

An aerial photograph of a modern apartment building under construction in a snowy landscape. The building has a green facade and orange balconies. Scaffolding is visible in the central part of the building. In the background, there are snow-covered trees and houses on a hill. The sky is overcast.

aktiv.

Yippi Flatåsen - Leil. A612, 7099 FLATÅSEN

**Oppgradert 3-roms
selveierleilighet i toppetasje |
Overtakelse mars 2026* | Utsikt
over Trondheim | Vannbåren**



Eiendomsmegler

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 925 000,-
Omkostn.: Kr 24 350,-
Total ink omk.: Kr 2 949 350,-
Felleskostn.: Kr 2 098,-
Selger: Cawa Invest AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2026
BRA-i/BRA Total 45/45 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 189, bnr. 117
Snr. 80
Oppdragsnr.: 1710250353

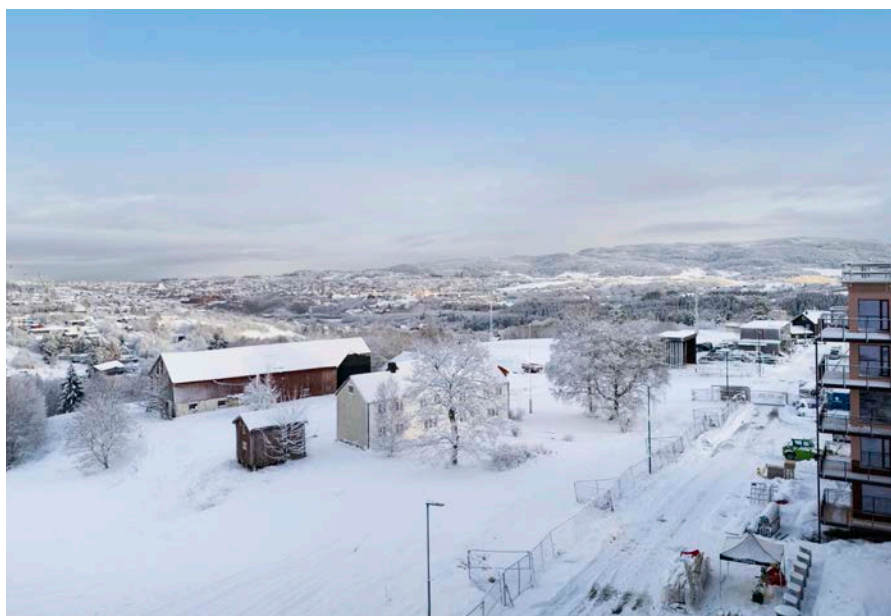
Velkommen til YIPPI Flatåsen

Aktiv Eiendomsmegling ved Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere denne flotte 3-roms leiligheten på YIPPI Flatåsen! Boligen er under bygging og holder en høy standard. På Flatåsen får man 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:

Heis
To soverom
Nærhet til Bymarka
Vannbåren gulvvarme
Lave kjøpsomkostninger
Innflytting er estimert mars 2026*
Balkong med utsikt over Trondheim by
Mulighet for leie av parkeringsplass i p-kjeller med el-lader
Oppgradert bad med 60x60 flis av typen Marazzi Factor Beige

Ta kontakt for en hyggelig boligprat!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Opprinnelig prospekt	22
Lovdata - Bustadoppføringslova	52
Budskjema	73

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 m²

BRA totalt: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

6. etasje

BRA-i: 45 m²

Tomtetype

Eiet

Innhold

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.

Heiser

Ikke angitt

Ventilasjon

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

Sanitær

Ikke angitt

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 hvitmalt karm 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 utføringer:

Listverk leveres ferdig hvitmalt fra fabrikk, og med synlige spikerhull, skjøter, gjæringer osv. Utføringer 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:

- Dobbel 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.

Porttelefon og adgangskontroll

Nøkkelsystem:

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.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd og TV-uttak med ett uttak for 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.

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.

Diverse

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

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

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.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Selger/ utbygger 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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 925 000

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 om eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 098

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 189, bruksnummer 117, seksjonsnummer 80 i Trondheim kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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.

Kontraktsgrunnlag

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 925 000 (Pris)

Omkostninger:

- Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi: kr. 10 570,-
- Tinglysningsgebyr skjøte: kr 585,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument: kr 585,-
- Attestgebyr: Kr. 260,-
- Stiftelsesgebyr sameie, pr. seksjon: kr 1 350,-
- Stiftelsesgebyr velforening: kr 1.000,-
- Startkapital: kr 10 000,-

2 949 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 24 350

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

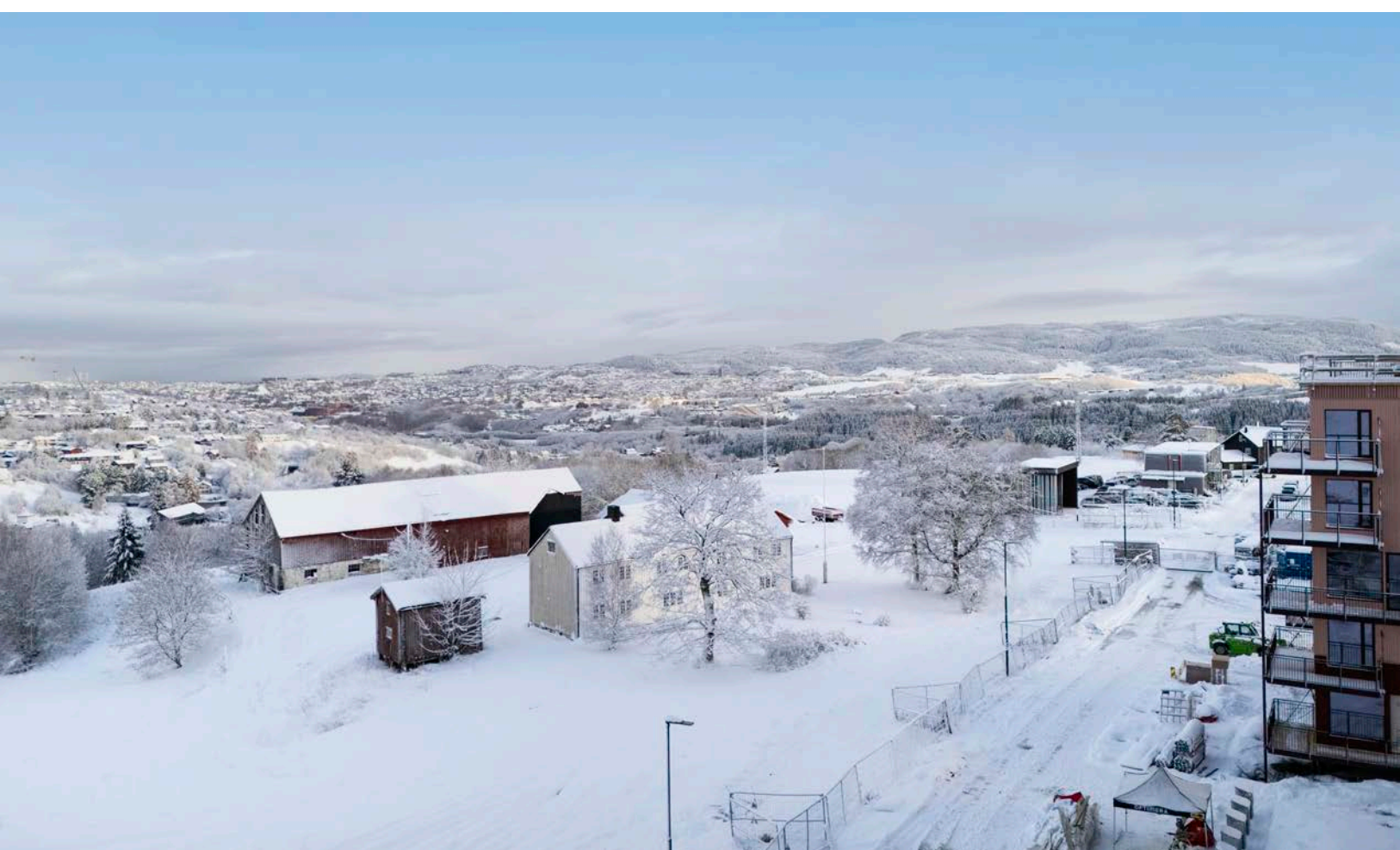
Oppdragstaker

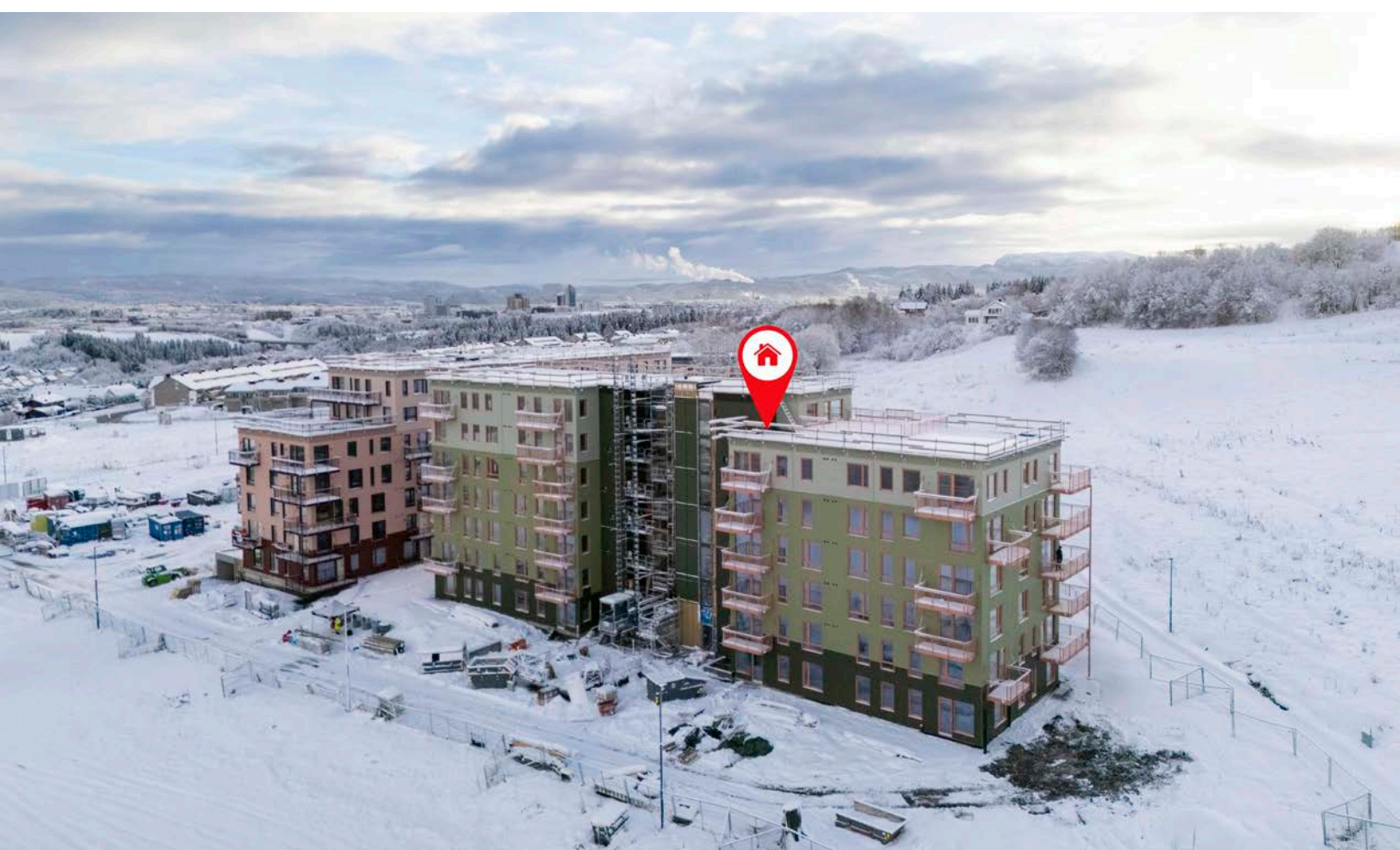
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

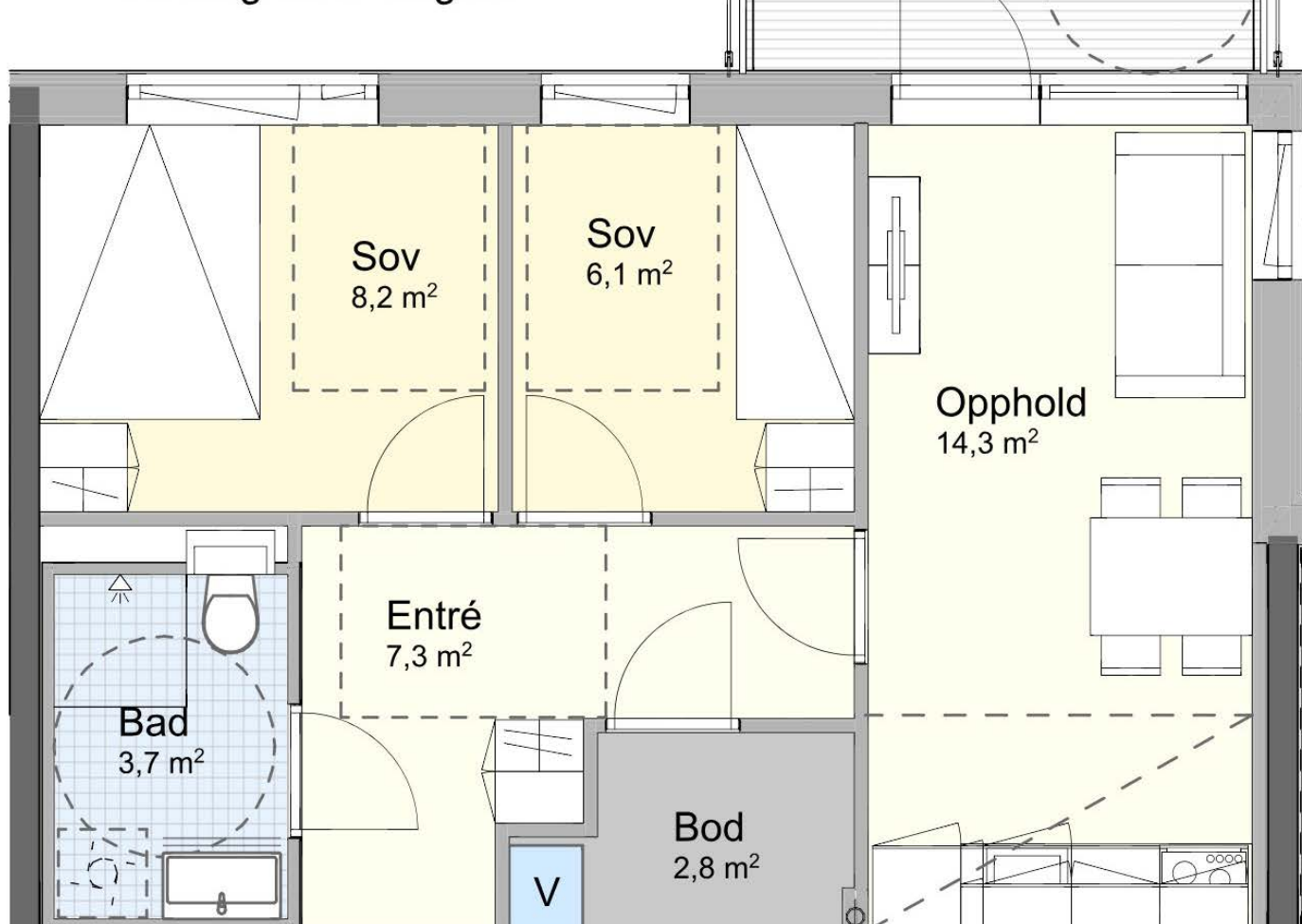
Salgsoppgavedato

27.12.2025













Vedlegg

Nabolagsprofil

Nordre Flatåsjordet 130

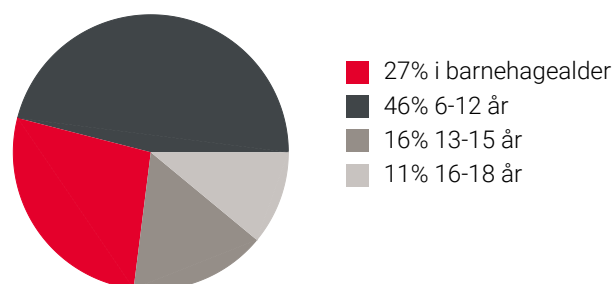
Offentlig transport

🚍 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 🚶

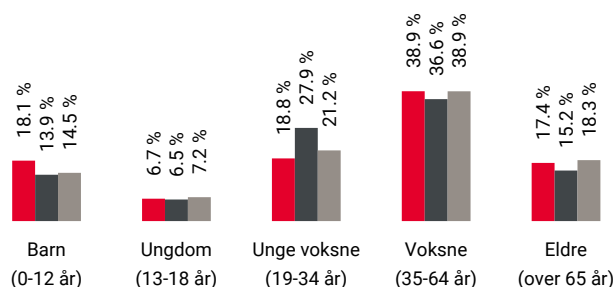
Skoler

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-saup...	147	69
🟤 Kommune: Trondheim	210 494	110 487
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

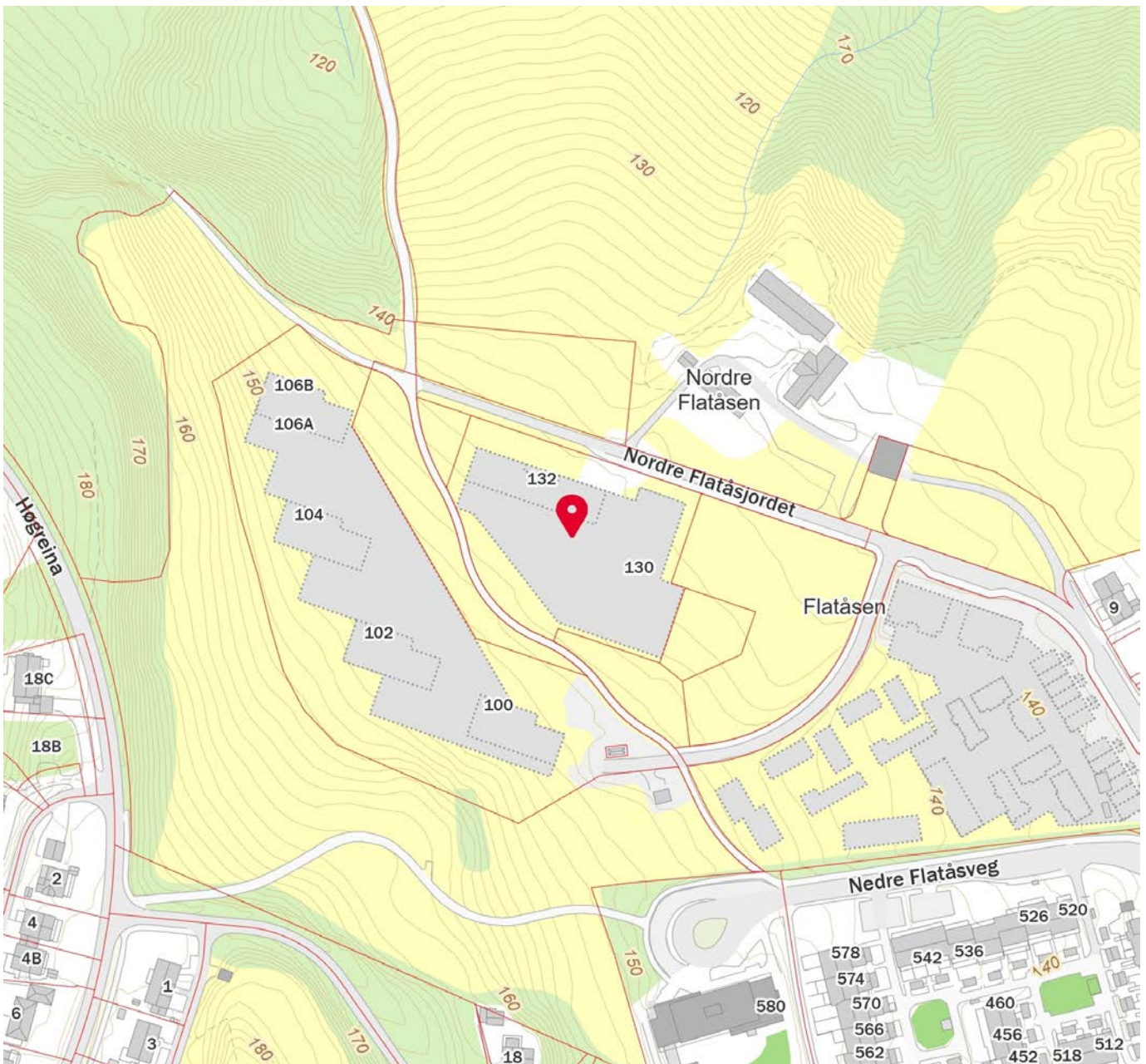
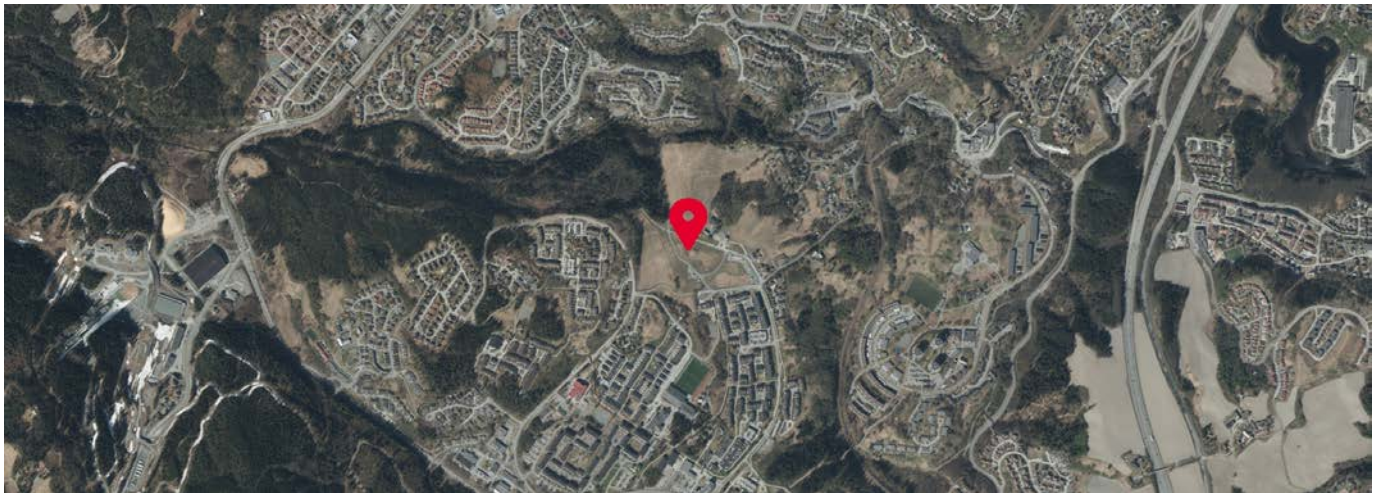
Nedre Flatåsen barnehage (1-5 år) 90 barn	5 min 🚶 0.4 km
Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år) 42 barn	10 min 🚶 0.8 km
Buenget barnehage (1-5 år) 75 barn	14 min 🚶 1.2 km

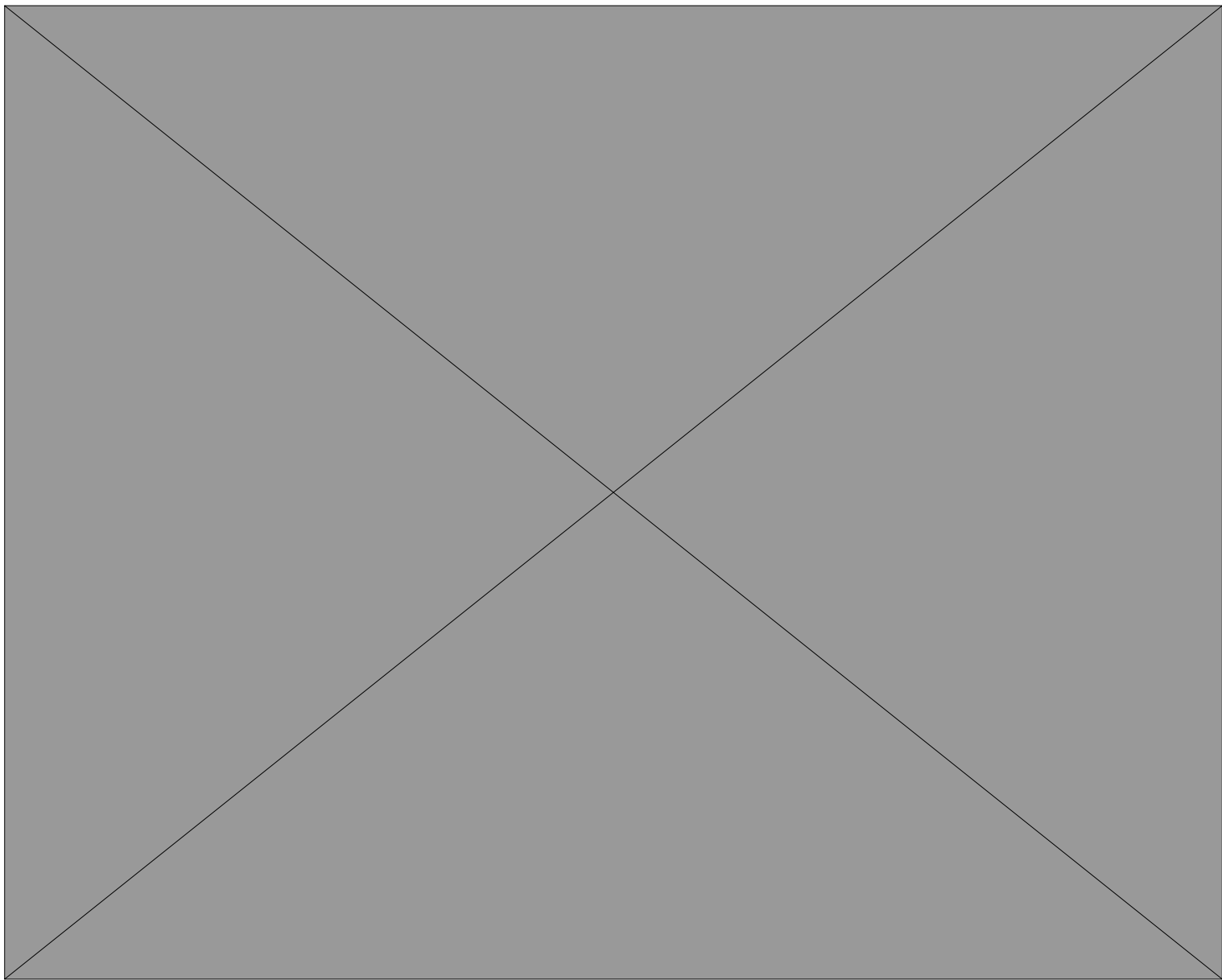
Dagligvare

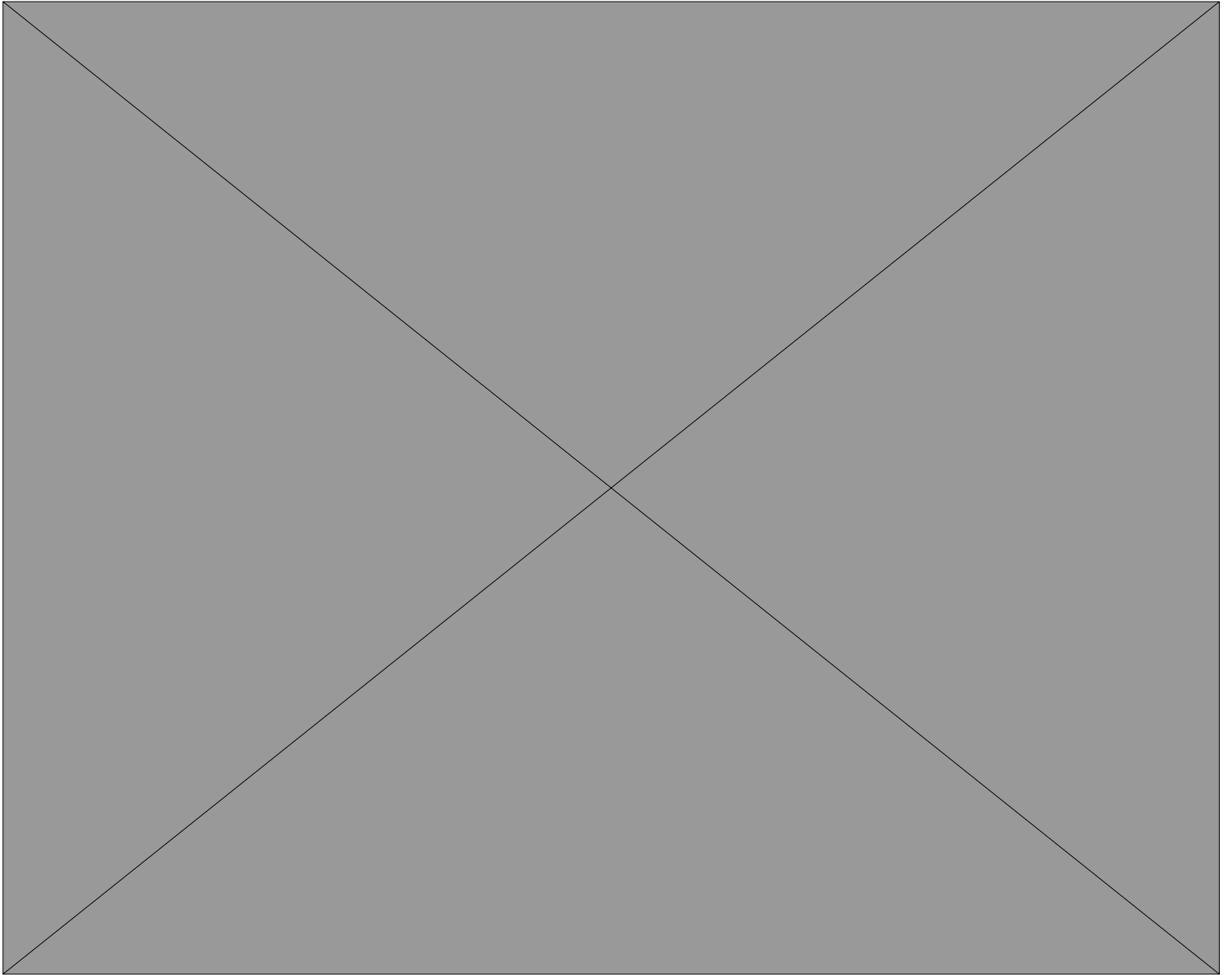
Coop Extra Flatåsen	12 min 🚶
Rema 1000 Flatåsen Post i butikk, PostNord	15 min 🚶 1.2 km

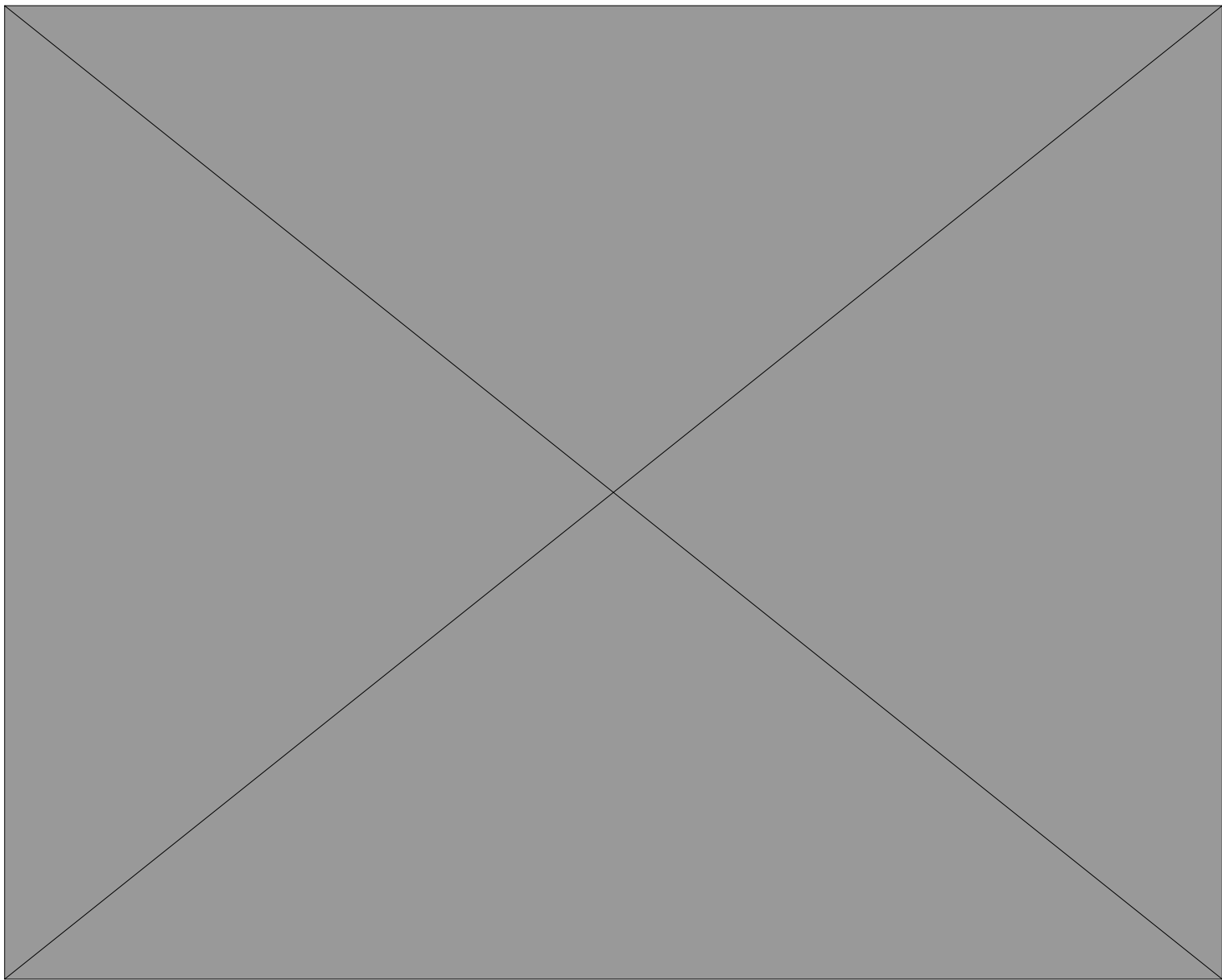
Sport

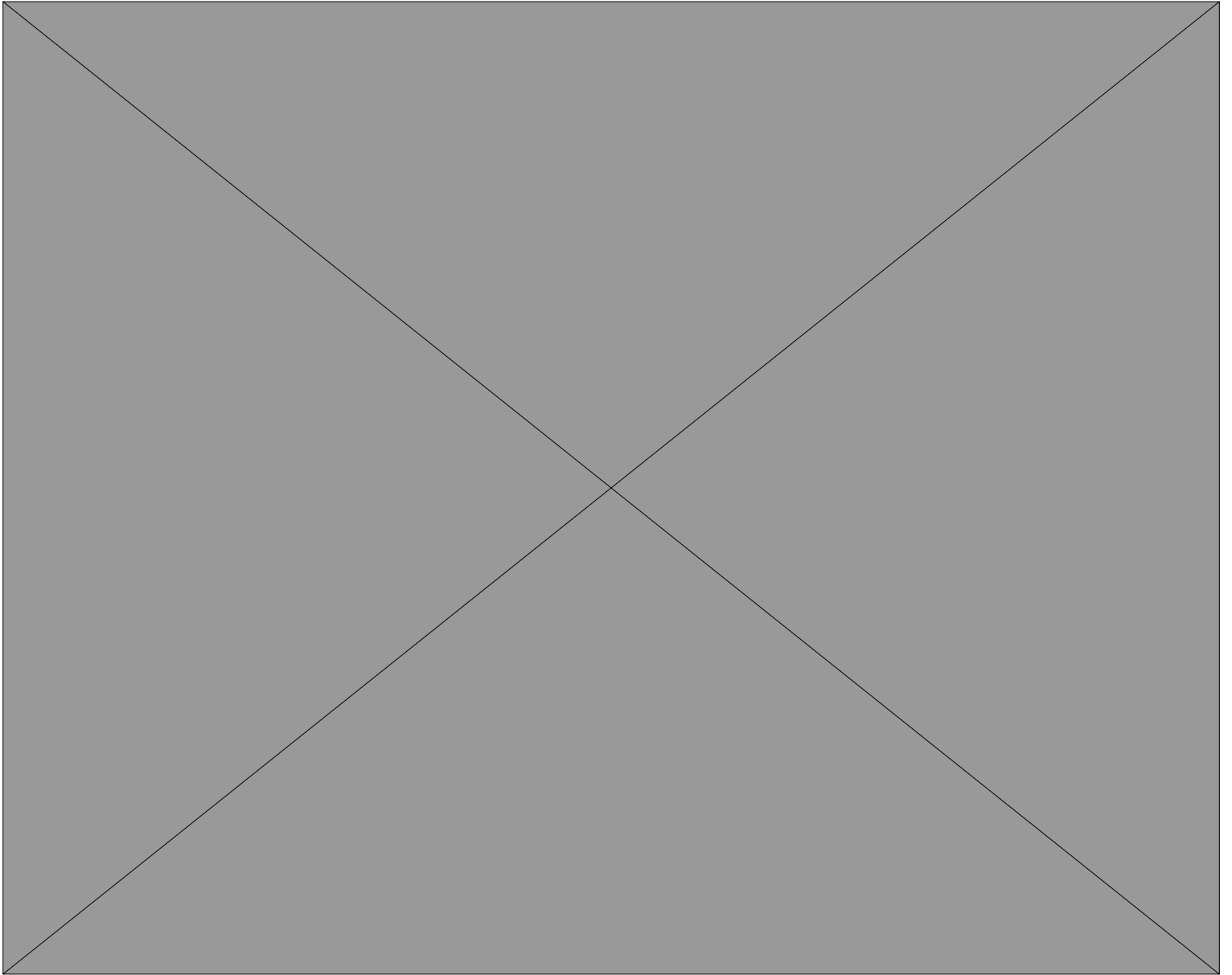
⚽ Flatåshallen og flatåsen idrettsplass Aktivitetshall, fotball	9 min 🚶 0.8 km
⚽ Buengvegen balløkke Ballspill	9 min 🚶 0.8 km
🏊 Fitnesspoint Flatåsen	19 min 🚶
🏊 3T-Saupstad	4 min 🚶

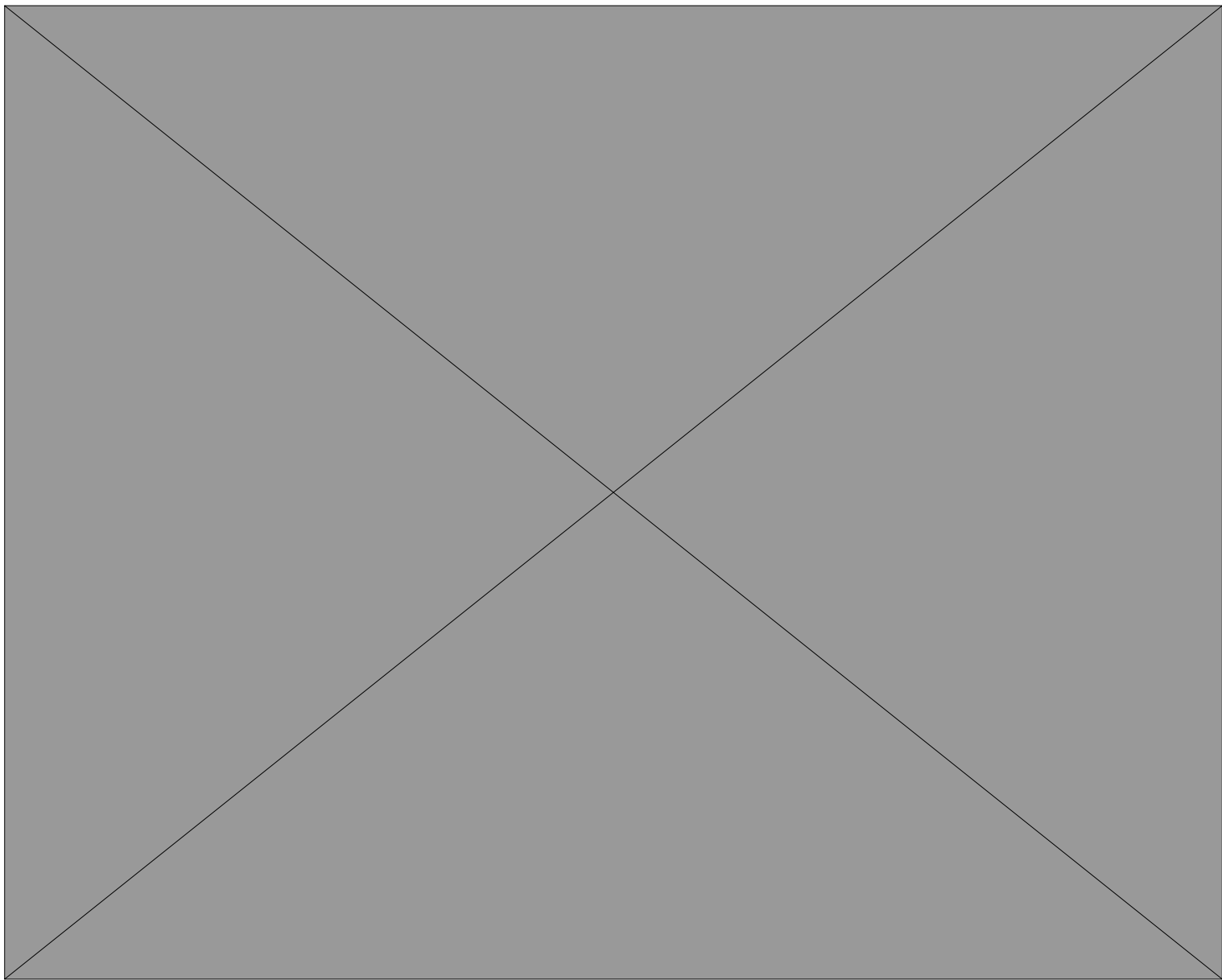


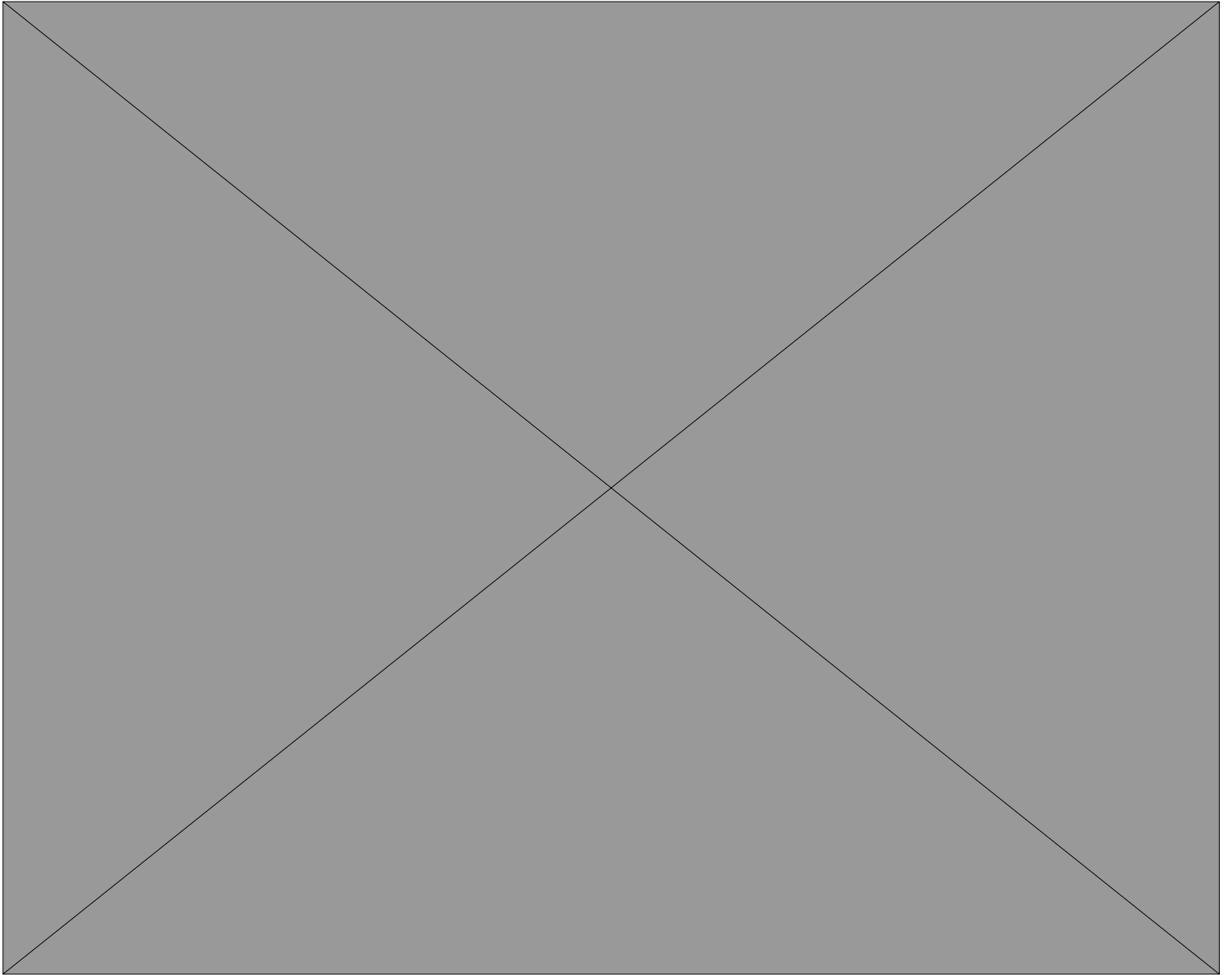


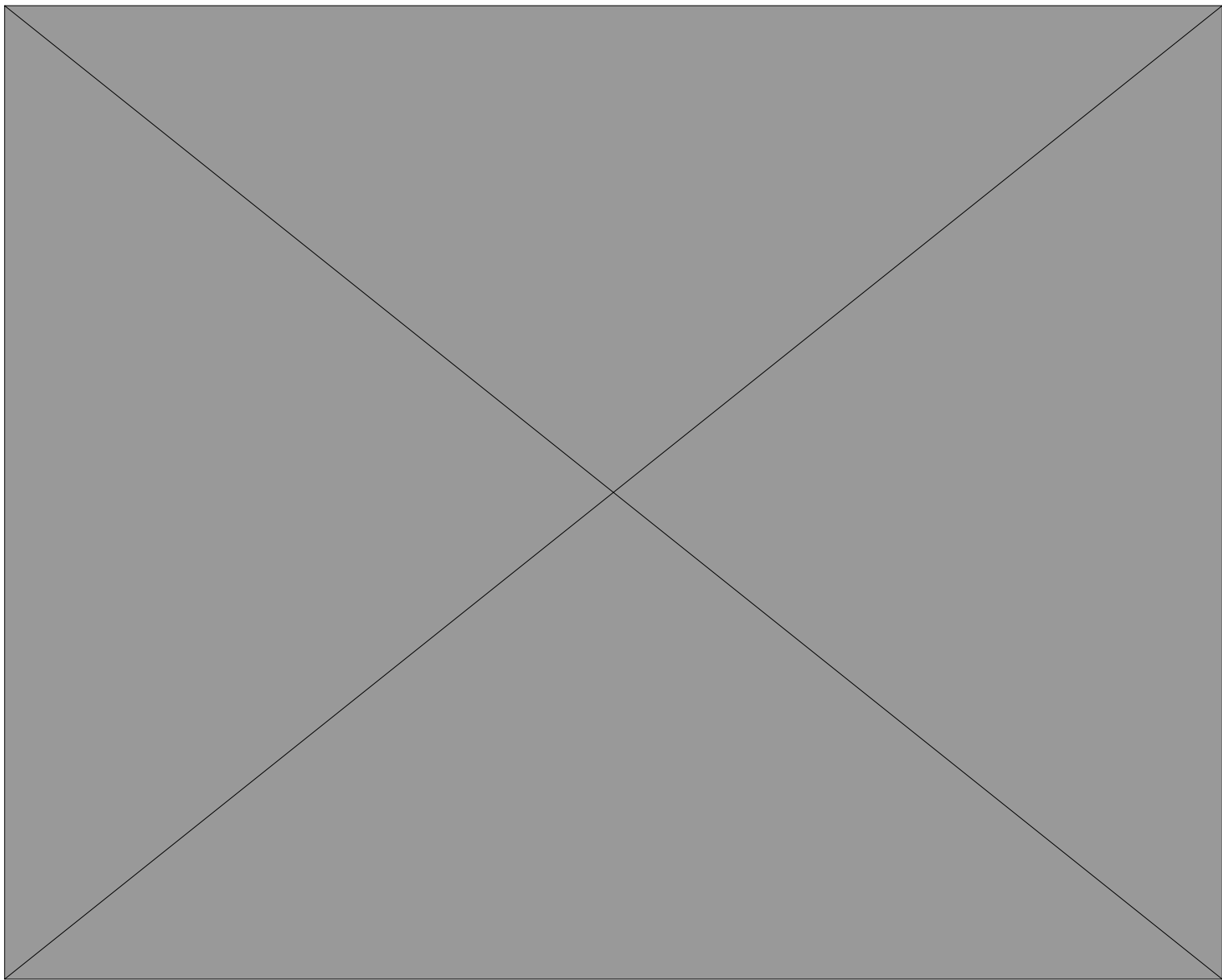












LEILTYPE 4S – 3-ROMS

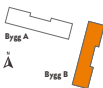
BRA-i: 38 m2

BRA-e: – m2 | BRA: 38 m2

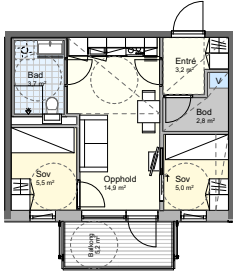
Bygg B

1. etg. 2. etg. 3. etg. 4. etg. 5. etg.
B1006 B1008 B1009 B1010 B1011

Fotostylikk av bygges plassering



Bygg B, fasade mot vest



0 1 2 3 4 5 meter

LEILTYPE 5 – 3-ROMS

BRA-i: 45 m2

BRA-e: – m2 | BRA: 45 m2

Bygg A

1. etg. 2. etg. 3. etg. 4. etg. 5. etg. 6. etg. 7. etg.
A1001 A1002 A1003 A1004 A1005 A1006 A1007

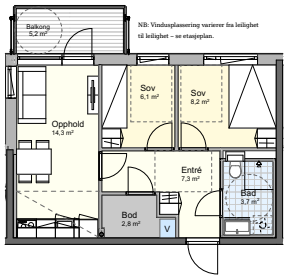
Bygg B

1. etg. 2. etg. 3. etg. 4. etg. 5. etg. 6. etg. 7. etg.
B1001 B1002 B1003 B1004 B1005 B1006 B1007

Fotostylikk av bygges plassering



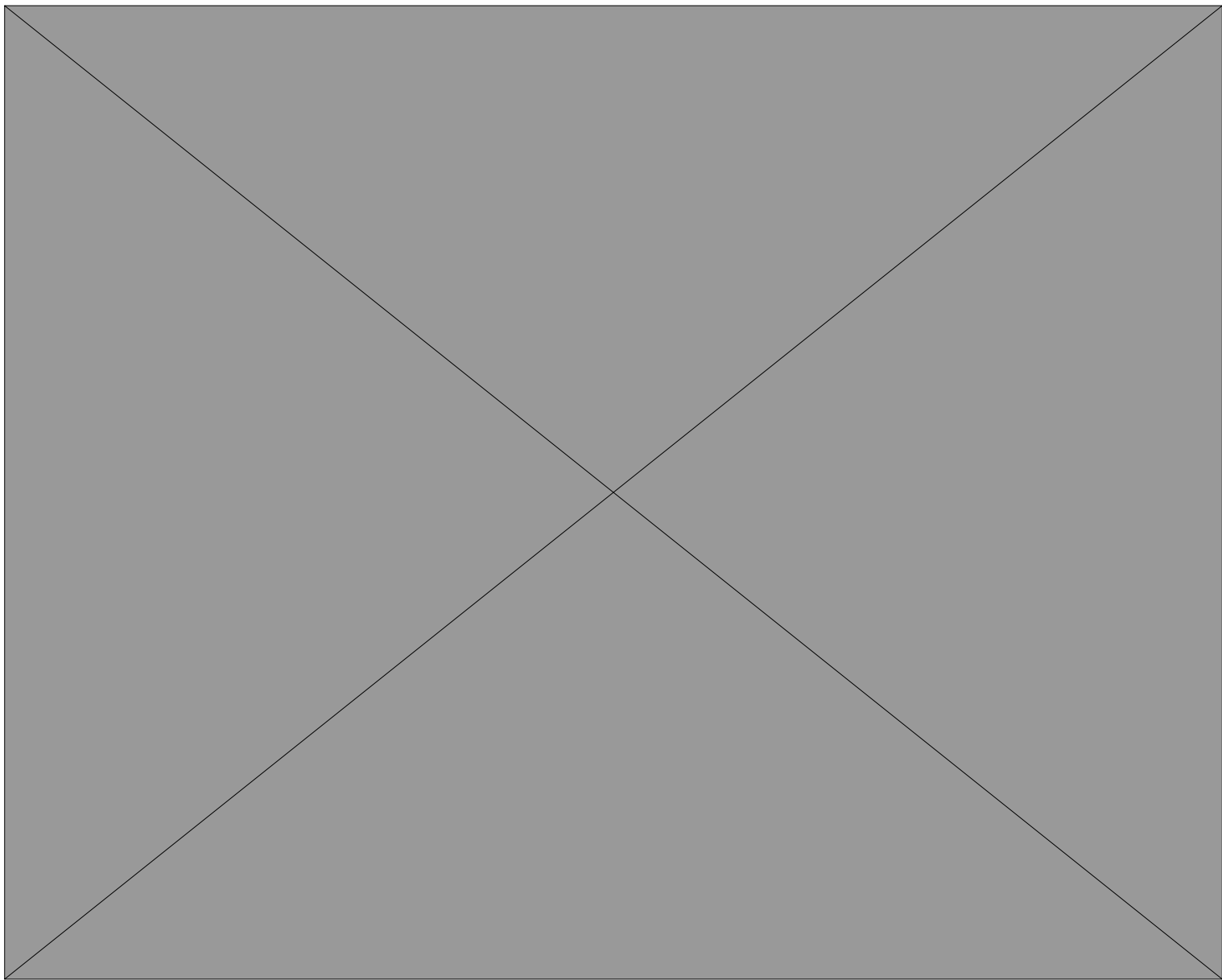
Bygg A, fasade mot nord

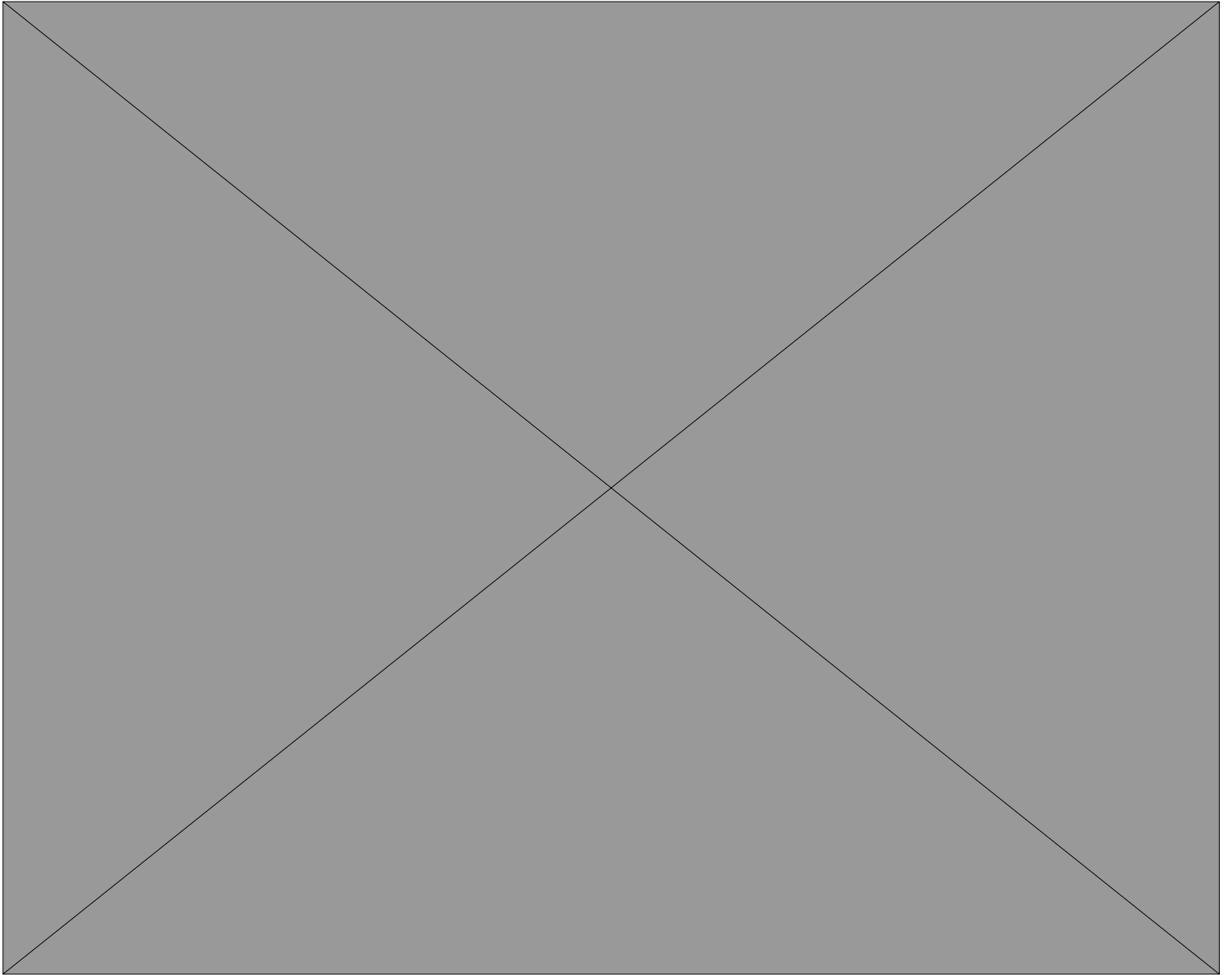


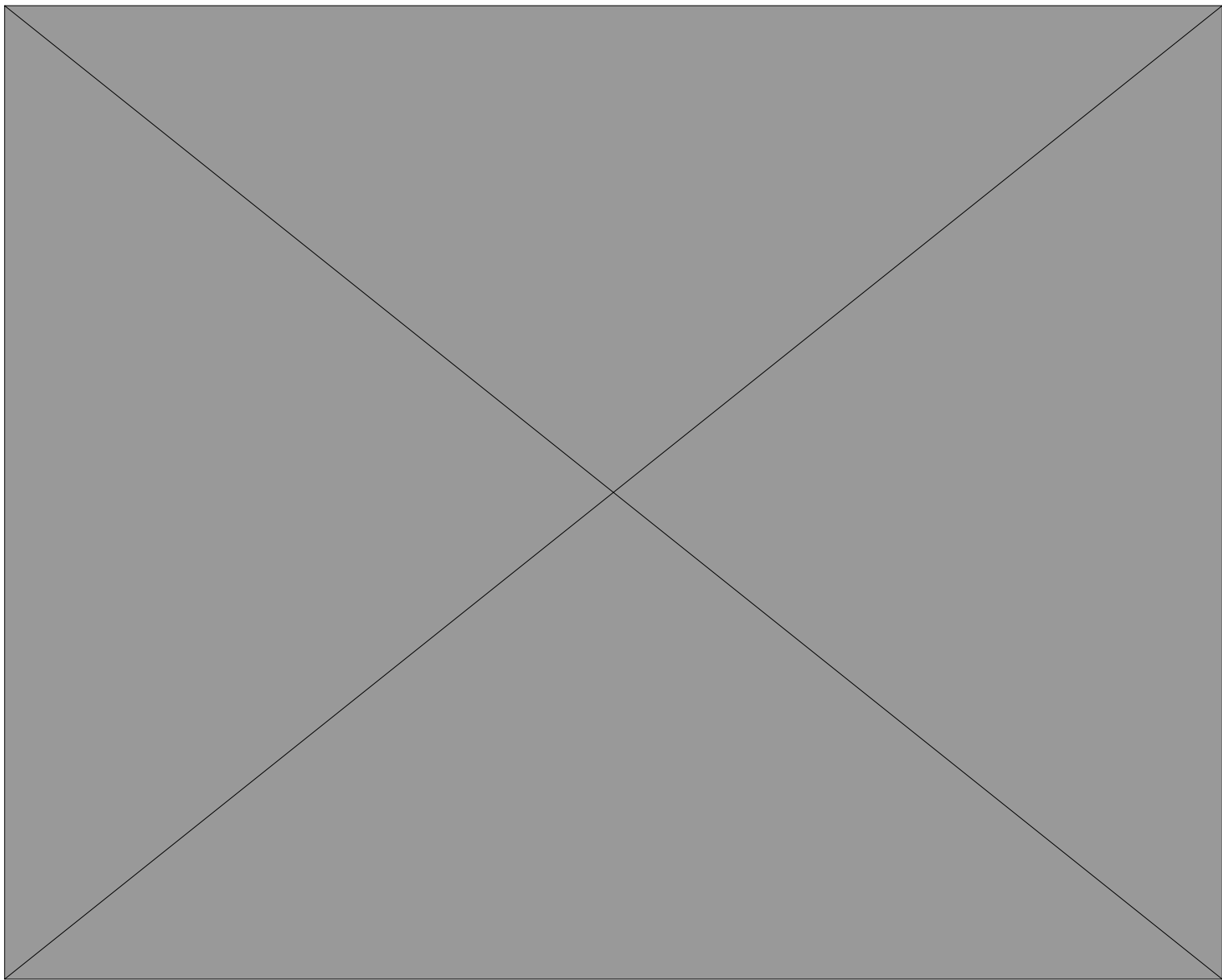
0 1 2 3 4 5 meter

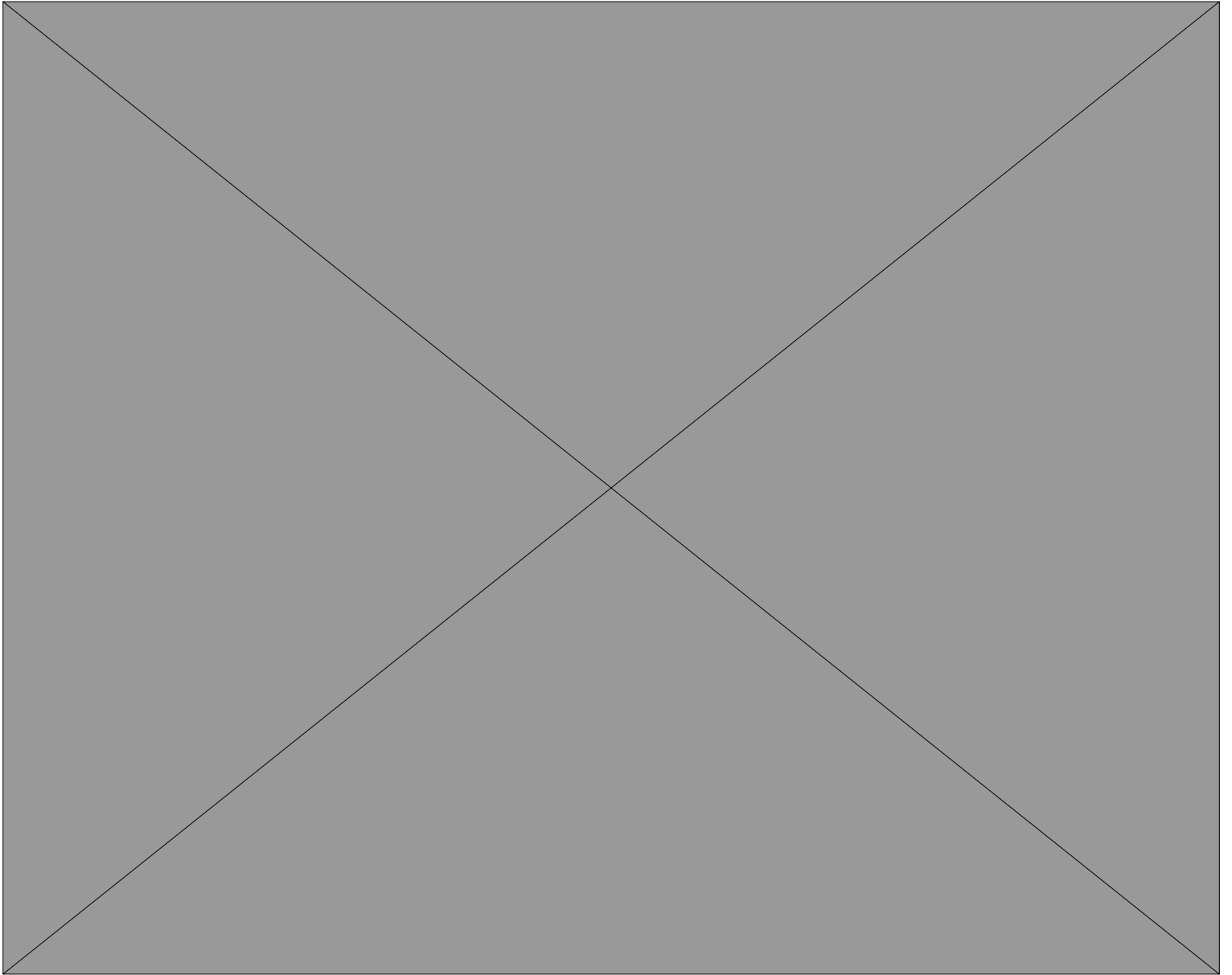
Bygg B, fasade mot vest

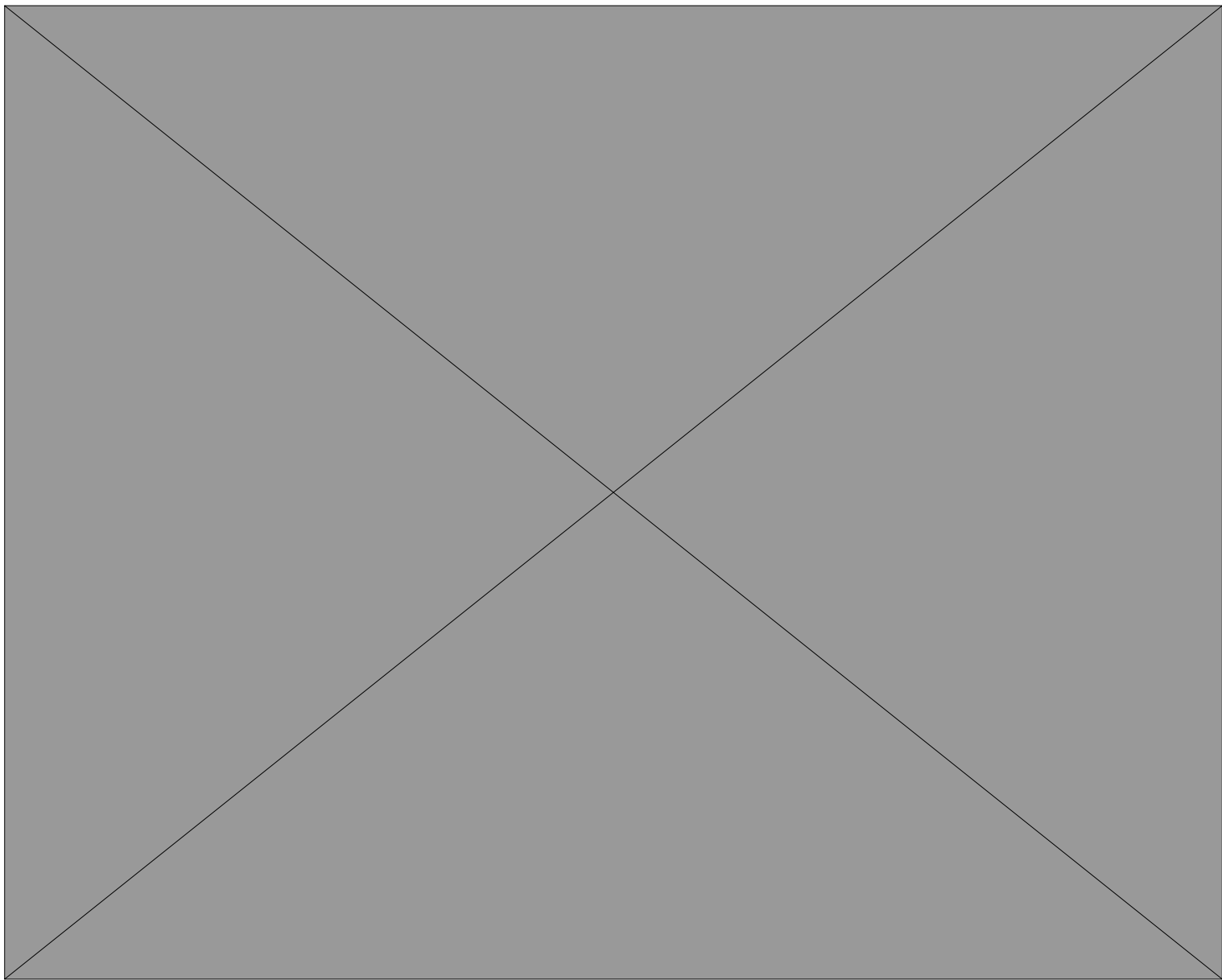


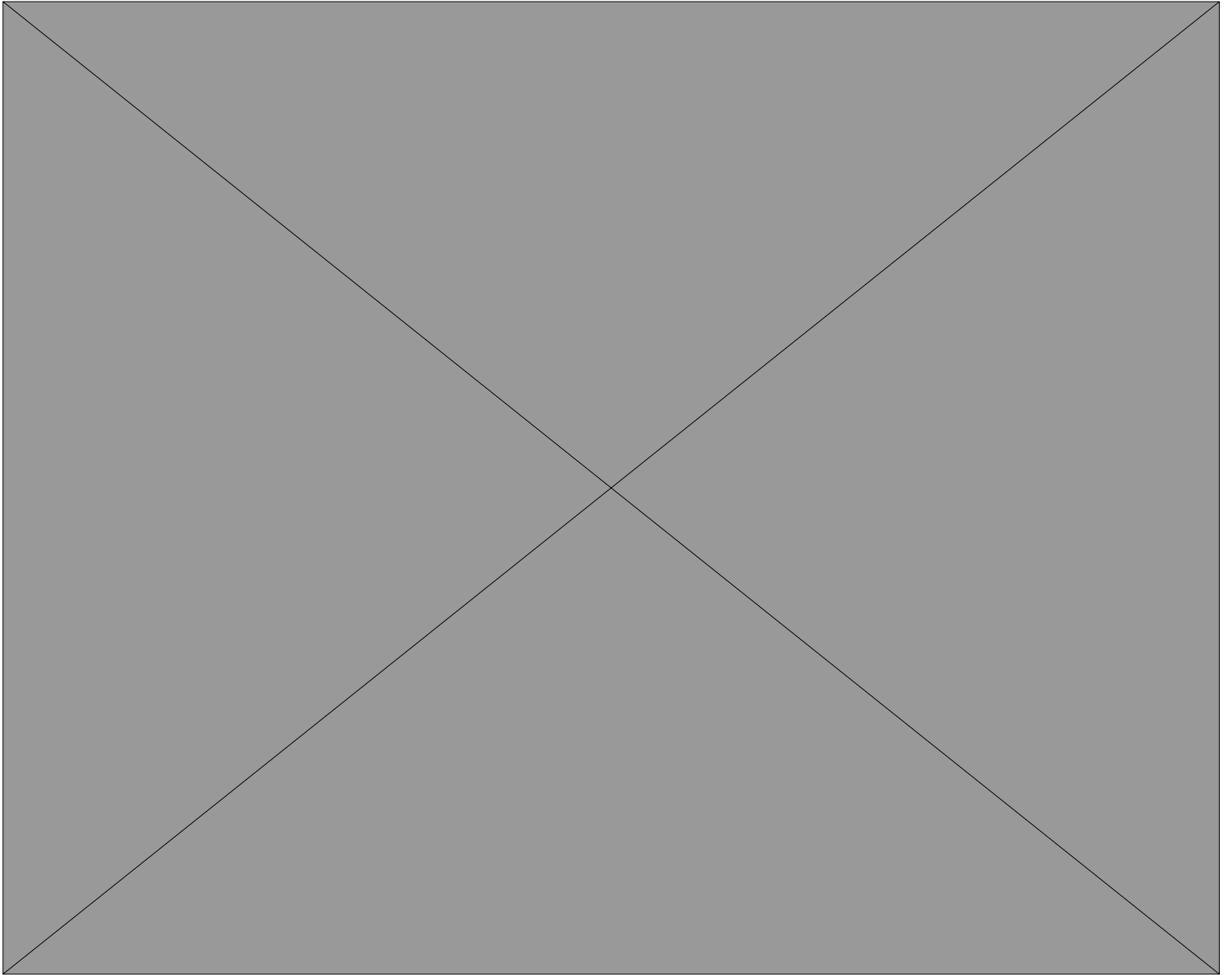


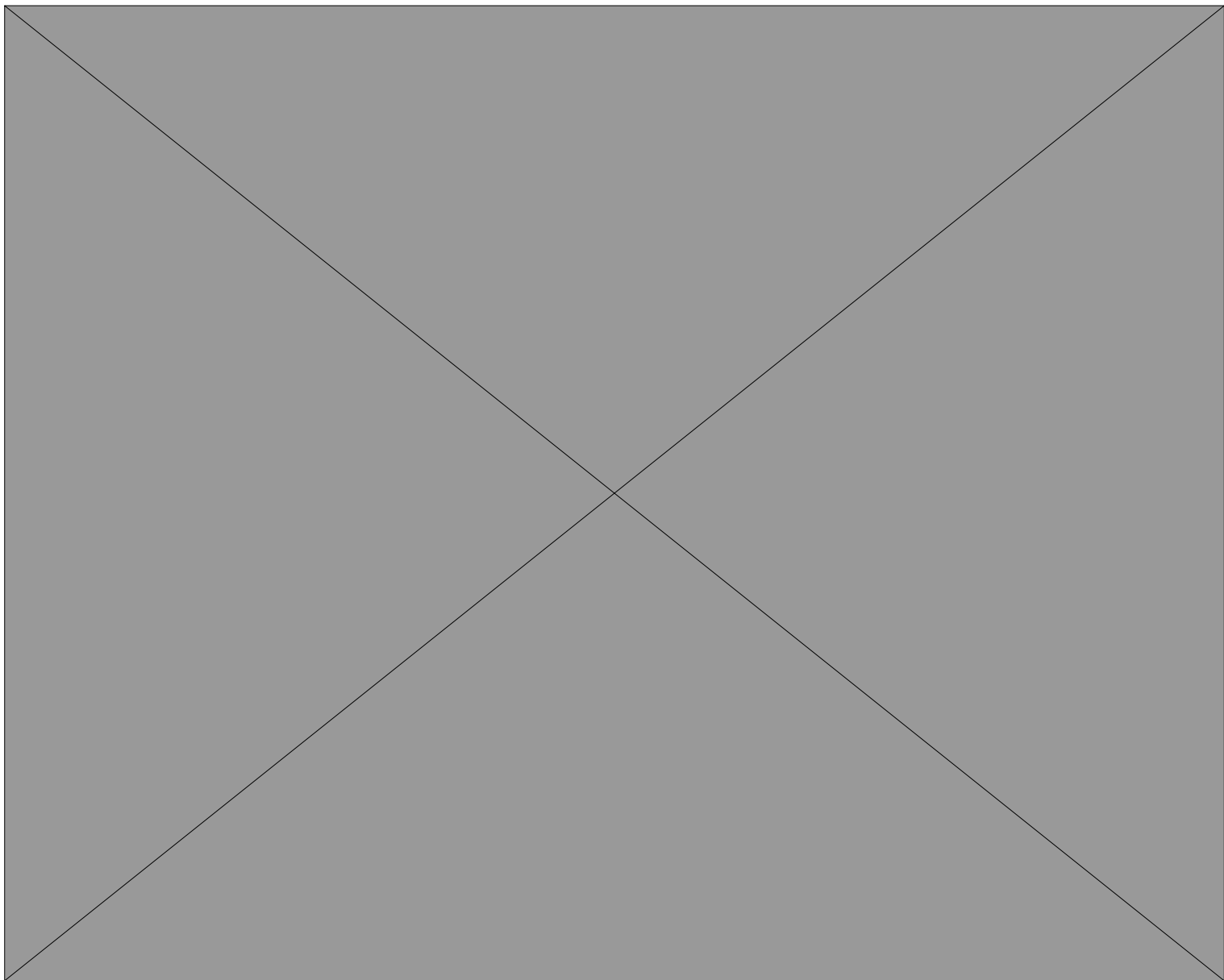












for leiligheter under oppføring i prosjektet Yippi Flatåsen av 25.09.2023

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

YIPPI Flatåsen B3 består av ett byggetrinn med 154 leiligheter og felles parkeringskjeller.

Adresse og matrickeleumner:

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

4.800 kvm felles eiertomt. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

Prosjektet skal oppføres på felt B3 i reguleringsplanen. Det er pt. ikke gitt rammetillatelse for prosjektet.

Vei-vann-kloakk:

Brukstillatelse/ferdieattest:

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.

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.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdiggjøst 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 ferdiggjøst, ev så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

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

Se prislite.

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 viderefremmet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbevisets gyldighet må være frem til overtakelse.

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

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

- Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi Se prislister
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 585,-

- En eventuell økning i offentlige tinglysingsgebyr må dekkes av kjøper. Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko. Kjøper har ingen plikt innbetale noenlær før garanti er utstedt.

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

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

Selger har, på vegne av sameiet, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med 6-12 medoppsigelse.

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

Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse.

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtekstutkastet som

gitt innlagt for å avvikle, som den endelige med oppfølging som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak m.v. Vedtakene fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsønsken. Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtakene og eierseksjonsloven på årsmøte.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eiersaksjonssameiets 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 brukers enhet eller forbruk.

Normaldrifningen er at eierbraken fordeles etter bruksarea (BRA), men det tas forbehold om avvik mellom eierbrøk og det faktiske arealet.

Fellekostnader iht. budjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold felleseierne, velforeningskontingent, fjernvarme (a-konto), forretningsferiel, grunnkommunalt tv-nettnett, forsikring bygg (ikke enbø) og felleseierne og andre driftkostnader. Fellekostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budjettposter og felleavgifter.

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

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

Det tas forbehold om oppgitte anslag, antall leiligheter, organisering av felleseierne og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budjettet og mngd avtale som vil tilføre boligkøperne andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budjett og mnd på fellekostnader vil bli foretatt av styret.

Stipulering av budjett samt stifting av sameiet anes ikke som eiendomsomgjøring og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelsesansvarforsikring som gjelder i eiendomsomgjøringloven.

Pi. overtakelsestid betales i tillegg til kjøpsom et forbehold på kr 10.000,- som settes av til startkapital til sameiet.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte fellekostnader, tilfellekostnader og startkapital på uavgitte enheter.

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

Garasje/parkering/boder:

Parkering, sportsboder og diverse serviceytelser knyttet til anslutninger i kjeller

1. Parkering

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

Eierseksjonsnæmet ved styret er forpliktet til å innngi leasetale hvor sameiet leier p-kjelleren og boddeleilighet i 1. etasje med tilleggsrommer fra selskapet Y-park AS. Leasetalen er med i dette salgsprosjektet. Alle boligseksjoner er ved sine egne forpliktelser til å innngi denne leasetale via eierseksjonsnæmet.

Den enkelte seksjonsnær 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 tilrette på parkeringsplasser fordeles så godt som mulig, men i prinsippet vil selget av boliger foregå slik at de som ønsker å leie parkeringsplass vil få sitt ønske oppfylt så lenge det er plasser tilgjengelig.

Leasetalen og plikten til parkeringsplassen vil følge seksjonen (boligseier) ved senere salg.

Dersom en seksjonsnær blir leietaker av en parkeringsplass og ikke lenger har behov for den ønsker å bruke den, så består leierforpliktelsen inn til seksjonsnæren har fått en annen seksjonsnær 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 fellekostnadene. Ingen seksjonsnære kan reservere seg med å betale sin andel dersom noen parkeringsplasser ikke blir leid ut.

2. Sportsboder

38 seksjoner har sportsbod i kjeller eller boddeleilighet i 1. etg. Disse leilighetseierne er forpliktet til å innngi avtale om leie av sportsbod med seksjonsnæmet.

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

3. Andre serviceytelser

Dette omfatter 5 gjesteparkingsplasser, sykkelstativ, 4 stk transportstoler, 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 yrelsene stilles til disposisjon for samtlige seksjonseier, og kostnadene med det dekkes over sameiets fellekostnader.

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

4. Avtale mellom eier av parkeringsareal og seksjonsnæmet og eier av seksjon

Aktuelt vedlegges prospektet. Avtalen mellom seksjonsnæmet og den enkelte seksjonsnær skal signeres samtidig med kjøpskontrakt på seksjonen.

Velforeningen Flatsen Nordre

Det er pliktlig medlemskap i områdets velforening som er etablert i boligfellet. Medlemskapet kan bli tinglyst som heftelse på eiendommen.

Gjennom sitt medlemskap i eieren pliktlig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter, og har ansvar for drift og vedlikehold av alle private felleseierne herunder felleseierne, ex. lekeplasser, felles adkomst, og ev. felles tekniske anlegg. Kostnadene ved forvaltning av alle felleseier vil bli fordelt på medlemmene, og tas inn via sameiets fellekostnader.

Det skal iht. landkapsplan opparbeides uteområde på gnr./bnr. 189/128. Dette vil overkjøpes til velforeningen. Området har betegnelsen FL2 i reguleringsplanen.

Området vil bli tilgjengelig for alle medlemmene i velforeningen.

Leverandøravtaler:

Selger har på vegne av sameiet anledning til å innngi bindende avtale vedrørende f.eks.:

- Heis
- Fjernvarmning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmester
- Forretningsferier
- TV og internett

Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garasjetidens varighet

Selskapets formål:

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

Selgers forbehold:

Selger tar forbehold om følgende:

- At Trondheim kommune innvilger rammetillatelse og byggetillatelse for prosjektet.
- At det forhandles gis 60% av samlet omsetningsværdi.

Selgers forbehold skal særskilt være avklart innen 01.09.2024.

Forbehold anes avklart først når Selger har erklært dette uttrykkelig overfor kjøper. Selv om omstendighetene i forbeholdene inntatt over er kontrollert, kan Selger avvente erklæring om frafall av forbeholdene til fristen for avklaring av forbeholdene er kommet.

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

Dette er ikke medlems avtale og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle av selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

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

Kjøper informeres om at dette kan medføre lengre byggetidstid for prosjektet i sin helhet.

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

Offentlige forbehold:

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påtreffes erklæringsheftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energifornettverk/energisøkn m.m.

Overtakelse:

Beregnet ferdigstillelse er 18 - 21 mnd etter at salgers forbehold er erklært frifallt, uansett om forbehold faktisk er innfridd eller ikke.

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

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagestidspunkt vil ikke være avklart før utstedelse av innkalling til overtagehøytidelighet som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avsluttes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigstelt / midlertidig brukslåtelse, samt overtagehøytidelighet signert av begge parter som bekrefter at overtagehøytidelighet er kommet stand. En forutsetning for at overtagehøytidelighet kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på mæglers klientkonto.

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

Det gjøres oppmerksom på at oppgjør- og overtagehøytidelighet vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse

med ferdigstillelse av de øvrige leilighetene/fellesarealer/ tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjoneringsgjennomføring ikke er gjennomført. Kjøpsavtalen vil bli utstedt på mæglers klientkonto (nødt nødvendige formaliteter er på plass, er så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti).

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

Kjøper aksepterer at alle befatninger, overtakelser og f-års befatninger avsluttes innenfor normal kontor tid.

Fellesarealer/utomhusarealer:

Overtakelse av felles- og utomhusarealer skjer samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer for å avdekke evt. fall og mangler samt manglende ferdigstillelse når felles- og utomhusarealer er ferdigstelt. Salger innkalles til befaring.

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

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

Omnivente informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenspeiles i f-års ferdigstelt.

Hefelser/serivitutter:

Det er forbeholdt pantetoret til sameiet.

Det skal ved hjemmeloverferingen ikke hule uønskede pantheftelser i eiendomsretten.

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

2021/10799-1/200 28.01.2021 21:00 BESTEMMELSE OM VANNKLOAKK

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

Pantheftelse av 21.12.2022 pål. 20.422.500,- skal slettes fra overtakelse. Dette er selger sitt ansvar.

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

Generelle

forutsetninger:

Kjøpsbetingelser:

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Boligen er i fortsattaktet omstet som leilighet. Avtale anses inngitt når kjøper har levert målt skriftlig bindende bekrefteelse på kjøp og aksept er meddelt.

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

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpskontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestedemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Innholder kontraktdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielt foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihåndstegninger og overmålingsplaner i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, m.m., vil derfor inneholde detaljer i 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 dagmølt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i omtrent 100 dager der det er uavkortet, på fastsett tomt er satsen 1 promille.

Kontraktsvilkår:

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om kjøp/leasing av ny bosted (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme partene.

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

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

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

Eierforhold:

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medier i et eieraksjonsansett. Kjøper vil få ansett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medfører i et eieraksjonsansett følger av eieraksjonslovgivningen (Lov om eieraksjoner av 16.06.2017 (eieraksjonsloven)), og vedtakene til enhver tid. Samsett har pantsattskhet i hver seksjon for skattebået krev og forpliktelser overfor sameiet.

(eieraksjonsrett), i medhold av eieraksjonslovens § 31.

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

Garantier:

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

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

P.L.1 skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for salve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse.

Garantien sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler 1 på vegne av kjøper. Garantien blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samletgaranti vil denne bli tilsendt forretningsforvaltningseier i sameiet.

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

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamsjonsfristene også leper en selvstendig forleldelsefrist etter forleldelseloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet.

for reklamasjonfristene på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen rimelig tid. Forholdene endres normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om forholdene er særlig relevant der mangler oppdages en tid etter overtakelse og/eller der entreprenøren følger ikke innsett kommer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/salgere, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar fordeles etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/salgere. Dette innebærer at garantistens ansvar fordeles på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sege for at forholdene endres også overfor garantisten, ikke forholdsdel overfor entreprenør/salgere er uten betydning i forholdet til garantisten.

Byggebeskrivelse/leveransebeskrivelse:

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

- a. De tekniske løsningene skal tilfredstille plan- og byggingstinglysningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- b. Ulfert arbeid skal tilfredstille aktuelle toleranseklasser i forhold til kontrakt. Om ikke toleranseklasser er angitt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalnivå i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420.

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift,

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

Ved modul-/salmonsbygg, må kjøper avklare med selger vedr. skjøte/overganger etc. samt begrensete muligheter for tilpasninger.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendige etter hvert som tilskottet delgjennomføres uten forhindret i kjøperen. Dette gjelder også av. sammenheng eller oppdeling av leiligheter. Endringene skal ikke redusere byggets eller leiligheten kvaliteten 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 tilleggssarbeider, jfr. Bustadoppføringslova § 9:

- a. som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer;
- b. som ikke står i sammenheng med salgen ystisk eller
- c. som vil medføre uløpbar for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggssarbeider.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og tekniske konsekvensene av de endringene eller tilleggssarbeidene kjøperen krever.

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist:

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

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

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

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

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggssarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberøpe seg tilleggssfrist, skal kjøperen varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggssarbeidene. Selger kan kreve pålegg på kundeendringene.

Avestilling:

Derens forbrukeren avestiller for det er gjort gjeggettingsrettelse betaler forbrukeren avestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktsum inkludert merverdiavgift.

Derens forbrukeren avestiller etter at gjeggettingsrettelse er gjort, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Kjøper bærer all risiko ved avestilling

Forsinkete kjøper:

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 102 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan tilkrefte de rakte kjøperen å avsette innsett betaling skje.

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

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

Derens kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (egener kontrakt, forutsetter tilfredsstillende finansieringskvalitet), ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel hve kjøpet og videreføre eiendommen (dokningsvalg).

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

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

Forsinket levering:

Selger kan ha rett til tilleggssfrister 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 forlange fristen for overtakelse. Kjøper anerkjenner spesielt å tilpasse dette forhold ved av salg av råbyggende bolig.

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

Energimerking:

Det er selgers/utbyggerens ansvar å innhente lovpålagt energimerking for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A - G. Derens utbygger/salgere ikke har fått utarbeidet energimerking og merke på grunnlag av byggets tekniske løsninger, må disse fremlegges senere i forbindelse med uttalelse av ferdigstilt for eiendommen.

Arealangivelse:

Arealene i selgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i brukarene (BRA), og er å betrakte som orientert avval. Dette arealet inkluderer leiligheten areal innefor omfattetende vegger, inklusive areal for

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

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i selgsoppgavet, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Derens utfyllende supplementende opplysninger er endelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har umålt å sette seg inn i.

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

Endringer i gebyrførmønstre:

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

Viderevalg av kontraktsposisjon:

Omsætning av avtalsdokumentet 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.

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

Videresalg før salgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Salgertogler påberoper seg opphavrettsighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner.

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

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

Transport/ending av avtalen:

Det forutsettes at kjøpet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktgjennomføringsforhold, vil det påløpe et honorar stort 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og ending av kjøpet/dokumenter.

Detta gjelder også ending i egen familie, overdragelse til søsken og blanco-kjøpe.

Ending krever salgers samtykke.

Vedlegg:

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

Tinglyst erklæring er vedlegg til kontrakt man kan få ved henvendelse til megler.

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

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

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

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

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

Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetak

har foretatt tilfredstillende kundetilrette. Endelige kundetilrette for kjøper del kjøper senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetilrette, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle vil kjøper stå ansvarlig med salger. Etter 30 dager er kjøper midlertidig å anse som vassettlig, noe som gir salger rett til å heve og gjennomføre delingsavgift for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Okokrim. Med "mistenkkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utnyttelse fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetilrette kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetak som følger av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Personvern:

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

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

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

Personopplysninger om interesserenter som ikke inngår bud vil bli slettet kort tid etter at budet er lagt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgiveren vil i i henhold til lovliggjort arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i forbindelse med kjøpet. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandleringsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring emf.no/personvern

Meglers vederlag (alts mva.) som belastes selger: Prosjektet kr 1,2% - 1,4% av salgssum.

Festpris:

Ordinære buffertister gjelder ikke da selger er profesjonell.

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

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet.

For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Til orientering:

Informasjonen i salgssoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og salgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger ansvarlig for innholdet.

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

1 AVTALENS PARTER
Y-Park AS, org nr. 815 614 682, ("Utleier")
Eierselskjennsameiet Yippi Flatåsen B3 org nr. [•] ("Leietaker")

I forbindelse med oppføring av Yippi Flatisen B3 så er det etablert parkeringskjeller og bodavdeling i 1. etage i anlegget. Disse arealene seksjoneres som næringsareal og kjøpes av selskapet Y-Park AS som gjennom denne avtale leier ut arealene til eielseksjonssameiet.

Denne avtalen innebærer at eielseksjonssameiet ved den enkelte seksjonseier inngår en langsiktig leieavtale med Utleier hvor sameiet leier alle arealene.

Eierseksjonsameiet ved beboerne og styret påtar seg å betale den avtalte leien i henhold til denne avtale mellom Y-Park AS og eierseksjonsameiet.

Eierskjosassamiet ved styret skal inngå avtale med den enkelte skjosjoneier som har rett og plikt til å leie sin andel av areal ttr som beskrevet i pkt. 3 i samrvar med "avtale med skjosjoneier" som er vedlegg 1 til denne avtale.

Eierskipsassameiet ved bebørerne og styret påtar seg å betale den avtalte leien ift. denne avtalen til Uthøier.

For den enkelte beboer skal leien være en del av beboerens felleskostnader. Det innebærer at seksjonseieriet kan inndrive leien på ordinar måte gjennom saksseksjonslovens § 31 dersom beboeren misligholder sin betalingsplikt overfor sameiet.

Budsjett som viser budsjetterte totale felleskostnader inkludert leiekostnader i denne artale, og driftskostnader for kjellerne er **vedlegg 2** til denne artale.

Leieobjektet har matrikkel gr. 189 - br. 117 - sekjersenz. [•] (tildeles senere) i sameiet

Eierskojssameiet leier 117 parkeringsplasser for videreutleie til skogseiere som ønsker å leie parkeringsplass.

3.2 Leie av sportsboder
Eierselskapsselskapet leier 38 sportsboder av Y-Park AS. Disse bodene skal selskapsselskapet videreleie til de 38 selskapene som ikke har annen sportsbod. Leiekostnadene skal selskapsselskapet innføre i egenen felleskostnadene for de aktuelle 38 selskapene.

Y-Park AS leier ut til selo/erosammeiet

- 5 p-plasser for gæster inkludert levering og monteret av elbil-ladene.
- Sykkeltativ for alle avsatte sykkelplasser i kjeller.
- 4 stk. transportsykler til fri disposisjon.
- 1 stk. bilvaskerøgg (for manuell bruk med høytrykksspyler og støvsuger)
- Avsat plass og skap for utstyr til service og reparasjon av sykler.

Utleier har adgang til å endre utforming og layout i prosjekteringsfasen.

Leietaker skal betale NOK 2 000, eks mva. pr. -måned pr. p-plass i leie

For ytelsene beskrevet i pkt. 3.2 og 3.3 i denne avtale skal leietaker betale samlet kr 66 667,- eks mva pr. måned.

Beste ovennævnte leiebetal skal tillegges den til enhver tid gældende mva-sats.

Total beløpsum for hele leieobjektet, if. pkt. 3, utgjør kr 300 662,- og, måred med tillegg for mva

Leien betales forskuddvis, mot faktura den 01. i hver måned.

Leien reguleres i gang og er med endringen i konsumprisindeksen (KPI) Første regulering skal skje med virkning fra 01.01.2027 basert på endringen i KPI fra 01.01.2026 til 01.01.2027. Deretter skjer regulering årlig basert på endringen i KPI fra desember til desember det påfølgende år er med den virkning at ny regulert leie betales med virkning fra januar måned.

Reguleringen skjer uten forhåndsvarsel fra Utleier utover at ny leie vil fremgå av faktura

Leiekontrakten løper i 50 år fra inngåelse, og er uoppsigelig for begge parter i hele avtaleperioden.

Leietaker har rett til å forlenge leieavtalen for ytterligere 20 år. Ved eventuell forlengelse gjelder alle bestemmelser i denne avtale, med mindre partene skriftlig bestemmer noe annet. Leien skal ved oppstart av en eventuell forlengelsesperiode utgjøre den KFT-regulerte leien som ble betalt i forbindelse med forlengetiden.

Retten til å forlenge avtalen utøves av sameiets styre, og skal være basert på årsmøtevedtak i sameiet. Varsel gis til Utleier senest 6 måneder før utløp av gjeldende leieperiode.

Forlængelsesetten bortfalder dersom Leietaker misligholder sine forpliktelser overfor Utleier.

Leieobjektet skal primært brukes av sameiets sekkjorsene. Leietaker har ansvar for at leieobjektet

Важнейшим из них является то, что в настоящее время в России не существует единого государственного органа, который бы осуществлял контроль за деятельностью всех органов государственной власти и управления.

Skade som påføres skojørene av Leietaker eller skojørerne som leier av personer disse har gitt tilgang til arealene påkter Leietaker å utbedre.

Inkludert i leiepris er kostnad til levering og montering av elbilladere fra leverandør av slik tjeneste. Oppgave 10.10.2018

Utleier har løpende rett til å montere og etablere tekniske løsninger som bedrer driften av parkeringskelleren.

Dersom nytt utstyr skal monteres, kan ikke Utøver endre leien med mindre det avtales med Leietaker på forhånd.

LEILIGHETSEIER

Alle leiligheter er bundet av sin avtale med eierselskjenessamseniet i hele avtalens løpetid.

Innre bytter av boder eller parkeringsplasser kan finne sted dersom byttet forelegges styret som godkjenner det. Styret skal til enhver tid føre oversikt over hvilke skolebarn som disponerer hver enkelt bod og parkeringsplass.

Ved eiendomsforfall plikter styret å påse at ny kjøper av leilighet er informert om de rettigheter og plikter avtalen medfører.

Sameiet ved styret kan bistå leietakere som ønsker å skaffe fremleietakere til parkeringsplasser eller boder. I slike tilfeller skal den sekundæroleietaker være forpliktet til å betale leien til sekundærseietaket som er del av felleskostnadene.

Leiesobjektet overtas i den stand det var ved besiktningen.

Leieobjektet skal ved tilbakelevering være rengjort og i den stand det var ved leieforholdets start, med fradrag for normalt slit og elde. Leietaker kan ikke kreve vederlag for forbedringer eller annet

Dersom leieforholdet misligholdes fra Leietakers side, kan Utleier bringe leieforholdet til opphør.

Det innebærer at Utleier kan begjære utkastelse, bla på grunn av manglende leiebetalng, og

Ulleier betaler selvkosten sin andel av sameiets bygningsforsikring. Ulleier betaler ingen andre kostnader til sameiets drift, og vedlikeholdskostnader, herunder andel felleskostnader som

utligger på sekretariatet.

- Betaling av strømtekoster
- Nødvendig service av tekniske installasjoner som bl a el-anlegg, ventilasjon, port og bensnallarm og bilvaskerianlegg
- Nødvendig service på transporttykkler
- Nødvendig vedlikehold av hele leieobjektet
- Vaktmestertjenester og nødhjelp
- Eventuelt driftsmateriell til leieobjektet

Eventuelle tvister som oppstår i tilknytning til denne avtale behandles ved de alminnelige domstoler og ved eiendommens verneeting.

- Avtale med den enkelte beboer, vedlegg 1
- Kontraktbudsjetten, vedlegg 2
- Tegning over leiesobjektet, vedlegg 3
- Årsnoter vedtak i samlet, vedlegg 4

Trendheim, den [•]

Einzelklientenamt/ Yissel Flatow 83

Y-Park AS:

AVTALE MELLOM EIERSEKSJONSSAMEIET YIPPI FLATÅSEN B3 OG DEN SOM TIL ENHVER TID ER EIER AV SEKSJON NR [•] VEDRØRENDE LEIE AV PARKERINGSPLASS OG EVENTUELT SPORTSBOD, SAMT DIVERSE SERVICEYTELSESR.		1 LEBORBJERKET Eierseksjonsområdet Yippi Flatåsen B3 består av 154 leiligheter, og er eier av eiendommen per 189, bnr. 117 i Trondheim kommune. Kjøler og bedrønding 1. etasje i seksjonsområdet består av parkeringsplasser og sportsboder. Anslått er tid av sekskapet Y-Park AS, org nr. 851414 601. Tjenester som bilvaskerutleie og annet er også omfattet av avtalen. Denne avtale omhandler leie av p-plass i kjøler, betaling for diverse servicetjenester inkludert andel av parkeringsplasser som ikke blir utleid og eventuelt leie av sportsbod. 2 SEKSJONSSAMEIETS AVTALE MED Y-PARK AS Eierseksjonsområdet leier anslått av Y-Park AS gjennom en avtale på 50 års varighet. Avtalen mellom seksjonsområdet og Y-Park AS er vedlegg 1 til denne avtale. Gjennom sin leveranse av eierseksjonsområdet forpliktet til å betale leie for anslått til Y-Park AS i henhold til vedlegg 1. Denne avtalen skal ikke, at den som til enhver tid er eier av seksjon nr. [•] har tilsvarende rett til å disponere tilskilde anslått, og plikt til å betale leie for anslått til seksjonsområdet, slik at sameiet kan oppfylle sine forpliktelser tilknyttet avtalen med Y-Park AS. 3 AVTALENS TILSYNING TIL SEKSJON NR [•] Retten til å leie anslått, og plikten til å betale leie påhviler den som til enhver tid er eier av seksjon nr. [•] for de anslått som seksjon nr. [•] leier i henhold til denne avtale. Ved salg av leiligheten har eierseksjonsområdet plikt til å oppfylle kjøper om denne avtalen inntil. Sameiet har plikt til å tinglyse avtalen på seksjon nr. [•]. Denne plikten gjelder overfor Y-Park AS. Plikten til å betale leie oppfylles ved at leietakeren er en del av felleskostnadene knyttet til seksjon nr. [•]. Dette medfører at mangelfull betaling av leie vil gi seksjonsområdet grunnlag for å hegne tvangsfull av leiligheten i medhold av eierseksjonsloven § 31.	
2 SEKSJONSSAMEIETS AVTALE MED Y-PARK AS Eierseksjonsområdet leier anslått av Y-Park AS gjennom en avtale på 50 års varighet. Avtalen mellom seksjonsområdet og Y-Park AS er vedlegg 1 til denne avtale. Gjennom sin leveranse av eierseksjonsområdet forpliktet til å betale leie for anslått til Y-Park AS i henhold til vedlegg 1. Denne avtalen skal ikke, at den som til enhver tid er eier av seksjon nr. [•] har tilsvarende rett til å disponere tilskilde anslått, og plikt til å betale leie for anslått til seksjonsområdet, slik at sameiet kan oppfylle sine forpliktelser tilknyttet avtalen med Y-Park AS. 3 AVTALENS TILSYNING TIL SEKSJON NR [•] Retten til å leie anslått, og plikten til å betale leie påhviler den som til enhver tid er eier av seksjon nr. [•] for de anslått som seksjon nr. [•] leier i henhold til denne avtale. Ved salg av leiligheten har eierseksjonsområdet plikt til å oppfylle kjøper om denne avtalen inntil. Sameiet har plikt til å tinglyse avtalen på seksjon nr. [•]. Denne plikten gjelder overfor Y-Park AS. Plikten til å betale leie oppfylles ved at leietakeren er en del av felleskostnadene knyttet til seksjon nr. [•]. Dette medfører at mangelfull betaling av leie vil gi seksjonsområdet grunnlag for å hegne tvangsfull av leiligheten i medhold av eierseksjonsloven § 31.		UTKAST Dette er et foreløpig utkast til vedtakene, utarbeidet i forbindelse med selgstart av leiligheter i Yippi Flatåsen. Disse er kun ment å gi et bilde av rettigheter og forpliktelser som følger av sameieforholdet, og det tas forbehold om senere endringer, bla i forbindelse med innsendelse av vedtak om seksjonering. Dette gjelder også organisering av parkeringsplasser som kan bli endret både med antall seksjoner, antall plasser og øvrige arealer. Selger tar også forbehold om oppdeling i flere eierseksjonsområder og endring av antall seksjoner. VEDTEKTER FOR SAMEIET YIPPI FLATÅSEN B3 Følgende vedtakene med opprettelsen av sameiet 1. NAVN OG FORMÅL Sameiets navn er Sameiet Yippi Flatåsen B3. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra (dd.mm.åååå) Sameiet består av totalt 154 boligselskaper og 1 næringsseksjon. Både boligselskaper og næringsseksjonen omfattes av eierseksjoner. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelenes størrelse. Fastsettelser av seksjonens sameiebrøk bygges på brukenhetens BFA ut fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvikle og kan ikke ligges i grunns enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal. Sameiet skal ivareta seksjonens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen per 189/ bnr 115 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art. Sameiet er knyttet til områdevelforeningen som skal ivareta felles vegger og grønt. 2. DISPOSSISJONSTETT 2.1 BRUKSTETT EIERSEKSJON Hver seksjonseier har eksklusiv brukstett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbeløyet i. Seksjonseier kan frmt pantsette, selge og leie ut sin boligselskaper. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Se også pkt 4. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligselskaper i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23. Dette gjelder også om: a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven §5-5 første ledd b) eierne er selskaper i samme konsern c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Styret kan uten varsel pålegge eierverven å selge en boligselskaper som er ervervet i strid med §23. Seksjonseierne har ikke forplikset. Bruksenhets og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til uenlig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.	
2 SEKSJONSSAMEIETS AVTALE MED Y-PARK AS Eierseksjonsområdet leier anslått av Y-Park AS gjennom en avtale på 50 års varighet. Avtalen mellom seksjonsområdet og Y-Park AS er vedlegg 1 til denne avtale. Gjennom sin leveranse av eierseksjonsområdet forpliktet til å betale leie for anslått til Y-Park AS i henhold til vedlegg 1. Denne avtalen skal ikke, at den som til enhver tid er eier av seksjon nr. [•] har tilsvarende rett til å disponere tilskilde anslått, og plikt til å betale leie for anslått til seksjonsområdet, slik at sameiet kan oppfylle sine forpliktelser tilknyttet avtalen med Y-Park AS. 3 AVTALENS TILSYNING TIL SEKSJON NR [•] Retten til å leie anslått, og plikten til å betale leie påhviler den som til enhver tid er eier av seksjon nr. [•] for de anslått som seksjon nr. [•] leier i henhold til denne avtale. Ved salg av leiligheten har eierseksjonsområdet plikt til å oppfylle kjøper om denne avtalen inntil. Sameiet har plikt til å tinglyse avtalen på seksjon nr. [•]. Denne plikten gjelder overfor Y-Park AS. Plikten til å betale leie oppfylles ved at leietakeren er en del av felleskostnadene knyttet til seksjon nr. [•]. Dette medfører at mangelfull betaling av leie vil gi seksjonsområdet grunnlag for å hegne tvangsfull av leiligheten i medhold av eierseksjonsloven § 31.		2 Alle brukenheter gir de øvrige gjensidig adgang via sine eiendommer til å foreta nødvendig vedlikehold. Felles friområde med lekeplass etableres samtidig med sameiet og alle som er medlemmer i områdevelforeningen gis rett til bruk av alle slike felles friområder. Velforeningen kan i samarbeid med de ulike boligselskaperne innvilge avtaler om skilget der velforeningen står for kostnadene. 2.2 KORTTIDSSUTLEIE Korttidsutleie menes utleie i innst 30 dager sammenhengende. Gressen på 90 dager kan frakkes i vedtekten og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 dager med to tredjedels flertallsvedtak på ett årsmøte. 2.3 PARKERING, SYKKELPARKERING, GJESTEPARKERING OG BODER Kjelleren seksjoneres som næringsareal. Seksjonen er solgt fra utbygger til selskapet Y-park AS. Y-park AS inngår langsiglet leieavtale med sameiet for alle arealene. Arealene inneholder 117 p-plasser, 5 p-plasser for gjester, sportsboder, bilvask, sykkelboder, transporttøyler samt bod for smøring / reparasjon av sykler. Den enkelte bodør kan inngå langsiglet leieavtale med sameiet for leie av p-plass til en pris pr. måned i henhold til gjeldende leieavtale. Dermed ikke alle parkeringsplasser blir ledet 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 ledet ut. 38 boliger som ikke har bod i leiligheten har en plikt og rett til å leie bod av sameiet og leiesummen er innst. i felleskostnadene for disse. For alle øvrige arealer og tjenester nevnt over er kostnadene til sameiet utlignet etter eierbrøkrør den enkelte og innst. i felleskostnadene. Alle priser over justeres årlig etter utviklingen i KPI (konsumprisindeksen). Alle p-plassene i kjelleren leies av Sameiet i henhold til egen kontrakt. Sameiet leier så ut p-plasser til seksjonseiere/bodør i sameiet, eventuelt til andre innenfor planområdet ved ledig kapasitet. Tildeling av rett til å leie parkering innendørs ivaretas av utbygger ved første gangs salg av leiligheter, Øvrige leierettigheter tildeles en for en innst alle rettigheter er tilslut. Rettigheten til å leie p-plas følger seksjonen ved salg. Med leietakeren følger en uspiselig leieplikt i 50 år fr. leiekontrakt. Leieretten kan overdras til andre i sameiet, noe som krever at styret orienteres. Styret tildeles ledige rettigheter innad i sameiet eller til andre i området ved ledig parkeringskapasitet. Eventuelt framleie av leieretten kan slipp i privat regi, men fratar ikke seksjonseier plikten til å betale leie til sameiet. Styret administrerer venteliste. Overrask over seksjoner med leierett følger som vedlegg til vedtekten og oppdateres av styret. Styret kan delegerer dette til forretningsfører.	

3	4	5	6
Alle parkeringsplasser inne er tilrettelagt for oppkopling av ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading og kjøp av ladebokser/abonnement ivaretas via et ekstern firma bestemt av utbygger. I kjellerne er 7 av plassene tilrettelagt som HC-plasser. Den som har fått tildelt leierett til HC-plass uten å ha dokumentert behov for denne, er forpliktet til å gi fra seg HC-plassen dersom den må tildeles til noen med dokumentert behov. Det er en forutsetning at den som trenger slik plass har leierett til en plass å bytte med. Det er i tillegg en HC-parkeringsplass ute. 2.4 AVKJØSEL Samiets avkjøp og interne veier skal vedlikeholdes av Samiet Yippi Flåtand B3. 2.5 BYGNINGSMESSIGE FORHOLD Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal sjekkes etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Tillegg påbygg og andre arbeider som skal medes til bygningssmyndigheten skal godkjennes av styret før byggingen kan sendes, hvis det tales om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonene, skal styret forelegge spørsmålsløst for årsmøtet til avgivelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrækning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen. Over garasjetak er det lagt membran. Det må av den grunn ikke bygges rekkeveir, beplantes med trær, eller annet på utvendig del som medfører at membran brytes. 2.6 SEKSJONERS PLUTT TIL Å OVERHOLDE BESTEMMELSER Seksjonens plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierskapsloven, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsett av årsmøtet. Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendte boenheters størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reaksjonering er samiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonens plikter å medvirke til at slik reaksjonering kan skje med signatur på søknad om reaksjonering. 3. VELFERING Det er plikt medlemskap i Velferingsen Flåtand Nordre for samtlige seksjonene. Årskontingen vil bli satt av årsmøtet i velferingsen. 4. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE Ernrv og utleie av eierskapsen skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller samiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan samiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr av selger begrenset til fire ganger rettsgjeld.	5. ORDENSREGLER Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonens plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonens felles forpliktelser overfor samiet. 6. FELLESKOSTNADER Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte brukshet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken. Fjernvarme, tv/interntett og velferingskontingent kreves inn sammen med felleskostnadene. Tv/interntett samt velferingskontingent fordeles med likt beløp pr seksjon, mens driftsutgifter følger tinglyst bruk. De som disponerer bod i kjeller betaler tilhørende serviceavgift. Fjernvarme følger tinglyst bruk fra og til det eventuelt innføres individuell måling. Avgivingskostnader for fjernvarme fordeles likt pr seksjon. Kostnader for leie av p-plass tilfaller de med leierett. Alle parkeringsplasser inne er tilrettelagt med ladepunkt for el-bil. Infrastruktur for lading, ladebokser og abonnement ivaretas av ekstern firma bestemt av utbygger. Leierpris vil bli justert årlig etter utviklingen i KPI (konsumprisindeksen). Næringsseksjonen belastes for forskning av p-kjeller. Den enkelte seksjonster skal innen den 1. hver måned forslutsdels innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samrede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal henvyses ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonieren den til enhver tid gjeldende forskrutsaksente. Seksjonier må videre dekke alle omkostninger knyttet til motbeting av forfalte felleskostnader. Det er innbestemt parterrett i eierskapsen til såkalt net for de andre seksjonens krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til to ganger folketryggenes grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besettes gjennomført. Unntatte av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi samiet rett til å kreve seksjonen solgt, fr. Lov om eierskapsloven § 38. 7. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER Seksjonieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at steder på fellesarealerne og andre bruksenheter forbygges, og slik at de øvrige seksjonene slipper utlemp. Vedlikeholdspikten omfatter også eventuelle tilleggdeler til bruksenheten. Seksjonens vedlikeholdspikter omfatter likt som: - Inventar - Utstyr, som vaskemaskin, vaskemaskinbender, bader og vasker - Apparat, for eksempel brannslukningsapparat - Skap, benker, innvendige dører med karm - Løstverk, skillevegger, tapet	- Gulvbellegg, varmekabler, membran og sluk - Vegg, gulv og himlingsplater - Får, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsirkling eller inntakssirkling - Vinduer og ytterdør - Innvendige fliser på balkong Seksjonieren skal vedlikeholde vltrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonieren skal renses slik og holde avløpsrør fjerne fra til fellesledningen. Dette gjelder også på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdspikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdspikten omfatter også utbedring av tilfældige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvar, innbrudd eller harvark. Vedlikeholdspikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærekonstruksjonen. Oppdager seksjonieren skade i bruksenheten som samiet er ansvarlig for å utbedre så plikter vedkommende straks å varsle styret skriftlig om dette. Etter et eierskifte har den nye seksjonieren 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 seksjonieren. 8. VEDLIKEHOLD AV FELLEAREAL Fellesareal skal holdes forsving ved like av samiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Samiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsving ved like. Vedlikeholdspikten omfatter også maling/beising av fasader og nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdspikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdspikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonens vedlikeholdspikter etter Eierskapslovens §52. Vedlikeholdspikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at steder på fellesarealerne og de enkelte bruksenhetene forbygges, og slik at seksjonens slipper utlemp. Samiets vedlikeholdspikter gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonier skal etter forutgående varsel gi samiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner. 9. ERSTATNINGSANSVAR Både seksjonier og samiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i henhold til Eierskapslovens § 34 og 35.	10. STYRET Samiet skal ha et styre som skal bestå av tre- fem medlemmer. Det kan velges vararemedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Ved første gangs valg velges dog ett styremedlem for ett år slik at kontinuiteten ivaretas. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppgir flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppgir flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. 11. STYRETS KOMPETANSE Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av samiets anngående i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret representerer seksjonierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonens felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter seksjonierne og tegner samiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsførerens representere seksjonierne på samme måte som styret. 12. STYRESMETER Styreleder skal sørge for at det auholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammekalles. Styret avgjør selv hvilken måteform styremøtet skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Styret kan treffe vedtak når mer enn halparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved sammkaltet går møtledersens samme utslag. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgiare mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær. Sidesitt med underskrift er digital signering. 13. ÅRSMØTET Den øverste myndighet i samiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år i febr. Iov om Eierskapsloven som i betyr innen utgangen av juni. Forfall til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret vurderer og avgjør hvilken måteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digitalt plattform ikke faller utenfor i stemmegivningen og uansett måteform sørge for en forsving gjennomføring av møtet. Minst 2 som minimum må utgiare 20% av stemme, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.

7	8	9	UTKAST
14. INNKALLING TIL ÅRSMØTET Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst ti dager. Statsordnært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Sidesitt med skriftlig eller elektronisk forsendelse, se punkt om elektronisk kommunikasjon. Dersom et forslag som etter lov om eiendelskajoner eller vedtektenes mål vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuelt revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet. Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skiftetretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøte. 15. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles: a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning b) Behandle styrets eventuelle årsberetning, eller ta styrets info til orientering c) Valg av styremedlemmer d) Andre saker som er nevnt i innkallingen 16. MØTELEDELSE OG FLERTALLSRÅR Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal signeres av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Styret kan bestemme at årsmøtet skal foregå digitalt, men dersom 10% av seksjonseierne motsetter seg dette og umiddelbart etter innkalling gir styret beskjed om dette, så påkjer styret å holde fysisk møte. Dette kan avsettekomme ny innkalling og ny møtedag. Hver seksjon har én stemme. Unntak i saker som også angår næring hvor alle i stedet stemmer etter sin brøk. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektenes avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om: a) endring av vedtekter b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,	c) ombygging av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter d) salg, leie, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til resekjoning som medfører øking av det samlede stemmetall, g) titak som har sammenheng med seksjonseierens br- eller brukinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når titaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesavgiftene. Slike titak og utlegg unntas hvis avgiften med vanlig fullmakt. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn 1 % G (grunnbeløpet) på beslutningsstidspunktet. Vedtak om salg eller bortleie av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere. Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. 17. HABILITETSREGELER FOR ÅRSMØTE OG STYRE Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet eller rettsbehandlingen overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærtstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. 18. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON Elektronisk kommunikasjon idestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skje elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse. Eier kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet. Ved signering av alle typer dokumenter er underskrift med penn og digital signatur, adekvat. Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, arbeidsdel og oppbevar i henhold til gjeldende regler til enhver tid. 19. FORRETNINGSFØRER Sameiet skal innbestemme i eiendelskajonsloven ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver. 20. REVISJON OG REGNSKAP Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør minst ny revisor velges.	21. FORSIKRING Eiendommen skal til enhver tid holdes betrygget forsikret i godkjent selvsik. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og for forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenheter som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved uventet skade, eller ved skade på bruksenheter som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne meren å betale forsikrings egenandel helt eller delvis. Påkstringer på den enkelte bruksenheter som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betrygget måte. Innboforsikring må legges av den enkelte seksjonseier. 22. BRANNSIKKERHET Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarslere og brannsløkkingsutstyr i bruksenheter. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forsikringsmessig stand. Styret har ansvaret til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarslere og brannsløkkingsutstyr forefinnes i bruksenheter. Det må tas hensyn til brannsikrhet og til andre bebore ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gasgrill. Behandling med gas skal oppbevares skilt, over bakervind og på et godt ventilt sted og ellers oppbevares iht gjeldende forskrift. Sameiet har et eget punkt om brannsikrhet i IR-systemet. 23. TAUSHETSPUNKT Alle tilfrosatte og ansatte i sameiet påkter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tilfrosatte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt overfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre. 24. MISLIGHOLD Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eiendelskajonsloven § 38. Advarsel skal gi skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgsplikt skal gi skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved mangsvalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt. Medfører seksjonseierens oppførsel fare for deltagelse eller vesentlig formueforfall av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller ujenansvar for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastning) av seksjonen etter reglene i mangsfulbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eiendelskajoner § 39. 25. FORMIDLET TIL LOV OM EIENDLSKAJONER Lov om eiendelskajoner av 36.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter. ooboo	Dette er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet i forbindelse med selvsstart av ligheter i Yippi Flåsen. Disse er kun ment å gi et bilde av rettigheter og forpliktelser som følger av sameieforholdet, og det fra forbehold om senere endringer. Du i forbindelse med innendelse av avtale om seksjonering. Dette gjelder også ombygging av påføringsplaketter som kan bli endret både med areal seksjoner, areal plasser og øvrige arealer. Selger tar også forbehold om oppdeling i flere eiendelskajoner og endring av areal seksjoner. VEDEKTER FOR SAMEIET YIPPI FLÅSEN B3 Revisortilforholdet med oppbevarings av dokumenter 1. NAVN OG FORMÅL Sameiets navn er Sameiet Yippi Flåsen B3. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 16.06.2017. Sameiet består av totalt 154 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Både boligseksjoner og næringsseksjoner omfattes av eiendelskajoner. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eiendelskajon, som uttrykker sameieandelen størrelse. Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk baserer på bruksenheters BKA ut fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enheters faktisk areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eiendelskajoner er fellesareal. Sameiet skal ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr 189/ bor 115 i Trondheim kommune, med fellesanlegg og enhver art. Sameiet er knyttet til områdeforretningen som skal ivareta felles veier og grønt. 2. DISPOSISJONSKRETT 2.1 BRUKSKRETT EIENDLSKAJON Hver seksjonseier har eksklusiv brukrett til den eiendelskajon vedkommende seksjonseier har grunnbokgjemmel til. Seksjonseier kan fritt parterte, selge og leie ut sin boligseksjon. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Se også pkt 4. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eiendelskajoner § 23. Dette gjelder også om: a) eiener er nærtstående som nevnt i alkoeloven §1-5 første ledd b) eiener er selskaper i samme konsern c) eiener er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærtstående har bestemmende innflytelse over. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med §23. Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett. Bruksenheter og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unød og/eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

32 Y:pp:

Y:pp: 40

Y:pp: 40

Y:pp: 40

1. Velforeningens område ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av velforeningen. Ved overtakelse skal det gås en befaring mellom styret i velforeningen og utbygger av det aktuelle feltet. Fra tidspunkt for overtakelse tar velforeningen over drifts- og vedlikehold for de overtagne områdene. Det foreligger egen avtale mellom utbyggerne av hele feltet om tidspunkt for overtagelsen av alle grn. og bnr. som skal tilfalle velforeningen. Disse tilføres vedtektene etter hvert som de overføres velforeningen.

1. Velforeningens område ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av velforeningen. Ved overtakelse skal det gås en befaring mellom styret i velforeningen og utbygger av det aktuelle feltet. Fra tidspunkt for overtakelse tar velforeningen over drifts- og vedlikehold for de overtagne områdene. Det foreligger egen avtale mellom utbyggerne av hele feltet om tidspunkt for overtagelsen av alle grn. og bnr. som skal tilfalle velforeningen. Disse tilføres vedtektene etter hvert som de overføres velforeningen.

2. Utbyggere i henhold til brøk angitt i pkt. 5 har ansvaret for drift og vedlikehold av fellesanleggene inntil velforeningen har overtatt disse. Utbygger har rett til å kreve at de som har overtatt sine eiendommer betaler for driftsutgifter til brøyting.

3. Inntil hele feltet er utbygd og overtatt av boligselskapene/borettslagene vil utbyggeren av det enkelte felt ha stemmerett i årsmøte/styremøte i henhold til brøk i punkt 6, vedlegg 1, uavhengig av hvor mange seksjoner/andeler som er overtatt i det enkelte felt.

4. Dersom velforeningen pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig uttvode felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av uttvoder.

5. Utbygger har rett til å delta på medlemsmøter inkl. årsmøter som eier av tomter/eiendommer som ikke er solgt første gang. Utbygger har stemmerett på medlemsmøter/årsmøter i forhold til det antall eiendommer utbygger til enhver tid eier, også etter at velforeningen har overtatt fellesanleggene.

6. Velforeningen stifter av følgende reiser med oppsett av et eller flere felte

B1-1	OBOS BW- Orgnr.	3,92%
B1-2	OBOS BW Orgnr.	11,76%
B1-3	OBOS BW- Orgnr.	5,88%
B2	Flatåsen Nordre AS- Org.nr.	16,67%
B3	Yippi Flatåsen II AS	16,67%
B4	Yippi Flatåsen AS	9,80%
B5	Flatåsen Nordre AS	9,80%
B6	JM Norge AS	25,49%

7. Utbyggerne av hele området avtaler innbetaling av en oppstartskapital til velforeningen for hver del som ferdigstilles. Dette beløpet kan igjen inntas fra kjøpere av hver enkelt andel/seksjon. Dette vil fremgå av prospektet ved salg.

Bindende bekreftelse på kjøp for Yippi Flatåsen Leil. nr.

Kjøpesum iht. prisliste kr. _____ + omkostninger iht. prisliste _____

Eventuelle forbehold _____

FINANSIERING PLAN:

Tlf _____ Epost _____ Ikr _____

Eigenkapital | $\frac{w}{w+r}$ | $\frac{r}{w+r}$ | $\frac{kr}{w+r}$

For å kunne benytte dine personopplysninger til annet formål enn å kjøre denne bilen, er vi avhengig av ditt samtykke.

Ja, ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uformellende vurdering av ekrterende bolin ☐ Ja ☐ Nei

Jeg ønsker å bli kontaktet av SpareBank 1, og samtykker til at mine personopplysninger deles med SpareBank 1 ☐ Ja ☐ Nei

Bindende kjøpsbekræftelse er gyldig iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av kjøptidspasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpssummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på samme av salser. Bindende avtale er resultat iht. Lov om auksjoner av 21. mai 1998.

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førekort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Körperzeit:

Personne: _____

Title _____

E-post: _____

Adresse: _____

Revised: 10/1/2010

Date/cted:

Underskrift: _____

Navn _____

Personnr. _____

17

Export

[illegible]

Postcard: _____

Data/sted: _____



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

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

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

Kort om loven

Sist endret 30.05.2023

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

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

Kapitteloversikt:

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

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

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

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

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

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

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

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

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

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

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

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. Verkeområde

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

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

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

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

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

§ 1a. Burettslagbustader

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

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

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

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

§ 1b. Eigarseksjonssameige

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

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

§ 2. Partane

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

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

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

§ 3. Avtalen

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

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. Tilhøvet til anna lovgjeving

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

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

§ 5. Vågnaden for sending av melding

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

§ 6. Skadebotansvar

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

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

§ 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

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

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

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. *Utføring og materialar*

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

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

§ 8. *Plikt til fråråding*

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

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

§ 9. *Endringar og tilleggsarbeid*

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i 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.

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

§ 10. *Tida for utføring*

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

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

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

§ 11. Tilleggsfrist

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

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

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

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

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

§ 12. Garanti for oppfylling av avtalen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar

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

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

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

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

§ 14. Overtaking

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

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

Ved overtakinga

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

§ 15. Overtakingsforretning

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

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

- a. føresegna i første punktum i leddet her,

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

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

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

§ 16. Seinare synfaring

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

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

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. Forseinking

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

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

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

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

§ 18. Dagmulkt

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

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

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. Skadebot

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

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

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

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

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. Heving

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

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

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

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

§ 21. Verknadene av heving

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

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

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

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

§ 22. Skadebot ved heving

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

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

§ 23. Lemping av ansvar

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

§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

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

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. Mangel

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

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

§ 26. Manglande opplysningar

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

§ 27. Urette opplysningar

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

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b. av 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. Tidspunktet for mangelsvurderinga

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

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

§ 29. Forbrukarens krav som følge av mangel

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

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

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

§ 30. Reklamasjon

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

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

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

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

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

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

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

§ 32. Retting av mangel og skade

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

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

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

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

§ 33. Prisavslag

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

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

§ 34. Heving

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

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarende.

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

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

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

§ 35. Skadebot ved mangel

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

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

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

§ 36. Omfanget av ansvaret

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

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

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

§ 37. Krav mot bakre ledd

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

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

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

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

§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar

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

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

§ 39. Rettsmangel

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

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

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

§ 40. Offentlegrettslege rådvaldsband

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

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. Fastsetjing av vederlaget

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

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

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

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

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

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

§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid

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

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

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

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

§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle

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

§ 44. Vederlag for førebuing m.m.

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

§ 45. Vågnaden for ytinga

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

§ 46. Betalingstid

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

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

§ 47. Forskotsbetaling

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

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

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

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

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

§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr

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

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

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

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

§ 49. Deponering av omtvista vederlag

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

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

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

§ 50. Forbrukarens medverknad

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

§ 51. Tilleggsfrist

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

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

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

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. Avbestilling

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

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

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

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

§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn

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

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

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

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

§ 54. Avbestillingsgebyr

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

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking

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

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

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

§ 56. Stansing av arbeidet

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

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

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

§ 57. Heving

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

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

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

§ 58. Verknadene av heving

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

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

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

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

§ 59. Rente og skadebot for rentetap

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

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. Langvarig avbrot

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

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

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

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

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. Verkeområdet for kapitlet

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

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

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

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

§ 62. Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil

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

§ 63. Reklamasjon

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

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

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. Tvisteløysing

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

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

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

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. Endringar i andre lover

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: — — —

§ 66. *Ikraftsetjing*

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

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

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Yippi Flatåsen - Leil. A612
7099 FLATÅSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre