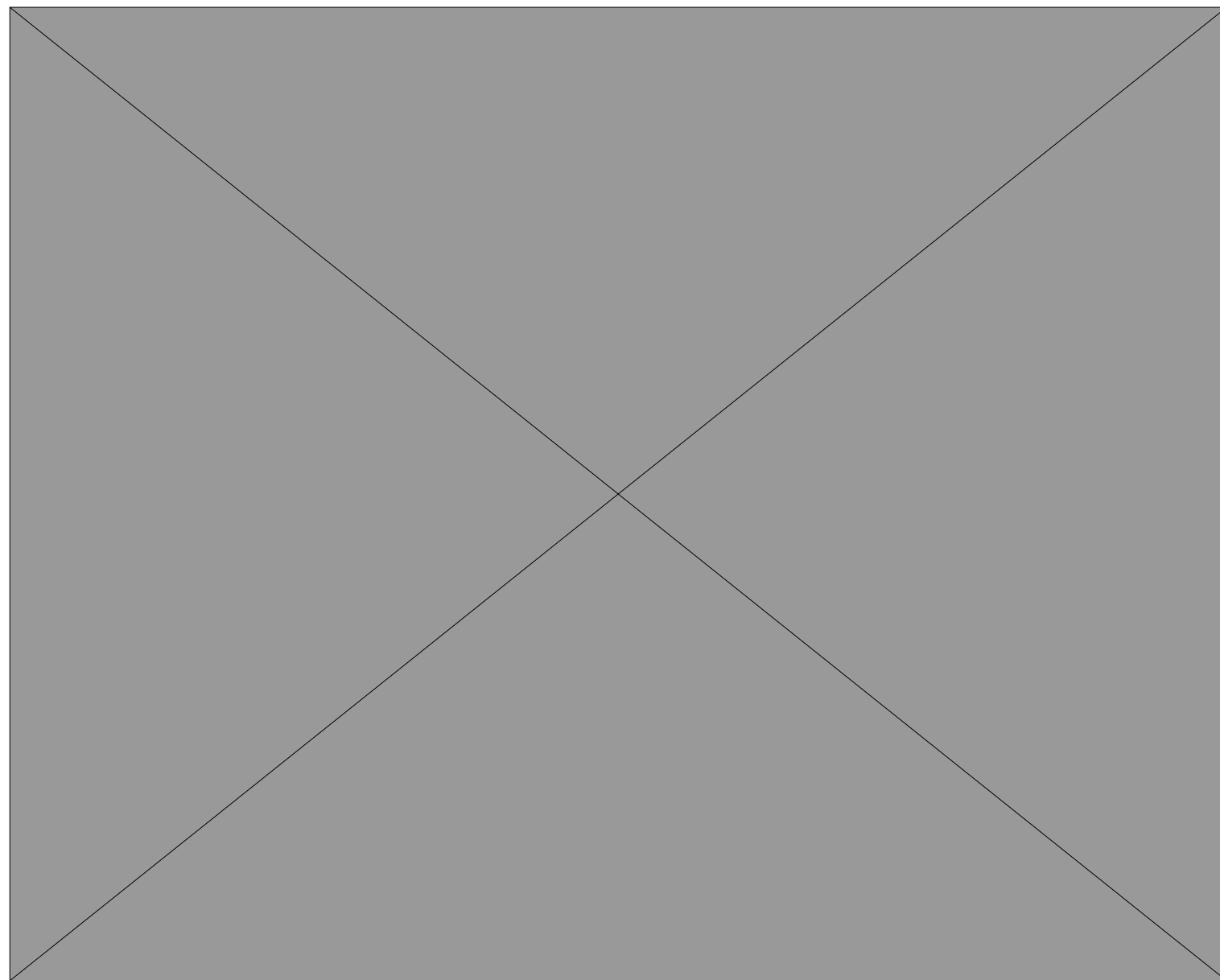
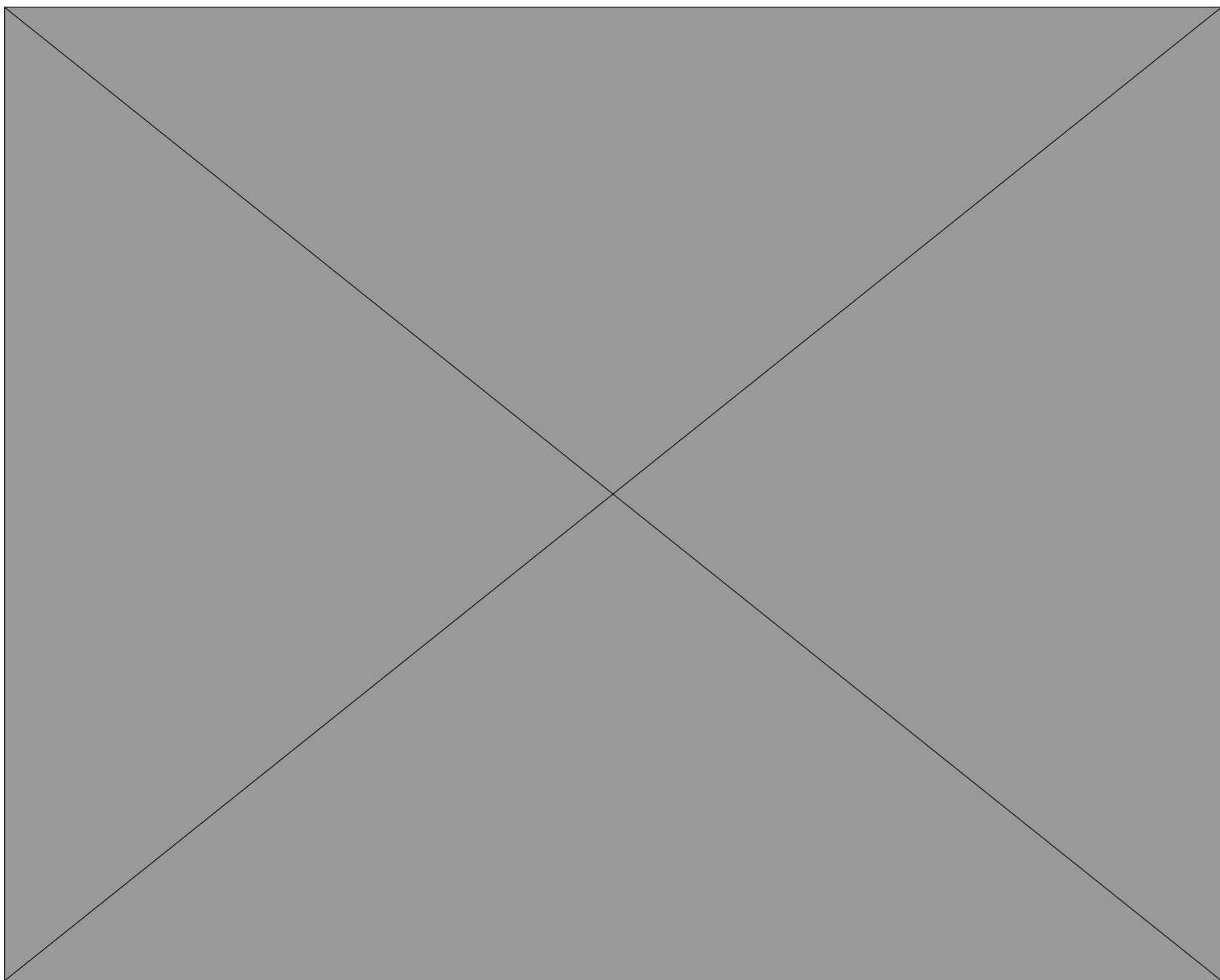
Oppdragstaker
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS,
organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

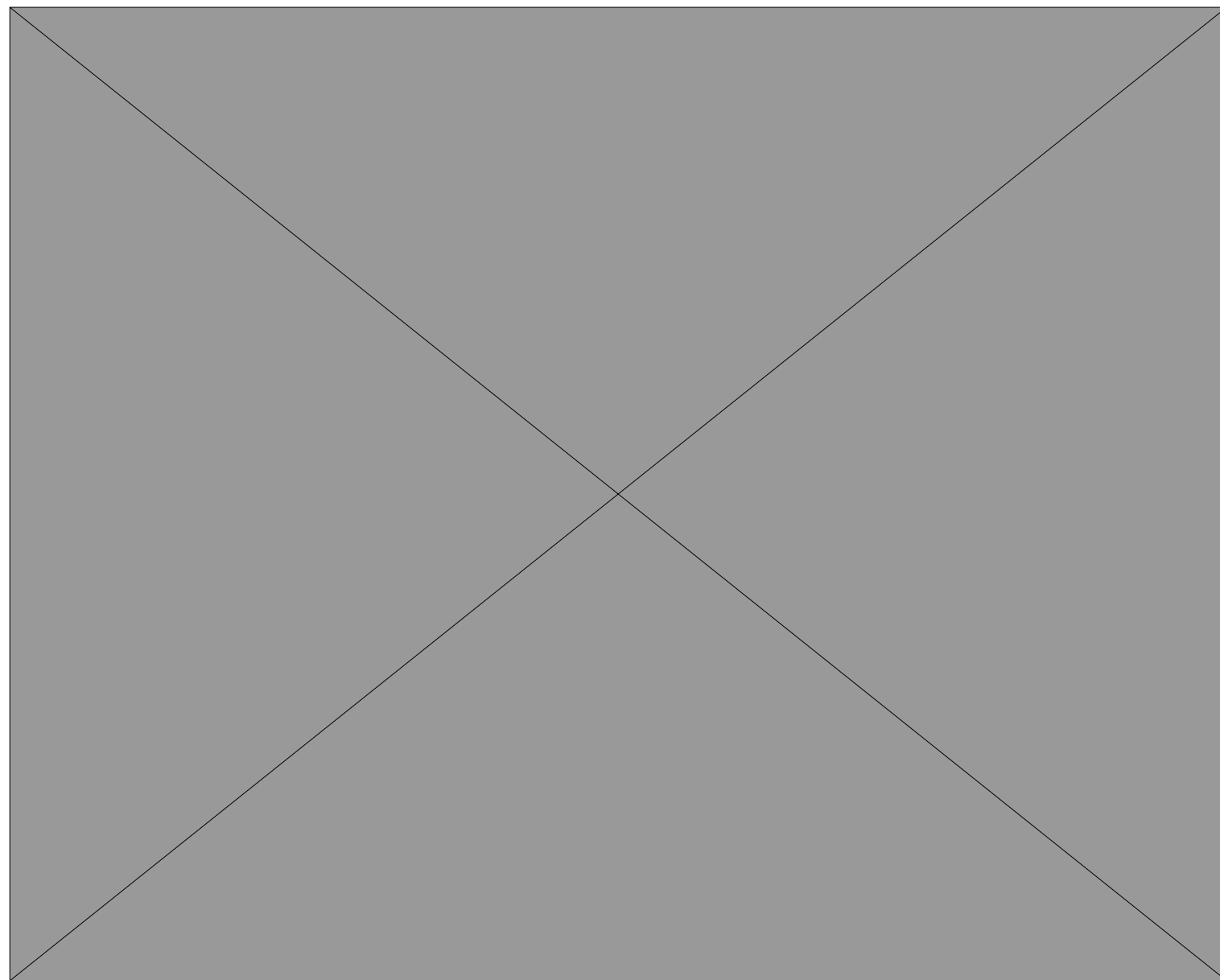
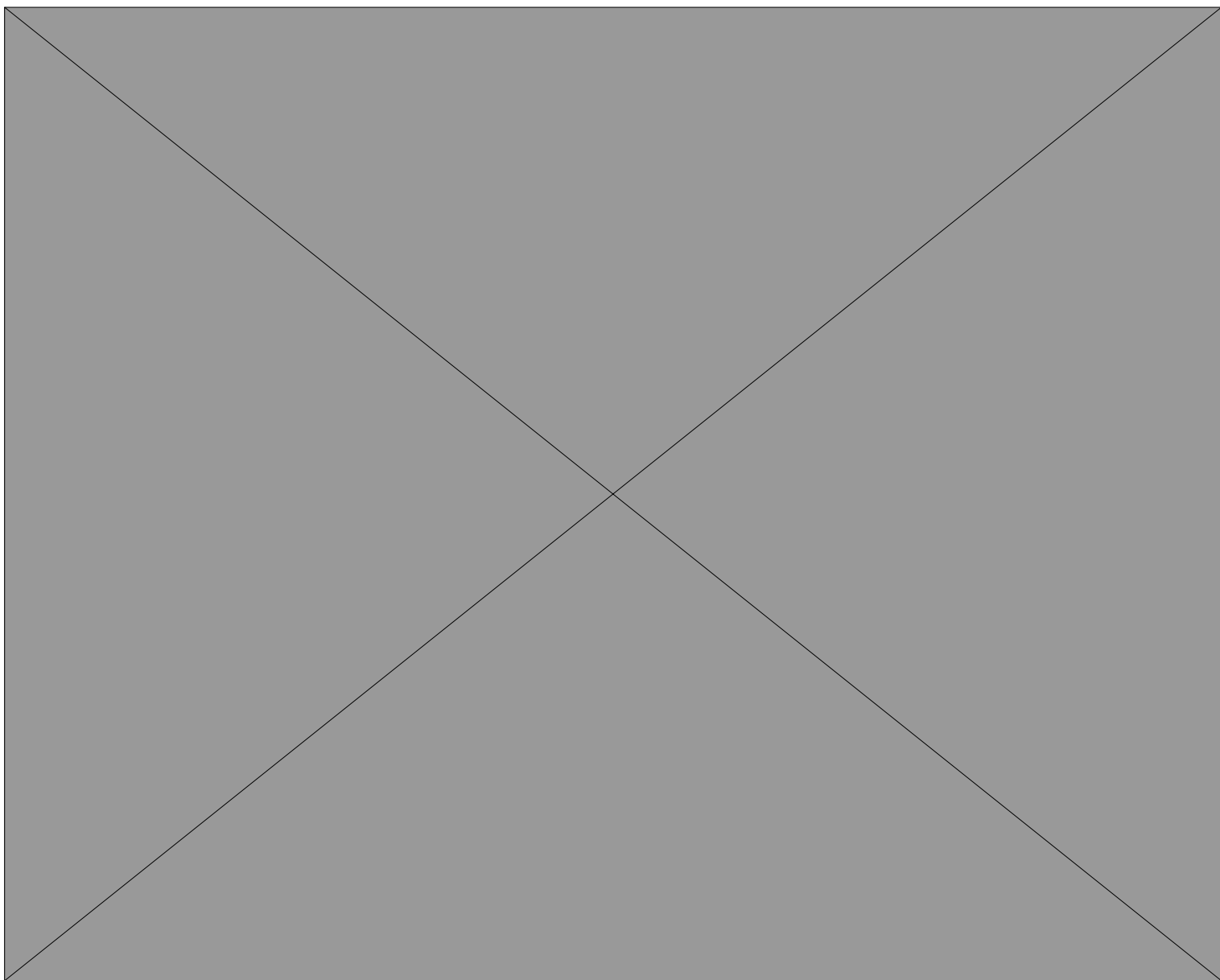
Salgsoppgavedato
13.11.2025

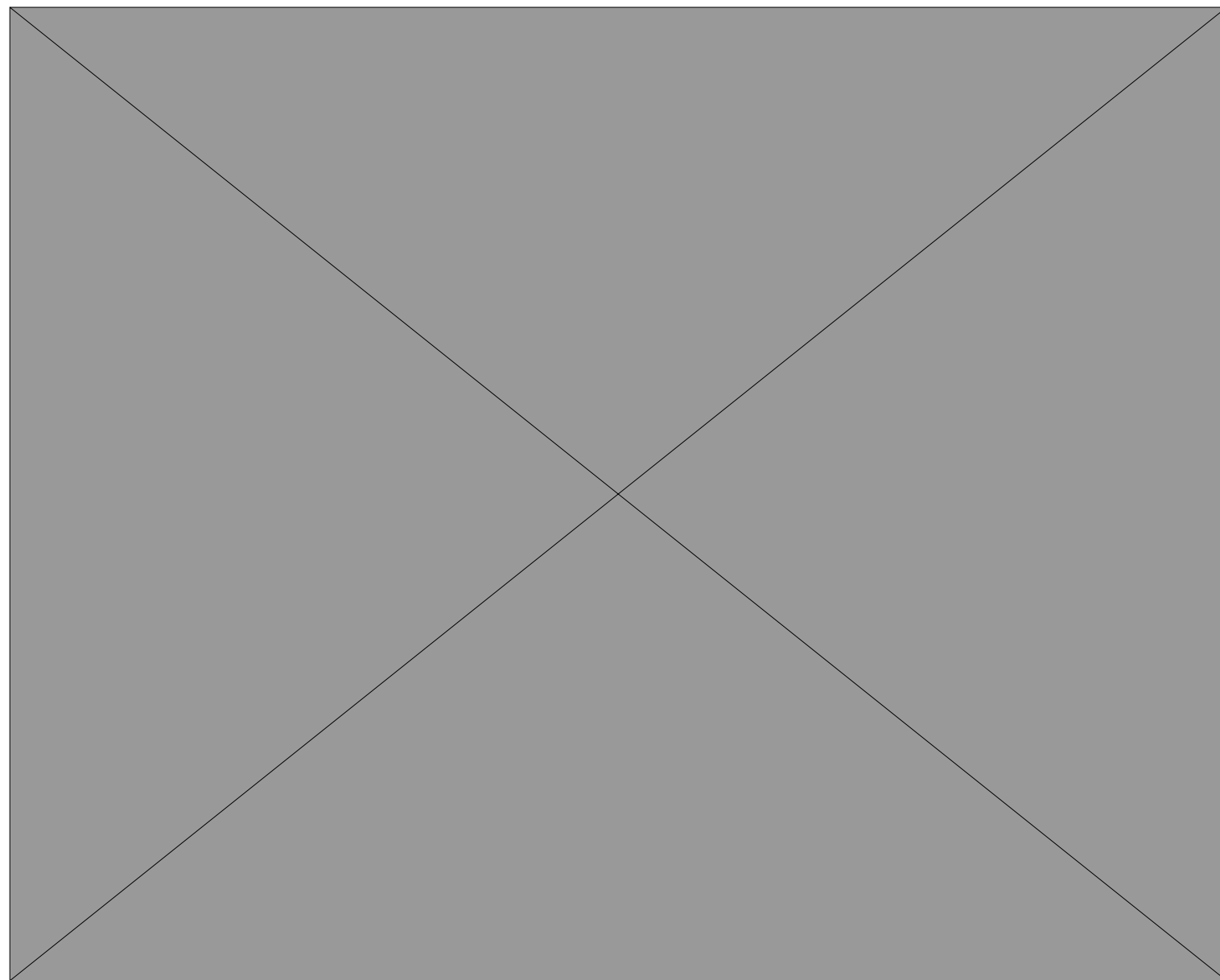
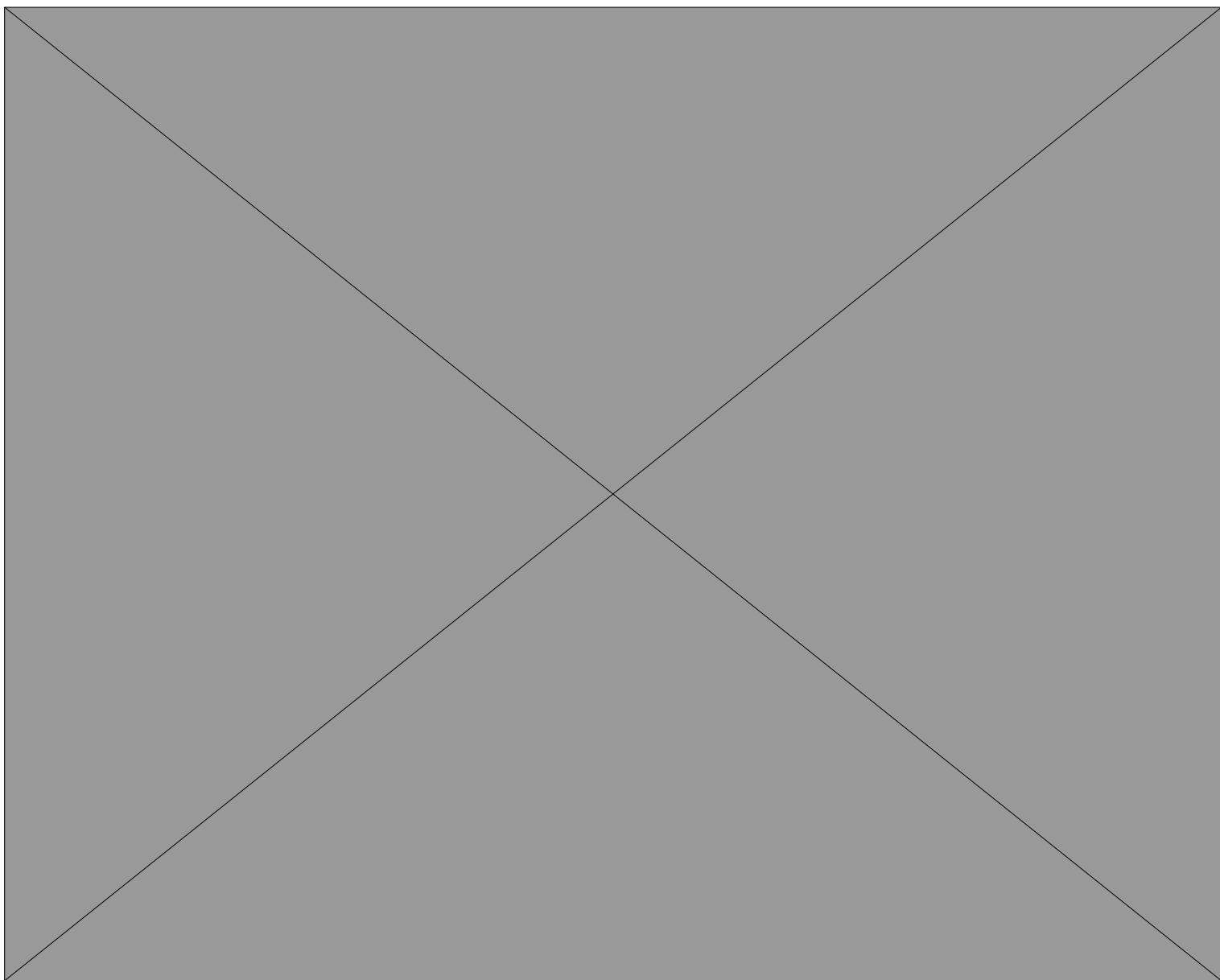
Notater

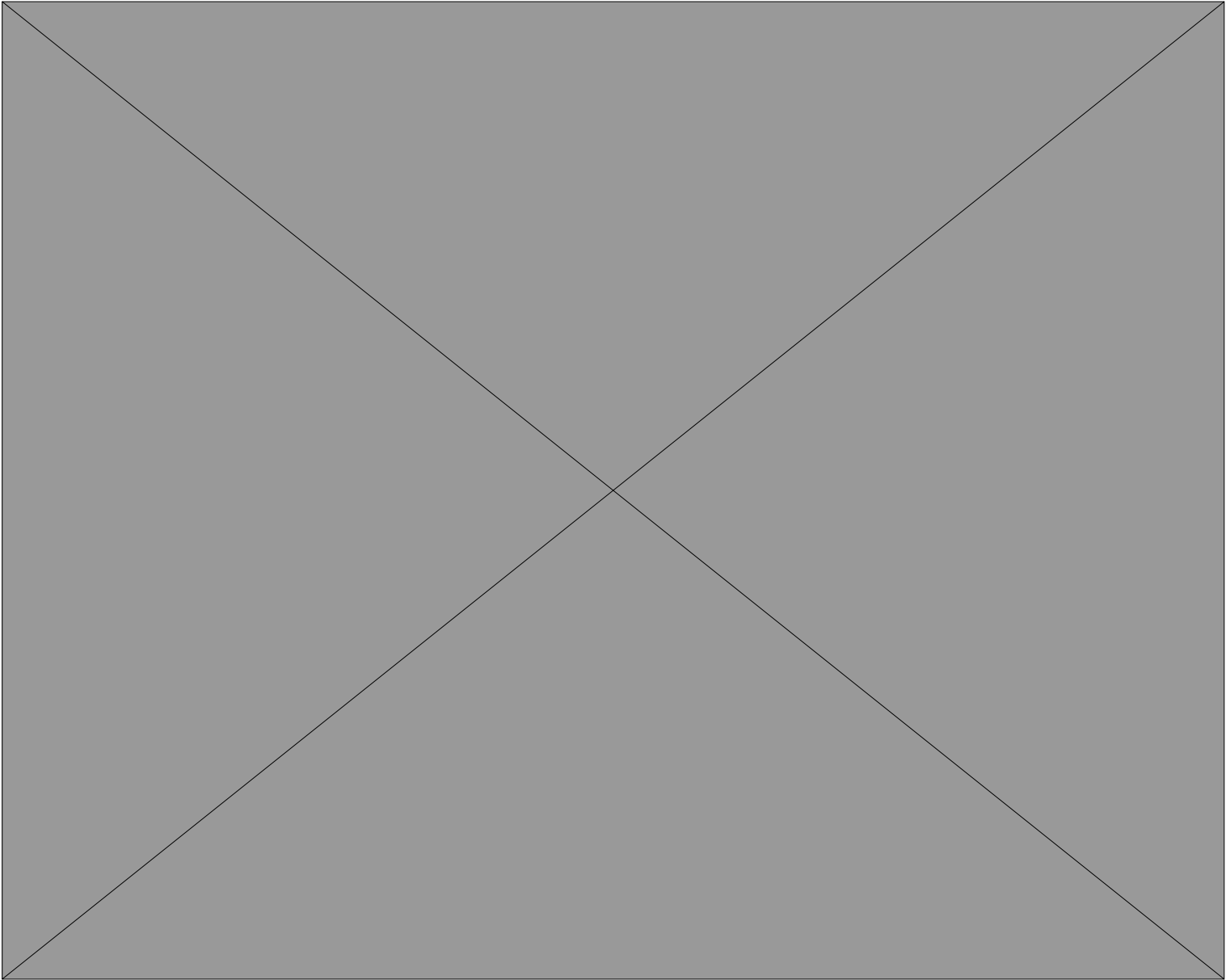












Kjøpsbetingelser

for leiligheter under oppføring i prosjektet Yippi Flatsen av 25.09.2023

Meølerforetak:

EiendomsMeøler 1 Midt Norge AS
Org.nr: 936 159 419
Postboks 61054, Torshøen
7434 TRONDHEIM
Oppdragsnr.: 49220189

Bekrøvelse av prosjektet:

Yippi Flatsen B3 består av ett byggetom med 154 leiligheter og felles parkeringsplasser.

Salger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht antall enheter/byggetom, avhengig av fremdrift og salgsløst.

Adresse og matrikelnummer:

Eiendommen har pt. ikke adresse.
Eiendommen har gr.nr./br.: 185/117 i Trondheim kommune.
Eiendommen vil bli seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig seksjonsnummer og endelig adresse. Salger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt:

4.800 kvm felles vortomt. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsmøteord eller sameievedtekter.

Regulering:

Eiendommen omfattes av Detaljregulering av Nordre Flatsen, del av gr.nr/br 185/1, detaljregulering av 03.09.2020.
Prosjektet skal oppføres på felt B3 i reguleringsskissen. Det er pt. ikke gitt rammetillatelse for prosjektet.

Sekund om rammetillatelse er sendt inn til kommunen og det vil tas en disposisjon om antall p-plasser og for en balkong.

Kopi av reguleringsplan ligger vedlagt, og vil også være vedlagt til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Eiendommen som grenser til prosjektet planlegges også utbygd.

Veivann-kløkk:

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

Bruktillatelse/ferdigstøt:

Salger gir takt å fremstille ferdigstøt når eiendommen er ferdigstøt.

Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan det likevel utstades midlertidig bruktillatelse når kommunen finner det akseptabelt, slik at kjøper kan overta og bruke boligen. Manglene skal da rettes av salger

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

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigstøt eller midlertidig bruktillatelse, og salger påtar seg å fremlegge minimum midlertidig bruktillatelse til kjøper og meøler for overtakelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigstøt, av så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigstøt ikke foreligger på overtakelsestidspunkt, kan kjøper kreve at et beløp av oppgjøret beror på meølers klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigstøt. Beløpet kan frigis på bakgrunn av § 47 gratis, eller ved utstedelse av ferdigstøt.

Visning

Se annenne eiendomsmeøler 1m, fin.no, yippi-flatsen.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig

Pris

Se prisliste.

Finansiering

Kjøper er innforstått med at treversibelt finansieringsbrev for hele kjøpssummen skal forelegges meøler når avtale om kjøp inngås mht. Budsjettopprettelse § 66-2 i del, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggerens byggefinnbank. Finansieringsbrevets gyldighet må være frem til overtakelse.

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

EiendomsMeøler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samlete med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt meøler om dette. Meølerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Omkostninger:

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

- Dokumentavgift: 2,5% av summeverdi. Se prisliste.
- Tinglysningsgebyr: sløst p.t. kr 585,-

- Tinglysningsgebyr: partiedokument p.t. kr 585,-
- Skattebetsgebyr: summe, pr. seksjon kr 1.350,-
- Skattebetsgebyr: velforening kr 1.000,-
- Startkapital kr 10.000,-

En eventuell økning i offentlige tinglysningsgebyr må dekkes av kjøper. Tinglysningsdommen avgjør om dokumentavgift/ing avsetninger aksepteres, og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en av. redaksjonellering være selgers ansvar og risiko. Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti er utstedt.

Kommunale avgifter og formuesverdi:

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skattetjenesten og kommunen etter ferdiggjørelse.

Om kommunen har innført eiendomsavskatt så baseres denne på markedsverdi minus brukerdag multiplisert med den prosentdelen som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 prosent). Spørsmål om eiendomsavskatt rettes til kommunen.

Sameie/forettingsfører:

Salger har, på vegne av sameiet, anledning til å stå for og å mngt bindende forettingsføreravtale med 6-12 mnd. oppgjør.

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

Lokalitet i forbindelse med møte og av. gebyr for registrering i Brønnøysund faksurates sameiet ved overtakelse.

Vedtekter:

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det foreslås at kjøper aksepterer vedtekstutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydning endret i forbindelse med ferdiggjørelse av prosjektet, kommunale vedtak m.v. Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innmeldelse av seksjoneringsmøtet. Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektenes og særskiltebestemmelser på forrige.

Felleskostnader:

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av særskilte sameiets felleskostnader.

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

for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte brukeren eller etter forbruk.

Normfordelingen er et eierbrukt fordelelses etter bruksnivå (BRA), men det tas forbehold om avvik mellom eierbruk og det faktiske anskaf.

Fellekostnader iht. budsjett dekket bl.a. anvisning til vedlikehold fellesarealer, vedforeningskontingent, fjernvarme (a-konto), forretningsferial, gjensidigkonsumet til feriemat, forklaring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader. Fellekostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter.

Kommunale angifter, innbefolknring, filterakke og individuell strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av samiet i 3r, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av Bantas Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normalt fra tilsvarende eiendommer.

Det tas forbehold om oppgitte anskaf, antall leiligheter, organisering av fellesarealer og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforlaget.

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

Stipulering av budsjett samt stilling av samiet anskaf ikke som eiendomsomgjøing og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsattest/lausensforretning som gjelder i eiendomsomgjøingsloven.

Pi. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpsum et forbehold på kr 10.000,- som settes av til startkapital til samiet.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte fellekostnader, utleiefellesskninger og startkapital på uølgte enheter.

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

Selger forbeholder seg retten til å løse ut, endre priser og kjøpsbetingelser på uølgte enheter.

Garasje/parkeringskoder:

Parkerig, sportsboder og diverse serviceytelser knyttet til anskaf i kjeller

1. Parkerig

Prosjektet består av 154 boligkjsjoner og 122 parkeringsplasser hvorav 5 parkeringsplasser er avsatt til gjesteparkerig.

Eierseksjonsområdet vil styret er forpliktet til å inngå leasetrte hvor samiet leier i kjelleren og boddeling i 1 etasje med tilleggsytelser fra solisatt 7-park AS. Leasetrten er med i dette tilleggsprosjekt. Alle boligkjperne er ved sine kjp forpliktet til å inngå denne leasetrte via eierseksjonsområdet.

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

Da det er færre parkeringsplasser enn seksjoner vil utbygger forutsette å tilstrøbe at parkeringsplasser fordeles ulig godt som mulig, men i prinsippet vil selget av boliger foregå slik at de som ønsker å leie parkeringsplass vil få sin ønske oppfylt så lenge det er plasser tilgjengelig.

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

Dersom en seksjonsener blir leietaker av en parkeringsplass og ikke lenger har behov for den/ene/der å bruke den, så består leierforpliktelser inntil seksjonseneren har fått en annen seksjonsener til å overta som leietaker av parkeringsplassen.

Selger forbeholder seg retten til å løse ut, endre priser og kjøpsbetingelser på uølgte enheter.

Garasje/parkeringskoder:

Parkerig, sportsboder og diverse serviceytelser knyttet til anskaf i kjeller

1. Parkerig

Prosjektet består av 154 boligkjsjoner og 122 parkeringsplasser hvorav 5 parkeringsplasser er avsatt til gjesteparkerig.

Eierseksjonsområdet vil styret er forpliktet til å inngå leasetrte hvor samiet leier i kjelleren og boddeling i 1 etasje med tilleggsytelser fra solisatt 7-park AS. Leasetrten er med i dette tilleggsprosjekt. Alle boligkjperne er ved sine kjp forpliktet til å inngå denne leasetrte via eierseksjonsområdet.

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

høytrykkspyster og støvsuger, avsatt plass, skap og utstyr for reparasjon av sykler og tilsvarende for preparering og smøring av ski.

Disse ytelser stilles til disposisjon for samtlige samieier, og kostnadene med det dekket over samiets fellekostnader.

Ingen kjp/er seksjonsener kan reservere seg mot å betale sin andel av disse kostnadene.

4. **Avtale mellom eier av parkeringsareal og serviceareal og seksjonsområdet og avtale mellom seksjonsområdet og eier av seksjon**

Avtale mellom seksjonsområdet og den enkelte seksjonsener skal liggeses samtidig med kjøpskontrakt på seksjonen.

Denom ikke alle parkeringsplasser blir leid ut ved overtagelse av boligene vil ledige plasser bli en kostnad for samiet som dekket over fellekostnadene. Ingen seksjonsener kan reservere seg mot å betale sin andel denom noen parkeringsplasser ikke blir leid ut.

Velforeningen Flatsen Nordre

Det er pålagt medlemmer i veldoms velforening som er etablert i boligfellet. Medlemskapet kan bli tinglyst som heftelse på eiendommen.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedtå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter, og har ansvar for drift og vedlikehold av alle private fellesanlegg.

Selger står fritt til å overta sine rettigheter og forpliktelser, etter nærmere avtale til annet salgsp av alle fellesarealer vil bli fordelt på medlemmene, og tas inn via samiets fellekostnader.

3. Andre serviceytelser

Dette omfatter 5 gjesteparkingsplasser, sykkelstativ, 4 stk transportsykler, brannslanlegg for manuell bruk med

Området vil bli tilgjengelig for alle medlemmene i velforeningen.

Leverandøravtaler:

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

- Havn
- Fjernvarmning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vakstener
- Forretningsferiser
- TV og internet

Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garasjensområdet

4. Avtale mellom eier av parkingsareal og serviceareal og seksjonsområdet og avtale mellom seksjonsområdet og eier av seksjon

Avtale mellom seksjonsområdet og den enkelte seksjonsener skal liggeses samtidig med kjøpskontrakt på seksjonen.

Velforeningen Flatsen Nordre

Det er pålagt medlemmer i veldoms velforening som er etablert i boligfellet. Medlemskapet kan bli tinglyst som heftelse på eiendommen.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedtå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter, og har ansvar for drift og vedlikehold av alle private fellesanlegg.

Selger står fritt til å overta sine rettigheter og forpliktelser, etter nærmere avtale til annet salgsp av alle fellesarealer vil bli fordelt på medlemmene, og tas inn via samiets fellekostnader.

3. Andre serviceytelser

Dette omfatter 5 gjesteparkingsplasser, sykkelstativ, 4 stk transportsykler, brannslanlegg for manuell bruk med

Området har betingelse FU2 i reguleringsplanen.

Selskaps formål:

Selskapet er stiftet med det formål å bygge ut prosjektet Yippi Flatsen.

Selgers forbehold:

- At Eiendoms kommunen innvilger samstillhetelse og gjensidighetsattestelse for prosjektet.
- At det forbeholdes 60% av samlet omsætningsvdi.

Selgers forbehold skal samet være akkret innen 01.09.2024.

for reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen rimelig tid. Forholdene utrykkes normalt ved rettslig skrift, reklamagen etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om forholdene er særlig relevant der mangler oppdages en tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/veileger ikke innstømmer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/veileger, men også garantisten, vil er det viktig å merke seg at garantistens ansvar fordeles etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/veileger. Dette innebærer at garantistens ansvar foredeles på ulikstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også søge for at forholdene uttrykkes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/veileger er uten betydning i forholdet til garantisten.

Byggebeskrivelse/leveranseskrivelser:
Byggebeskrivelsen/leveranseskrivelsen skal ang ta teknisk standard prosjektert leveres med, samt forelegg ang hva komplett leveranse etter kjøpkontrakten innebærer. Dermed det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpkontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredstille plan- og byggingstillatningens, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Uført arbeid skal tilfredstille avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekriter er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normnivå i standarden, jf. Norsk Standard NS 3420.

Det gjøres oppmerksom på at ikke teknisk forskrift,

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

Ved modul-/akumertbygg, må kjøper anstille med selger ved skifter/overganger etc. samt bagensete muligheter for tilpasninger.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tilskuttet design/reguleres uten forholdsnormal til kjøperne. Dette gjelder også ev. sammenslåing eller oppdeling av leiligheter. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetenes kvalitet eller vesentlig andre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, påligger selger å varsle kjøper om endringene uten uoppgjort opphold.

Tillegg-/endrigarbeider:
Kjøperen kan ikke kreve å til utført endringer eller tilleggarbeider, jf. Bustadoppføringslova § 9:

- som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer,
- som ikke står i sammenheng med selgers yttelse eller tilleggarbeider, jf. Bustadoppføringslova § 9;
- som vil medføre utlempet for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggarbeidene kjøperen krever.

Tilleggsvedlegg/Tilleggsfrist:
Partene kan kreve justering av det avtalte vedlegg i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggskrav. Selger kan kreve tilleggsvedlegg for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgers krav på tilleggsvedlegg.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vedlegg for endringer og tilleggarbeider.

Uten §47 garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpssummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvedlegg skal normalt skje via meglers klientkonto.

Dermed det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tilfallet være samme dag som overtakelse.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberøpe seg tilleggfrist, skal kjøper varsles ved rimelige av endringer eller tilleggarbeidene. Selger kan kreve pålegg på kundeendringene.

Anbestilling:
Dermed forbrukeren anbestiller for det er gitt igjennomsettighetslste betaler forbrukeren anbestillingsskylt, jf. Bustadoppføringslova §

54. Anbestillingsskyltet fastsettes til 15 % av total kontraktsum inkludert merverdiavgift.

Dermed forbrukeren anbestiller etter at igjennomsettighetslste er gitt, fastsettes selgers krav på vedlegg og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Kjøper bærer all risiko ved anbestilling

Forsinkelte levering:

Selger kan ha rett til tilleggfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjørt med og aksepterte at forsinkelser som skyldes force majeure, strøk, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlange fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å ligesne dette forhold ved av salg av nåværende bolig.

Såfremt forsinkelse skulle skyldes falsk, berov, vandskade, innbrudd o.l., gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggingstiden til selger ikke dekker eventuell erstatningsbeløp for kjøper ved slik forsinkelse.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt onkostninger er mottatt meglers klientkonto. Selgert blir ansvaret fra overtakelse/forfall til betaling fremmer sted. Kjøper godkjenner i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.

Dermed bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlange betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dermed kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (egener kontrakt, fremkaffer tilfredstillende finansieringskvalitet), ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel henvi kjøpet og videreføre eiendommen (dokumentalg).

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

Selger forbeholder seg retten til å henvi kjøpkontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring, jf. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

Forsinkelte levering:

Selger kan ha rett til tilleggfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjørt med og aksepterte at forsinkelser som skyldes force majeure, strøk, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlange fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å ligesne dette forhold ved av salg av nåværende bolig.

Såfremt forsinkelse skulle skyldes falsk, berov, vandskade, innbrudd o.l., gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggingstiden til selger ikke dekker eventuell erstatningsbeløp for kjøper ved slik forsinkelse.

Energimerking:

Det er selgers/utbyggerens ansvar å innhente kjøpløst energitattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A - G. Dermed utbygger/veileger ikke har fått utarbeidet energitattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges særskilt i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Avtalingsveilese:
Analysen i selgsprosessen og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksmal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig anslå. Dette anslået angir leilighetenes areal innefor omstendte vegger, inklusive areal for

ev. innvendig bod. I tillegg til bruksareal kommer evt. sportsledd utefor, eventuelt parkeringsplass og balkong/ markterasse. Da de oppgitte arealer i markedsførningen er å betrakte som et ca. anslå, har partene ingen krav mot hverandre dersom anslået skulle vise seg å være 5 % mindre/ større enn markedsført areal.

Kjøperes underskriftspliktt:

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dermed utfyllende opplysende opplysninger er ønskelig, bør kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har umulnet 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 anklager fremmer sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Endringer i gebyr/forkostninger:

Ved skning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., byggingsskatter og dokumentavgift, tiden mellom uttalelse/avgift og overtagelse vil vedlegget øke tilsvarende.

Omsætning av kontraktsposisjon:

Omsætning av avtalsdokument forutsetter samtykke fra selger, samt at

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

- ny kjøper fremlegger tilfredstillende finansieringskvalitet/ute og
- at opprinnlig kjøper har innbetalt til megler konto et administrasjonsskoner stort kr 10.000,- inkl. mva.

Viderevalg for selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Selger/megler påberøper seg opphavetsrettighetene til all markedsføringsmateriel for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner.

Kjøper kan ikke berytte boligprosjektets markedsføringsmateriel i sin markedsføring for transport av kjøpkontrakt uten megler/veilegers samtykke.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henholdsvis på å ikke overta eller behol denne, herunder som et viderevalgspunkt, vil viderevalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkå i Bustadoppføringslova ved av viderevalg som også medfører generetstilfelle.

Transport/ending av avtalen:

Det forutsettes at kjøper tilgjøves i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpkontrakt. Dermed kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelforhold, vil det pålegge at honorar stort 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av kjøpsdokumenter.

Dette gjelder også endring internt i egen familie, overtakelse til salg og bluss- og/te.

Ending krever selgers samtykke.

Vedlegg:

Stipulert budjet, utkast til vedtekter, parkeringsavtaler og kommunale opplysninger er vedlegg.

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

Avtalforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eiendomsloven som i sin helhet kan leses på budata.no.

Dermed kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får tilsvært et eksempel av lovene.

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

Eiendommeglerforstået er plikt til å foreta skunddelstake etter Hvitakingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å trafte tilbak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper av. opptrer på vegne av, samt eventuelt innleie rettighetsbevisene.

Normalt skje bekrefte/ute av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument (epersonlig matemat), ved bruk av BankID, eller ved framleggelse av en «Bekreftet kopi av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetilsk. Dermed kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetilsk, herunder med nærmere plikt til å redigjøre for evnt. rettighetsbevisene. Konfirmer megler for nærmere informasjon.

Transaksjonen kan ikke gjennomføres for meglerforstået

har foretatt tilfredstillende kundetilsk. Endelge kundetilsk for kjøper del skje særnet på kontraktsummet eller særnet innen kontraktsgjoring der det ikke gjennomføres kontraktsummet.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetilsk, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slik tilfelle muligheter kjøper avtalen med selger.

Etter 30 dager er kjøpers mulighet å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å henvi og gjennomføre dokumentalg for kjøpers regning.

Meglerforstået er videre forpliktet til å rapportere "mistankefulge transaksjoner" til Olavlin. Med "mistankefulge transaksjoner" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skje som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetilsk kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistankeful. Det kan ikke gjøres ansvær gjeldende mot meglerforstået som følge av at meglerforstået overholder sine plikter etter Hvitakingsloven.

Personvern:

EiendomsMegler i Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salg av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsgjaltene som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgspappe, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommen.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler i Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

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

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

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

Les mer om personvern i vår personvern erklæring en1.no/personvern

Meglers vederlag (sks mva.) som belastes selger:
Provisjon kr 1,2% - 1,4% av salgsum.

Følgte:
Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

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

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekræftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tilslåing ved mistak av flere kjøpsbekræftelser på samme enhet.

For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Til orientering:
Informasjonen i salgsprosessen er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innseiler for innholdet.

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

3 Alle parkeringsplasser inne er tilrettelagt for oppløpning av ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading og kjøp av ladebokser/abonnement kanretas via et eksisternt firma bestemt av utbygger. Kjøberne er 7 av plasse tilrettelagt som HC-plasser. Den som har fått tildelt bilrett til HC-plass uten å ha dokumentert behov for denne, er forpliktet til å gi fra seg HC-plassen dersom den må tildes til noen med dokumentert behov. Det er en forutsetning at den som trenger slik plass har levert til sin plass å bette med. Det er i tillegg en HC-parkeringssjette plass. 2.4 AVKJØP/LEIE Samiets avkjøp og/eller interne veier skal vedlikeholdes av Samiet Yippi Flåtøen B3. 2.5 BYGNINGSMESSIGE FORHOLD Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter fortløpende godkjenning av styret. Tilbygg/tillegg og andre arbeider som skal medles til bygningssmygningstene skal godkjennes av styret før byggingedning kan sendes. Hvis det selles om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige seksjonene, skal styret fortløpende godkjenne for årsamiet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrækning de ikke kommer i strid med bygningsskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen. Over garasjeet er det lagt membran. Det må av den grunn ikke bygges rekkverk, beplantes med trær, eller annet på utomrbråen som medfører at membran brytes. 2.6 SEKSJONERS PUNKT TIL Å OVERHOLDE BESTEMMELSER Seksjoneren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eiereksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsat av årsamiet. Før samtlige beoerheter er solgt har utbygger en endelig rett til å endre det totale antallet boerheter, samt de ikke annehodde boerhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reeksjonering er samiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonener plikter å medvirke til at slik reeksjonering kan skje med signatur på skråad om reeksjonering. 3. VELFØRNING Det er pliktig medlemsskap i Velforeningen Flåtøen Nordre for samtlige seksjonseiere. Årskontingenten vil bli satt av årsamiet i velforening. 4. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE Erverv og utleie av eiersksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller samiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eieraktene kan samiet forretningsfører leie eierettighetsbyrå av segler begreget til fire ganger trettifemmer.	4 5. ORDENSREGLER Årsamiet kan vedta ordensregler med vanlig fterfall av de øygtste stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsat. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseienes felles forpliktelse overfor samiet. 6. FELLESKOSTNADER Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte brukenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbråken. Fjernvarme, tv/Internett og velforeningskontingent kreves inn sammen med felleskostnadene. Tullerietett samt velforeningskontingent forbeholdes med lle beløp pr seksjon, mens driftsutgifter følger trygelyt bråk. Os som disponerer bad i lyttet betaler tilhørende serviceavgift. Fjernvarme følger trygelyt bråk fram til det eventuelt innføres individuell måling. Avgivningskostnader for fjernvarme fordeles likt pr seksjon. Kostnader for leie av p glass tilfeller de med leiet. Alle parkeringsplasser inne er tilrettelagt med ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading, ladeboks og abonnement leastes av eksisternt firma bestemt av utbygger. Leiepris vil bli justert årlig etter utviklingen i KPI (konsumprisindeksen). Næringsseksjonen belastes for forsikring av p-kjeller. Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddvis innbetale et aksontbeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet skalre belastes til styret slik at de samlede aksontbeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal henryktes ved fastsettelse av aksontbeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på aksontbeløpet med en måneds skriftlig varsel. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsikringsrente. Seksjonseier må videre dekke alle økonomiske knyttet til indring av forfalte felleskostnader. Det er lovbestemt parterrett i eiersksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseierenes krav på dekning av felleskostnader. Parterrettsret er dog begrenset til to ganger forsikringsgrunnbeløp på det tidspunkt da hangvedtaksen beslutes gjennomført. Uansett ette å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi samiet rett til å kreve seksjonen solgt, jf. Lov om eiersksjonene § 18. 7. VEDLIKEHOLD AV BRUKSEINHEITER Seksjonseieren skal vedlikeholde brukenheten slik at skader på fellesarealene og andre brukenheter forbyrtyges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper sløper. Vedlikeholdspikten omfatter også eventuelle tilleggsdelr til brukenheten. Seksjonseierens vedlikeholdspikt omfatter sålt som: - Inventar - Utstyr, som vannklosett, vannrøranslutninger, badekar og vasker - Apparatr, for eksempel brannslukningsapparat - Skap, benker, innvendige dører med karmr - Luteverk, skillevegger, ispet	5 - Gulvbellegg, varmekabler, membran og sluk - Vegg, gulv og himlingsplater - Rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedskilling eller instaskilling - Vinduer og ytterdører - Innvendig fliser på balkong Seksjonseierens skal vedlikeholde vitrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseierens skal rnsur sluk og holde vedvarende åpne fram til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til brukenhetens. Vedlikeholdspikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i anen, trede og fjørde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdspikten omfatter også utbedring av rffelege skader, for eksempel skader som er forsakret av vover, innbrudd eller hærverk. Vedlikeholdspikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bæreskonstruksjonen. Lurepris vil bli justert årlig etter utviklingen i KPI (konsumprisindeksen). Oppgaver seksjonseierens skide i brukenheten som samiet er ansvarlig for å utbedre så plikter vedkommende straks å varsle styret skriftlig om dette. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjon og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. 8. VEDUKHOLD AV FELLESAEAL Fellesarealer skal holdes forvarlig ved like av samiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsamiet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Samiets skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarelig ved like. Vedlikeholdspikten omfatter også maling/beiering av fasader og nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdspikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdspikten omfatter at som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdspikt etter Eiersksjoneloven §32. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjon og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. 8. VEDUKHOLD AV FELLESAEAL Fellesarealer skal holdes forvarlig ved like av samiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsamiet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Samiets skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarelig ved like. Vedlikeholdspikten omfatter også maling/beiering av fasader og nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdspikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdspikten omfatter at som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdspikt etter Eiersksjoneloven §32. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjon og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. 8. VEDUKHOLD AV FELLESAEAL Fellesarealer skal holdes forvarlig ved like av samiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsamiet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Samiets skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarelig ved like. Vedlikeholdspikten omfatter også maling/beiering av fasader og nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdspikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdspikten omfatter at som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdspikt etter Eiersksjoneloven §32. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjon og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. 8. VEDUKHOLD AV FELLESAEAL Fellesarealer skal holdes forvarlig ved like av samiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsamiet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Samiets skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarelig ved like. Vedlikeholdspikten omfatter også maling/beiering av fasader og nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdspikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdspikten omfatter at som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdspikt etter Eiersksjoneloven §32. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjon og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. 8. VEDUKHOLD AV FELLESAEAL Fellesarealer skal holdes forvarlig ved like av samiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsamiet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Samiets skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarelig ved like. Vedlikeholdspikten omfatter også maling/beiering av fasader og nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og
--	--	---

[illegible]

Eringsmønstret T108

VELFORENING FLATÅSEN NORDRE

TOBB

DRIFTSBUDSJETT

OG

FELLESKOSTNADER

FOR

VELFORENING FLATÅSEN NORDRE

Utkommet av Budsjettkonferansen T108
Tromsø, 29/11/2022

[illegible][illegible][illegible]

	Side 5		Side 6
Færinger tilføjes i grænse og på bakken.			
4.9 Øvrige anlæg §4.2.2 Område B4.2 skal benyttes til central og pålidelig. Det tilføjes også etableret etableres for øvrige. Område B4.2 skal benyttes til udstilling. Planlægning af udstillingen skal godkendes af regionen. I mere end 100 meter fra udstillingen skal der være en afstand af 100 meter til nærmeste beboelse.			
4.10 SAMKØBETILBUD OG TILBUD I FÆLLESSKABET 5.1 Fællesskabet Officerer og fællesskabet skal oprettes som et fællesskab. Der udarbejdes et 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.2 Færinger §4.2.2 Færinger skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.3 Anlæg §4.2.2 Anlæg skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.4 CO2-tilførsel Område B4.2 skal benyttes til udstilling. Planlægning af udstillingen skal godkendes af regionen. I mere end 100 meter fra udstillingen skal der være en afstand af 100 meter til nærmeste beboelse.			
5.5 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.6 CO2-tilførsel Område B4.2 skal benyttes til udstilling. Planlægning af udstillingen skal godkendes af regionen. I mere end 100 meter fra udstillingen skal der være en afstand af 100 meter til nærmeste beboelse.			
5.7 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			

	Side 7		Side 8
5.8 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.9 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.10 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.11 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.12 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.13 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.14 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.15 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			

	Side 9		Side 10
5.16 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.17 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.18 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.19 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.20 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.21 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.22 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.23 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.24 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			

	Side 11		Side 12
5.25 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.26 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.27 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.28 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.29 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.30 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.31 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.32 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			
5.33 Tønder §4.2.2 Tønder skal være 100 meter lang og 100 meter bredt område, der skal være tilgængelig for alle.			

Nabolagsprofil

Nordre Flatåsjordet 130

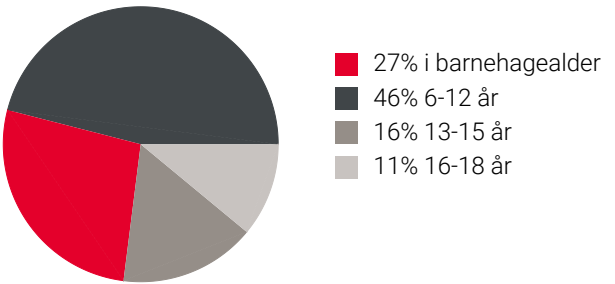
Offentlig transport

 Nordre Flatåsen Linje 16, 40	4 min  0.4 km
 Heimdal stasjon Linje R70	8 min  3.9 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min  12.9 km
 Trondheim Værnes	35 min 

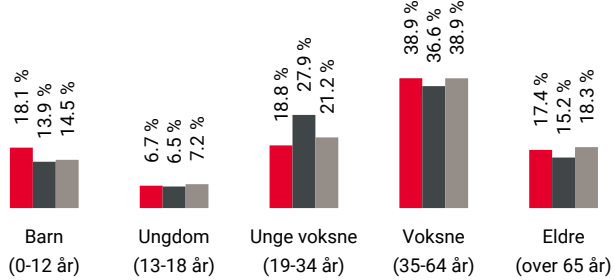
Skoler

Flatåsen skole (1-10 kl.) 710 elever, 41 klasser	13 min  1.1 km
Stavset skole (1-7 kl.) 365 elever, 24 klasser	21 min  1.3 km
Cissi Klein videregående skole	4 min 
Heimdal videregående skole 730 elever	5 min  2.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Flatåsen-saupstad	147	69
Kommune: Trondheim	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

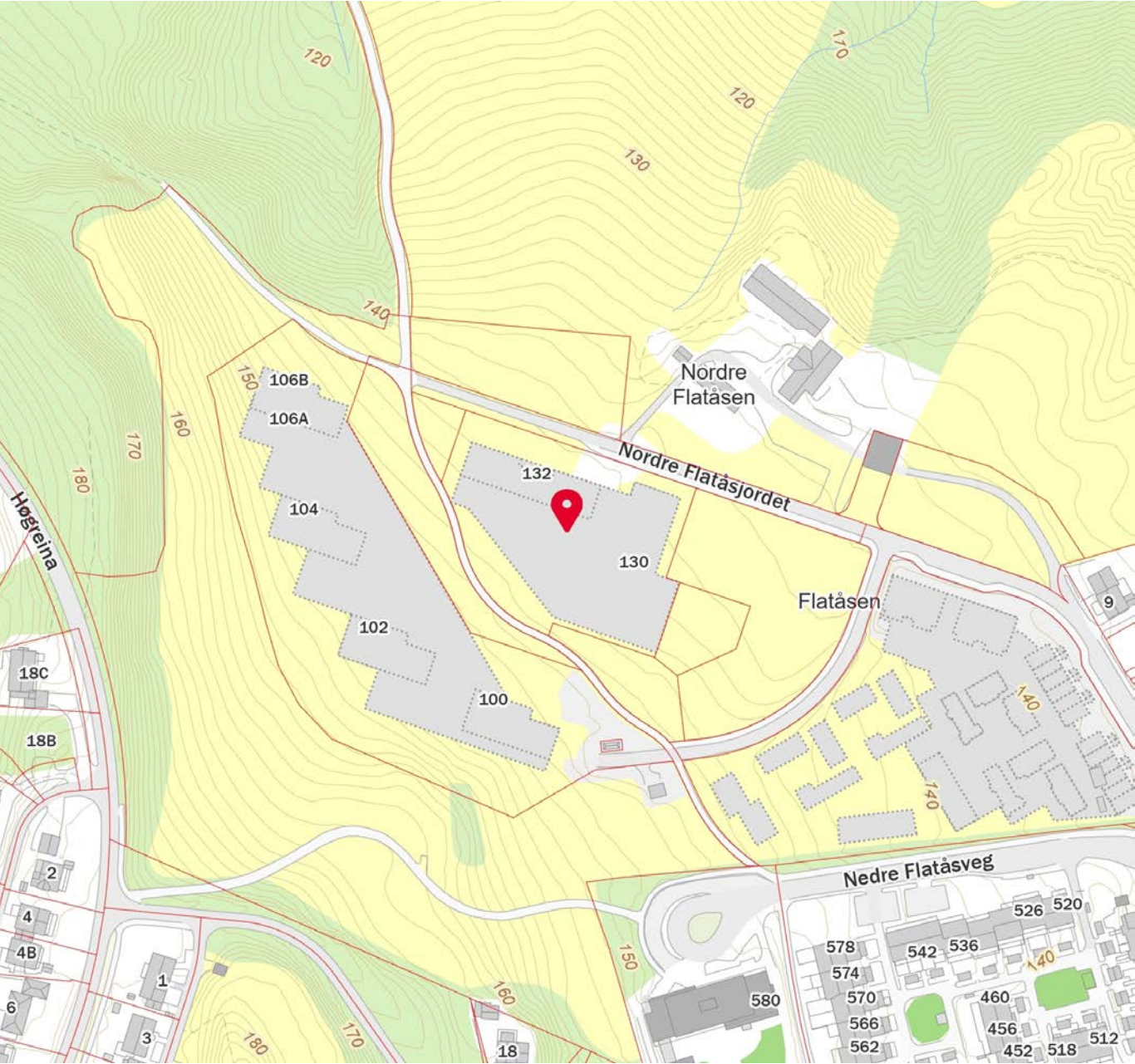
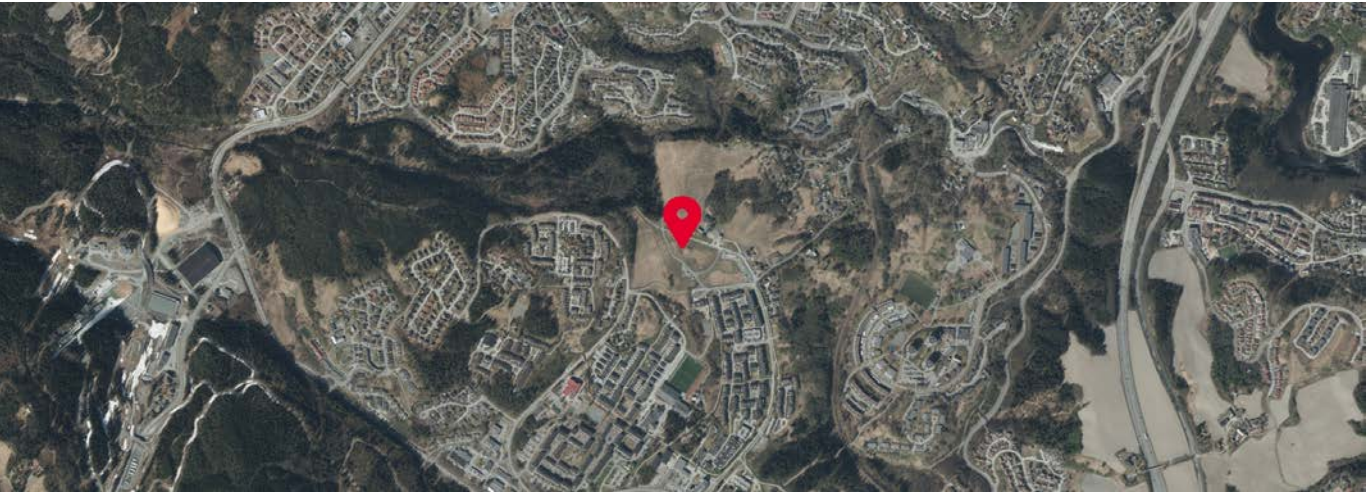
Nordre Flatåsen barnehage (1-5 år) 90 barn	5 min  0.4 km
Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år) 42 barn	10 min  0.8 km
Buenget barnehage (1-5 år) 75 barn	14 min  1.2 km

Dagligvare

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

Sport

 Flatåshallen og flatåsen idrettsplass Aktivitetshall, fotball	9 min  0.8 km
 Buengvegen balløkke Ballspill	9 min  0.8 km
 Fitnesspoint Flatåsen	19 min 
 3T-Saupstad	4 min 





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

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 24.04.2020
Dato for godkjenning av bystyret : 03.09.2020

- § 1 **AVGRENSNING**
Det regulerede området er vist med reguleringsgrensen på plankart på grunn og plankart under grunn, begge merket Voll arkitekter AS og datert 14.02.2017, sist revidert 24.04.2020.
- § 2 **FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**
Hensikten med planen er å legge til rette for rekkehus- og blokkbebyggelse med adkomst og tilhørende anlegg, hensynssone bevaring kulturmiljø rundt Nordre Flatås gård og hensynssone bevaring naturmiljø for vegetasjonsskjerm mot viltkorridor.

Området reguleres til (benevnelser i parentes viser til felt på plankartet):
Bebyggelse og anlegg

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

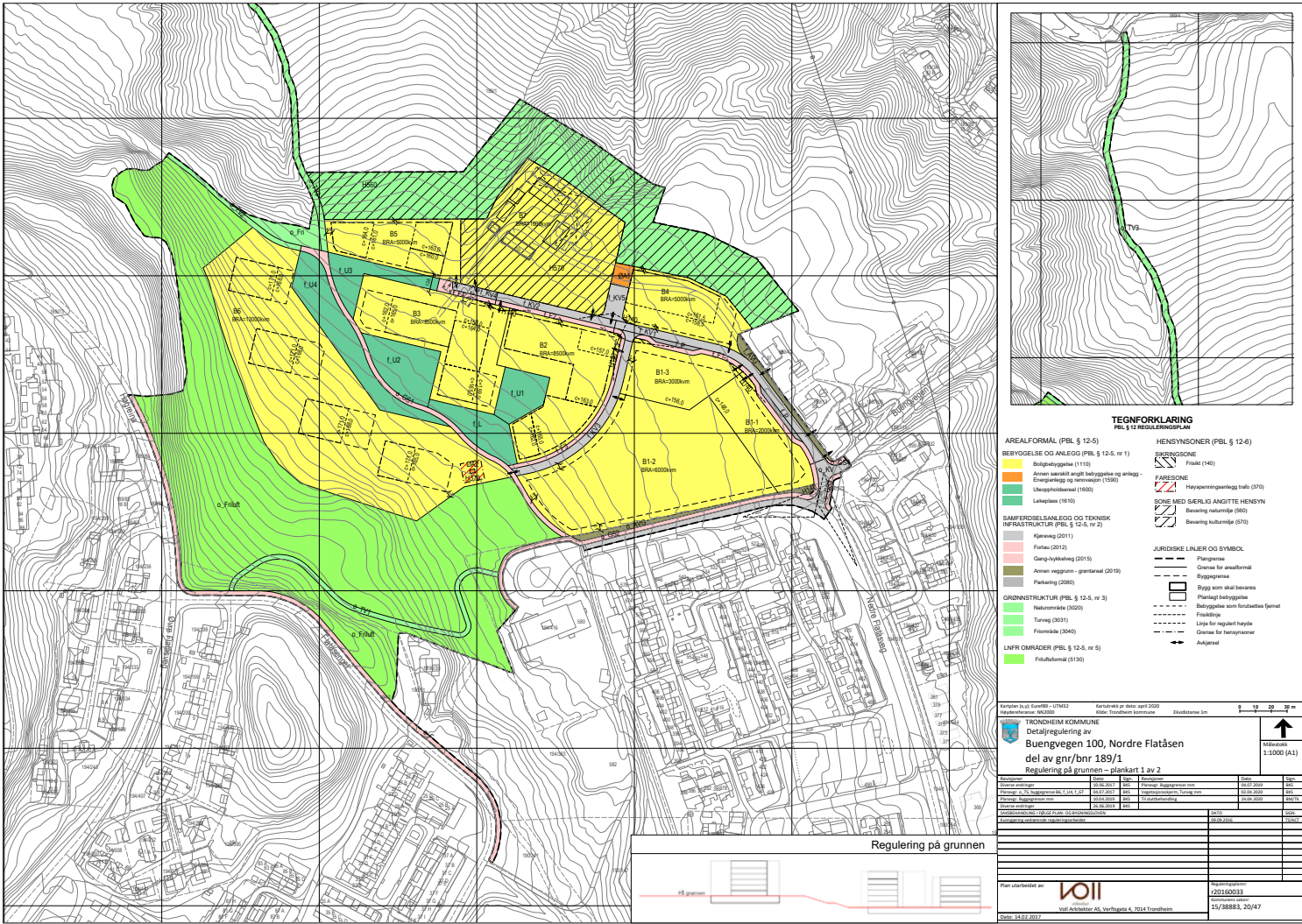
- Kjøreveg (o_KV, f_KV1-5)
- Fortau (o_F, f_F1-4)
- Gang- og sykkelveg (o_GS1-4)
- Annen vegggrunn – grøntareal (o_AVG, f_AVG)
- Parkering (f_P, f_P1-6)

Grønnstruktur

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

LNFR-områder

- Friluftsmål (o_Friluft)



Hensynssoner

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

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Offentlig og felles formål

Areal merket o_ på plankartet skal være offentlig formål.

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

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

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

3.2 Utomhusplan

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

3.3 Støy

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

For eksisterende bebyggelse utenfor planområdet gjelder følgende:

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

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

3.4 Renovasjon

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

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

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Arealbruk

I felt B1-1 og B1-2 skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse. I felt B1-3 og B2-B6 skal det etableres blokkbebyggelse. I felt B7 skal det etableres småhusbebyggelse.

4.2 Grad av utnyttning

Maks BRA for hvert enkelt delfelt er angitt på plankartet.

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

Det skal etableres minimum 370 boenheter innenfor planområdet.

4.3 Høyde

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

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

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

4.4 Bebyggelsens plassering og utforming

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

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

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

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

4.5 Boligsammensetning

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

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

4.6 Uterom

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

f_L opparbeides som kvartalslekeplass.

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

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

4.7 Parkering

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

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

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

4.8 Gårdstunet B7

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

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

Parkering tillates i garasje og på bakken.

4.9 Øvrige anlegg  A1-2

Område  A1 skal benyttes til sentral for avfallssug. Det tillates også etablert returpunkt for avfall.

Område  A2 skal benyttes til nettstasjon. Plassering av nettstasjon skal godkjennes av netteier. Innen en avstandssone på 5 meter fra nettstasjon tillates det ikke lekeplasser eller rom for varig opphold.

 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fellesbestemmelser

Offentlige og felles samferdselsanlegg skal opparbeides som vist på plankartet.

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

5.2 Parkeringsanlegg f_P og f_P1-6

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

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

5.3 Annen veggrunn f_AVG

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

 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde o_Friluft

Området o_Friluft er avsatt til offentlig friluftsområde.

6.2 Turveger o_TV1-3

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

Langs o_TV1 skal det etableres et hvilerepos med sittebenk.

Tursti o_TV3 skal opparbeides etter detaljplan teknisk godkj t av Trondheim kommune.

§7 HENSYNSSONER

7.1 Frisiktzone

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

7.2 Bevaring av naturmiljø, vegetasjonsskjerm N

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

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

7.3 Bevaring av kulturmiljø

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

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

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Tekniske planer

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

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

8.2 Krav til bygge- og anleggsfasen

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

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

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

8.3 Geoteknikk

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

8.4 Disponering av matjord

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

8.5 Plan for vegetasjonsskjerm N

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

8.6 Forurensset grunn

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

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

§9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Stasjonært avfallssug

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

9.2 Samferdselsanlegg

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

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

I tillegg skal følgende etableres:
o_TV1 skal være etablert før det gis ferdigattest på felt B1-2.
o_TV3 skal være etablert før det gis ferdigattest på felt B5.
o_GS1 og o_TV2 skal være etablert før bolig nummer 200 kan tas i bruk.

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

Signatur

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

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

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

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

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



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

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

Jf. lov 16 juni 1989 nr. 63 (handverktønstør), 3.juli 1992 nr. 93 (fast eiendom).

Kort om loven

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

Sist endret 30.05.2023

Les mer i Store norske leksikon.

Kapitelloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)
Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)
Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)
Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)
Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)
Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)
Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)
Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)
Kapittel X. Twiste løysing (§64)
Kapittel XI. Endringar i andre lover: Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. Verkeområde

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbus-tad. Dette omfattar a. avtale om oppføring av bygning til bustadforenål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbus-tad når arbeid som entreprenøren står for, emno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidare-sal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadforenål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring. eigarbus-tad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

Oppføring av ny eigarbus-tad omfattar her i lova og oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbus-tad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

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

§ 1a. Burettslagbus-tader

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

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

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

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

§ 1b. Eigarseksjonssameige

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

^[1] Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (lkr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

§ 2. Partane

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

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

^[2] Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (lkr. 1 juli 2002).

§ 3. Avtalen

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

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. Tilhøvet til anna lovgjeving

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

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

§ 5. Vægnaden for sending av melding

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

§ 6. Skadebotansvar

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

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

§ 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

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

^[3] Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (lkr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. Utføring og materialar

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

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

§ 8. Plikt til fråråding

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

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

§ 9. Endringar og tilleggsarbeid

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

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

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

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

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

§ 10. Tida for utføring

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

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

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

§ 11. Tilleggsfrist

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

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

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

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

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

§ 12. Garanti for oppfylling av avtalen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar

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

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

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

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

§ 14. Overtaking

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

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

Ved overtakinga

- går vagnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- tek reklamsjonsfristane til, jf. § 30,
- stansar eventuell dagnulkt, jf. § 18,
- får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

§ 15. Overtakingforretning

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

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

- a. føresegna i første punktum i leddet her,

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

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga. Ved overtakingsforretninga bør det først protokolll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

§ 16. Seinare synfaring

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

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

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. Forseinking

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

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

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

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

§ 18. Dagmukt

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

Dersom ikkje høgare mukt er avtalt, skal dagmukta vere 1 promille av dei samla vederlaget entreprenøren skal ha. Onnfatar avtalen eigedomstrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmukta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmukt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmukt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. Skadebot

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

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

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

b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kune rekne med tapet som ei følge av forseinkinga. Forsomer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. Heving

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

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

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

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

§ 21. Verknadene av heving

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

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

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

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

§ 22. Skadebot ved heving

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige merikostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bort anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kune rekne med tapet som ei følge av forseinkinga. Forsomer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

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

§ 23. Lemping av ansvar

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

§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

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

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. Mangel

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

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

§ 26. Manglande opplysningar

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

§ 27. Urette opplysningar

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

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

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

§ 28. Tidspunkter for mangelsvurderinga

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

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

§ 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

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

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

§ 30. Reklamasjon

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

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

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

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

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

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

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

§ 32. Retting av mangel og skade

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

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

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

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

§ 33. Prisavslag

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

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

§ 34. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen for overtakingsdipunktet dersom det er klart at Ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

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

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

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

§ 35. Skadebot ved mangel

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

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

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

§ 36. Omfånget av ansvaret

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

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

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

§ 37. Krav mot bakre ledd

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

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

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

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

§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar

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

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

§ 39. Rettsmangel

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

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

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

§ 40. Offentlegrettslege rådvaldsband

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

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. Fastsetting av vederlaget

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

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

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

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

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

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

§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid

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

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

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

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

§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle

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

§ 44. Vederlag for førebuing m.m.

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

§ 45. Vågnaden for ytinga

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

§ 46. Betalingstid

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

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

§ 47. Forskotsbetaling

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

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

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

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

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

§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr

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

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

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

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

§ 49. Deponering av omtvista vederlag

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

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

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

§ 50. Forbrukarens medverknad

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

§ 51. Tilleggsfrist

- Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom
 - a. betalinga eller medverknaden blir seinke på grum av entreprenørens forhold, eller
 - b. betalinga eller medverknaden blir seinke på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

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

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. Avbestilling

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

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

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

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

§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn

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

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

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

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

§ 54. Avbestillingsgebyr

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

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking

- Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tidr entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren
 - a. stans arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
 - b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
 - c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

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

§ 56. Stansing av arbeidet

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

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

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

§ 57. Heving

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

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

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

§ 58. Verknadene av heving

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

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

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

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

§ 59. Rente og skadebot for rentetap

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

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. Langvarig avbrot

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

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

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

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

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. Verkeområdet for kapitlet

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

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

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

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

§ 62. Fråskrivning av skadebotansvar på grunn av feil

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

§ 63. Reklamasjon

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

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

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. Tvisteløysing

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

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

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

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. Endringar i andre lover

Desse føresegnene i andre lover endrast slik:

§ 66. *Ikravstetjing*

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nordre Flatåsen/Buengveien
7099 FLATÅSEN

Meglerforetak: Aktiv Trondheim
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Oppdragsnummer:

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Nybygg