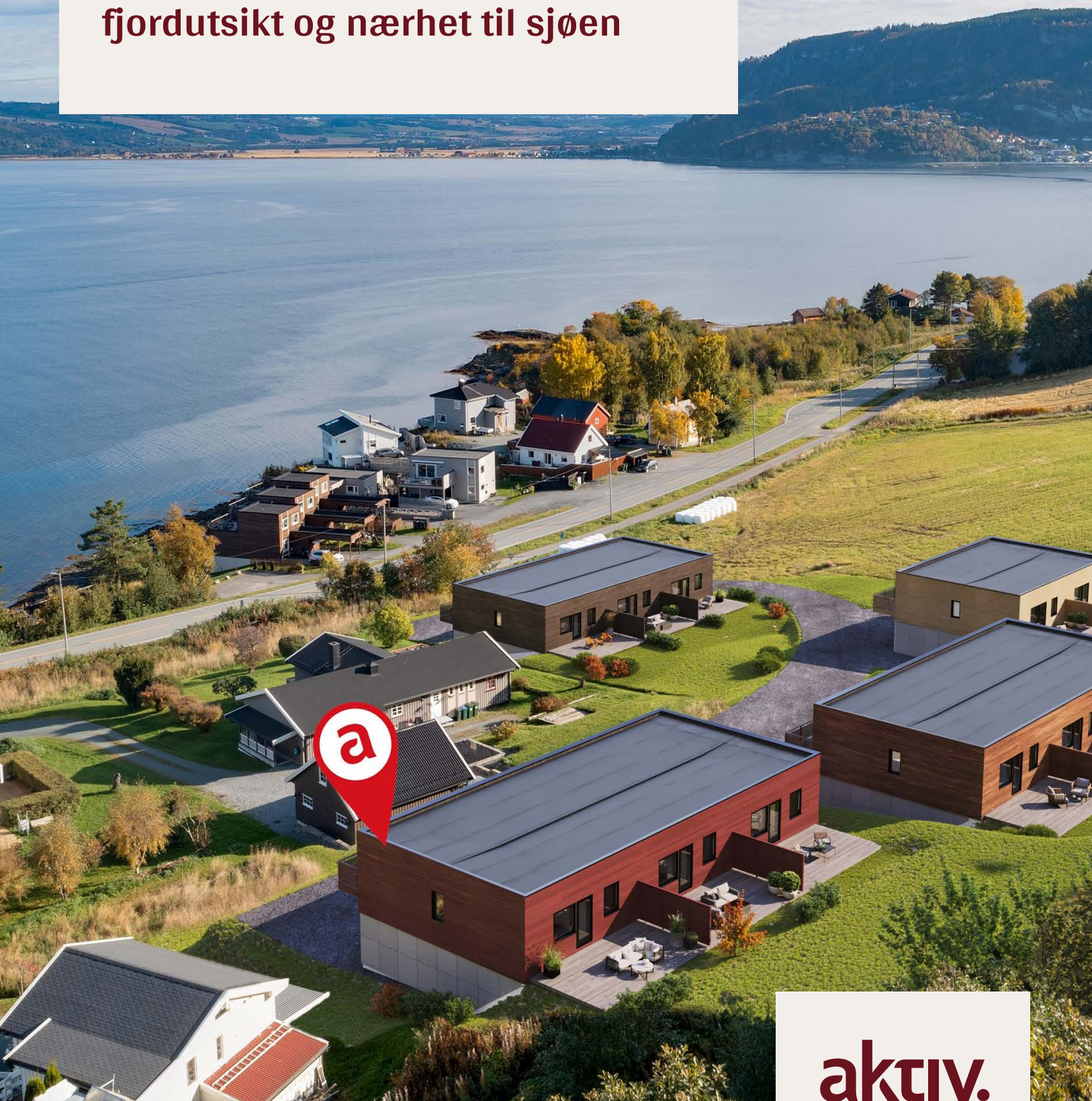


Olstadvegen 2, 7350 BUVIKA

14 prosjekterte rekkehus med fjordutsikt og nærhet til sjøen



aktiv.



Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Vegar T. Sommerschild

Mobil 472 47 947

E-post vegar.sommerschild@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Pris: 4 990 000
Omkost.: 19 850
Totalpris: 5 009 850
Felleskost.: kr 912
Selger: Eliløkken Sjøside AS

Org.nummer: 887358672
Eiendomstype: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
BRA - i: 107 m²
BRA total: 112 m²
Matrikkel: gnr. 1, bnr. 87
Oppdragsnr: 1702245001
Sist oppdatert: 11.02.2026

14 prosjekterte rekkehus med fjordutsikt og nærhet til sjøen

Her kommer 14 rekkehus med moderne utforming og tiltalende standard. Attraktiv beliggenhet på Ølsholmslykkja, et boligfelt under etablering ca. 2,5 km fra Buvik sentrum. Området er svært rolig og barnevennlig, og har gangavstand til Buvikas fasiliteter. Samtidig er det kort vei til skog og mark med ypperlig turterreng, sommer så vel som vinter.

Boligene går over to plan, har 3/4 soverom og er på totalt 112 m². Boligene leveres nøkkelferdig med fin planløsning og god, moderne standard. Store vindusflater vil bidra til godt lysinnslipp og luftig romfølelse. Alle enheter leveres med carport og sportsbod.

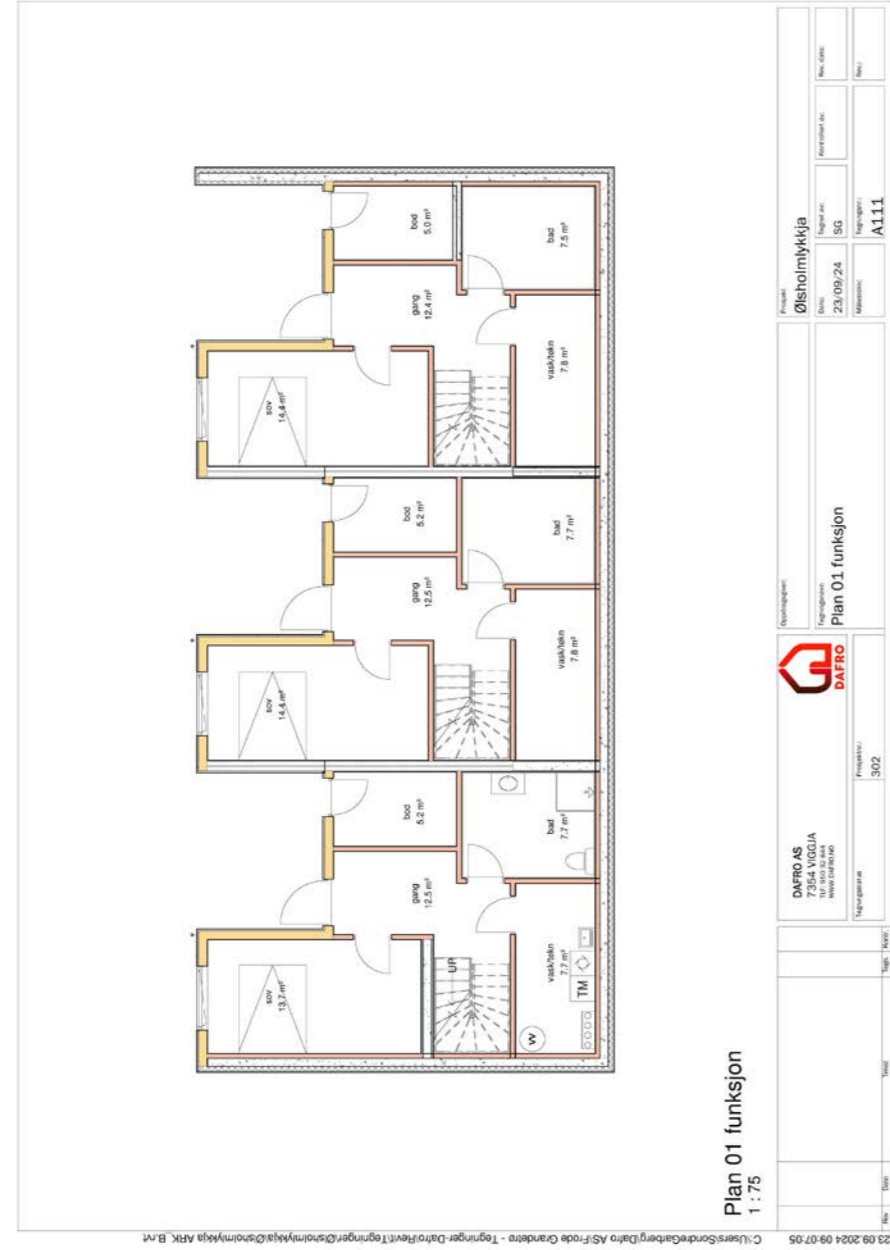
Ved å kjøpe ny bolig kan man være med helt fra starten av, og har gode muligheter til å gjøre individuelle tilpasninger og valg for å sette eget preg på hjemmet. Samtidig sparer man seg en god slant dokumentavgift sammenlignet med å kjøpe bruktbolig til tilsvarende pris.

Første byggetrinn består av tre rekkehus øverst i feltet som ferdigstilles sommeren 2027. Fastpris og førstemann til mølla!



Plantegning

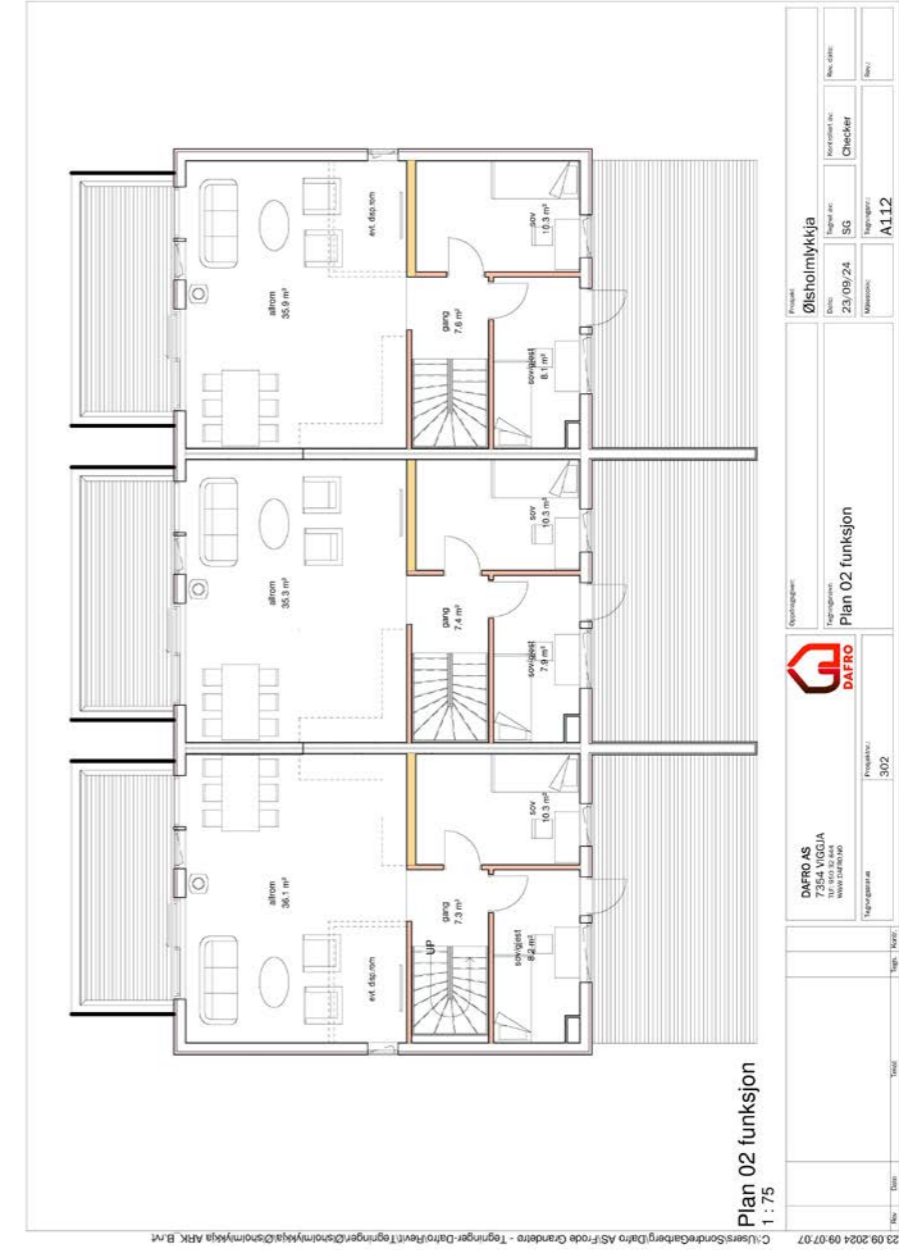
1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Ølsholmslykkja – kjøpsbetingelser av 26.08.2025

Beskrivelse

Ølsholmslykkja er et nytt utbyggingsområde som planlegges ved Ølsholmen i Buvika, et sjønært område ca. 2 km fra sentrum av Buvika. Her skal det bygges 14 rekkehus på ca. 112 kvm (BRA). Boligene bygges etter kravene i TEK17, og blir moderne boliger med tiltalende standard.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i ved sjøen i Buvika. Kort vei til Buvik sentrum hvor en finner bl.a. butikker, apotek, restaurant, bensinstasjon, vinmonopol, skole og barnehage.

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

Fra Buvika er det ca. 15 minutters kjøring med bil til Rosten med kjøpesenter og rikelige servicetilbud, samt ca. 25 minutter til Trondheim sentrum. Orkanger med godt servicetilbud ligger bare 20 minutter unna. Buvika 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 Buvika finner vi bl.a. idrettsanlegg med flere kunstgressbaner og innendørshall. Buvika har egen barneskole for 1. til 7. trinn. Nye Skaun ungdomsskole (i Børja) med idretts- og kulturhall ble åpnet høsten 2019.

Standard/byggemåte

Se utbyggers leveransebeskrivelse.

Areal

Arealer fremgår av både prislister og tegninger, og er fremlagt/beregnet av selgers arkitekt. Arealene er angitt som boligens innvendige mål, hvor vegger inne i leiligheten er inkludert i arealene. Sportsbod med utvendig adkomst er inkludert i oppgitt areal.

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 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 to utendørs biloppstillingsplasser og én sportsbod til hver seksjon. Bruk av sportsboder blir organisert som tilleggsareal til den enkelte seksjon, rettighet til biloppstillingsplasser fremgår av vedtektsfestet bruksrett iht. bruksrettsplan.

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 og i entré.

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:

- som vil endre kontraktssummen med 15 % eller mer,
- som ikke står i sammenheng med selgers ytelser eller
- 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, gnr. 1 bnr. 87 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. Privat stikkvei på sameiets tomt.

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 driftsår.

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.

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/realsameie

Det er pliktig medlemskap i områdets velforening/realsameie, dersom dette besluttes opprettet.

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 kr 912,- og inkluderer bl.a. tv-/internett og øvrige felles driftsutgifter (bl.a. løpende vedlikehold, forretningsførsel og bygningsforsikring (ikke innbo)).

TV/bredbånd: 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.

Tilleggspunkter for TV/Data 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 ferdigstillelse, 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/fastsatt. 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 pantehaftelser følger eiendommen ved salg.

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

26.09.1930 - Dokumentnr: 900146 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1936 - Dokumentnr: 2813 - Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1937 - Dokumentnr: 2594 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt
vedr. ledninger
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1938 - Dokumentnr: 1857 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:12
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1954 - Dokumentnr: 2722 - Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1954 - Dokumentnr: 909785 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1956 - Dokumentnr: 6415 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1957 - Dokumentnr: 98 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:30
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om strandlinje
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1957 - Dokumentnr: 99 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:29
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om strandlinje
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1961 - Dokumentnr: 866 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1961 - Dokumentnr: 1161 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:32
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1961 - Dokumentnr: 2634 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:34
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1961 - Dokumentnr: 3646 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:35
Bestemmelse om vannrett
BESTEMMELSE OM NAUSTPlass
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1965 - Dokumentnr: 547 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1970 - Dokumentnr: 2600 - Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1970 - Dokumentnr: 2840 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1986 - Dokumentnr: 2141 - Erklæring/avtale
REGISTRERING AV GAMMEL OFF. VEGGRUNN, BENEVNT GNR. 1065
BNR. 6 SOM GRENSER TIL D.E.
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1986 - Dokumentnr: 2142 - Erklæring/avtale
REGISTRERING AV GAMMEL OFF. VEGGRUNN, BENEVNT GNR.1065
BNR. 7 SOM GRENSER TIL D.E.
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1989 - Dokumentnr: 7098 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1990 - Dokumentnr: 1320 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1991 - Dokumentnr: 1733 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:5
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2008 - Dokumentnr: 958611 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:57
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:58
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:59
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:60
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:61
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:62
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2010 - Dokumentnr: 273746 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:27
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2010 - Dokumentnr: 273746 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:27
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2010 - Dokumentnr: 759687 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:34
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2010 - Dokumentnr: 759687 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:34
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2016 - Dokumentnr: 595491 - Fredningsvedtak
Verneplan for de marine verneområdene Jærkysten, Gaulosen og Rødberget
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2020 - Dokumentnr: 3293973 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:32
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 300103 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:55
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 300103 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:55
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 300103 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:55
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2024 - Dokumentnr: 965882 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5029 Gnr:1 Bnr:1

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 områdeplan for Ølsholmslykkja, og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

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

Eiendommens betegnelse

Eiendommen har pr. i dag betegnelsen gnr. 1, bnr. 87 i Skaun kommune. Selger forbeholder seg retten til å fatte alle avgjørelser vedr. organisering/inndeling av tomtegrunn.

Hver bolig 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 prislister for hver enkelt leilighets andel), tinglysingsgebyr skjøte (p.t. kr 545,-), tinglysingsgebyr pantedokument (p.t. kr 545,-), grunnboksutskrift (p.t. kr 260,-), startkapital til sameiet (kr 10 000,-) og etableringskostnad sameie (kr 8 500,-) Etableringskostnad skal dekke selgers kostnader knyttet til etablering av sameiet, herunder seksjonering, tinglysing og registrering i enhetsregisteret.

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 tinglysingsomkostningene må dekkes av kjøper. Mægler 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.

Mægler 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:

Planlagt igangsetting 1. kvartal 2026, og beregnet byggetid er 15-18 mnd. Dette vil gi en antatt ferdigstillelse tidligst 2. kvartal 2027. 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 mangelsanføringene 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 byggrennert 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.

Mægler 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 avtalte 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 hjemmeloverføring 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 tar forbehold om endelig godkjenning av prosjektet hos Skaun kommune før byggestart kan iverksettes. Selger tar videre forbehold om at minst 2 av 3 rekkehus må være solgt for at prosjektet skal kunne gjennomføres, herunder byggestart igangsettes.

Utbyggingen vil foregå over flere trinn, hvor hver av de fem bygningskroppene anses å være eget trinn. Selger forbeholder seg retten til å behandle de ulike trinnene hver for seg. Dette kan bety at selger beslutter byggestart på ett deltrinn uavhengig av ovenstående forbehold.

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

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

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

Selgers frist til å avklare nevnte forbehold settes til 01.05.2026. Dersom selger ikke har frafalt sine forbehold innen nevnte frist, kan begge parter kunne gå fra avtalen uten at dette medfører noen form for kompensasjon for noen av partene. Begge parter bærer ansvaret for egne omkostninger som eventuelt måtte oppstå som følge av dette. Slikt varsel må i så fall sendes skriftlig til kontraktsmotpart, med kopi til megler.

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

Andre forutsetninger, som aksepteres av kjøper:

- Selger forbeholder seg retten til å endre priser og salgsbetingelser på usolgte boliger, beholde boliger og leie ut usolgte boliger.
- Selger kan selv velge å gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- Eventuell økning i offentlige skatter og avgifter, herunder evt. økning av mva., tinglysningsgebyr, dokumentavgift m.m. belastes kjøper. Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, ansees som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov- eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede kostnader (eksempelvis rundskriv fra Finanstilsynet etc.). Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.
- Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendige etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Selger forbeholder seg retten / kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter, erklæringer og rettigheter som selger finner nødvendig eller er påkrevd av offentlig myndighet. Se 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/webisode 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 eiendomsmedlingsforskriften § 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 dekningsalg 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 fremmøte»), 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 ferdigstillelsen 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 anleggsplassen.

Reklamasjon etter overtagelse, retting av mangler:

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

Forbruker må til 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/rafalt, 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/rafalt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslovas §§ 52 og 53.

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

Transport av avtale:

Omsetning av avtaledokumentet (videresalg av kontrakt, som medfører transport av kontrakt) forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper, herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse, kopi av legitimasjon samt evt. innbetaling av

forskudd/delinnbetaling. Videresalg før selgers forbehold er avklart og kjøpekontrakt er signert vil ikke bli akseptert.

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

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

Orienterende opplysning:

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

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

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

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

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

Ansvarlig megler

Vegar T. Sommerschild, Daglig Leder / Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 47 24 79 47

E-post: vts@aktiv.no

Meglernes vederlag

Vederlag er avtalt til kr 1,25 % 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.

Generelt

Boligene leveres etter gjeldende byggeteknisk forskrift – TEK 17, og ferdigstilles i henhold til NS 3420, normal standard.

Utbygger tar forbehold om justeringer av fasader, vinduer, leilighetsplaner etc. som følge av forskriftskrav, brannkrav, konstruksjonsmessige forhold, tekniske installasjoner, utforming av sjakter og nedforinger/innkassing av tekniske føringer, så lenge dette ikke forringer boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Slike justeringer vil kunne medføre mindre endringer av størrelsen på enkelte rom.

Møbler, gardiner, eller annet utstyr/innredning inngår ikke i leveransen. Dette gjelder også bygningsmessige tiltak som er stiplet på tegningene og som ikke er medtatt i denne beskrivelsen. Innredningsløsninger som er vist på plantegninger og illustrasjoner, er ment som illustrasjoner av mulige løsninger, og inngår ikke i standardleveransen. Illustrasjoner/3D bilder kan vise løsninger og installasjoner som ikke er en del av standard leveranse, men som er tilvalg med prispåslag.

Konstruksjon

Plassbygd på støpt betongplate. Med grunnmur under bakke/fylling

Himlinger i begge etasjer leveres med hvitmalt gips. Det benyttes taksperer med spon eller TRP plater som bærende tak konstruksjon. plast, isolering og takpapp. Utvendig fasade leveres med liggende falset kledning påført ett strøk grunning og 1 strøk fra fabrikk. Fargevalg og detaljering velges i samråd med prosjektets arkitekt og entreprenør. Innvendige vegger utføres i trestendere kledd med gipsplater.

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme i gang og bad. Det leveres ingen varmekilder i boder, soverom og vaskerom. Termostatstyrte panelovner i stue/spisestue kan leveres som tilvalg hos entreprenør eller monteres av kjøper etter overtakelse.

Klargjort for montering av pipe og ildsted, kan leveres som tilvalg.

Vinduer

Malte trevinduer i sort farge innvendig og utvendig.

Dører

Balkongdører leveres som slagdører i tre i sort farge innvendig og utvendig.

Innvendige dører med glatte, hvitmalt dørblad i farge klassisk hvit S0500N. Hvitpigmenterte terskler. Dørvidere i matt krom. Luftåpning under innvendig dør av hensyn til balansert ventilasjonsanlegg.

Sort ytterdør fra Bygg 1, Moss eller tilsvarende.

Leveransebeskrivelse Ølsholmlykkja, datert 17.03.2054

Innvendig trapp

Trapper leveres med åpne trinn, hvitmalt vanger og rekkverk. Furutrinn i hvitpigmentert eik toning.

Balkonger og terrasser

Balkonger leveres med trykkimpregnert trevirke som dekke.

Balkong over carport og inngangsparti leveres med tett undertak med eget nedløp.

Rekkverk på balkonger leveres i henhold til tegninger.

Markterrasse og levegg er ikke inkludert, men kan leveres som tilvalg.

Himling

Himling i begge etasjer leveres med malt gips, farge Jotun Sommersne (NCS 1102-Y10R). I forbindelse med ventilasjonskanaler, hovedsakelig i bad og vaskerom vil det være lokal nedføring. Det kan forekomme inspeksjonsluker i nedsenket himling.

Gulv

Stue, kjøkken, soverom og areal under trapp leveres med Bjelin Vistorp L (Herdet Tre – Plank 18 cm, Select, Matt Lakk) eller tilsvarende med tilhørende gulvlist i samme utførelse.

Entré og bad leveres med 60x60 gulvfliser, Sintesi Framenti Bianco matt eller tilsvarende med tilhørende mosaikkflis (5x5) i dusjsone.

På vaskerom leveres gulvbelegg. Tarkett granit 188 eller tilsvarende.

Vegger

Gipsvegger sparkles og males i farge Jotun Sommersne (NCS 1102-Y10R). På bad leveres fliser i dusjsone 60x60, Sintesi Framenti Bianco eller tilsvarende. Malt gips og sokkelflis for vegger for øvrig på bad.

Listverk

Inner- og ytterdører med synlig innfestning i farge klassisk hvit S0500N, 12x58 glatt.

Overgang vegg/vindu og tak/vegg leveres listefritt. Gulvlister med samme utførelse som gulv.

Kjøkkeninnredning

Stilren og tidløs kjøkkeninnredning leveres med Fosslin Soft eller tilsvarende. Farge «Sand Beige» eller tilsvarende.

Leveransebeskrivelse Ølsholmlykkja, datert 17.03.2054

Ølsholmlykkja

Benkeplate i laminat. Kjøkken utstyres med vask og ett-greps blandebatteri med høy tut. Over kjøkkeninnredning kan det bli innkassing mot tak med plass til føringsveier for eventuell ventilasjon o.l. Innredninger leveres i henhold til egne tegninger fra kjøkkenleverandøren og kan avvike fra arkitektens tegninger. Endringer fra leverandør for angitte produkter kan forekomme. Kjøper kan gjøre sine individuelle tilvalg.

Kjøkkeninnredning kan leveres i fem ulike utførelser uten tillegg i pris (vilkår gjelder).

Hvitevarer

Sammen med kjøkken leveres komplett hvitevarepakke av merke Electrolux eller tilsvarende, som inkluderer induksjonstopp, stekeovn, integrert kjøleskap med frys, og integrert oppvaskmaskin.

Bad

På gulv leveres 60x60 gulvfliser, Sintesi Framenti Bianco matt eller tilsvarende med tilhørende mosaikkflis i dusjsone.

Gipsvegger sparkles og males i farge Jotun Sommersne (NCS 1102-Y10R). Fliser i dusjsone 60x60, Sintesi Framenti Bianco eller tilsvarende. Malt gips og sokkelflis for vegger for øvrig.

Baderomsinnredning leveres i henhold til tegninger fra leverandør. Fronter likt kjøkken i beige glatt utførelse. Bad leveres videre med dusjgarnityr og innfellbare dusjvegger, samt vegghengt toalett. Speil med integrert belysning.

Vaskerom

På vaskerom legges tarket granit 188 eller tilsvarende gulvbelegg med oppbrett.

Det leveres opplegg for vaskemaskin og sluk.

Vegger leveres med malte gipsplater i farge Jotun Sommersne (NCS 1102-Y10R).

Varmtvannstank og ventilasjonsaggregat vil bli plassert på vaskerom.

Utslagsvask kan leveres som tilvalg.

Bod/Garderobe

Rekkehusene har 1 stk sportsbod i tilknytning til inngangsparti.

Sportsboder leveres isolert med ubehandlet gips og betonggulv. Takbelysning samt en dobbel stikkontakt.

Garderobeskap på soverom og andre stiplede garderobeløsninger er ikke inkludert i leveransen. Garderobeskap løsninger kan leveres som tilvalg fra kjøkken- og baderomsleverandør.

Sanitærutstyr

Leveransebeskrivelse Ølsholmlykkja, datert 17.03.2054

Ølsholmlykkja

Sanitæranlegget utføres i henhold til offentlig reglement og bestemmelser.

Det leveres vegghengt klosett, dusjvegger, og blandebatterier. På vaskerom leveres kran og avløp for vaskemaskin. På vaskerom leveres 200 liters varmtvannsbereder. Det leveres et stykk frostsikker utvendig vannkran.

Elektriske installasjoner

Leveransestandard NEK400, som angir krav til antall stikkontakter etc. i boligens rom. Tegninger som viser antall og plassering av strømuttak vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Installasjon leveres fortrinnsvis som skjult anlegg. Unntak kan gjøres i forbindelse med bygningsdeler der lyd- og brannkrav tilsier at det må leveres åpen installasjon innvendig i boligene.

Takbelysning i type TL Luna eller tilsvarende i alle rom unntatt stue/spisestue.

I stue/spisestue leveres 2 stikkontakter ved tak med bryter på vegg.

Det leveres en utvendig stikkontakt på balkong.

Brannvarslingsanlegg leveres med røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Det monteres ringeklokke ved inngangsdør.

Ventilasjon

Boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Avtrekk på kjøkken har separat vifte med eget utkast gjennom yttervegg eller tak.

Ventilasjonsaggregatet plasseres i vaskerom.

Parkering

Det medfølger 1 parkeringsplass per bolig i carport. Carport leveres med grusdekke, en utvendig stikkontakt og belysning.

Klargjort for elbillader som kan leveres ferdig montert som tilvalg.

Utomhus

Veier/innkjørsler til den enkelte bolig leveres med grusdekke. Plener etableres og tilsås.

Ferdigstilling av utomhusarealene vil kunne skje etter innflytting, og vil hensynta årstider og en samlet utbygging av området.

Byggerengjøring

Utvask av bolig utføres av totalentreprenøren. Byggvask innebærer ikke rundvask, men omfatter rydding og grovrengjøring.

Leveransebeskrivelse Ølsholmlykkja, datert 17.03.2054

Abonnement strøm

Abonnement på strøm bestilles av totalentreprenøren/utbygger som betaler for strømforbruket fram til overlevering av den enkelte seksjon. Ved overlevering avleses strømmåler og abonnementet overføres til kjøper.

TV, internett, telefon

Fiber føres frem til ett kontaktpunkt i den enkelte bolig og selger inngår kollektiv avtale på vegne av sameiet med tjenesteleverandør av bredbånd og TV. Avtalen kan ha en bindingstid på 5 år fra overtakelse av boligen.

Drift og vedlikehold

Boligsameiets formål er å ivareta felles interesser for seksjonseierne, forstå forretningsførsel for sameiet og sørge for drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer og fellesanlegg. Sameiets felleskostnader fordeles på seksjonseierne.

Dersom seksjonseierne er deleiere i fellesarealer eller fellesanlegg utenom sameiets eiendom er seksjonseierne forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av slike fellesanlegg.

I nye boliger må det forventes noe svinn og krymp i materialer. Slike forhold er ikke reklamasjonsberettiget. Tre er et levende materiale som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet.

Eventuelt

Seksjonseierne er sammen med andre eiere av boliger i boligområdet, forpliktet til å være medlem i Velforeningen for hele boligområdet, eventuelt også til å eie en ideell andel av fellesarealene som Velforeningen skal ha ansvaret for drift og vedlikehold av.

Boligene er forsikret av utbygger frem til overtakelse, og må etter denne tid forsikres av kjøper når det gjelder innbo, og Sameiet når det gjelder bygningene.

Boligsameiet og den enkelte seksjonseier vil ved overtakelse få utlevert informasjon fra totalentreprenør om materialer og produkter som er levert, for å lette boligsameiets og seksjonseieres arbeid med framtidig drift og vedlikehold.

ENDRINGER / AVKLARINGER**Tilvalg**

Dersom kjøper av rekkehus ønsker endringer eller tilleggsbestillinger i forhold til denne leveransebeskrivelse og tegninger, skal dette avtales med utbygger. Muligheter for tilvalg vil være tidsbegrenset iht. oppgitte tidsfrister som opplyses om på et senere tidspunkt.

Leveransebeskrivelse Ølsholmlykkja, datert 17.03.2054

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

Bygningsmessige endringer

Eventuelle bygningsmessige endringer skal avklares direkte mellom kjøper og selger eller den selger utpeker som sin representant.

Det tillates i utgangspunktet ikke flytting av sjakter, vegger, endret bruk av rom, fasadeendringer etc. Det tillates heller ikke endringer som er i strid med forskrifter eller krav til tilgjengelighet i boligen. Dette innebærer at vesentlige endringer av leilighetsplaner ikke kan foretas.

Utbygger vil orientere den enkelte kjøper om fastsatte frister for bestilling av bygningsmessige endringer og tilvalg. De som ønsker slike endringer vil få pristilbud på sine endringsønsker, og må deretter gi skriftlig aksept til utbygger, eller den utbygger utpeker, dersom endringene ønskes utført. Oppgjør for slike endringer skal skje direkte mellom kjøper og utbygger/leverandør, og betales til meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjør. Ved bygningsmessige endringer/tilleggsarbeider må kjøper i tillegg til byggekostnadene betale for arkitektarbeid, omprosjektering o.lign.

Det er åpnet for bl.a. følgende kundetilvalg:

- Parkett.
- Downlights
- Varmekabler på vaskerom
- Fliser.
- Fronter, benkeplater, beslag og hvitevarer på kjøkken kan velges fra samme leverandør som opprinnelig leveranse. Endringer som medfører annen plassering av hvitevarer og vask må vurderes særskilt og kan ikke påregnes.
- Blandebatteri og dusjvegger. Ved valg av andre dusjløsninger enn opprinnelig leveranse må det tas hensyn til om rommet skal være tilgjengelig for bevegelseshemmede.
- Baderomsinnredning fra samme leverandør som opprinnelig leveranse.
- Innerdører fra samme leverandør som opprinnelig leveranse.
- Utslagsvask i vaskerom.
- Vedovn og pipe på stue.

Det er ikke åpnet for følgende endringer:

- Vegger.
- Dørplasseringer/ slagretning.
- Fasader.
- Ventilasjonsanlegg, sjakter, nedforinger og innkassinger.

Leveransebeskrivelse Ølsholmlykkja, datert 17.03.2054

- Plassering av stålpipe.

Plantegning: 10200245/1/1 Kjøkken - Hvit Soft, Scala
Prosjekt: Dafro AS - Ølsholmlykkja, Buvika

Skrevet ut: 05.06.2023



Skala: Tilpasset ramme

Foss Snekeri AS

Stensveien 29,
7335 JERPSTAD
Telefon: 72495800 Mobil: 94009463 Faks:
Organisasjonsnr.: 935494826
E-Mail: post@fossline.no
Hjemmeside: www.fossline.no

Fossline Kjøkken

Kjøkken/garderobe
Soft, Scala 468

Kunde

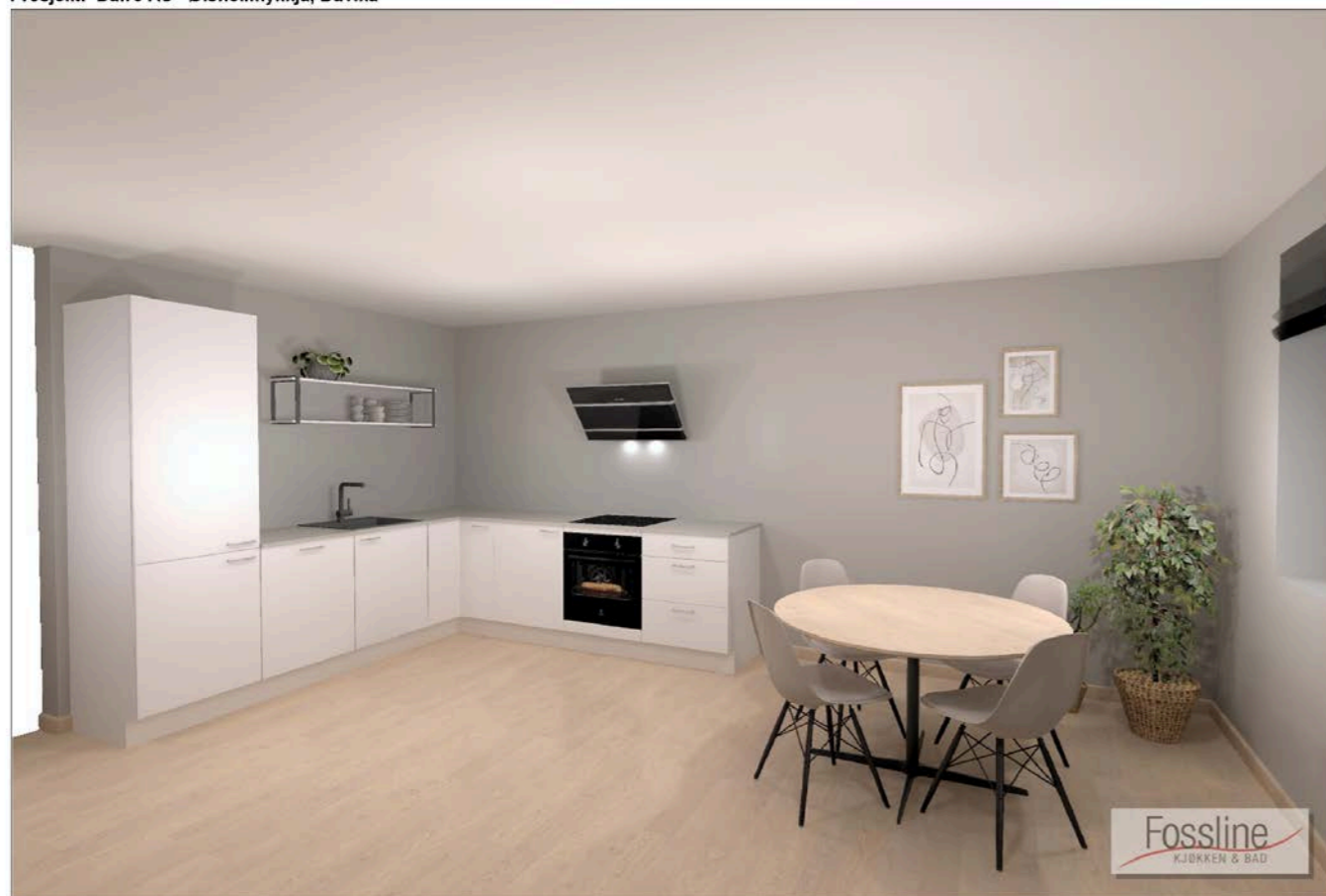
Dafro AS
Ølsholmlykkja,
7350 BUVIKA
Tlf 95175534 (Dag) Tlf priv.
Mobil 95175534 (Dag) Faks
E-Mail dag@dafro.no

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Eikli, Kine Heli Side:1 (1)

Perspektivtegning: 10200245/1/1 Kjøkken - Hvit Soft, Scala
Prosjekt: Dafro AS - Ølsholmslykja, Buvika

Skrevet ut: 05.06.2023



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Eikli, Kine Heli Side:1 (1)

**DRIFTSBUDSJETT
OG
FELLESKOSTNADER
FOR
SAMEIET ØLHOLMSLYKJA**

Utarbeidet av Boligbyggelaget TOBB
Trondheim, 22/03/2024

BUDSJETT AR 1 - AR 5	Antall leiligheter: Prisutvikling i %:	14 2,5	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5
Innbetaling startkapital			140 000				
Felleskostnader drift			153 192	157 022	160 947	164 971	169 095
Sum inntekter			293 192	157 022	160 947	164 971	169 095
KOSTNADER							
Forretningsførerhonorar			30 000	30 750	31 519	32 307	33 114
Løpende vedlikehold			22 000	22 550	23 114	23 692	24 284
Bygningsforsikring			49 000	50 225	51 481	52 768	54 087
Kabel-TV/Bredbånd			45 192	46 322	47 480	48 667	49 884
Andre driftsutgifter			7 000	7 175	7 354	7 538	7 727
Sum kostnader			153 192	157 022	160 947	164 971	169 095
DRIFTSRESULTAT			140 000	0	0	0	0
ARSRESULTAT			140 000	0	0	0	0
Årsresultat			140 000	0	0	0	0
Disponible midler 01.01			0	140 000	140 000	140 000	140 000
Disponible midler 31.12			140 000	140 000	140 000	140 000	140 000
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). 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.
Kabel-TV/Bredbånd er estimert til kr. 599,- pr. enhet pr. mnd.
Kommunale avgifter (vann, avløp, eiendomsrett) 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 budsjettet med lik forventet prisutvikling. Endringer i organisering, areal opp mot seksjonering eller uforutsette/større service og vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene. Kontingentene til velforening og realsameie kan også bli endret når disse kommer i drift.

SAMEIET ØLHOLMSLYKJA

Snr	Type	Areal BRA m2	Totale felleskostnader pr mnd
1		112	912
2		112	912
3		112	912
4		112	912
5		112	912
6		112	912
7		112	912
8		112	912
9		112	912
10		112	912
11		112	912
12		112	912
13		112	912
14		112	912
		1568	12 766

UTKAST

Dette er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet i forbindelse med salgsstart av boligprosjektet Sameiet Ølholmslykja. Disse 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 spesielt forbehold om at det kan bli endringer som følge av at planlagt organisering av eiendommen. Eksempelvis kan det bli endringer i antall seksjoner og organisering av parkering.

VEDTEKTER

for

Sameiet Ølholmslykja

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ølholmslykja. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra xx.xx.xxxx

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 14 boligseksjoner på eiendommen gnr. 1 bnr. 87 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.

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 remontering 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.

3-3 Enerett til bruk

Hver seksjonseier har enerett til bruk av arealet som naturlig tilflukter den enkelte seksjon på sameiets fellesareal iht. vedlegg 1. Endring kan ikke utføres uten at de berørte partene sier seg uttrykkelig enig i endringen. Med eneretten følger ansvar for drift og vedlikehold.

4. PARKERING

Hver seksjon har enerett til egen carport, samt én biloppstillingsplass på sameiets fellesareal iht. vedlegg 1. Den enkelte sameier er ansvarlig kostnader, drift og vedlikehold av carporten.

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 brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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.
- (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.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som 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 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens

Øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter 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 etablering av sameiet, vil det bli 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

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

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens 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 forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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



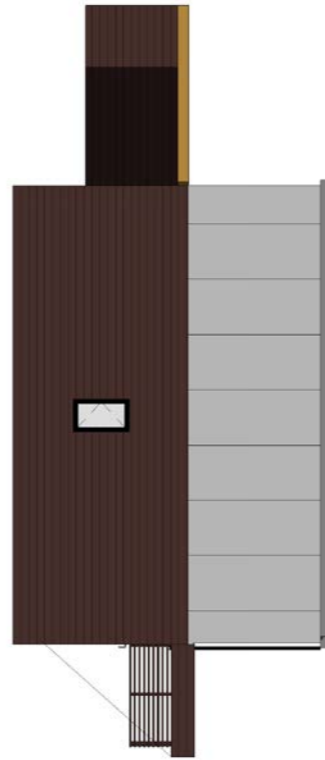
Fasade Sørøst
1 : 100



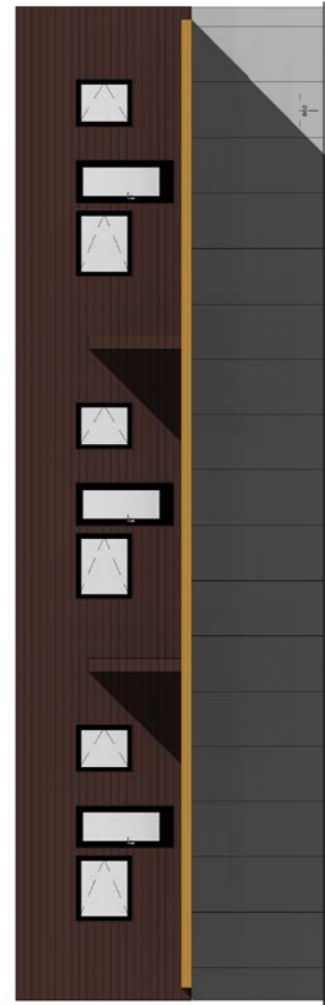
Fasade Nordøst
1 : 100



Fasade Nordvest
1 : 100



Fasade Sørvest
1 : 100



C:\Users\SondreGarberg\Datro AS\Frode Grandetve - Tegninger-Datrol\Revit\Tegninger\302 Øisholimykkja\Hus A Øisholimykkja ARK_B.rvt 10.02.2026 09:20:28

DAFRO AS
7354 VIGGJA
Tlf: 980 32 644
www.dafro.no



Oppdragsgiver:
Fasader Nord, Øst, Sør og Vest, Hus A-C og E

Prosjekt	Øisholimykkja	Revisjon	
Dato	10/02/26	Kontrollert av	Checker
Tegningsskisse	SS	Revisjonsdato	
Prosjekt	A311	Revisjon	

Rev	Dato	Årsak	Kontrollert

Name	Areal
Bruksareal (BRA)	

ALH L1	BRA plan 01 L1	BRA-b L1	BRA-e L1	Apert areal L1
26.0 m²	44.0 m²	12.6 m²	5.2 m²	26.9 m²

ALH L2	BRA plan 01 L2	BRA-b L2	BRA-e L2	Apert areal L2
26.0 m²	46.7 m²	63.0 m²	12.6 m²	26.3 m²

ALH L3	BRA plan 01 L3	BRA-b L3	BRA-e L3	Apert areal L3
26.0 m²	43.9 m²	64.1 m²	12.6 m²	5.0 m²

Prosjekt	Øisholimykkja	Dato	09/02/26	Tegningsskisse	SS
Prosjekt	Øisholimykkja	Dato	09/02/26	Tegningsskisse	SS
Prosjekt	Øisholimykkja	Dato	09/02/26	Tegningsskisse	SS
Prosjekt	Øisholimykkja	Dato	09/02/26	Tegningsskisse	SS

DAFRO AS
7354 VIGGJA
Tlf: 980 32 644
www.dafro.no

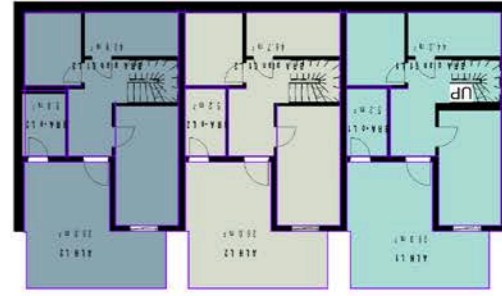
DAFRO

Arealer, Hus A-C og E

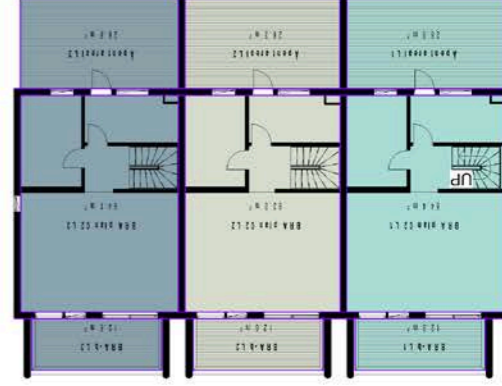
302

302

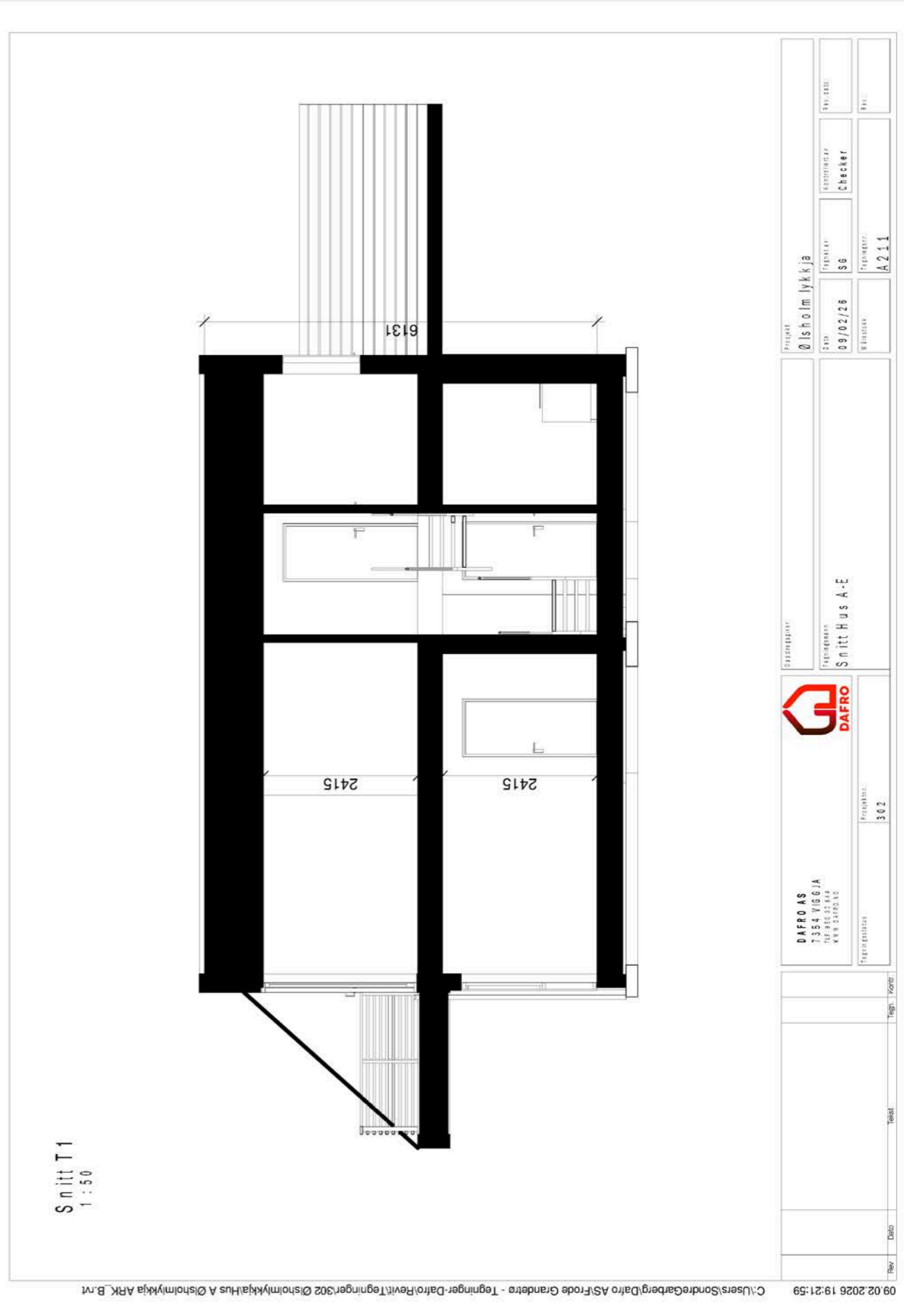
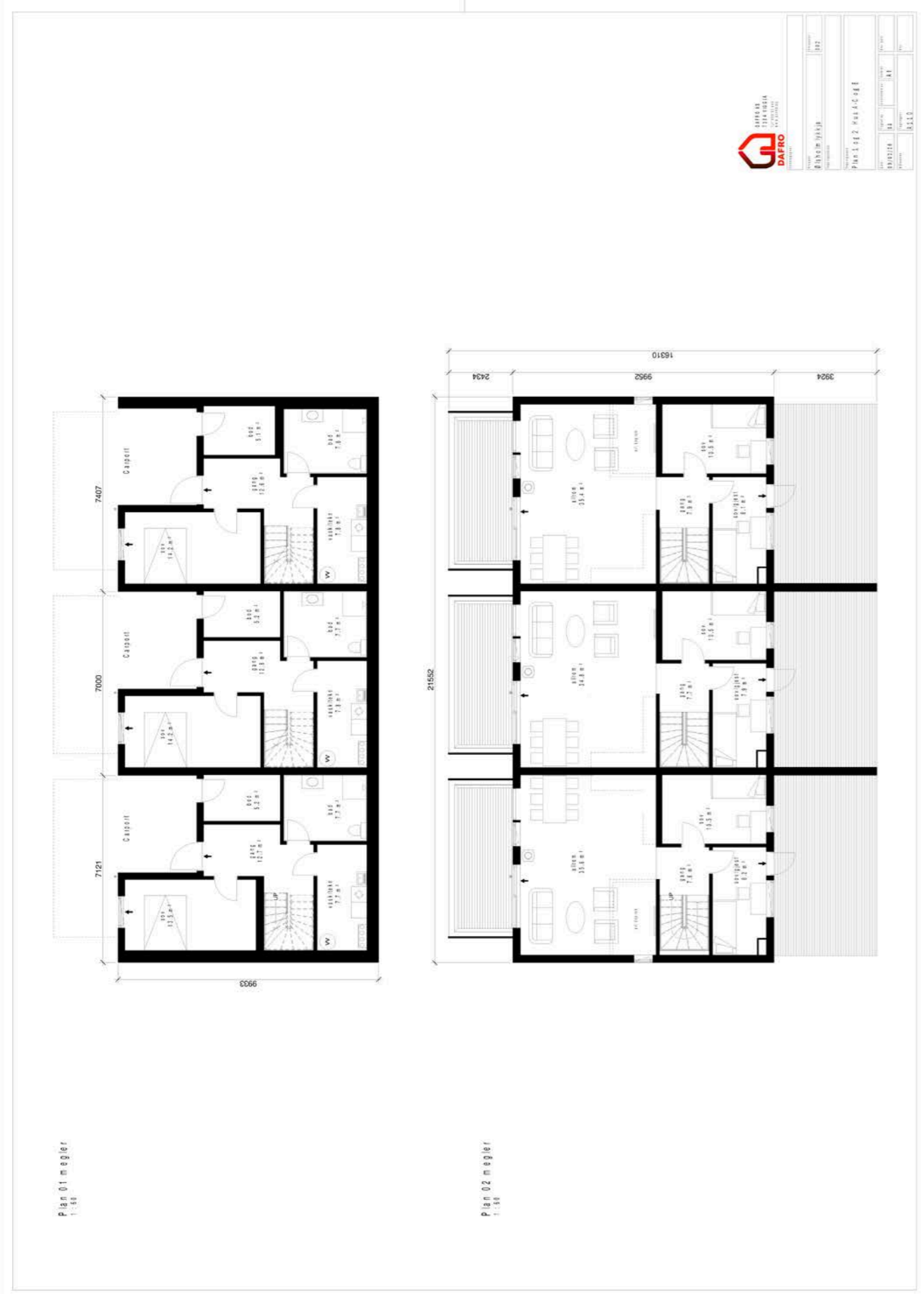
302



BRA Plan 01
1 : 200



BRA Plan 02
1 : 200



Notater

5029-1/87/0/0

Nabolaget Buvika/Havenget - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lykkjneset Linje 410, 4101	3 min 0.3 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	17 min 13.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	28 min 27.4 km
Trondheim Værnes	47 min

Skoler

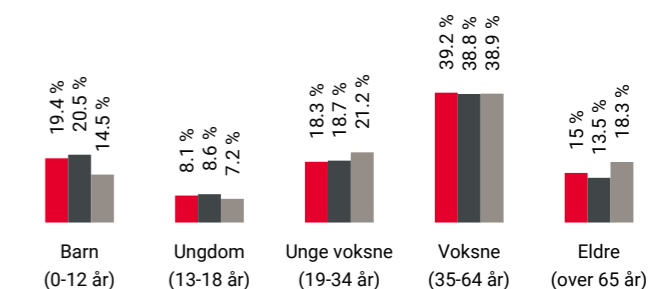
Buvik skole (1-7 kl.) 449 elever, 27 klasser	6 min 2.8 km
Børsa skole (1-7 kl.) 273 elever, 17 klasser	8 min 4.8 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 31 klasser	8 min 5.1 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	15 min 12.5 km
Melhus videregående skole 560 elever	17 min 12.8 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager



Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	17 min 1.2 km
Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	27 min 1.9 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	8 min 5.1 km

Dagligvare

Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	6 min 2.9 km
Kiwi Buvika	6 min


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler





-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Trafikk
Lite trafikk 90/100

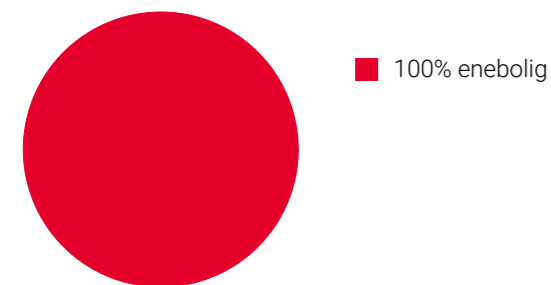
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

 Gateparkering
Lett 89/100



Sport

-  Buvik stadion
Ballspill, fotball 5 min 🚶 2.6 km
-  Skaunhallen
Aktivitetshall 6 min 🚶 2.9 km
-  Max-gym Buvika 6 min 🚶
-  GymPlus Melhus 16 min 🚶

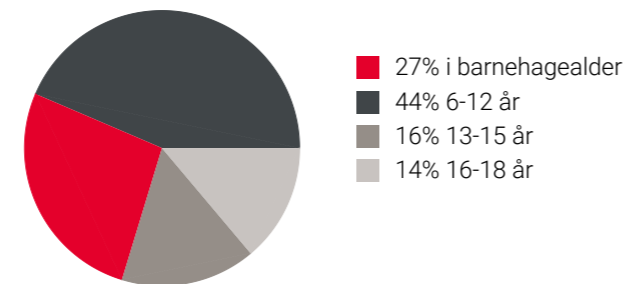
Boligmasse



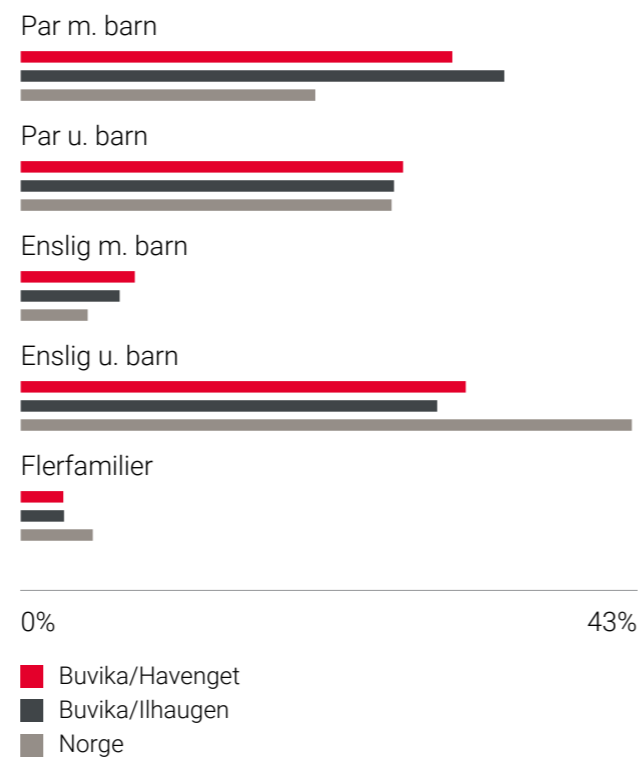
Varer/Tjenester

-  Melhus Kjøpesenter 17 min 🚶
-  Boots apotek Buvika 6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

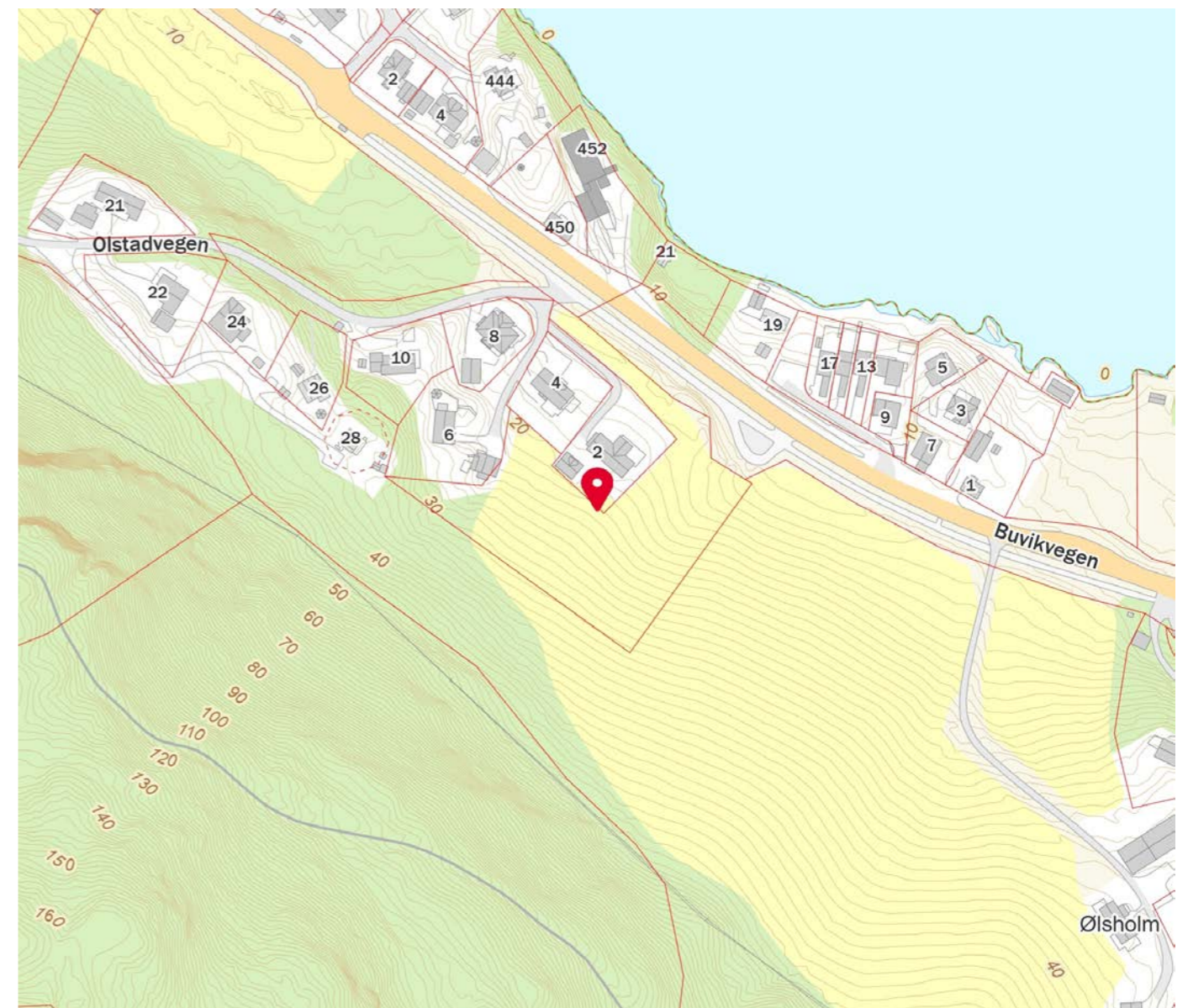
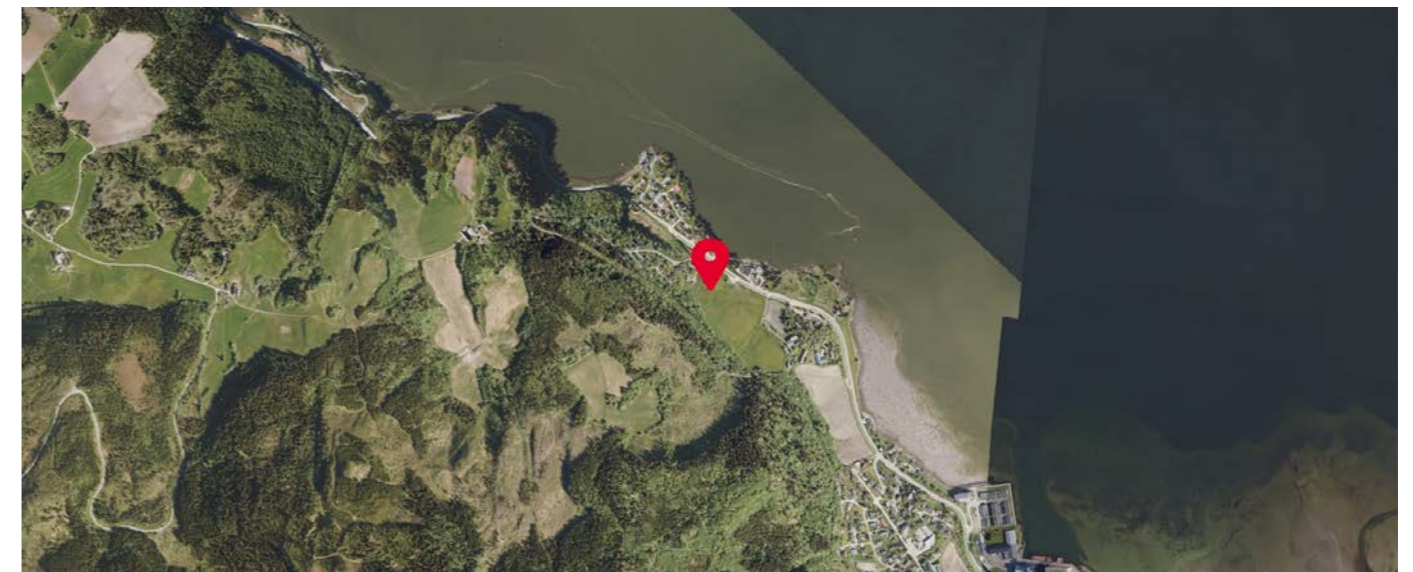


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

aktiv.
Nybygg