

Eliløkken SJØSIDE

9 nye selveierleiligheter

elilokkensjoside.no





Innhold

<u>8</u>	Velkommen til Eliløkken Sjøside
<u>11</u>	Om prosjektet
<u>14</u>	Et unikt nærområde
<u>16</u>	Leilighetene
<u>28</u>	Parkeringsplan
<u>30</u>	Kjøpsbetingelser
<u>46</u>	Leveransebeskrivelse
<u>50</u>	Vedtekter
<u>57</u>	Driftsbudsjett og felleskostnader
<u>60</u>	Budskjema
<u>62</u>	Meglerinfo

Illustrasjon. Endringer kan/vil forekomme.





Velkommen til Eliløkken Sjøside

Idyll ved vannkanten

Våkne opp til lyden av bølgeskvulp, og nyt deretter morgenkaffen på balkongen mens du ser solen speile seg i vannskorpa.

La barna boltre seg og danne vennskap på det flotte grøntarealet rett utenfor døra. Ta deg en spasertur langs promenaden ved fjorden.



Bo sentralt, men tilbaketrukket, med båtlivet utenfor døra og duften av sjø i nesa. Når kvelden kommer avslutter du dagen med å betrakte kveldssolen som går ned i Trondheimsleia.

Alt dette får du på Eliløkken Sjøside. Her selges det nå ni 2-, 3- og 4-roms selveierleiligheter med bruksareal fra 41 til 82 m².

Eliløkken
SJØSIDE





Om prosjektet

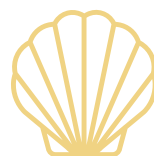
Maritimt med sjøutsikt

Eliløkken Sjøside er et nytt og moderne boligområde som befinner seg i sjøkanten i Børsa, like ved Børsa småbåthavn. Her er det fine turområder og et trygt oppvekstmiljø for barn. I de maritime og trivelige omgivelsene kan hele familien utfolde seg og ha det bra.

Området er allerede utbygd med en blokk og flere rekkehus, og i neste byggetrinn er det 9-mannsboliger på delfelt BBB som skal bygges. 9-mannsboligene vil bestå av 2-, 3- og 4-roms selveierleiligheter fra cirka 41 til 82 kvm (BRA). Alle boligene har terrasse eller balkong, og gode tilvalgsmuligheter.

Eliløkken Sjøside byr på fantastisk utsikt mot Trondheimsfjorden, og nærhet til naturen i form av sjø og grøntarealer. Leilighetene blir moderne og tiltalende, i lyse fargetoner.

Utsyn fra illustrasjonene kan avvike fra faktiske forhold.







Et unikt nærområde

Eliløkken Sjøside er sentralt beliggende i sjøkanten på Elistranda i Børsa. Det er kort vei fra Elistranda til Børsa sentrum, hvor en finner blant annet butikker, bank, rådhus, apotek, legesenter, bensinstasjon, båtmarina, skole og barnehage.

I nærmiljøet finnes gode turmuligheter både langs sjøen, på skogsstier og på vei.

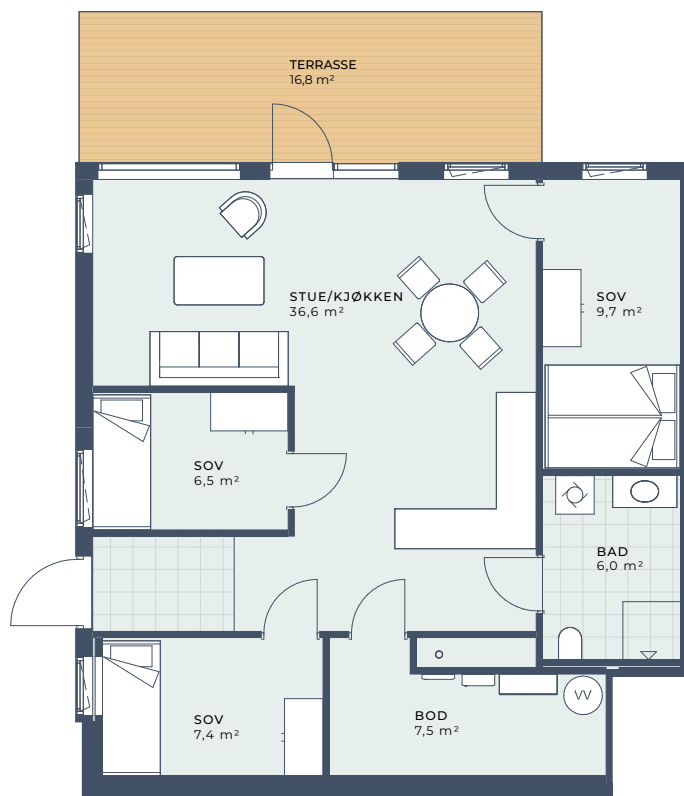


Fra Børsa er det cirka 20 minutters kjøring med bil til Rosten, hvor det finnes kjøpesenter og rikelig med servicetilbud. Det er cirka 30 minutter fra Børsa til Trondheim sentrum, og Orkanger med sitt gode servicetilbud ligger bare 10 minutter unna. Børsa byr på et godt kollektivtilbud og ligger i takstsone Stor-Trondheim, noe som betyr bussbillett til bytakst.

Stedet kan by på et bredt aktivitetstilbud, og i Børsa finner vi blant annet gressbane, kunstgressbane og friidrettsanlegg. Børsa fikk høsten 2015 en ny og moderne barneskole. I tilknytning til denne åpnet også en ny idrettshall/flerbrukshall. Børsa kan også skilte med egen marina for småbåter. Denne ligger kun en kort spasertur unna Eliløkken Sjøside.

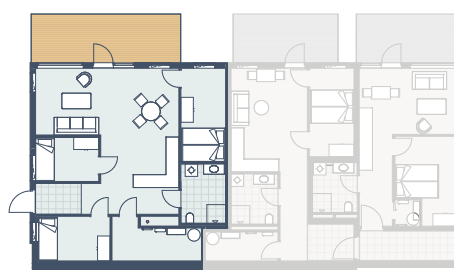


Leilighetene



1 Leilighet 1 4-roms

ELILØKKEN BBB	SOVEROM	BRA-i m²
Leil 1	3	81,7 m²
1. etg		



Merk: Tegningen er bare retningsgivende.



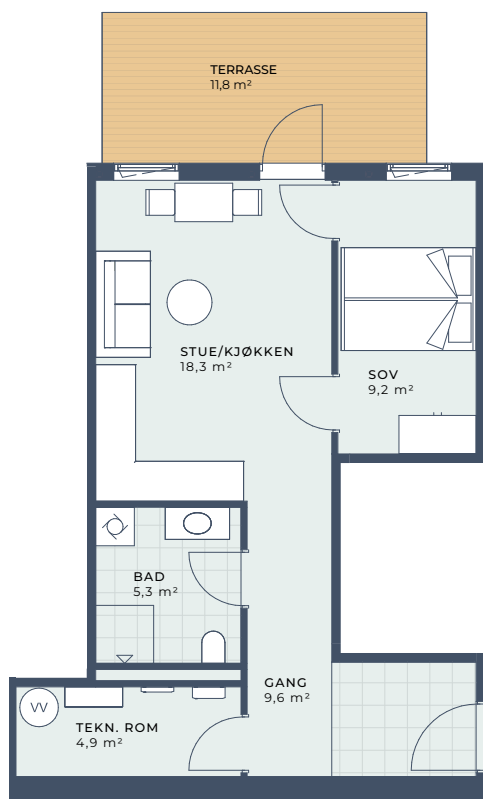
Illustrasjon. Endringer kan/vil forekomme.



Illustrasjon. Endringer kan/vil forekomme.

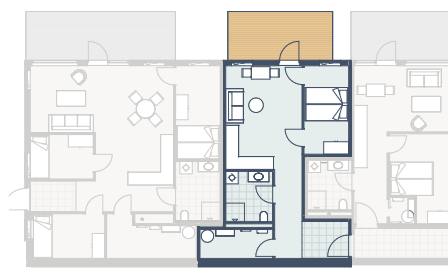


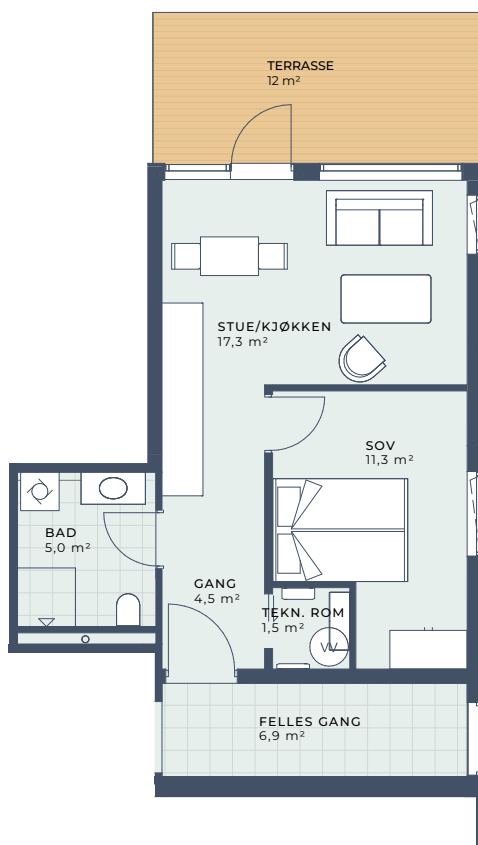
Merk: Tegningen er bare retningsgivende.



2 Leilighet 2 2-roms

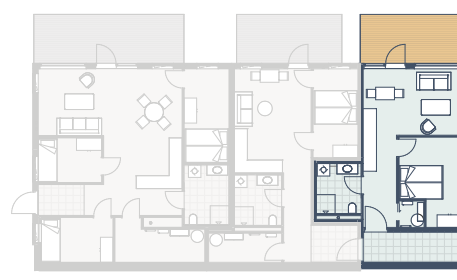
ELILØKKEN BBB	SOVEROM	BRA-i m²	BRA-e m²
Leil 2	1	49 m²	2,5 m²
1. etg			





3 Leilighet 3 2-roms

ELILØKKEN BBB	SOVEROM	BRA-i m²	BRA-e m²
Leil 3	1	41,3 m²	2,5 m²
1. etg			



Illustrasjon. Endringer kan/vil forekomme.

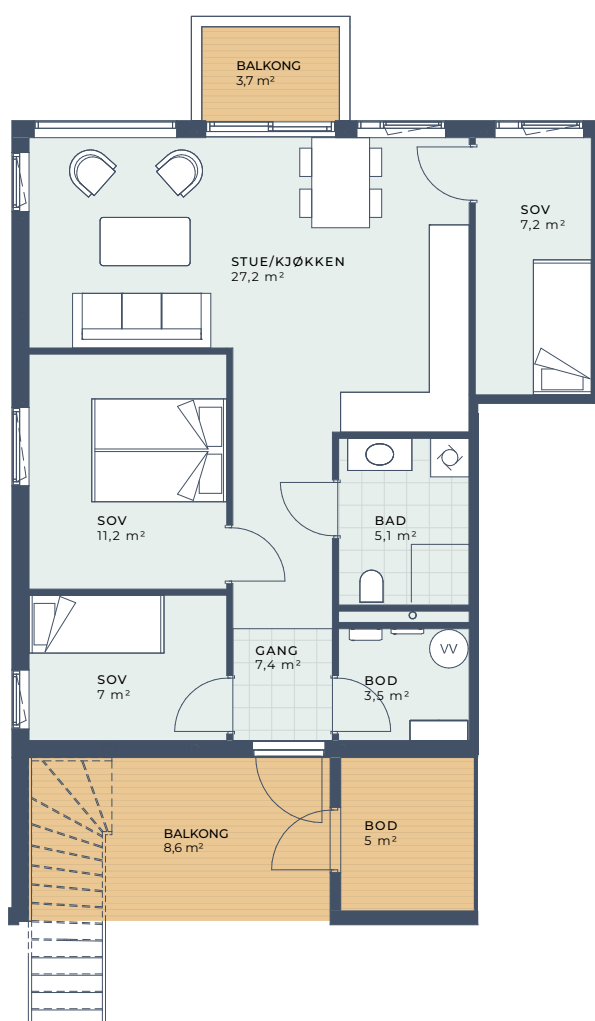
Merk: Tegningen er bare retningsgivende.



Illustrasjon. Endringer kan/vil forekomme.

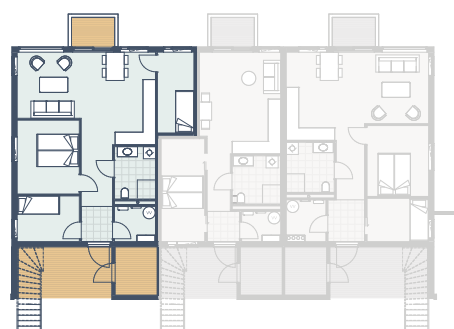


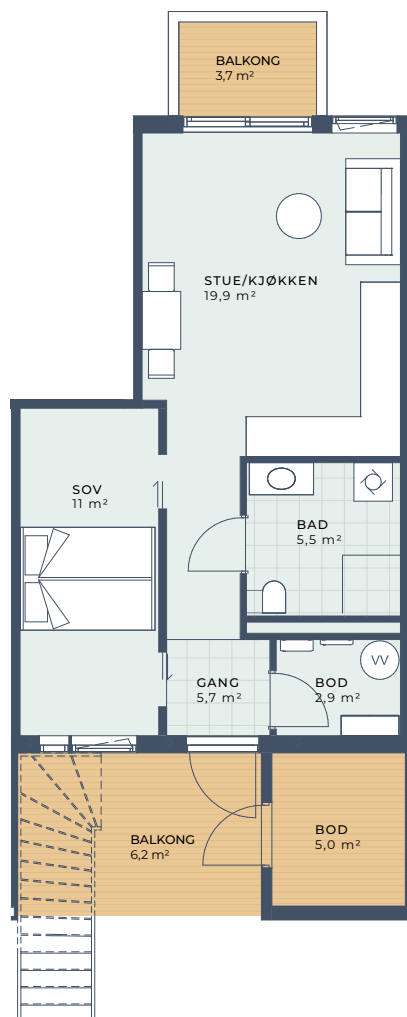
Merk: Tegningen er bare retningsgivende.



4 Leilighet 4 4-roms

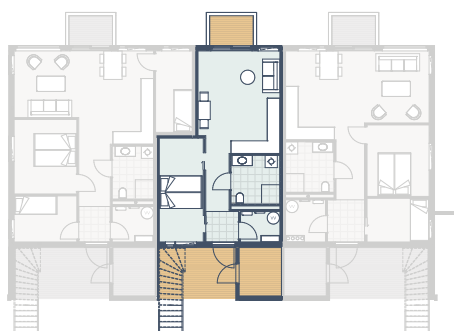
ELILØKKEN BBB	SOVEROM	BRA-i m²	BRA-e m²
Leil 4	3	71,5 m²	5 m²
2. etg			





5 Leilighet 5 2-roms

ELILØKKEN BBB	SOVEROM	BRA-i m ²	BRA-e m ²
Leil 5	1	46,9 m ²	5 m ²
2. etg			



Illustrasjon. Endringer kan/vil forekomme.

Merk: Tegningen er bare retningsgivende.

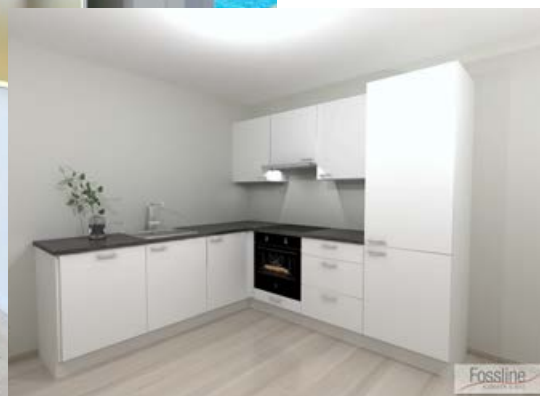




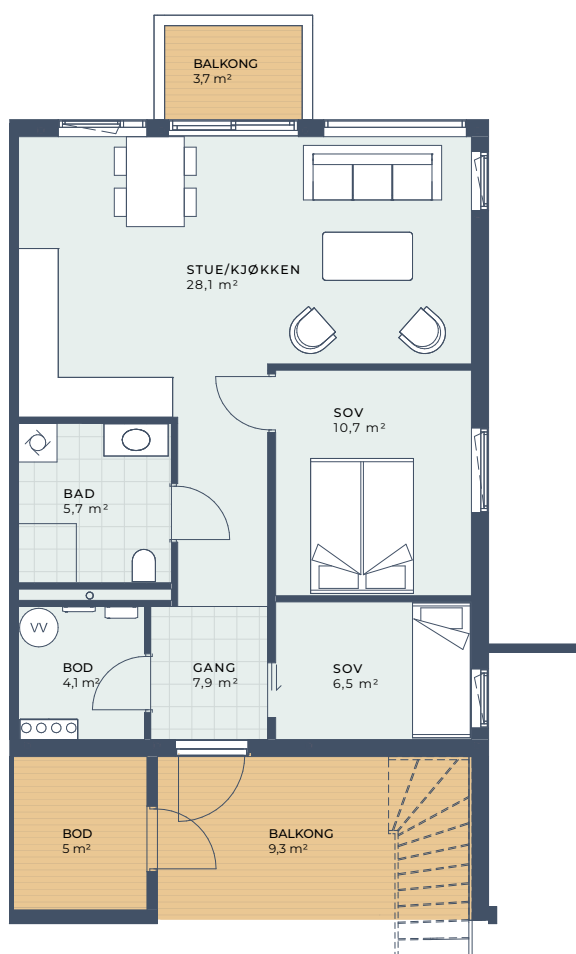
Illustrasjon. Endringer kan/vil forekomme.



Illustrasjon. Endringer kan/vil forekomme.

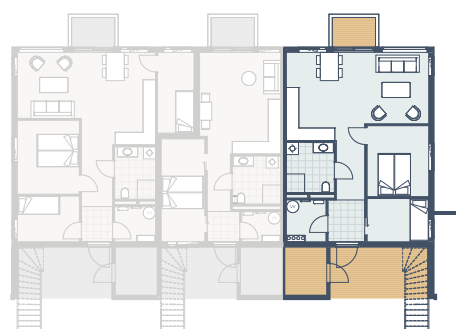


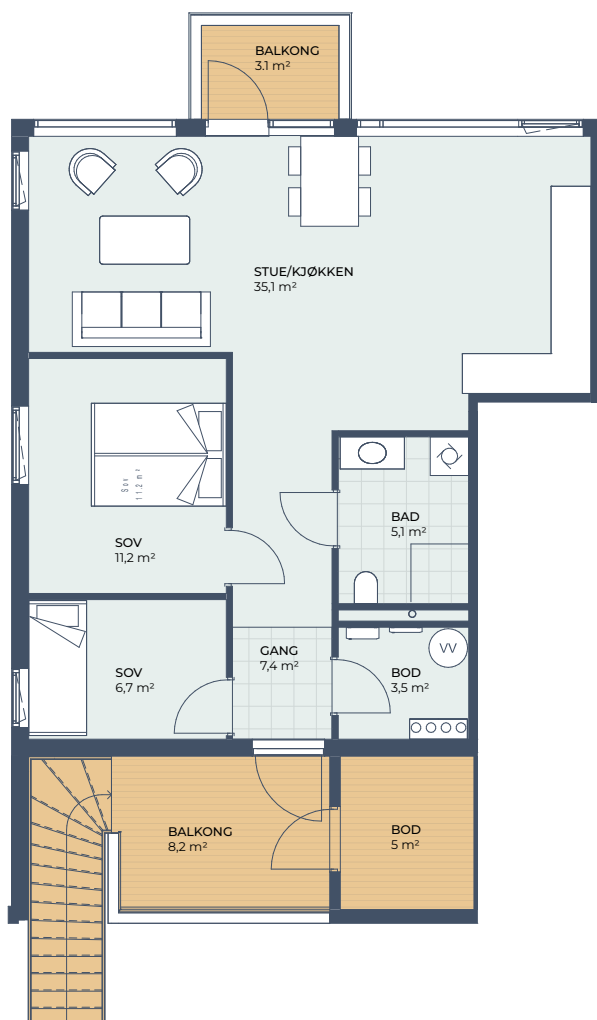
Merk: Tegningen er bare retningsgivende.



6 Leilighet 6 3-roms

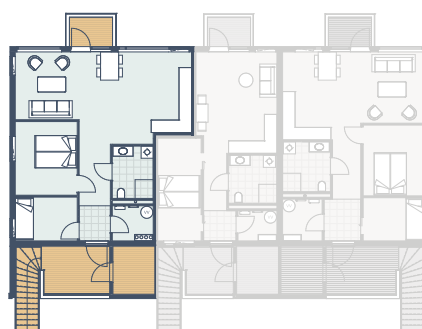
ELILØKKEN BBB	SOVEROM	BRA-i m ²	BRA-e m ²
Leil 6	2	65,7 m²	5 m²
2. etg			





7 Leilighet 7 3-roms

ELILØKKEN BBB	SOVEROM	BRA-l m²	BRA-e m²
Leil 7	2	71,5 m²	5,1 m²
3. etg			



Merk: Tegningen er bare retningsgivende.



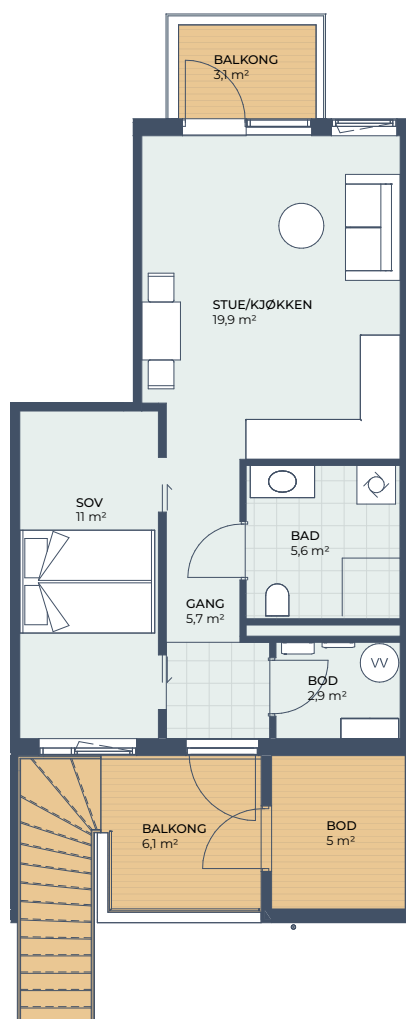
Illustrasjon. Endringer kan/vil forekomme.



Illustrasjon. Endringer kan/vil forekomme.

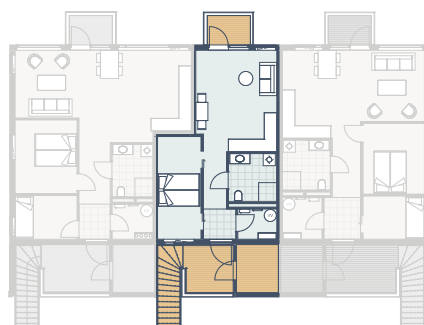


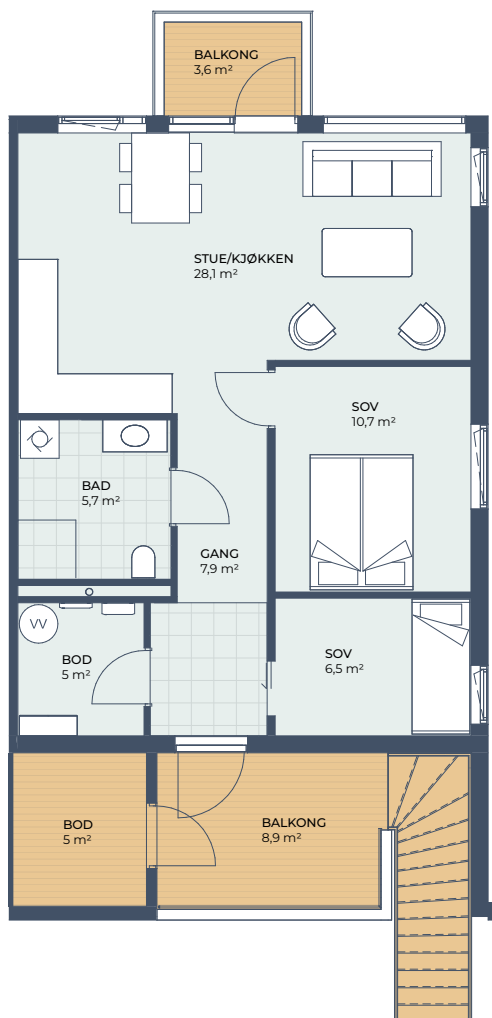
Merk: Tegningen er bare retningsgivende.



8 Leilighet 8 2-roms

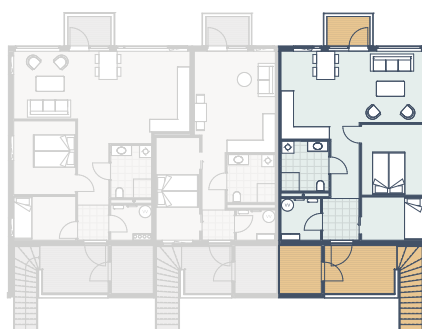
ELILØKKEN BBB	SOVEROM	BRA-i m ²	BRA-e m ²
Leil 8	1	46,9 m²	5,2 m²
3. etg			





9 Leilighet 9 3-roms

ELILØKKEN BBB	SOVEROM	BRA-i m²	BRA-e m²
Leil 9	2	65,7 m²	5,2 m²
3. etg			

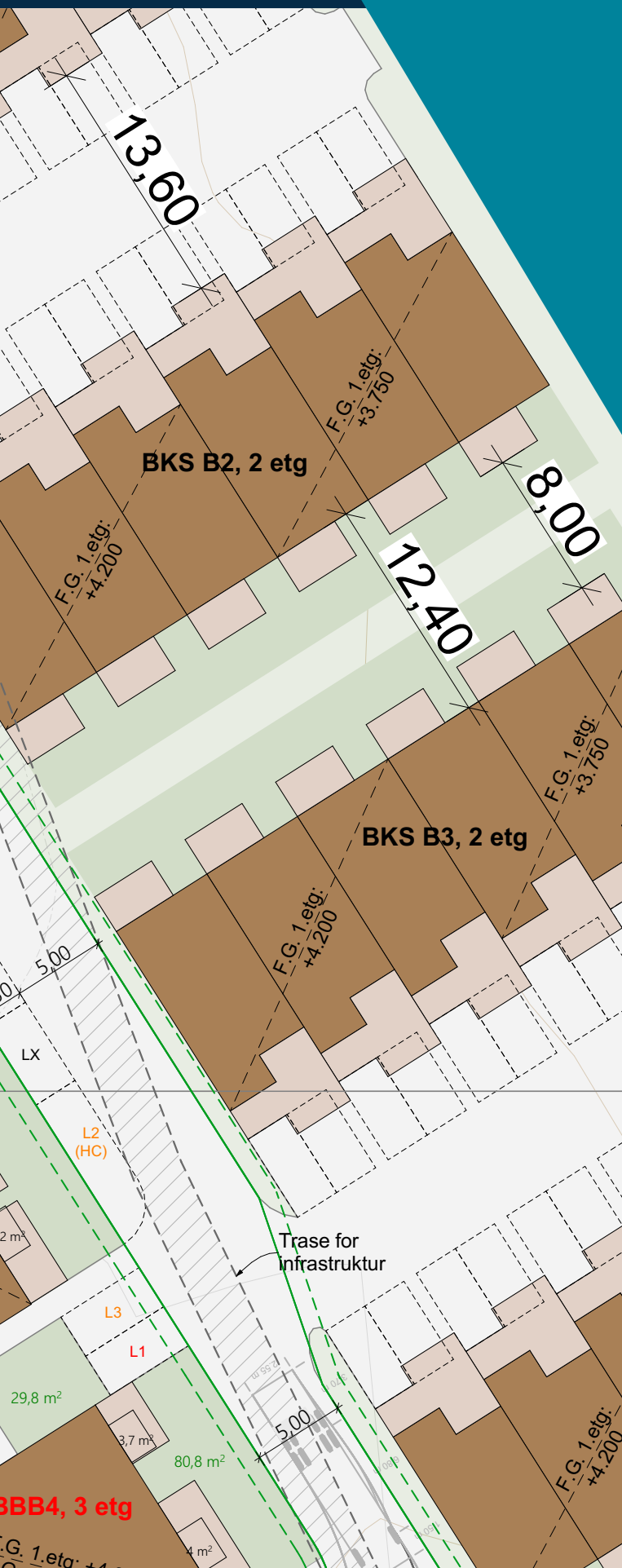


Merk: Tegningen er bare retningsgivende.

Illustrasjon. Endringer kan/vil forekomme.

Parkeringsplan





Kjøpsbetingelser

Eliløkken Sjøside del sør (hus 2)

kjøpsbetingelser av 03.04.2025

Beskrivelse

Eliløkken Sjøside er et nytt utbyggingsområde som har reist seg i sjøkanten i Børsa, like ved Børsa småbåthavn. Området er allerede utbygd med en blokk og flere rekkehus, og i neste byggetrinn er det 9-mannsboliger på delfelt BBB som skal bygges.

9-mannsboligene vil bestå av 2-, 3- og 4-roms selveierleiligheter fra ca. 41 til 82 kvm (BRA). Leilighetene bygges etter kravene i TEK17, og blir moderne leiligheter med tiltalende standard.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i sjøkanten på Elistranda i Børsa. Kort vei til Børsa sentrum hvor en finner bl.a. butikker, bank, rådhus, apotek, legesenter, bensinstasjon, båtmarina, skole og barnehage.

I nærmiljøet finnes gode turmuligheter både langs sjøen, samt skogsstier og vei.

Fra Børsa er det ca. 20 minutters kjøring med bil til Rosten med kjøpesenter og rikelige servicetilbud, samt ca. 30 minutter til Trondheim sentrum. Orkanger med godt servicetilbud ligger bare 10 minutter unna. Børsa kan by på godt kollektivtilbud og ligger i takstzone Stor-Trondheim, noe som betyr bussbillett til «bytakst».

Kommunen kan by på et bredt aktivitetstilbud, og i Børsa finner vi bl.a. gressbane, kunstgressbane og friidrettsanlegg. Børsa fikk høsten 2015 ny og moderne barneskole, og i tilknytning til denne åpnet også en ny idrettshall/ flerbrukshall. Nye Skaun ungdomsskole med idretts- og kulturhall ble åpnet høsten 2019. Børsa kan også skilte med egen marina for småbåter, og denne ligger bare en liten spasertur unna.

Standard/byggemåte

Se utbyggers leveransebeskrivelse.

Areal

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

De oppgitte arealer i markedsføring er å betrakte som omtrentlig areal og kan være avrundet til nærmeste hele kvm. Størrelse på de enkelte rom kan avvike, slik at et rom kan bli større og et annet rom bli mindre.

I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor boligen (med unntak av leilighet 1, som har større innvendig bod), eventuell parkeringsplass og balkong/markterrasse.

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

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

Parkering/sportsbod

Det medfølger 1 utendørs parkeringsplass og 1 sportsbod til hver leilighet. Bruk av sportsboder blir organisert som tilleggsareal til den enkelte leilighet, parkeringsplasser reguleres av bruksavtale i vedtekter.

Det tas forbehold om endring av parkeringsplassenes plassering ved eventuell flytting av diverse tekniske rom, søyler, kjørelinjer o.l. Utbygger forbeholder seg retten til å fordele p-plassene ved overtakelse.

Ventilasjon

Alle boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med roterende varmeveksler, og i henhold til gjeldende forskriftskrav. Over komfyr leveres egen kjøkkenvifte. For noen leiligheter kan det bli levert kjøkkenvifte med kullfilter.

Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisitet. Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Elektriske kabler på bad.

Tilvalg

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

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

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

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

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

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

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

Tomten

Felles eiendomstomt for sameiet, under fradeling fra gnr. 141 bnr. 29 i Skaun kommune. Tomten opparbeides i henhold til planlagt utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene mht. opparbeidelse av gangstier, lekeplass og grøntareal. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme endringer i utomhusplanen.

Vei, vann/avløp

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig nett via private stikkanlegg.

SAMEIET/ØKONOMI

Forretningsfører

Utbygger har valgt å engasjere TOBB forvaltning AS til å forestå stiftelse, utarbeidelse av forslag til husordensregler, vedtekter, budsjett, samt forretningsførsel for sameiet. Samme selskap er også engasjert som forretningsfører til og med det første hele driftsåret.

Utkast til budsjett og vedtekter ligger vedlagt i prospektet. Budsjett og vedtekter kan endres som følge av enten utbyggers eller sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret ut fra selgers valg av organisering av parkeringsplasser og bodanlegg.

Sameiet

Boligene selges som selveierleiligheter og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65) og vedtektene. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 31. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne.

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

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

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

Velforening/realssameie

Det er pliktig medlemskap i områdets velforening.

Dyrehold

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

Ligningsverdi

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

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på skatteetatens boligkalkulator å få beregnet ligningsverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål.

Felleskostnader

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Forretningsførers forslag til fellesutgifter og budsjett fremgår av vedlagte budsjett.

Disse utgjør mellom kr 1 745,- og 2 360,- og inkluderer bl.a. tv-/internett og øvrige felles driftsutgifter (bl.a. avsetning til felles vedlikehold, forretningsførsel, bygningsforsikring (ikke innbo), snøbrøyting og felles strøm).

TV/Bredbånd/Telefoni: Selger vil inngå en kollektiv avtale på vegne av sameiet om leveranse av basis tv- og internettsignal, hvor hver enkelt kan selv velge å oppgradere og bestille tjenester utover dette. Informasjon rundt tilleggstjenester vil bli tilsendt den enkelte fra leverandør i forkant av overtakelse.

Tilleggs punkter for TV/Data/Telefoni bestilles direkte gjennom utbygger.

Det gjøres oppmerksom på at budsjettet og dermed andel fellesutgifter kan både bli høyere og lavere som følge av sameiernes endring av budsjettet ved stiftelse.

Etter ferdigstilling, plikter utbygger å betale andel fellesutgifter på usolgte boliger.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Offentlige/kommunale avgifter

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

Faste løpende kostnader

I tillegg til månedlige felleskostnader, tilkommer:

- Vannforbruk/avløp, og evt. eiendomsskatt.
- Månedlige utgifter til evt. utvidet tv-pakke, utvidet bredbåndshastighet og evt. telefoni.
- Strømabonnement, innboforsikring etc.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

Utleie

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Ingen panteheftelser følger eiendommen ved salg.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser/servitutter som kan følge eiendommen:

1949/7083-1/66 Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:26

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra gnr: 141 bnr: 28

Overført fra: 5029-141/29

Gjelder denne registerenheten med flere

1950/128-2/66 Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:25

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: 5029-141/29

Gjelder denne registerenheten med flere

1950/128-3/66 Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:78

Overført fra: 5029-141/29

Gjelder denne registerenheten med flere

1951/5712-1/66 Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: 5029-141/29

Gjelder denne registerenheten med flere

1953/8068-2/66 Bestemmelse om gjerde

Overført fra gnr: 141 bnr: 34

Overført fra: 5029-141/29

Gjelder denne registerenheten med flere

1977/2528-1/66 Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr: 5029 Gnr:141 Bnr:190

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: 5029-141/29

Gjelder denne registerenheten med flere

2005/5928-2/66 Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr: 5029 Gnr:141 Bnr:190

Overført fra: 5029-141/29

Gjelder denne registerenheten med flere

2015/823752-1/200 Best. om vann/kloakkledn.

gjelder gjensidig rett til anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

gjelder også for senere fradelte parseller innenfor reg.plan for Eliløkken Bruk

Med flere bestemmelser

Overført fra: 5029-141/29

Gjelder denne registerenheten med flere

2015/823752-2/200 Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:322

Med flere bestemmelser

Overført fra: 5029-141/29

Gjelder denne registerenheten med flere

2017/70526-1/200 Erklæring/avtale

Rettighetshaver:TENSIO TS AS

Org.nr: 978631029

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon

Med flere bestemmelser

Overført fra: 5029-141/29

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2413712-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk

Gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2413712-2/200 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2413712-3/200 Bestemmelse om bebyggelse

05.05.2020 21:00

Gjensidig rett

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp; jf. lov om eierseksjoner § 31. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

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

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

ReMidt/Skaun kommune har rett til å ha søppelhåndteringssystemer liggende på eiendommen.

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

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Eliløkken Sjøside, og er regulert til bolig- og blokkbebyggelse.

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

Eiendommens betegnelse

Eiendommen har pr. i dag betegnelsen gnr. 141, bnr. 29 i Skaun kommune, endelig tomt vil fradeles fra denne matrikkel. Selger forbeholder seg retten til å fatte alle avgjørelser vedr. organisering/inndeling av tomtegrunn.

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

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

Kjøper skal ved inngivelse av kjøpstilbud, fremlegge tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen, inklusive omkostninger. Kjøper aksepterer at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank. Selger forbeholder seg retten til å endre priser på usolgte enheter.

Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen for leiligheten betale omkostninger. Dette utgjør bl.a. andel dokumentavgift (2,5% av beregnet tomteverdi – se prisliste for hver enkelt leilighets andel), tinglysingsgebyr skjøte (p.t. kr 545,-), tinglysingsgebyr panteobligasjon (p.t. kr 545,-), seksjonering (kr 2 000,-), grunnboksutskrift (p.t. kr 260,-), startkapital til sameiet (kr 10 000,-), startkapital til velforening (kr 5000,-) og etablering av sameiet (kr 2 500,-).

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

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

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

Oppgjør

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Selger

Eliløkken Sjøside AS, org.nr. 887 358 672

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

Planlagt fremdrift

Bygging ble igangsatt Q1 2025, og beregnet byggetid er 12–16 mnd. Dette vil gi en antatt ferdigstillelse tidligst Q1 2026. Det gjøres oppmerksom på at skissert fremdrift ikke er endelig, jf. informasjon beskrevet i pkt. vedr. forsinkelser. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal skriftlig varsles ca. 4 uker før overtakelse, men med minimum 2 ukers varsel. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Overtagelse

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

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

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, avholdes likevel selve forretningen men overtagelsen utsettes til midlertidig brukstillatelse/ferdigattest foreligger.

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

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

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

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

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

Overtagelse fellesareal

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

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

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

Forsinkelser

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

Dersom estimert byggetid overskrides og selger ikke sender korrigeret plan for overtagelse senest 4 mnd. før estimert overtagelse, regnes byggestarttidspunkt (varsel om byggestart) med tillegg av angitt byggetid (12–16 mnd.) som frist for overtagelse. Forsinkelse er å regne fra dette tidspunkt.

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

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

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

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

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

Dersom overtagelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

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

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

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

Forbehold

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

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

Energimerking

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Lov om hvitvasking

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

Bekreftelse av en persons identitet skjer normalt ved fremvisning av gyldig legitimasjon, eksempelvis personlig fremmøte eller bruk av BankID. Dersom kjøper er juridisk person, må det foretas særlige kundetiltak. Dette innebærer fremvisning av firmaattest og redegjørelse for reelle rettighetshavere i selskapet. **Transaksjonen**

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig frem-møte»), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest innen kontraktsignering.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim. Med mistenkelig transaksjon menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Salgsbetingelser

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

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

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

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

Garantier

For de boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova, vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og evt. § 47. Garantien er gjeldende i byggeperioden og frem til 5 år etter overtagelsen av boligen, jf. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen og for boligens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstilelsen av disse. Garanti jf. Bustadoppføringslova § 12 skal etter loven stilles når selgers forbehold er bortfalt, og vil bli rekvirert straks det gis beskjed om bortfall av forbehold nevnt tidligere i dette dokument.

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

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

Spesielle forhold i byggeperioden

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

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

Reklamasjon etter overtagelse, retting av mangler

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

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

Forsinkelsesrenter m.m.

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

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

Betalingsforsinkelse fra kjøper:

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

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

Avbestilling

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

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

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt eller etter at selgers forbehold er innfridd/frafalt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslovas §§ 52 og 53.

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

Transport av avtale

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

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

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

Orienterende opplysning

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

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer, innredninger, mv. Det samme gjelder mht. situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, «møblerte» plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise leveranse som ikke medfølger i handelen. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

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

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

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende / supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

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

Endringer i lov, forskrift og praksis, nye offentligrettslige krav eller vedtak som gjelder for selgers ytelse, anses som kjøpers forhold og kostnad dersom selger ved avtaleinngåelse ikke var kjent med, eller burde ha regnet med endringene. Slike kostnader vil medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om endringene og de konsekvenser dette innebærer.

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

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

Personvern

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Finansiering

Kjøper aksepterer at det skal fremlegges tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen når avtale om kjøp inngår, jf. buofl. § 46 annet ledd. Kjøper aksepterer videre at finansieringsbevis kan videreformidles til utbygger byggelånsbank.

Ved selgers aksept av kjøpstilbud, er handelen juridisk bindende for begge parter. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt 30 dager etter aksept, med den følge at avtalen kan heves fra selgers side. Omkostninger knyttet til heving og dekningsalg dekkes av kjøper.

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

Tinglysing av hjemmel

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

Ansvarlig megler

Vegar Sommerschild, Daglig Leder / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 47 24 79 47
E-post: vts@aktiv.no

Meglernes vederlag

Vederlag er avtalt til kr 1,625 % av salgssum, og i tillegg betales alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler krav på betaling for solgte enheter samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Beløp inkl. mva.





Leveransebeskrivelse Eliløkken Sjøside 07.04.2025

Flermannsbolig del sør – Bygg 2

Byggherre: Eliløkken Sjøside AS

Leveranser utføres i henhold til Teknisk Forskrift TEK17. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger.

Eliløkken Sjøside AS betinger seg retten til å foreta mindre endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Disse endringene skal ikke redusere byggets kvalitet, og gir ikke rett til prisjustering, med mindre endringen er som følge av offentlige krav eller pålegg.

Møbler inntegnet på illustrasjoner og salgstegninger er ikke omfattet av leveransen. Det gjøres oppmerksom på at salgstegninger er utarbeidet i prosjektutviklingsfasen og at endringer kan bli nødvendig. Garderobeskap er ikke inkludert i leveransen.

Tekniske anlegg og føringer blir lagt over nedforinger i himling, hovedsakelig i bad/gang og bod. Enkelte innkassinger av ventilasjon og rør må påregnes, også i utvendig bod. Endelige tegninger vil foreligge når detaljprosjektering er utført.

Listverk

Hvitmalte lister med synlige spikerhoder.
Listfri overgang vegg/tak og rundt vinduer.

Vinduer

Malte vindu med samme farge utvendig og innvendig. Mørk grå/sort. Listefri utførelse.

Himling

Hvitmalt gipsplate.

Innvendige vegger

Malt gipsplate. Farge Jotun Sommersne NCS 1102-Y10R. Vegger på bad leveres med flis (30x30) i dusjsone, ellers malt gipsplate.

Gulv

3-stavs eikeparkett lakkert matt hvit, Boen Concerto hvit matt eller tilsvarende. 30x30 cm sort/grå flis på bad/våtrom. Gulv i fellesgang til 2 stk leiligheter i sokkeletasje leveres med varmekabler og flis. Terrasser foran leiligheter i sokkel samt utenfor inngang for leiligheter i 1. og 2. etg leveres i trykkimpregnert tre.

Innv.dører

Glatte hvitmalte dørblad. Flat terskel med luftespalte under dørblad. Dørvidere i blank eller matt krom.

El-anlegg

Leveransestandard NEK400.

NEK 400 angir krav til antall stikkontakter etc. i boligens forskjellige rom. Tegninger som viser antall og plassering av strømuttak vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Installasjon leveres fortrinnsvis som skjultanlegg. Unntak kan gjøres i forbindelse med bygningsdeler der lyd- og brannkrav tilsier at det må leveres åpen installasjon innvendig i leiligheten. Takbelysning på soverom, bad, bod og gang i hvit plast type TL Luna 12W eller tilsvarende.. 1 stk 18w lysrør under overskap kjøkken. Takbelysning kjøkken TL Luna 12W eller tilsvarende. Klargjort for elbil-lader.

Utvendig leveres utelampe ved hver hovedinngangsdør samt utelampe og stikkontakt på balkonger i 1. og 2. etg samt ved terrassedører i sokkeletasje.

Signalanlegg

Fiberkabel med uttak for TV og bredbånd. Utbygger inngår felles avtale på vegne av sameiet om levering av TV og internettjenester med Get/Telia som tjenesteleverandør. Avtalen har bindingstid på 5år fra overtakelse av boligen.

Ventilasjon

Boligen leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Kjøkkenhette har separat vifte med eget utkast.

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad og klargjort for panelovner. Leveres med panelovn på stue.

Sanitæranlegg

Vann og avløp tilkobles offentlig anlegg. 200liter varmtvannsbereder plasseres i innvendig bod. Alle armaturer av ettgreps-type.

Kjøkken

Fossline Uni eller tilsvarende. 30 mm benkeplate i laminat.
Egen spesifikasjon følger som vedlegg til kontrakt.

Hvitevarer

Hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende.
Integrert kombiskap kjøl/frys
Integrert oppvaskmaskin
Innbyggingsovn varmluft
Induksjon platetopp
Ventilator

Bad

Fossline Uni eller tilsvarende, 100 cm innredning.

- Malt hvit
- Vask i porselen
- Belysningsspeil
- Håndtak i rustfri stål
- Vegghengt toalett
- Dusjhjørne med svingbare dusjvegger
- Opplegg for vaskemaskin



Merk: Tegningen er bare retningsgivende.

Varsling

Hver bolig leveres med forskriftsmessig brannslukkingsapparat og brannvarslere

Bygget

Plassbygd på støpt betongplate.

Fasade

Utvendig overflater leveres med liggende falset kledning påført ett strøk grunning og 2 strøk dekkbeis. Fargevalg og detaljering velges i samråd med prosjektets arkitekt og entreprenør.

Ytterdør

Ferdigbehandlet ytterdør.

Sportsbod

Utvendig bod leveres uisolert med synlig bindingsverk der det ikke er brannkrav til vegg/tak. Takbelysning samt 1 stk dobbel stikk.

Postkasser

Det leveres 1 stk postkasse pr. bolig.

Ringeklokke

1 stk ringeklokke ved inngangsdør.

Utendørs

Utomhusanlegg opparbeides i henhold til utomhusplan. Endringer kan forekomme. Grøntarealer leveres ferdig isådd.

Parkering

1 stk fast utomhus parkeringsplass pr bolig.

Renovasjon

Felles renovasjonspunkt med containere.

Kjøper kan endre spesifikasjoner i sin leilighet innenfor fastsatte endringsrutiner. Mulighet til tilvalg vil være tidsbegrenset.

Endring av vegger, dørplassering/slagretning, ventilasjonsanlegg, sjakter, nedforinger og innkassinger kan som hovedregel ikke endres.

På grunn av garantiforhold aksepteres det ikke andre leverandører/entreprenører i boligen i byggetiden enn de som utbygger har engasjert, og det er heller ikke muligheter til egeninnsats før ferdigstillelse og overtagelse.



UTKAST

Dette er et utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger i forbindelse med salgsstart av boligprosjektet Eliløkken Sjøside 9. Vedtektene er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som følger av eierforholdet, og det tas forbehold om senere endringer. Det tas uttrykkelig forbehold om endring i måten sameiet er organisert på når det kommer til oppdeling av seksjoner, parkeringsplasser, boder, fellesareal mv. Utbygger har rett til å etablere boligkjøpsmodeller i prosjektet. Det vises for øvrig til forbehold i salgsoppgaven.

Vedtekter for Sameiet Eliløkken Sjøside 9 (org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Eliløkken Sjøside 9. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 21.02.2025.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 9 boligseksjoner på eiendommen gnr. 141 bnr. xx i Skaun kommune.

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

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

1-3 Velforening

Det er pliktig medlemskap i områdets velforening.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. arbeid som endrer

bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, innglassing, mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/rette opp utførte arbeider for eiers regning. Alternativt kan styret kreve at seksjonseier sørger for fjerning av ulovlige installasjoner.

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. PARKERING

Sameiet/seksjonseierne disponerer 9 parkeringsplasser. Disse ligger på sameiets fellesareal.

4-1 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av en parkeringsplass. Fordeling av parkeringsplasser følger som **vedlegg 1 (parsell 1 og 2)** til vedtektene. Det er felles gjesteparkering for Sameiet Eliløkken Sjøside 8 (gnr. 141 bnr. xx) og Sameiet Eliløkken Sjøside 9 (gnr. 141 bnr. xx)

4-2 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning beslutes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Ved oppstart av sameiet skal det velges et interimsstyre bestående av to representanter utpekt av utbygger.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

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

8-3 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

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

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

8-8 Styrets kommunikasjon med seksjonseierne

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsførereren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

DRIFTSBUDSJETT
OG
FELLESKOSTNADER
FOR
SAMEIET ELILØKKEN SJØSIDE 9

*Utarbeidet av Boligbyggelaget TOBB
Trondheim, 09/04/2025*

BUDSJETT AR 1 - AR 5		Antall leiligheter: Prisutvikling i %:		9 2,5		
INNTEKTER		Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5
Innbetaling startkapital		90 000				
Felleskostnader drift		97 500	99 938	102 436	104 997	107 622
Velforeningskontingent		17 928	18 376	18 836	19 306	19 789
Forretningsførerhonorar/revisjon		42 436	43 497	44 584	45 699	46 841
Kabel-TV/Bredbånd		61 560	63 099	64 676	66 293	67 951
Sum inntekter		309 424	224 910	230 532	236 296	242 203
KOSTNADER						
Forretningsførerhonorar, minikontrakt		42 436	43 497	44 584	45 699	46 841
Styrehonorar		9 000	9 225	9 456	9 692	9 934
Løpende vedlikehold		27 000	27 675	28 367	29 076	29 803
Drifts- og serviceavtaler		20 000	20 500	21 013	21 538	22 076
Velforeningskontingent		17 928	18 376	18 836	19 306	19 789
Bygningsforsikring		31 500	32 288	33 095	33 922	34 770
Fellesstrøm		5 000	5 125	5 253	5 384	5 519
Kabel-TV/Bredbånd		61 560	63 099	64 676	66 293	67 951
Andre driftsutgifter		5 000	5 125	5 253	5 384	5 519
Sum kostnader		219 424	224 910	230 532	236 296	242 203
DRIFTSRESULTAT		90 000	0	0	0	0
ARSRESULTAT		90 000	0	0	0	0
Arsresultat		90 000	0	0	0	0
Disponible midler 01.01		0	90 000	90 000	90 000	90 000
Disponible midler 31.12		90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
Antatt endring FK fra 01.01:		0,00	2,50	2,50	2,50	2,50

BUDSJETTFORUTSETNINGER	
Felleskostnader: Driftsbudsjett er forslag og basert på mottatte opplysninger fra megler/utbygger. Alle felleskostnader er fordelt etter brøk (BRA), foruten kontingent til velforeningen, forretningsførerhonorar/revisjon og kabel-tv/bredbånd som fordeles flatt. Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttes av styret. Startkapital på 10 000kr pr seksjon betales inn ved overtagelse. Bygningsforsikringspremie er stipulert. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier. Fellesstrøm for gang sokkeletasje er estimert og inkludert i felleskostnadene. Kabel-TV/Bredbånd er estimert til kr. 269,- pr. enhet pr. mnd. Det er pliktig medlemsskap i områdets velforening. Kontingenten er p.t. satt til kr. 161,- pr. enhet pr. mnd. Kommunale avgifter (vann,avløp,eiendomsskatt) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og forutsetter dette blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte. Endringer i felleskostnadene: De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfaringstall og estimat. Det er budsjettert med lik forventet prisutvikling. Endringer i organisering, areal opp mot seksjonering eller uforutsette/større service og vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene. Kontingentene til velforening/realsameie kan også bli endret når disse kommer i drift.	

SAMEIET ELILØKKEN SJØSIDE 9

Snr	Areal BRA m2	Felleskostn. drift pr. mnd	Forretn. revisjon	Kabel-TV/ bredbånd pr. mnd	Velforenings- kontingent pr. mnd	Totale felleskostnader pr. mnd
1	82	1 232	393	570	166	2 360
2	49	736	393	570	166	1 865
3	41	616	393	570	166	1 745
4	72	1 081	393	570	166	2 210
5	47	706	393	570	166	1 835
6	66	991	393	570	166	2 120
7	71	1 066	393	570	166	2 195
8	47	706	393	570	166	1 835
9	66	991	393	570	166	2 120
	541	8 125	3 536	5 130	1 494	18 285

Budskjema

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Eliløkken Sjøside BBB – Hus 2
Gnr. 141, bnr. 29 i Skaun kommune

Oppdragsnummer:

1702235003

FOR EIENDOMMEN

Meglerforetak: Orkla Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Vegar T. Sommerschild

Telefon/Faks: 47 24 79 47

E-post: vts@aktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE KJØPETILBUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM, LEILIGHET:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger 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 neste virkedag.

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.

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____

Lånt kapital: _____

Egenkapital: _____

Totalt: _____

Referanse og tlf.nr: _____

Kr _____

Kr _____

Kr _____

Egenkapital består av ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinskudd)

Navn: _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendoms-meglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Meglerinfo



Vegar T. Sommerschild
Eiendomsmegler,
Aktiv Eiendomsmegling

Tlf. +47 472 47 947
Epost. vts@aktiv.no

Eliløkken
SJØSIDE

elilokkensjoside.no