



Salgstrinn 2 består av 6 stk. selveierleiligheter. Det vil være 3- og 4-roms leiligheter i størrelsesorden 63-79 kvm



Her skal det bygges moderne leiligheter med høy standardleveranse i solrike og fredelige omgivelser.



De tre første byggene forventes ferdigstilt i løpet av høsten 2026.



Royal impregnerert kledning gjør at sameiet ikke trenger å sette av store pengebeløp for maling av fasader rett kort tid etter innflytting.



Ferdigstilt kjøkken i leilighet tilsvarende leilighetene på 63 kvm Bra-i.



Stuebilde av leilighet lik de på 63 kvm Bra-i.



Stuebilde av leilighet lik de på 63 kvm Bra-i.



Ferdigstilt baderom i leilighet tilsvarende leilighetene på 63 kvm Bra-i.



Ferdigstilt kjøkken i leilighet tilsvarende leilighetene på 69 kvm Bra-i.



Tegning kjøkkenløsning for leilighetene på 79 kvm Bra-i.



Stuebilde av leilighet lik de på 69 kvm.



Ferdigstilt baderom i leilighet tilsvarende leilighetene på 69 kvm Bra-i.



Alle leilighetene får flislagt entré med 60x60 flis. Her fra gang i ferdigstilt leilighet på 69 kvm.



Det er kun 2 km til Melhus sentrum med alle fasiliteter. Gang- og sykkelvei hele veien.



1. ETASJE

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Areal over gangspart	Sum BRA
1. etg. plan	69.5	15.2	84.7
SUM :	69.5	15.2	84.7

• fellesareal ved inngangspart

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Areal over gangspart	Sum BRA
1. etg. plan	63.0	15.2	78.2
SUM :	63.0	15.2	78.2

• fellesareal ved inngangspart

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Areal over gangspart	Sum BRA
1. etg. plan	79.8	12.1	91.9
SUM :	79.8	12.1	91.9

• fellesareal ved inngangspart

Planskisse 1. etasje



2. ETASJE

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etg. plan	69.5	69.5
SUM :	69.5	69.5

+ fellesareal ved inngangsparti

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etg. plan	63.0	63.0
SUM :	63.0	63.0

+ fellesareal ved inngangsparti

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Areal omgitt 100% av bygget	Sum BRA
1. etg. plan	63.0	79.8	142.8
SUM :	63.0	79.8	142.8

+ fellesareal ved inngangsparti

Planskisse 2. etasje



Byggingen er godt i gang, og bygget er snart ferdig utvendig.



Det brune bygget er i dette salgstrinnet. De to andre byggene er fra salgstrinn 1, og er utsolgt.



Salgstrinn 1 nærmer seg innflytting.

Fagerheim / Søberg

DIGITAL SALGSOPPGAVE

← Hus 3

4 SOLGT | 6 NYE LEILIGHETER I DET
KVALITETSRIKE PROSJEKTET. Høy standard,
carport, sportsbod og solrike uterom.

 Fagerheim / Søberg, 7224 MELHUS

Fasiliteter

-  Gjesteparkering
-  Balkong / Terrasse
-  Bredbåndstilknytning
-  Utsikt
-  Garasje / P-plass
-  Kabel-TV
-  Turterreng
-  Sentralt

Nøkkelinformasjon

Pris fra/til

3 390 000,-
4 000 000,-

Omkostninger

9 990,-

Totalpris inkl. omkostninger fra/til

3 399 990,-
4 009 990,-

Totalpris ekskl. omkostninger fra/til

3 390 000,-
4 000 000,-

Eiendomstype

Leilighet

Eierform

Eierseksjon

Soverom fra/til

Antall rom fra/til

2 - 3

Bruksareal fra/til

68m² - 84.8m²

Eksternt bruksareal

5m²

Tomtetype

Eiet

3 - 4

Internt bruksareal fra/til

63m² - 79.8m²

Terrasse- og balkongareal fra/til

10.2m² - 14.9m²

Boliger

Bolig 3 B

68 m² - 3 390 000,-

Se mer [Kjøp](#)

Bolig 3 D

74.5 m² - 3 890 000,-

Se mer [Kjøp](#)

Informasjon

Nøkkelopplysninger



Kort om prosjektet

Nytt boligprosjekt på Søberg! 6 kvalitetsrike leiligheter med solrik og fredelig beliggenhet. Det er kun 2 km med gang-/sykkelveg til Melhus sentrum med alle fasiliteter.

Det er tre leilighetstyper, 3- og 4-roms leiligheter fra 63 til 79 kvm BRA-i. Disse fordeles over en plassbygd seksmannsbolig med fin plassering i feltet.

Kjøp av bolig er en sjelden begivenhet. Derfor er målet med prosjektet å levere en bolig som er akkurat slik du ønsker deg når den dagen kommer.

Dette prosjektet utmerker seg med en allerede meget høy standard. Ønsker du å gjøre tilpasninger, kan du selvsagt gjøre dette til listepreis – helt uten påslag.

Det er valgt løsninger som gir deg både komfort og moderne stil. Her får du høy kvalitet i materialvalg. 60x60 fliser på badrom og gang, stilrene detaljer som sort dusjhjørne og dusj, sorte stikkontakter, stekeovn med pyrolyse, induksjonstopp, samt downlights i gang, kjøkken og bad er standard. Skyvedører er på plass der garderober er planlagt.

Det er selvfølgelig egen carport klargjort for ladepunkt til elbil, i tillegg til en utvendig sportsbod – alt inkludert i prisen.

For å sikre deg et bygg som holder seg pent og krever lite vedlikehold, bruker vi Royal Impregnert kledning. Dette betyr lavere vedlikeholdskostnader for deg og sameiet i fremtiden.

Alt dette til en fornuftig pris, med høy kvalitet fra lokale håndverkere og materialer fra våre lokale leverandører.

- Gjennomgående høy standardleveranse med muligheter for ytterligere skreddersydde løsninger og utforming for hver enkelt kjøper. Tilvalg til listepreis.
- Egen carport med egen kurs klargjort til elbil-lading er inkludert
- Egen utvendig bod på ca. 5 kvm.
- Utstrakt bruk av downlights i himling i gang, bad og kjøkken inkludert i leveranse
- Royal impregnert kledning gjør at sameiet ikke trenger å sette av store pengebeløp for maling av fasader rett kort tid etter innflytting
- Store vindusflater med listefrie overganger og god takhøyde.
- Balansert ventilasjon.
- Romslige stue/kjøkkenløsninger med mulighet for vedovn i de fleste leilighetene.
- Kvalitetskjøkken fra KVIK med hvitevarer og flere valgmuligheter.
- Store solrike uteplasser.
- Badrom med vegghengt WC (Geberit Monolith), stilren innredning, innfellbare glassvegger og opplegg for vaskemaskin.
- Kvalitetsfliser av 60x60 størrelse i entré og på badrom.

- Fritt fargevalg på vegg i standardleveranse.
- Ingen forskuddsbetaling eller depositum. Betaling først ved overtakelse.

Generell informasjon om prosjektet



Fremdrift

Byggestart estimert høst 2025. Est innflytting 30.11.2026.

Byggemåte & leveranse

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK 17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Se for øvrig prosjektets tegninger og leveransebeskrivelse.

Priser

Adr: Hus 3 / Leil. nr:

3 A

Prisantydning: 3 690 000

Bruksareal: 74,5

Type bolig: Leilighet

SOLGT: Adr: Hus 3 / Leil. nr:

3 B

Bruksareal: 68,0

Type bolig: Leilighet

Adr: Hus 3 / Leil. nr:

3 C

Prisantydning: 3 950 000

Bruksareal: 84,8

Type bolig: Leilighet

Adr: Hus 3 / Leil. nr:

3 D

Prisantydning: 3 890 000

Bruksareal: 74,5

Type bolig: Leilighet

Adr: Hus 3 / Leil. nr:

3 E

Prisantydning: 3 590 000

Bruksareal: 68,0

Type bolig: Leilighet

SOLGT: Adr: Hus 3 / Leil. nr:

3 F

Bruksareal: 84,8

Type bolig: Leilighet

Omkostninger

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

- Dokumentavgift - 2,5% av andel tomteverdi. Tomteverdi for prosjektet er kr 3 500 000,-.
- Etter dette er avgiftsgrunnlaget fra kr 76 000,- per bolig, som utgjør kr 1 900,- i dokumentavgift.

Kr. 1 900,- Dokumentavgift pr. enhet

Kr 545,- Tinglysningsgebyr skjøte

Kr 545,- Tinglysningsgebyr pr. pantobligasjon

Kr 5 000,- Startkapital sameiet

Kr 2 000,- Stiftelsesgebyr sameiet

Totalt kr. 9 990,- pr. enhet

Stiftelsesgebyr forskutteres av selger. Etableringsomkostningene utgjør bl.a. omkostninger til matrikulering (sammenføyning/fradeling/seksjonering), etablering og stiftelse av sameie og evt. Realsameie/"fellessameie", evt. overskjøting av realsameie, samt tilkobling vann/avløp/strøm/fjernvarme/søppelsug og byggrengjøring. Eventuelt overskytende stiftelsesgebyr betales til sameiets driftskonto etter ferdigstillelse.

Dokumentavgiften utgjør 2,5% av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte bolig. Tinglysningsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget fra kjøpstidspunktet aksepteres, og dersom grunnlaget skulle bli endret vil dette være kjøpers ansvar og risiko.

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Eventuell økning dekkes av kjøper.

Betalingsbetingelser & finansiering

Innbetaling til overtagelse:

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg skal innbetales til overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dette gjelder også oversendelse av pantedokumenter for tinglysing. Kjøper er selv ansvarlig for at innbetalinger og korrekt utfylte pantedokumenter er megler i hende i rett tid. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse endringene finner sted etter overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges meglerforetaket når avtale om kjøp inngås, jf. bustadoppføringslova § 46 andre ledd. Med tilfredsstillende finansieringsbevis menes prosjektets finansieringsbevis, eller finansieringsbevis som er godkjent av selger. Det skal fremgå av finansieringsbeviset at det reserverte beløpet ikke vil bli utbetalt til andre enn selger, med mindre forbrukeren har krav på erstatning, prisavslag eller heving. Det kan settes som vilkår i finansieringsbeviset at finansinstitusjon skal godkjenne utbetalingene, og at selgerens rett etter finansieringsbeviset ikke kan overdras til andre uten etter finansinstitusjonens samtykke. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse.

Kjøper aksepterer at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Dersom kjøpers nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet, kan denne stilles som grunnlag for finansieringsbevis etter meglertakst utført av ____.

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

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/leveres til prosjektselger/sendes via elektronisk budgivning. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

/valg/: De som ønsker å kjøpe bolig i dette prosjektet må, før innlevering av tegningsskjema/kjøpebekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Areal

Bruksareal (BRA-i): fra ca. 63 kvm. til ca. 79 kvm.

Arealene er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.

BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme.

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger.

Tomt

Prosjekttomten/sameiets tomt vil bli fradelt med eget gårds, bruksnummer og seksjonert. Tomtegtensen vil naturlig ligge rundt de ulike husene, og fellesområdet eies og driftes av feltets velforening som man automatisk blir en del av som boligeier i prosjektet.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan/situasjonsplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til sameievedtekter.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsoppgaven ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

Parkering

Det medfølger én plass i carport til hver boenhet.

Boligsameierne har felles bruksrett til fellesarealene, og eksklusiv bruksrett til carport og bod tilhørende den enkelte leilighet.

Parkeringsplass overtas samtidig med boligen.

Øvrige parkeringsplasser disponeres av boligsameierne/gjester.

Selger vil fordele p-plasser/plasser i carport før overtagelse.

Kurs til El-bil lader leveres med 4 kw i Carport.

Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredde og lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpetilbud inngis.

Se for øvrig leveransebeskrivelse og utkast til vedtekter for sameiet.

Boder

Det medfølger én utvendig bod per bolig. Boden er plassert i forbindelse med carport eller eget bygg.

Bodene vil bli lagt til sameiets fellesareal. Rettighetene til bodene vil bli fastlagt i sameiets vedtekter.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder per overtakelse.

Økonomi & organisering



Oppvarming

Avtrekkswarmepumpe med bereder og balansert ventilasjon.

Skap type Nibe F 470 eller tilsvarende, størrelse 60x60cm i ca. 2,3m høyde plassert i bod eller i skyvedørsgarderobe i gang. Skapet inneholder både varmtvannsbereder, varmepumpe og balansert ventilasjon. Det blir vannbåren oppvarming i gulv både i gang, stue, kjøkken og bad. På bad er det i tillegg lagt ned kabler.

Se vedlagte leveransebeskrivelse med romskjema for mer informasjon-

TV & bredbånd

TV/bredbånd

Selger kan inngå en kollektiv avtale på vegne av kjøperne om leveranse av basis TV/internettsignal, hvor hver enkelt selv kan velge å oppgradere og bestille tjenester utover dette.

Informasjon rundt tilleggstjenester vil bli tilsendt kjøper fra leverandør i forkant av overtakelse. Kostnader til tv og internett **er ikke** inntatt i utkast til budsjett for sameiet.

Forretningsfører

Selger har ikke engasjert forretningsfører.

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

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

Sameiet

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Det vil bli opprettet sameie for hver av boligene som bygges, og bestå av 4-6 boligseksjoner avhengig av hustype.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsoppgaven og inneholder viktige opplysninger om organiseringen/eierformen. Det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp. Boligen er egne seksjoner i sameiet, resterende eiendom er fellesareal (garasje og alt utomhus).

Felleskostnader

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør fra kr 800,- til kr 920,- per måned for de ulike boligene. Se vedlagte utkast til budsjett.

Følgende kostnader inngår i fellesutgifter i følge utkast til budsjett pr. år:

- bygg, boder og carporter ca kr. 18.000,-
- drift og vedlikehold av bygg ca kr. 10.000,-
- og strøing ca kr. 12.000,-
- og vedlikehold veier, plen, lekeareal ol ca. kr. 8.000,-
- Styreleder kr. 5.000,-

Felleskostnadene skal som hovedregel fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken **evt. BRA-i**.

Bygningsforsikringspremie er stipulert og inngår i fellesutgiftene. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.

Kommunale avgifter (vann, avløp, eiendomsskatt) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og blir fakturert den enkelte seksjonseier den enkelte seksjonseier via enten sameiet eller Melhus kommune.

Det gjøres oppmerksom på at hvis Sameiet blir enige om å ta inn nett/TV signaler via Sameiet vil det beløpet komme som et tillegg.

Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttet av styret.

Budsjett er basert på opplysninger gitt av selger og foreløpig kunnskap om prosjektet. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, organisering av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i sameiet. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Til overtakelse betaler kjøper, i tillegg til kjøpesummen, kr 5 000,- som settes av til startkapital til sameiet. Videre betaler kjøper kr 2 000,- i stiftelsesgebyr, se beskrivelse under pkt. omkostninger.

Leverandøravtaler

Selger har på vegne av eierseksjonssameiet anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler

og andre avtaler med ev. følgende leverandører:

- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og internett
- Serviceavtale ventilasjonsanlegg, og andre nødvendige avtaler for drift av fellesarealer
- Leverandør av ladestasjoner for el-bil

Selger forbeholder seg retten til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden. Serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden kan også inngås for felles uteomhusområder.

Listen er ikke uttømmende.

Styregodkjennelse

I henhold til utkast til vedtekter for sameiet **kreves ikke** styrets godkjennelse ved salg av eierseksjoner i eierseksjonssameiet. **Erverv av eierseksjoner skal meldes skriftlig til styret eller eierseksjonssameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny(e) eier(e).**

Seksjonene er pliktig til å varsle styret og forretningsfører ved inngåelse/avvikling av leiekontrakt til eksempel parkering.

Dyrehold

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

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført byggeprosjektet, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Fra overtakelse må kjøper ha tegnet egen bygnings-, innbo- og løsøreforsikring.

Offentlige forhold



Offentlige- & kommunale avgifter. Eiendomsskatt

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for eierseksjonen beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Kommunale avgifter **inngår/inngår ikke** i de stipulerte felleskostnadene for boligene.

Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Faste løpende kostnader

Faste løpende kostnader for boligene er strøm, kommunale avgifter, tv og internett og innboforsikring, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og innboforsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

Eiendommens betegnelse

Boligene har pt ingen adresse.

gnr. 90, bnr. 13 i Melhus kommune. Prosjekttomten vil bli fradelt og seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikelnummer og adresse.

Vei, vann & avløp

Boligene er tilknyttet offentlig vei via privat vei, og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Heftelser, rettigheter & forpliktelser

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre seksjonseierne vil ha panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jf. eierseksjonsloven.

Følgende heftelser er per salgsoppgavedato tinglyst på prosjekttomten og vil følge med ved overdragelse:

Dnr. 900099, tgl. 14.02.1916 - Erklæring/avtale

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900108, tgl. 04.05.1933 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver Melhus Elverk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2104, tgl. 30.10.1954 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om veg

Dnr. 484, tgl. 02.03.1962 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Dnr. 2332, tgl. 22.10.1963 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om veg

Dnr. 521, tgl. 18.02.1969 - Erklæring/avtale

Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1280, tgl. 13.03.1987 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Dnr. 5665, tgl. 09.11.2004 - Grensejustering

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovennevnte tinglyste dokumenter kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på nærmere forespørsel.

Kjøper aksepterer at det på **prosjekttomten/hovedbølet** (herunder også kjøpt objekt) kan tinglyses erklæringer (heftelser) som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, private leverandører, omkringliggende eiendommer eller som er nødvendig for å sikre rettigheter knyttet til prosjektets enheter, herunder erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, nærområder, veiretter og/eller drift og vedlikehold av energi/nettverk m.v. Kjøper kan ikke kreve prisavslag/erstatning for slike tinglysinger.

Kjøpers bank sitt pantedokument vil få tinglyst prioritet etter tinglyste heftelser som er registrert på **prosjekttomten/hovedbølet** per i dag og/eller heftelser som vil bli tinglyst på **prosjekttomten/hovedbølet** (herunder kjøpsobjektet) i forbindelse med utbygging av prosjektet.

Kommune, nettselskaper og andre som har kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og lignende stående på deler av eiendommene i området, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Kommunen kan ha rett til å ha søppelhåndteringssystemer liggende på eiendommen.

Eiendommen er under fradeling, og det er enda ikke avklart hvilke heftelser/servitutter som vil følge den nye matrikkelen. Heftelser/servitutter som ikke skal gjelde for den fradelte eiendommen, vil bli forsøkt slettet. Dersom disse ikke lar seg slette, overtar kjøper erklæringene/heftelsene slik de fremgår av de tinglyste dokumentene. Konferer megler ved spørsmål vedrørende dette.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Fagerheim Øst.

Reguleringsbestemmelser, detaljregulering med planid 2019004.

I følge punkt 6 i reguleringsbestemmelsene gjelder rekkefølgebestemmelser som er knyttet til prosjektet.

Det vil komme støyskjerm for den øvrige bebyggelsen på området.

Eiendommen er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg.

Kommuneplanens arealdel 2013-2025, planbeskrivelse med bestemmelser vedtatt av kommunen i 2014 gjelder.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Ferdigattest & midlertidig brukstillatelse

Selger plikter å besørge ferdigattest for boligene. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse når de finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om ferdigstilling, ev. tvangsmulkt og/eller forelegg.

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

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, gjøres det 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.

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

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunktet, har kjøper rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Boligene vil være godkjent av kommunen med én selvstendig boenhet per bolig. Dette betyr at det ikke er adgang til å etablere og leie ut en ekstra selvstendig boenhet uten kommunens godkjenning. Eierseksjonene kan fritt leies ut, jf. utkast til vedtekter for sameiet, men det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 24.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil være mulig å gjennomføre visning/befaring for potensielle leietakere før overtakelse.

Øvrige kjøpsforhold



Tilvalg & kundeendringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers deklarasjon.

Selgers forbehold

Selgers forbehold er frafalt.

Selgers rettigheter

Selger forbeholder seg retten til å:

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

Overtagelse

Estimert innflytting årsskiftet 2026/27.

Angitte tidspunkt er foreløpig, og ikke bindende eller dagmulksutløsende. Boligen skal dog være ferdig senest 12 måneder etter at forbehold er frafalt. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes etter 14 mnd. fra tidspunkt for frafall av forbehold.

Selgers forbehold er frafalt.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst fire ukers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før overnevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

Overtagelse skjer så snart boligen er ferdigstilt, og kan skje vesentlig tidligere enn anslått over - og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

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 overtakelsesdato utsettes til enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Selger skal overlevere eiendommen i bygg rengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

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

Forhåndsbefaring av bolig

Kjøper vil bli innkalt til forhåndsbefaring av boligen før overtagelse.

Ved forhåndsbefaringen er målsettingen at boligen skal fremstå ferdig og uten synlige feil og mangler. Dersom det oppdages kontraktsmessige mangler, blir disse protokollført for utbedring før selve overtakelsen. På samme befaring vil man også avstemme at endrings- og tilleggsarbeider er i tråd med avtaler avtalt med entreprenørene.

Det skal føres protokoll som skal signeres av begge parter.

Utomhus & fellesareal

Overtakelse av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger og sameiets styre, og overtakelse av boligene kan skje uavhengig av dette.

Fellesareal kan, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt etter boligene. Selger kan beslutte at overtakelsen

gjennomføres trinnvis, eksempelvis ved at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres

protokoll fra overtakelsesbefaringene og eventuelle mangler som skal utbedres av selger protokollføres.

Dersom uteomhusarealer/fellesarealer ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligene, anbefaler meglerforetaket at det holdes tilbake et forholdsmessig beløp på meglerforetakets klientkonto som sikkerhet for ferdigstillelse av manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av underentreprenør(er) og/eller takstmann.

Overnevnte informasjon om tilbakehold gjelder tilsvarende for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Videresalg av kontraktsposisjon

Transport av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger og 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. Transport før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til å i samtykket fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

Ved transport av kontrakt betinger selger seg et administrasjonsgebyr på kr. 25 000,- inkl. mva.

Dersom slikt videresalg ikke skjer gjennom Nylander & Partners, Nybygg, tilkommer ytterligere kr. 10 000,- til Nylander & Partners, Nybygg som administrasjonsgebyr for merarbeid for gjennomføring av transport.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Ved videresalg eller transport av avtale kan kjøper få tillatelse til å benytte selgers prosjektillustrasjoner mot et honorar på kr _____,-.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova.

PROFESJONELL/NÆRINGSDRIVENDE:

Der Kjøper1 er å anse som næringsdrivende og kjøper i ledd i næring med hensikt på framtidig avkastning, følger det av bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b at han ikke kan transportere en inngått kontrakt, men må selge på samme lovregulering som utbygger. Dette betyr at det må inngås egen separat kontrakt etter bustadoppføringslova mellom Kjøper1 og Kjøper2.

Dette medfører at Kjøper1 må gi Kjøper2 de samme rettighetene som en forbruker ville ha fått om man kjøpte direkte fra utbygger.

I denne situasjon vil det også medføre at Kjøper1 er pliktig til å stille egne nye garantier på lik linje som utbygger. Se eget punkt vedr. garantistillelser.

Hvis Kjøper1 betegnes som profesjonell/næringsrivende, overtar boligen til ferdigstillelse og så ønsker å selge boligen før det er gått 6 mnd. etter ferdigstillelse, er det også krav til garantistillelse overfor Kjøper 2 iht. avhendingsloven § 2-11.

Endring av kontraktspart

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpebekreftelse og kjøpekontrakt.

Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler på kr 10 000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte. Endring krever selgers samtykke.

Avbestilling

Kjøper har rett til å avbestille ytelsen før overtakelse som regulert i bustadoppføringslova § 52 og § 53. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Elektronisk kommunikasjon

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon hvor avtale om kjøp av bolig under oppføring eller bustadoppføringslova krever skriftlighet. Kommunikasjon vil foregå digitalt via e-post og kundeportal som kjøpere i prosjektet vil få opprettet egen bruker i.

Meglerforetakets vederlag som belastes selger

Oppdragsgiver betaler:

Meglerprovisjon pr. enhet kr. 40 000,-

Tilretteleggingsgebyr Kr. 5 000,- per enhet.

Oppgjørshonorar Kr. 3 500,- per enhet.

Digital samhandling Kr. 750,- per enhet

Alle priser eks. mva.

Annonsering etter avtale/regning. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av selger og selgers leverandører, samt opplysninger innhentet fra kommunen. Opplysningene er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av prosjektet (prosjekttomten), prosjekttomtens omgivelser og oppfordringer fra meglerforetaket før bud inngis.

Vedlegg til salgsoppgave

- Fasade-/snitt tegninger
- Plantegninger
- Selgers leveransebeskrivelse/romskjema
- Utkast til vedtekter for sameiet
- Utkast til budsjett for sameiet
- Reguleringsplan med bestemmelser, datert 13.02.2024, rev. 16.02.2024
- Kjøkkentegninger

Generell informasjon ved kjøp av bolig



Bustadoppføringsloven

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova), heretter kalt buofl. Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, 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 (avhendingsloven). Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales spesifikt ved avtaleinngåelse, og spesifiseres i kjøpers bud. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

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

Kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt.

Skriftlig aksept vil da snarlig bli utstedt fra meglerforetaket. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og kjøpsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Inneholder salgsoppgave og kontraktsdokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

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

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger, mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, anses 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. 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.

Dersom kjøper har overtatt, hvor overskjøting er forsinket, gjøres kjøper oppmerksom på hans bo- og eiertid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

Lov om eierseksjoner

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. buofl. § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og i fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, herunder ferdigstillelsen av disse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger i tillegg stille garanti etter buofl. § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglerforetakets klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og selger etter at garanti er stilt.

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger. Garantist oversender garantiene direkte til meglerforetaket, av praktiske årsaker. Garanti blir tilsendt kjøper.

Eventuelle mangler må varsles til selger og garantist med kopi til meglerforetaket innen 5 år etter overtakelse, 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 overtakelsen, jf. buofl. § 30.

Kjøpers undersøkelsesplikt

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

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

Reklamasjon & krav om mangler før overtagelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varsling om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel – selv om overtakelse ikke har funnet sted. Sen varsling om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

Reklamasjon etter overtagelse & retting av mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Forbruker må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil forbrukeren mulig miste sin 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 selger, med mindre selger 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.

Spesielle forbehold i byggeperioden

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til 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.

Forsinkelse hos kjøper

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket 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.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm. (jf. buofl. kapittel VII). Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

Forsinkelser i prosjektet

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. buofl. § 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 buofl. § 11.

Forhold som gjelder er:

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

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

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

- Dagmulkt.
- Heve avtalen.
- Kreve erstatning.
- Tilbakeholde deler av kjøpesum.

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

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

Ekstraordinære forbehold

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligenes bruksareal.

Selger plikter å informere kjøper straks, dersom det oppstår forsinkelser på grunn av nevnte ekstraordinære forhold, eller forsinkelser grunnet force majeure, streik og lignende som beskrevet under “generell informasjon” i dette dokumentet.

Tinglysing av hjemmel

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

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 selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G.

Dersom 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.

Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll av begge parter i handelen.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der Kjøper opptre på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

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 kundekontroll 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.

Personvern

Nylander & Partners, Nybygg behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av prosjektet. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, interessenter, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i Nylander & Partners, Nybyggsitt elektroniske meglersystem.

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

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt. Personopplysninger om kjøper av boligene og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Videreformidling av personopplysninger

Kjøpere aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, for eksempel forretningsfører, signalleverandør, strømleverandør og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet.

Samarbeidspartnere

Nylander & Partners samarbeider med Selbu Sparebank, Nidaros Sparebank, Ørland Sparebank, Stadsbygd Sparebank og Tolga-Os Sparebank om formidling av finansielle tjenester.

Ta gjerne kontakt med meglerforetaket for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Eiendomsmegler og foretak

Ansvarlig megler er Anders Benum Kjeldseth / +47 99 25 47 52 / anders.benum.kjeldseth@nylanderpartners.no / Nylander & Partners, Nybygg.

Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.



Anders Benum Kjeldseth

Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+4799254752

anders.benum.kjeldseth@nylanderpartners.no

Bestill verdivurdering

Presenteres av

Anders Benum Kjeldseth

Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+4799254752

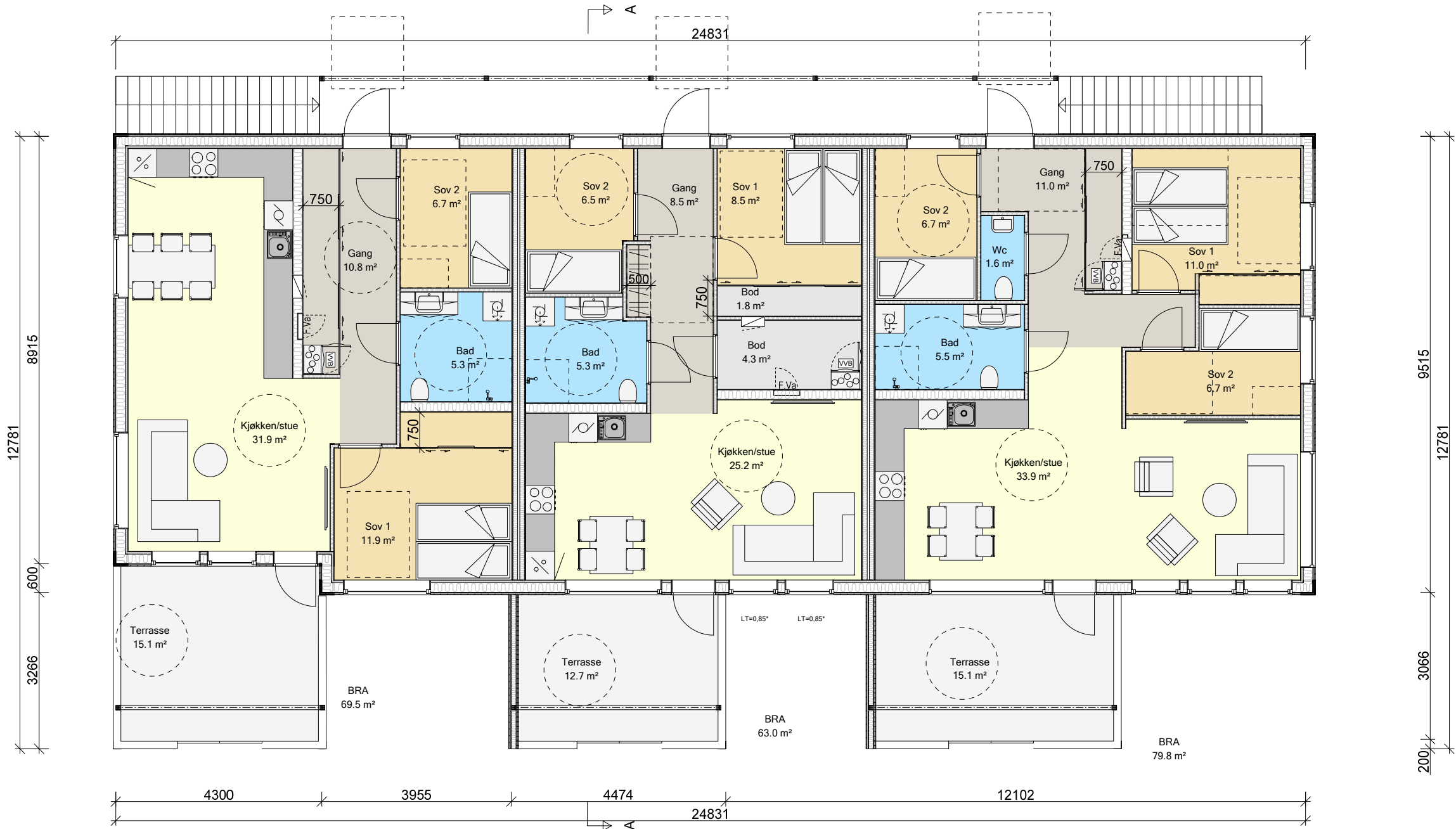
anders.benum.kjeldseth@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

La oss ta jobben for deg

Går du med planer om å selge - ta kontakt med en av våre meglere for en uforpliktende prat.

[Bestill verdivurdering](#)



1. ETASJE

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Åpent over- bygd areal og carport	Sum BRA
1. etg. plan	69.5	15.2	84.7
SUM :	69.5	15.2	84.7

+ fellesareal ved inngangsparti

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Åpent over- bygd areal og carport	Sum BRA
1. etg. plan	63.0	15.2	78.2
SUM :	63.0	15.2	78.2

+ fellesareal ved inngangsparti

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Åpent over- bygd areal og carport	Sum BRA
1. etg. plan	79.8	12.1	91.9
SUM :	79.8	12.1	91.9

+ fellesareal ved inngangsparti

*Dagslys-beregning bør foretas for å redusere LT, siden glassareal under altan i første etasje også slipper inn dagslys. LT oppgitt på plan er basert kun på preaksepterte beregningsmetoder kan ikke benyttes på vindu og balkongdør.

Rev.	Dato:	Sign:	Endringer:
sø	08.10.2025	MS	redusert altaner

Type tegning:	Revisjon:
Plan	SØ

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
08.10.2025	MS	501	1: 100	A3

Tiltakshaver:	GNR:
Aune Utvikling AS	

Byggeplass:	BNR:

Kommune:	

Type tiltak:	Prosjektnr:
6 mb 69_63_80 SØ	AU_013



2. ETASJE

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etg. plan	69.5	69.5
SUM :	69.5	69.5

+ fellesareal ved inngangsparti

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etg. plan	63.0	63.0
SUM :	63.0	63.0

+ fellesareal ved inngangsparti

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Apert over- bygg areal og carport	Sum BRA
1. etg. plan	63.0	79.8	142.8
SUM :	63.0	79.8	142.8

+ fellesareal ved inngangsparti

Siste revisjoner:				
Rev.	Dato:	Sign:	Endringer:	
sø	08.10.2025	MS	redusert altaner	

Type tegning:	Revisjon:
---------------	-----------

Plan

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
08.10.2025	MS	502	1: 100	A3

Tiltakshaver:	GNR:
Aune Utvikling AS	

Byggeplass:	BNR:
-------------	------

Kommune:	
----------	--

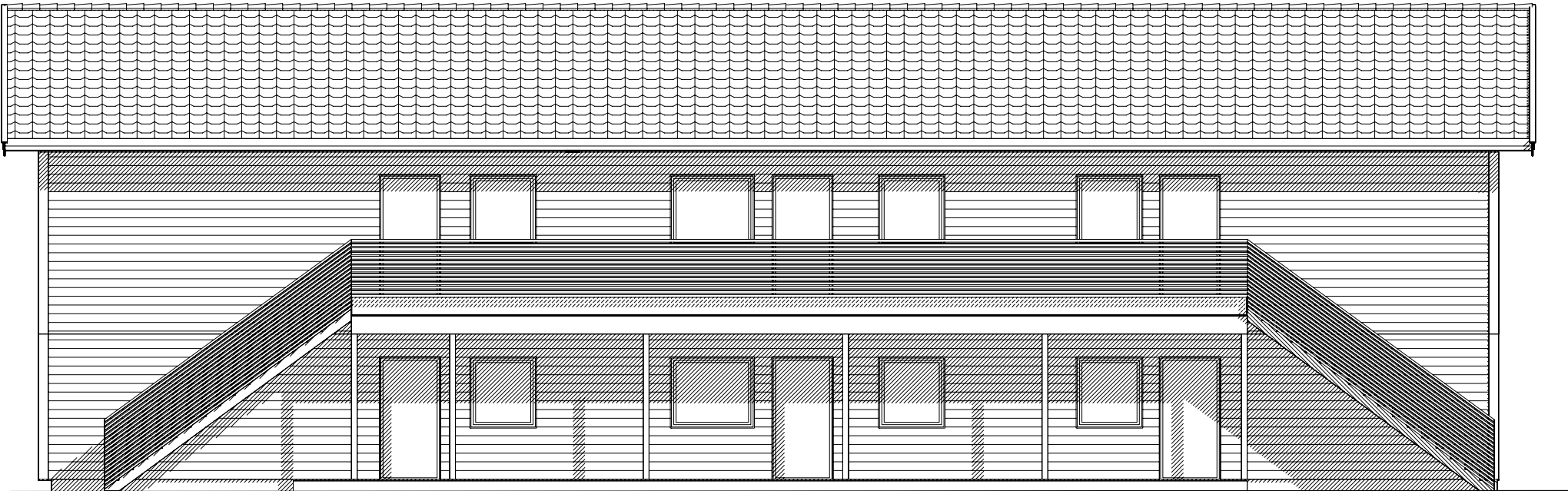
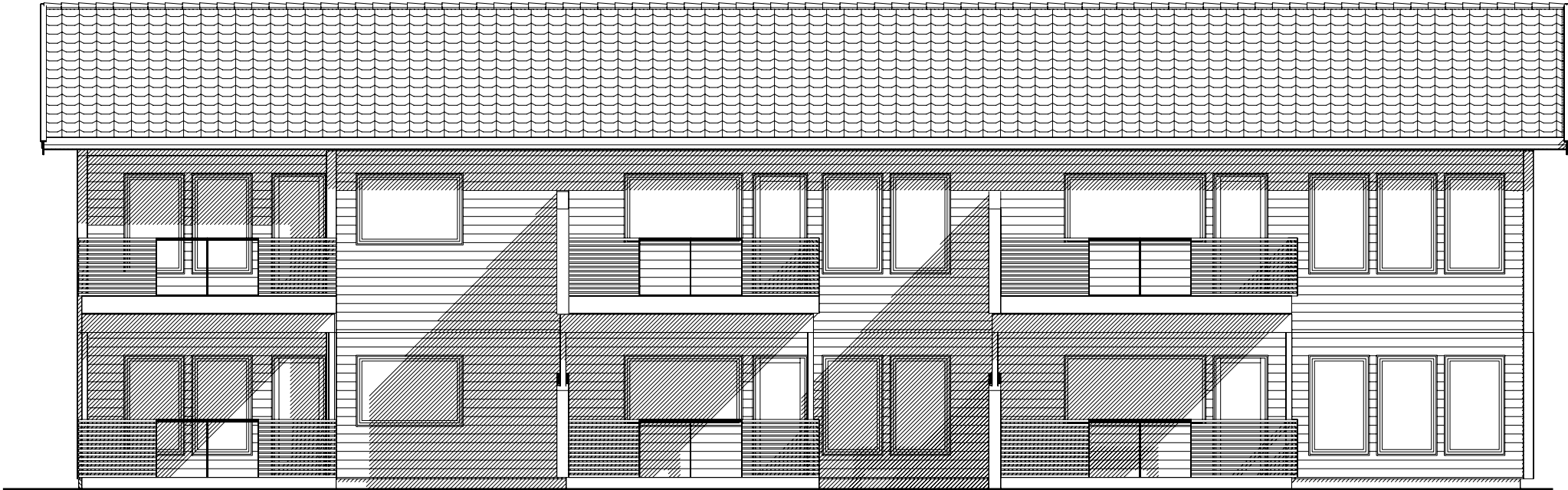
Type tiltak:	Prosjektnr:
6 mb 69_63_80 SØ	AU_013



Arkitekt Sandmark AS
Forsøkslia 9F
7028 TRONDHEIM

ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

Tegningene er beskyttet iht lov om opphavsrett og kan ikke benyttes til andre formål enn det som fremkommer i avtalen!



Siste revisjoner:

Rev.	Dato:	Sign:	Endringer:
sø	08.10.2025	MS	reduserte altaner

Type tegning:
Fasader

Revisjon:
SØ

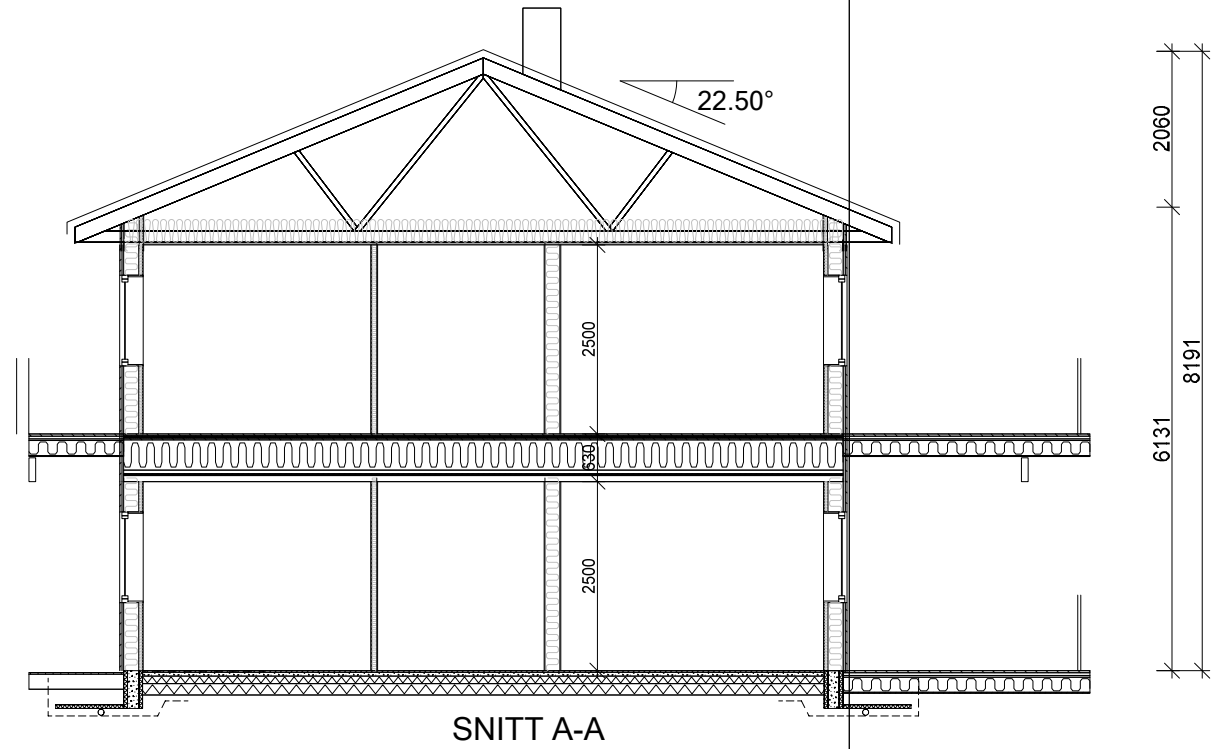
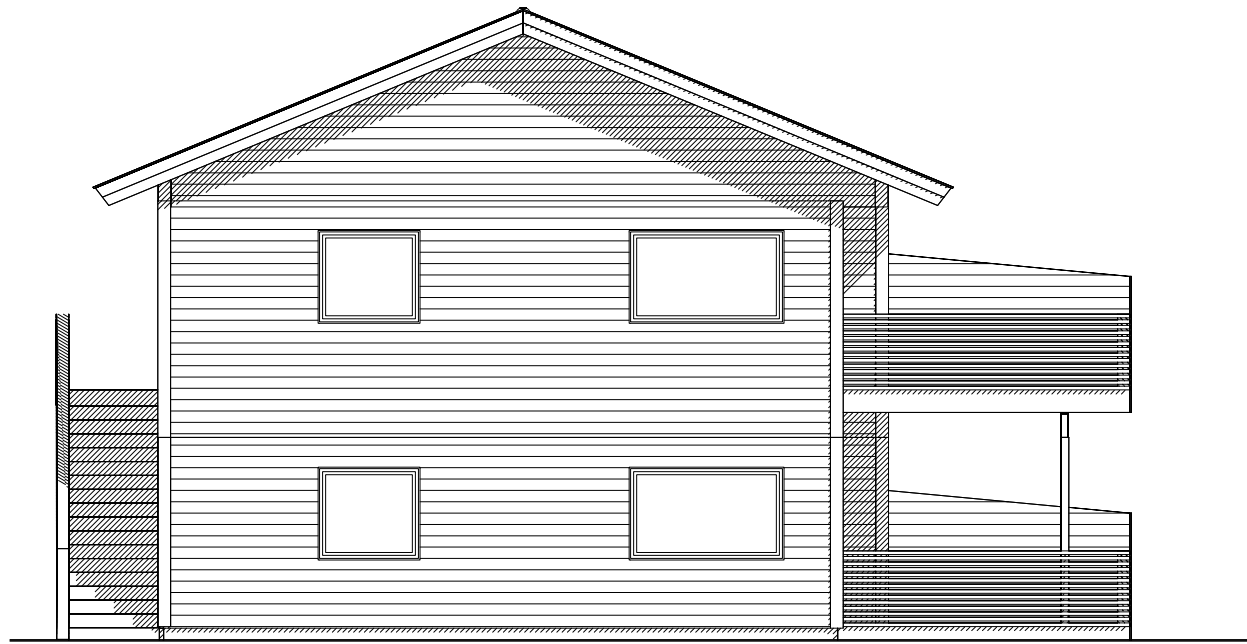
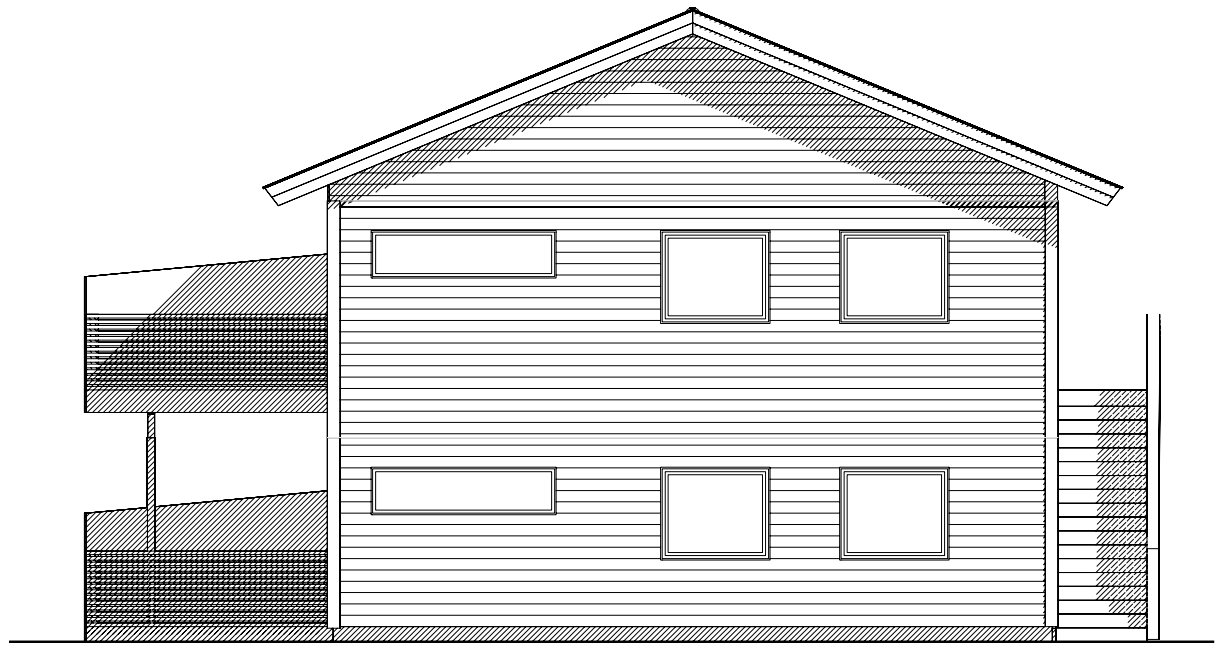
Opprettet: 03.03.2025	Sign.: MS	Tegningsnr.: 503	Målestokk: 1: 100	Ark str:
Tiltakshaver: Aune Utvikling AS				GNR:
Byggeplass:				BNR:
Kommune:				
Type tiltak: 6 mb 69_63_80 SØ				Prosjektnr: AU_013



Arkitekt Sandmark AS
Forsøkslia 9F
7028 TRONDHEIM

ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

Tegningene er beskyttet iht lov om opphavsrett og kan ikke benyttes til andre formål enn det som fremkommer i avtalen!



Vedlegg til byggesak:	

Siste revisjoner:				
Rev.	Dato:	Sign:	Endringer:	
sø	08.10.2025	MS	Reduserte altaner	
Type tegning:				Revisjon:
Snitt og fasader				SØ
Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
08.10.2025	MS	504	1: 100	A3
Tiltakshaver:				GNR:
Aune Utvikling AS				
Byggeplass:				BNR:
Kommune:				
Type tiltak:				Prosjektnr:
6 mb 69_63_80 SØ				AU_013
Arkitekt Sandmark AS Forsøkslia 9F 7028 TRONDHEIM				
ms@arkitektsandmark.no www.arkitektsandmark.no				
Tegningene er beskyttet iht lov om opphavsrett og kan ikke benyttes til andre formål enn det som fremkommer i avtalen!				



TEGNFORKLARING

- Planlagt bebyggelse

Planlagt balkong, carport, trapp

Nærlekeplass

Lekeplass

MUA

Grøntareal ikke medtatt i beregning av MUA
- Vei

Annen veigrunn

Gangsoner

Renovasjon
- Parkering bil

Sykkelparkering

kjørbart for renovasjon og utrykningskjetøy

dimensjoner for brann og redning

Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger.
Opphavsrett: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra On AS.
BIM med ArchiCAD 24 NOR Filplassering: C:\Users\ingrid\OneDrive - On As Arkitekter og Ingeniører\Snarveier\Prosjekt2022\032 Aune Utvikling AS_Regulering Fagerheim Øst i Melhus\8. Diverse\22 032 Aune Utvikling AS_a10-8.dwg

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr



Orkdaalsveien 82
7300 Orkanger
tlf 72 48 40 20
www.on-as.no

Tegning
Situasjonsplan
Fagerheim
Søberg
7224 Melhus

Fase: Reguleringsforslag	Dato opprettet 30.09.2025	Gnr./Bnr./Festn. 90/12, 90/13	Mål: 1:600	Tegningsnr. A10-8
Størrelse: A2	Prosjektnr. 22 032	Sign. ISL	Kontroll	Godkjent
				Rev. ID

07.11.2025

Leveransebeskrivelse 6- mannsboliger Sjøberg , Bygg 3



Innholdsfortegnelse

HVA ER EN «LEVERANSEBESKRIVELSE»?.....	2
INNLEDENDE INFORMASJON OG PRESISERINGER.....	2
GRUNN- OG BETONGARBEIDER.....	2
BYGGEMATERIALER OG UTSTYR.....	3
1. ETASJESKILLE.....	3
2. YTTERVEGGER	3
3. INNVENDIGE VEGGER	3
4. TAKVERK	3
5. VINDUER	4
6. DØRER.....	4
7. TRAPPER.....	4
8. BALKONGER/TERRASSE/SVALGANG	4
9. KJØKKEN-, BAD- OG GARDEROBEINNREDNING	4
10. FORINGER, LISTVERK, LIMTRE, FESTEMATERIELL	4
11. OPPVARMING PIPE/VEDOVN EV VARMEPUMPE	5
12. BRANNVERNUTSTYR	5
BLIKKENSLAGER- OG VENTILASJONSMATERIELL.....	5
1. TAKRENNER OG PIPEBESLAG	5
2. VENTILASJONSANLEGG	5
SANITÆRE INSTALLASJONER	5
1. GENERELT	5
2. UTSTYR	5
ELEKTRISKE INSTALLASJONER.....	6
1. GENERELT	6
2. UTSTYR	6
GARANTIER OG FORSIKRINGER	6
EVENTUELLE ENDRINGER I LEVERANSE.....	6
TOLERANSER	7
LEVERANDØR/KJØPERS ANSVAR.....	7
STANDARD LEVERANSEBESKRIVELSE	8
1. DIVERSE.....	8
2. ROMSKJEMA FOR SANITÆR	9
3. EL.LEVERANSE, IHT. NEK 400 OG NEK 399	10
4. ROMSKJEMA FOR OVERFLATER	11

Hva er en «Leveransebeskrivelse»?

Leveransebeskrivelse gir deg svar på hvilke arbeider, materialer, utstyr og tjenester som inngår i leveransen. Denne beskrivelsen vil inngå som en del av kontrakten ved avtaleinngåelse.

Innledende informasjon og presiseringer

Alle hus i Aune Utvikling AS bygges i henhold til Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven av 27.juni 2008, ajourført med siste endringer som trådte i kraft 1. juli 2017.

Utstyr som er stiplet på kontraktstegningene inngår ikke i leveransen.

Generelt angående Standard leveranseinnholdet:

Vi forbeholder oss retten til å foreta endringer i konstruksjon, materialer og utstyr under forutsetning av at dette ikke endrer pris, kvalitet og rominndeling.

Fremføring av tekniske installasjoner:

Det må påregnes noe innkassing av ventilasjonsføringer, vann- og avløps-ledninger, sanitærutstyr, ståldragere og eventuelt stålpipeline. Slik innkassing vil ikke alltid fremgå av salgs- og arbeidstegninger som følger boligen.

Uttørking av bygg:

Uttørking av byggfuktighet gir noe krymp i bygningskroppen. Også trebaserte plateprodukter vil kunne krympe noe, og oppsprekking av skjøter og hjørner er en naturlig konsekvens av uttørkingen. Dette må påregnes, spesielt i den kalde årstiden hvis man ikke er nøye med fuktinnholdet i lufta, og er ikke en reklamasjonssak.

Vinduer i en moderne bolig:

Vinduer får stadig bedre isolasjonsevne og har derfor liten varmetilførsel fra rommet til det ytre glasset. Dette gjør at man av og til kan få utvendig dugg eller rim.

Kjøling av boligen:

For å ha et lavest mulig elektrisk energibruk til kjøling av deres bolig i perioder med mye sol og høy utetemperatur, er det lagt til grunn at boligen gjennomluftes med gjennomtrekk gjennom åpne vinduer/dører. Solavskjerming er ikke en del av leveransen, men kan leveres mot et tillegg i prisen.

FDV dokumentasjon:

Ved overtakelse av bolig så vil Leverandøren overlevere FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) dokumentasjon. Kjøper må sette seg inn i denne og etterleve de råd og vedlikeholdsrutiner som der angis. Dette vil øke holdbarheten og forlenge produkters levetid. Reklamasjoner som skyldes manglende vedlikehold eller uriktig bruk, ref. FDV dokumentasjonen, vil normalt bli avvist.

Grunn- og betongarbeider

Grunnarbeider og tomtetekniske arbeider er inkludert i leveransen. Dette omfatter utstikking, utgraving av bygge-grop, bort-kjøring av masser, drenering. Tilbakefylling og planering av tomt etter utførte betongarbeider. J.fr. Se kapittel «*Standard leveransebeskrivelse*» punkt 1.1.2.

Materialer og arbeider i tilknytning til støpt plate og grunnmur er inkludert i leveransen. Leverandør er forpliktet til å følge beskrevne tekniske løsninger og produkter, og er ansvarlig for frostsikring av grunnmur. Markisolasjon dimensjoneres for det enkelte prosjekt.

Byggematerialer og utstyr

1. Etasjeskille

- 1.1 Etasjeskille består av (ovenfra og ned): Gulvsponplate, gulvbjelke, isolasjon, nedforings-lekt og gips i tak.

Etasjeskille der hvor det er lydgulv/lydhimling består av (ovenfra og ned): Sponplate, gips, trinnlydsplate mineralull, trinnlydsplate spon, gulvbjelke, lydbøyler, 2 lag gips. Ved tynnavretting legges spon, trinnlyd og avretting.

2. Yttervegger

- 2.1 Yttervegger av tre i boligrom består av (utside og inn): Utvendig kledning, utlekting, avstivingsplate som gips/asfaltplate el, isolert bindingsverk, dampsperre, isolert utlekting og gips ev. annet hvis kunden ønsker det. I enkelte tilfeller er dampspærren byttet ut med «reflectiv folie», og da er det ikke isolasjon i innvendig utlekting.
- 2.2 I yttervegger av tre i bad brukes ikke dampsperre.
- 2.3 Utvendige boder leveres uisolert med samme ytterveggbekledning som på boligen
- 2.4 Brannprosjekteringen kan medføre at yttervegger i rømningssoner kan ha brannkledning i stedet trekledning.

3. Innvendige vegger

- 3.1 Innvendige skillevegger leveres i 68mm indingsverk, isolasjon og gipsplater / veggplater (se romskjema for overflater). Bærevegger og vegger for føring av tekniske installasjoner er tykkere.
- 3.2 Vegger mellom boenheter (lydvegger) over terreng leveres som dobbelt 98mm bindingsverk med 2 x 100mm isolasjon og to lag med gips mot hver leilighet.
- 3.3 Vegger på bad har membranplater/gips som underlag for flis. På badevegger hvor det er flis og skal monteres innredning legges et lag rupanel, osb eller det settes inn spikerslag som festeanordning under gipsen.
- 3.4 Vegger i andre våtrom se Se kapittel «*Standard leveransebeskrivelse*»

4. Takverk

- 4.1 Tak over boligrom leveres: Takstein eller stålpanner, takstoler, diffusjonsåpen dampsperre og isolasjon i henhold til varmetapsberegning. 48mm nedlekting for tekniske føringer.
- 4.2 Tak over boder/carporter: Takpapp, tro og taksperrer uisolert.
- 4.2 Takkonstruksjoner leveres tilpasset lokale krav.

5. Vinduer

- 5.1 Vinduer leveres fabrikkmalt. Se kapittel «*Standard leveransebeskrivelse*» pkt. 1.1.12
- 5.2 Utvendig vindusomramming leveres med royalimpregnert materiale. Se kapittel «*Standard leveransebeskrivelse*» pkt. 1.1.12

6. Dører

- 6.1 Ytterdører leveres fabrikkmalt i henhold til fasadetegning. Dørblad leveres med låskasse og vrider. Se kapittel «*Standard leveransebeskrivelse*». pkt. 1.1.11
- 6.2 Balkongdører leveres fabrikkmalt i henhold til fasadetegning. Døren leveres med låskasse og vrider. Se kapittel «*Standard leveransebeskrivelse*» pkt. 1.1.11
- 6.3 Innvendige dører er fabrikkmalt med flat terskel. Dørene leveres med låskasse og vrider. Se kapittel «*Standard leveransebeskrivelse*». pkt. 1.1.10

7. Trapper

- 7.1 Utvendige trapper leveres i henhold til kontraktstegninger med trinn i strekkmetall og vanger i impregnert materiale. Rekkverk og håndløper er royalimpregnert.

8. Balkonger/terrasse/svalgang

- 8.1 Leveres med trykkimpregnerte terrassebord på gulv, og i 2. etasje er det tekking. Rekkverket leveres i henhold til fasadetegning. Under er det brannkledning med sementplate eller tilsvarende

9. Kjøkken-, bad- og garderobeinnredning

- 9.1 For alle boliger er det utarbeidet en innredningspakke. Denne inneholder kjøkken og bad. Garderobes leveres iht. plantegninger. Se kapittel «*Standard leveransebeskrivelse*» pkt. 1.1.7, 1.1.8 og 1.1.9

10. Foringer, listverk, limtre, festemateriell

- 10.1 Foringer til vinduer leveres i gips og listefritt. Listverk til dører i alle boligrom leveres i tre, fabrikkmalt synlige spikerhull. Se kapittel «*Standard leveransebeskrivelse*» pkt. 1.1.13
- 10.2 Limtredragere og søyler på svalgang og terrasser, leveres impregnert. Carport: søyler impregnert og limtredragere ubehandlet.
- 10.3 For royalimpregnert kledning benyttes syrefaste festemidler.

11. Oppvarming pipe/vedovn ev varmepumpe

- 11.1 Byggene leveres med en avtrekksvarmepumpe fra NIBE.
- 11.2 Ved ev. brannvegg i tilknytning til ildsted utføres enten i mur, brannmurpanel eller tilsvarende, og det medfører pristillegg.

12. Brannvernutstyr

- 12.1 Brannvarslingsanlegg/utstyr leveres iht. brannkonsept.

Blikkenslager- og ventilasjonsmateriell

1. Takrenner og pipebeslag

- 1.1 Takrenner og nedløp leveres i sort stål.
- 1.2 Pipebeslag leveres i henhold til fasadetegning.

2. Ventilasjonsanlegg

- 2.1 Det leveres komplett balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner i henhold til forskriftskrav. Inkludert i varmepumpeløsning Se kapittel «*Standard leveransebeskrivelse*» pkt. 1.1.21
- 2.2 Til tak leveres tak-hatt for lufting av avløp.
- 2.3 Kjøkkenventilator leveres separat med eget avtrekk. Hvi ikke annet velges av kunde.

Sanitære installasjoner

1. Generelt

- 1.1 Sanitære installasjoner leveres komplett inkludert stikkledninger og bunnledninger med oppstikk.

2. Utstyr

- 2.1 Se kapittel «*Standard leveransebeskrivelse*» pkt. 2 Romskjema for Sanitær.

Elektriske installasjoner

1. Generelt

- 1.1 Antall lampe-, bryter- og stikkkontaktpunkter leveres i henhold til kontraktsdokumenter og NEK400, norm for elektriske installasjoner.
- 1.2 Vi gjør oppmerksom på at det er påkrevd med komfyrvakt som vil være synlig/skjult avhengig av valgt kjøkkenventilator
- 1.3 Ledningsføringer leveres skjult i vegg og himling. I lyd-/branncellebegrensende vegg og himling, samt på murte og støpte vegger/tak legges åpen installasjon.

2. Utstyr

- 2.1 Det leveres tilknytningsskap ved grunnmur, komplett ringeanlegg, sikringsskap med automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern.
- 2.2 Se kapittel «*Standard leveransebeskrivelse*» pkt 3.3.1 – 3.3.4
- 2.3 I tillegg til det som er beskrevet leveres det panelovner, 1 på hvert av soverommene.

Garantier og forsikringer

- 1.1 Som sikkerhet for at vi skal overholde våre forpliktelser stiller Leverandøren Garanti fra bank eller annen finansieringsinstitusjon i henhold til gjeldende lovverk og avtaledokument. Kjøper stiller Finansieringsbekräftelse på kjøpesum med tillegg i henhold til avtaledokument.
- 1.2 I leveransen inngår forsikring i byggeperioden. Forsikringen gjelder fram til overtakelsesforretning. Etter overtakelsesforretningen besørges og bekostes nødvendige forsikringer av Kjøper.
- 1.3 Dersom Kjøper etter overtagelse, selv eller ved hjelp av andre, foretar installasjoner som innebærer hulltaking i vind- og/eller dampspærresjiktet, vil Leverandørens ansvar med hensyn til tetthet og andre følgeskader bortfalle.

Eventuelle endringer i leveranse

- 1.1 Eventuelle endringer til denne beskrivelse angis i en egen endringskontrakt, som kommer som et tillegg til kontraktsdokumentet.
- 1.2 Arbeid som ikke inngår i vår kontrakt/leveranse må vente til huset er overlevert.

Toleranser

- 1.1 Utførelsen leveres i henhold til toleranser som normalkrav i NS 3420 Del 1:

Type toleranse	Toleranseklasse	
Planhetstoleranse	Parkett og fliser	B
	Innvendig kledning	C
	Himling	C
	Utvendige fasader og yttertak	D
Retningstoleranse	Himling	C
	Innervegger	C
	Utvendige fasader og yttertak	D

Toleransekravene gjelder på overtakelsestidspunktet.

Leverandør/Kjøpers ansvar

- 1.1 Under bygging er tomt/hus å betrakte som en byggeplass/anleggsområde. Tomta blir avstengt og det er ikke anledning til å bevege seg inn på området uten Leverandøren sin tillatelse.

Leverandøren innkaller til følgende 3 befaringer:

1. **Kvalitetsmøte** - når råbygg er montert og alle innvendige skillevegger er montert
2. **Forhåndsbeffaring** - prøveovertakelse
3. **Overtakelse** – overlevering av bolig (nøkkel) når alt er innbetalt

Det gjøres oppmerksom på at det er under **Forhåndsbeffaringen** Kjøper må påpeke feil og mangler. Så fremt det er mulig skal disse være utbedret av leverandøren før overtakelse. Er de ikke utbedret ved overtak føres de som mangel i overtakelsesprotokollen.

Eventuelle andre feil og mangler som avdekkes ved overtakelse eller senere, skal sendes Leverandøren pr E-post som reklamasjon etter overtakelse.

STANDARD LEVERANSEBESKRIVELSE

1. DIVERSE

1.1.1	LEVERANSEFORM	Boligen leveres nøkkelferdig
1.1.2	UTVENDIGE ARBEIDER	Adkomstveier og biloppstillingsplasser asfalteres. Uteareal planeres med matjord og sås i. Bratte skråninger hvor plenklipping er vanskelig kan bli beplantet med bark rundt. Eventuelt andre stedstilpassede løsninger. Foran hovedinngangsdørene på bakkeplan er det støpt en betongplate, og er den sluttproduktet leveres den med kostet overflate. Alternativet er at det legges en platting i trykkimpregnerert eller tilsvarende oppe på den
1.1.3	GRUNNMUR/PLATE	Leveres
1.1.4	PIPE/OVN/VARMEPUMPE	Byggene med varmepumpe eller tilsvarende alternativ. Pipe/vedovn er tilvalg med unntak av i midtleiligheter
1.1.5	BALKONG/TERRASSE	Leveres tett. Underkles med brannkledning.
1.1.6	INNENDIG TRAPP	Ingen leveranse
1.1.7	GARDEROBE	Leveres med skyvedører fra Kvik eller tilsvarende leverandør der hvor dette fremgår av plantegning, ellers ingen leveranse
1.1.8	KJØKKEN	Kjøkken fra Kvik eller tilsvarende iht. tegning med spesifikasjon. Kjøkkenvifte, oppvaskmaskin, kjøleskap med frysedel, samt komfyr og platetopp er inkludert i leveransen. Type står beskrevet i kjøkkentegning og kan variere fra bolig til bolig.
1.1.9	BADEROMSINNØR.	Se romskjema Sanitær, levert av rørlegger.
1.1.10	INNENDIGE DØRER	Leverandør: Swedoor Type: Compact 03 eller tilsvarende Hvit dør og karm pluss dempelist og flat underliggende terskel. Vridere: børstet stål Type: Händel 100
1.1.11	UTVENDIGE DØRER	Leverandør: Nordan Type: Rena 2 Vridere: København Balkongdører: Type: H Balkongdøren fra Lillerønning Vridere: ID Lock med kodelås Farge på begge: Dempet Sort 9938 Jotun-S8500-N eventuelt S7000N mørk grå både innvendig og utvendig. Avhengig av farge på bygg.

1.1.12	VINDUER OMRAMN. OG SPROSSER	Vinduer iht. tegning fra Lillerønning. Glidehengslet. Toppsving. Uten ventil. Åpnings- og fastkarm vinduer er avmerket på tegningen. Vinduene leveres i farge Dempet Sort 9938 Jotun - S8500-N både innvendig og utvendig. eventuelt S7000N mørk grå både innvendig og utvendig. Avhengig av farge på bygg. Vindusutforinger males i veggfarge.
1.1.13	LISTVERK	Gulvlist: Hvit 12x58mm type rund kant Karm lister dører: Hvit 12x58mm type rund kant Tak, viduer og balkongdør listefritt.
1.1.14	HIMLINGER	Se romskjema
1.1.15	INNV. VEGGFLATER	Se romskjema
1.1.16	UTVENDIGE VEGGFLATER	Det leveres stående eller liggende Kledning i Royal impregnert, fargene Rød, brun, grå og sort. Varierer fra bygg til bygg.
1.1.17	GULV	Se romskjema
1.1.18	TAKTEKKING	Takpapp, stålpanner eller takstein
1.1.19	TAKRENNER, BESLAG	Sorte stålrenner og/eller innvendige nedløp iht. tegning
1.1.20	SENTRALSTØVSUGER	Ingen leveranse
1.1.21	VENTILASJON	Det leveres Balansert ventilasjonsanlegg. Type: Iht forskriftskrav med maks dybde på ca. 55cm slik at de passer inne i vanlige garderober
1.1.22	DIVERSE	Byggvask inkludert.

2. ROMSKJEMA FOR SANITÆR

	ROM	SANITÆR
2.2.1	UTVENDIG	1 stk. Frostfri vannutkastere for hele bygget type Fmm
2.2.2	BAD	Blandebatteri samt tilkobling av servant Type: VB Como servantbatteri, farge sort Veggramme: Type Geberit Monolith farge sort Vegghengt WC type: O'Novo Villory & Boch m/soft close sete, farge hvit Dusj type: VB Odense takdusj sort matt sort med termostattyrt dusjbatteri. Dusjdører Vikingbad Liam sort 90x90 Baderomsinnredning: Foss bad Variant 120cm sort eik komplett med servant og speil Moon 100cm m/lys. Vann og avløpstrakt for vaskemaskin. 1 stk. sort slukrist i dusjen. Følere til vannstopper montert i fordelerskap rør i rør. (montert i bod eller skyvedørsgarderober)

2.2.3	WC – ekstra WC på 4-roms leilighet	Blandebatteri samt tilkobling av servant Speil over vask Type: VB Como servantbatteri, farge sort Veggramme: Type Geberit Monolith farge sort Vegghengt WC type: O'Novo Villory & Boch m/soft close sete, farge hvit
2.2.4	KJØKKEN	Oras saga benkebatteri med høy tut med tilkobling/avstenging for oppvaskmaskin. Føler til vannstopper
2.2.5	Gang, stue, kjøkken og bad	Leveres med vannbåren gulvvarme fra varmepumpe eller elektriske ovner på vegg.
2.2.6	Oppvarming: Avtrekksvarmepumpe med bereder og balansert ventilasjon.	Skap type Nibe F 470 eller tilsvarende, størrelse 60x60cm i ca. 2,3m høyde plassert i bod eller i skyvedørsgarderobe i gang. Skapet inneholder både varmtvannsbereder, varmepumpe og balansert ventilasjon. Det blir vannbåren oppvarming i gulv både i gang, stue, kjøkken og bad. På bad er det i tillegg lagt ned kabler

3. EL.LEVERANSE, iht. NEK 400 og NEK 399

Se egen spesifikasjon som utleveres på etterspørsel og er vedlegg til kontrakt. Spesifikt ut over det vanlige kan nevnes:

3.3.1	Gang/entre	6 stk. spotter med dimmer
3.3.2	Kjøkken	6 stk. spotter med dimmer i tak, led lysskinne, eventuelt led spotter under overskap kjøkken
3.3.3	Bad	6 stk. spotter med dimmer. Varmekabel legges i gulv. (NB! Det leveres ikke termostat eller tilkobling da det er vannbåren varme i gulvet. Kunder har kabler som tilvalg, da varmepumpen ikke egner seg for de som vil ha veldig varme bad)
3.3.4	Soverom	Dimbare taklamper med dimmebryter
3.3.5	Stikkontakter og brytere	Leveres i sort farge, lavtbyggende
3.3.6	Brannvarsling	Egen installasjon pr. leilighet.
3.3.7	Carport og bod	Egen kurs fra EI-skap til bod og carport. Det er medregnet lys både inn og ute samt en stikkontakt inne og en ute. Kurs kan tilkobles EI-bil lader med maks kW.

4. ROMSKJEMA FOR OVERFLATER

	ROM	GULV	VEGGER	HIMLING
4.4.1	Utvendig sportsbod	Betong	Bindingsverk uisolert	Synlige dragere og undertak
4.4.2	Entre/gang	Ytterste del, 4-5m2 ved inngangsdør: Flis 60x60, Ital Graniti Nordic stone islanda Nat, fug sølv grå Resten av entre: 11mm Maxwear Ek Greige	Gips sparklet og malt farge Bergfrue jotun	Gips sparklet og malt farge S0502Y bomull
4.4.3	Soverom (små)	11mm Maxwear Ek Greige	Gips sparklet og malt farge Havgap jotun	Gips sparklet og malt farge S0502Y bomull
4.4.4	Hovedsoverom (stort)	11mm Maxwear Ek Greige	Gips sparklet og malt farge Havgap jotun	Gips sparklet og malt farge S0502Y bomull
4.4.5	Innvendig bod (hvor det finnes)	Vinylgulv iq granit eller tilsvarende	Gips sparklet og malt farge Bergfrue jotun	Gips sparklet og malt farge S0502Y bomull
4.4.6	Bad Dusjsone 90 x 90 cm leveres nedsenket	Flis 60x60 Ital Graniti Nordic stone islanda Nat, fug sølv grå I dusjsonen flis 5x5 Ital Graniti Nordic stone islanda Nat, fug sølv grå	Flis 60x60 Ital Graniti Nordic stone islanda Nat, fug sølv grå	Gips sparklet og malt farge S0502Y bomull
4.4.7	WC	Vinylgulv iq granit eller tilsvarende	Gips sparklet og malt med våtromsmaling farge S0502Y bomull	Gips sparklet og malt farge S0502Y bomull
4.4.8	Kjøkken	11mm Maxwear Ek Greige	Gips sparklet og malt farge Einebær jotun.	Gips sparklet og malt farge S0502Y bomull
4.4.9	Stue	11mm Maxwear Ek Greige	Gips sparklet og malt farge Einebær jotun.	Gips sparklet og malt farge S0502Y bomull

Partene

Kjøper: Fødselsnr.:

Kjøper: Fødselsnr.:

Adresse:

Postnr: Poststed:

Byggeadresse: Søberg, Støren

Postnr: 7290 Poststed: Støren

Leverandør: Aune Utvikling AS

Foretaksnr.: 914384419

Leveransen utføres i henhold til denne beskrivelsen.
I utfyllt og undertegnet stand er denne å betrakte som del av kontraktsdokumentene.

Dato: Dato:

.....
Kjøpers underskrift

.....
Leverandørens underskrift

Forslag VEDTEKTER for Sameiene på Søberg

§ 1. Navn

Sameiets navn er **Sameiet**, heretter kalt Sameiet.

§ 2. Sameiet består av sameierne i:

- Melhus kommune Gnr 90 Bnr Snr 1
- Melhus kommune Gnr 90 Bnr Snr 2
- Melhus kommune Gnr 90 Bnr Snr 3
- Melhus kommune Gnr 90 Bnr Snr 4
- Melhus kommune Gnr 90 Bnr Snr 5
- Melhus kommune Gnr 90 Bnr Snr 6

Sameiernes innbyrdes forhold fordeler seg som følger:

- Gnr 90 Bnr Snr 1 Hoveddel/ inkludert terrasse
- Gnr 90 Bnr Snr 2 Hoveddel/ inkludert terrasse
- Gnr 90 Bnr Snr 3 Hoveddel/ inkludert terrasse
- Gnr 90 Bnr Snr 4 Hoveddel/ inkludert terrasse
- Gnr 90 Bnr Snr 5 Hoveddel/ inkludert terrasse
- Gnr 90 Bnr Snr 6 Hoveddel/ inkludert terrasse

§ 3. Sameiet er eier av følgende eiendommer:

Gnr 90 Bnr i Melhus kommune.

Boligsameierne har felles bruksrett til fellesarealene, og eksklusiv bruksrett til carport og bod tilhørende den enkelte leilighet

Øvrige parkeringsplasser disponeres av boligsameierne / gjester.

§ 4. Formål

Sameiet har som formål å eie og sørge for felles forvaltning av grunnen rundt boligbygget, ivareta drift og forvaltning av bygget utvendig samt sørge for at det er forsikret.

§ 5. Årsmøte

Sameiets høyeste organ er årsmøte. På årsmøtet deltar boligsameierne.

Hver seksjon har en stemme. Sameiere som ikke personlig kan møte, kan stemme ved fullmektig. **Ingen kan være fullmektig for mer enn 1 sameier.**

Sameiets styreleder innkaller til ordinært årsmøte hvert år innen utgangen av april måned med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Dagsorden for det ordinære årsmøtet er:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Revidert regnskap fra siste år
4. Fastsettelse av honorar til styre og revisor
5. Valg av styre
6. Eventuelt valg av revisor
7. Andre saker nevnt i innkallelsen

Ekstraordinært årsmøte kan innkalles av styret med minst 7 dagers varsel. Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte når minst 1/2 del av boligsameierne krever det. Innkallelsen skal angi hvilke saker som skal behandles.

§ 6. Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer valgt blant boligsameiene.

Funksjonstiden er to år og løper fra det ordinære årsmøtet og til årsmøtet om to år. For å få kontinuitet i styrets arbeide velges det ved oppstart 3 representanter hvorav 1 gis en funksjonstid på ett år og de 2 andre for 2 år.

§7. Valgkomité

Det er ikke behov for valgkomite

§ 8. Innkallelse til styremøter

Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov eller når styreleder eller minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 9. Styremøter

Styremøtet ledes av styreleder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når minst to av tre styremedlemmer er til stede. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10. Styrets kompetanse m.v.

Styret forvalter Sameiets eiendeler.

Sameiet forpliktes ved undertegning av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Ved belastning av faktura på Sameiets konto kan styret gi fullmakt til ett av styremedlemmene til å utføre denne jobben

§ 11. Inhabilitet for styremedlem

Styremedlemmer må ikke delta i behandling av noe spørsmål som vedkommende eller

vedkommendes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 12. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel for sameiet.

§ 13. Begrensninger i styrets myndighet

Styret har ikke anledning til å foreta avhendelse, bortfestelse eller pantsettelse av fast eiendom.

Tiltak på fellesarealene som er felles interesse for sameierne må vedtas med **2/3 flertall** på årsmøte under forutsetning av at årsmøtet representerer minst **50% av sameierne**.

Tiltak som ikke er budsjettert, og som vil medføre økonomisk belastning for sameiene av noen betydning, må bare iverksettes av styret i tilfeller hvor det er nødvendig for å avverge skader eller tap.

§ 14. Budsjett og dekning av utgifter

Hvert år innen utløpet av oktober skal styret besørge utarbeidet et driftsbudsjett for kommende kalenderår. Budsjettet skal angi rammen for Sameiets drift og forvaltningsoppgaver kommende år i henhold til disse vedtekter og de inngåtte forvaltningsavtaler. Budsjettforslaget skal vedtas på et styremøte.

§ 15. Vedtektsendringer

Endring av vedtektene kan besluttet av årsmøtet med **2/3 flertall av de avgitte stemmer**, under forutsetning av at årsmøtet representerer minst 50% av sameierne.

§ 16. Oppløsning

For oppløsning av Sameiet kreves 100% av de avgitte stemmer på fulltallig årsmøte. Når oppløsning er besluttet, skal styret sørge for å realisere Sameiets aktiva, dekke dets gjeld og dele nettobeløpet slik dette angis i oppløsningsvedtaket.

§ 17. Vedtektene

Vedtekter er utarbeidet for Sameiet

Siste endring 16.10.2024

Forslag til driftsbudsjett fra oppstart og første driftsår Sameiet:

Sameiet har ansvar for forsikring av bygg, utvendig drift og vedlikehold av bygg, brøyting og strøing samt drift og vedlikehold av fellesareal som veier, plen ol.

Antatte årlige driftskostnader for Sameiet:

- Forsikring bygg, boder og carporter ca kr. 18.000,-
- Utvendig drift og vedlikehold av bygg ca kr. 10.000,-
- Brøyting og strøing ca kr. 12.000,-
- Drift og vedlikehold veier, plen, lekeareal ol ca. kr. 8.000,-
- Styreleder kr. 5.000,-

Innskuddsforpliktelser: Det innbetales kr. 5.000,- fra hver Sameier til Sameiet ved overtak av leiligheten. Det betyr at Sameiet har en oppstartskapital på kr. 30.000,- for 6-mannsboligene og kr. 20.000,- for 4-mannsboligene

Antatt månedlig innbetaling pr seksjon i Sameienes første driftsår:

- | | |
|----------------------|-----------|
| - leilighet 69m2 BRA | kr. 850,- |
| - leilighet 63m2 BRA | kr. 800,- |
| - leilighet 79m2 BRA | kr. 920,- |

Det gjøres oppmerksom på at hvis Sameiet blir enige om å ta inn nett/TV signaler via Sameiet vil det beløpet komme som et tillegg

Klæbu den 16.10.2024

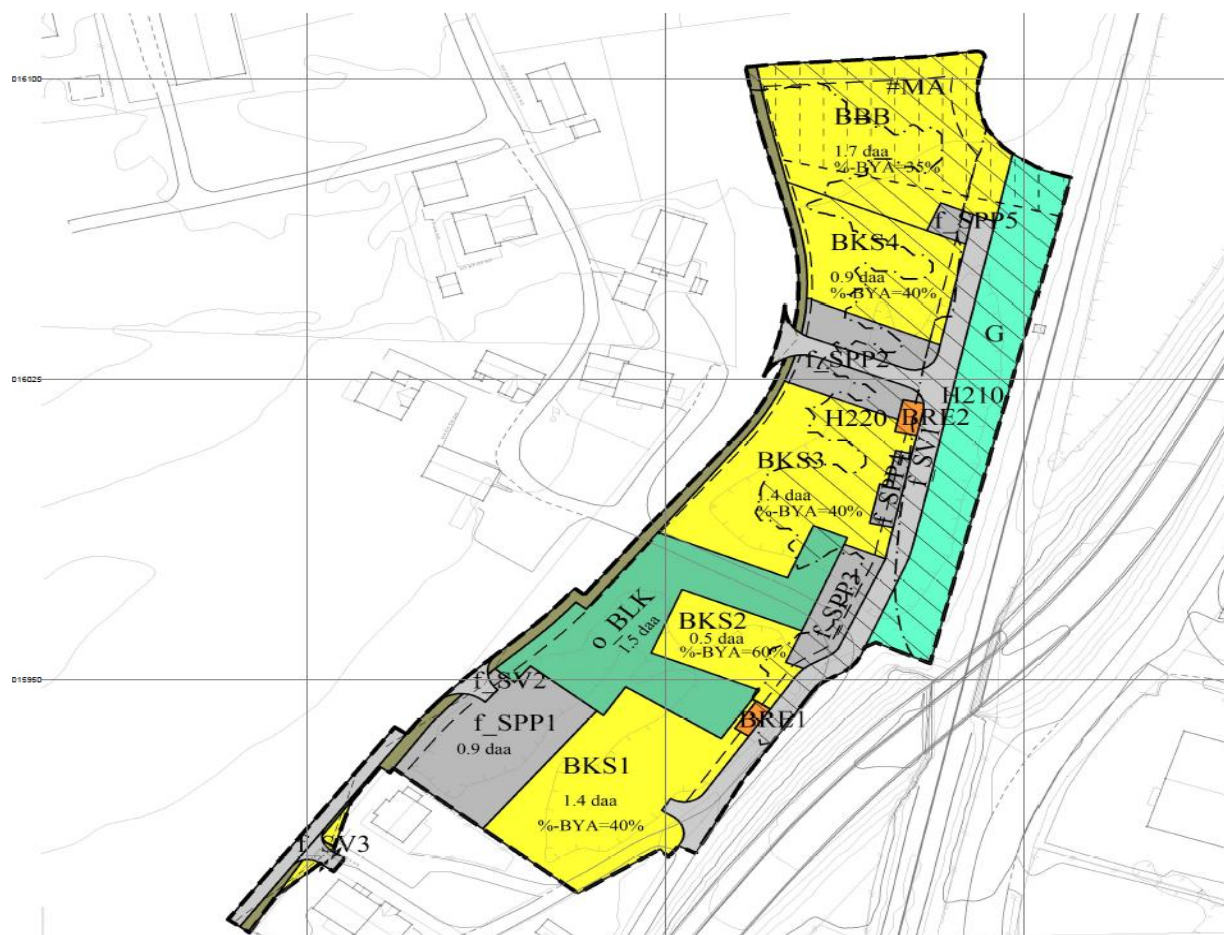
For Aune Utvikling AS

Trond Rønningen

Prosjektleder

PLAN ID.: 2019004
GNR.: 90 BNR.: 13

Detaljregulering for Fagerheim øst



TILTAKSHAVER: Aune Utvikling AS

ANSVARLIG PLANLEGGER: Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

Revisjon:	Dato:	Bakgrunn:	Utarbeidet av:
00	27.10.2020		Halvard V. Straume
01	10.03.2023	Endring etter tilbakemelding fra kommune samt oppdatering etter støyanalyse	Christian Bonvik
02	18.04.2023	Endring etter tilbakemelding fra kommune.	Christian Bonvik
03	16.10.2023	Endring etter høring 1.gangs behandling	Christian Bonvik
04	28.11.2023	Endring av rekkefølgebestemmelser	
05	16.1.2024	Oppdatert illustrasjonsplan, mindre endringer språk	Tormod Osen
06	16.2.2024	Tillegg rekkefølgekrav om matjord etter kommunestyrets behandling	Tormod Osen
07	19.08.2025	Endring av rekkefølgebestemmelser i forbindelse med reguleringsendring.	Christian Bonvik Stian Aspaas Haugen

Tiltakshaver:	Planlegger:
Aune Utvikling As	Ikon Arkitekt & Ingeniør AS Halvard V. Straume E-post: halvard@ikon.as Fra 21.02.2022 On arkitekter og ingeniører AS v/Christian Bonvik E-post: christian@on-as.no

Vedtatt dato: 13.2.2024

Dato for siste mindre endring: 19.08.25

Reguleringsplan for Fagerheim øst

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2019004

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å regulere området til boligformål. Planen vil legge opp til en kombinasjon av flermannsboliger og leilighetsbygg med tilhørende uteområder, lekeareal og parkering.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Støy og støv i bygge- og anleggsfasen

Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang. T-1442/2021 og T-1520 skal legges til grunn.

2.2 Kulturminner

Dersom man i løpet av arbeidets gang oppdager noe som kan være et automatisk fredet kulturminne (f.eks. gjenstander, ansamlinger av sot/kull eller stein), skal arbeidet stanses og Fylkeskommunen varsles jf. den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter § 8 i kulturminneloven.

2.3 Universell utforming

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Krav gitt i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn.

2.4 Matjord

All matjord som blir berørt av planen må skaves av og ivaretas, og primært brukes til jordbruksformål i nærområdet. Det skal utarbeides en egen matjordplan som skal legges til grunn ved håndtering av matjord.

2.5 Fremmedarter

Dersom det skal graves i masser med fremmede skadelige arter og/eller planteskadegjørere, skal disse massene håndteres slik at disse ikke kan spres. Oppdages fremmede arter og/eller planteskadegjørere på anlegget, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

2.6 Anleggstrafikk

All anleggstrafikk i forbindelse med utbygging av planområdet skal ledes via Prestmovegen. Avkjørsel mellom Teiavegen og Melhusvegen kan ikke benyttes i forbindelse med utbygging.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Støykrav

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for utbygging, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer og unntak:

- For nedre del av gul støysone stilles krav om at alle boenheter skal ha stille side, hvor minst ett soverom kan plasseres. Se unntaksregel, bokstav c.
- For øvre del av gul støysone stilles krav om at alle boenheter skal ha stille side og at minst et soverom skal plasseres mot denne siden. Se unntaksregel, bokstav c.
- Det kan unntaksvis, for inntil 10% av boenhetene, tillates dempet fasade som erstatning for stille side.
- Det skal etableres støyskjerming som sikrer at støynivå på leke- og uteoppholdsareal ikke overstiger 55/58 dB for hhv. veg/jernbane. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før det utstedes brukstillatelse for boligbebyggelse.
- For boliger som ligger i gul støysone fra både vegtrafikk og jernbane skal det benyttes 3 dB strengere grenseverdier på uteoppholdsarealene (<52/55 dB for hhv veg/jernbane).
- Innendørs støynivå må tilfredsstille krav i TEK17 (eller nyere). Sumstøy fra veg og bane skal legges til grunn ved dimensjonering av fasader.

3.1.2 Leke- og uteoppholdsarealer

Leke- og uteoppholdsarealer skal opparbeides ihht. Melhus kommunes norm.

- Det skal opparbeides minimum 30 m² uteoppholdsareal per boenhet. Terrasse og balkong kan inngår som en del av dette arealet.
- Det skal opparbeides 20 m² lekeplass per boenhet.
- Det skal opparbeides 25 m² nærlekeplass per boenhet. Nærlekeplass skal ha et minimumsareal på 1500 m².

3.1.3 Boligbebyggelse – fellesbestemmelser (felt BKS1-4 og BBB)

- Det tillates etablering av nødvendige sykkelparkering, lekeareal, uteoppholdsarealer og interne gangveger innenfor området. Illustrasjonsplan A10-8 utarbeidet av ON arkitekter og ingeniører AS datert 11.1.2024 skal være retningsgivende for plassering og utforming av disse funksjonene.
- Arealer vist i Illustrasjonsplan A10-8 utarbeidet av ON arkitekter og ingeniører AS, datert 11.1.2024, som «kjørbart for renovasjons og utrykningskjøretøy» og «dimensjonert for brann og redning», skal opparbeides i tråd med planen.
- Det er tillatt å plassere trafostasjon og tilkoblingspunkt for strøm innenfor området.

- d) Det skal tilrettelegges for el-billanding for alle boenheter.
- e) Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.
- f) Det skal etableres minimum og maks 1,0 parkeringsplass per boenhet. I tillegg skal det etableres minimum og maks 0,3 parkeringsplasser per boenhet for gjester.

3.1.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1-4)

- a) Innenfor BKS1-3 tillates det å etablere 4- og 6 -mannsboliger. Boligene kan oppføres i 2 etasjer med maks gesimshøyde 8 meter og maks mønehøyde 9 meter målt over gjennomsnittlig planert terreng.
- b) Det skal etableres minimum 34 boenheter innenfor området.
- c) Maks %BYA; BKS1 = 40%, BKS2 = 60%, BKS 3 = 40%, BKS4 = 40%

3.1.5 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt BBB)

- a) Innenfor området tillates det etablering av leilighetsbygg med 12 boenheter. Leilighetsbygg kan oppføres med inntil 3 etasjer og med maks gesimshøyde 11 meter og maks mønehøyde 11 meter målt over gjennomsnittlig planert terreng.
- b) Det skal etableres minimum 8 boenheter innenfor området.
- c) Maks %BYA=35%
- d) Parkering for de ulike boenhetene skal etableres i parkeringskjeller. Dette gjelder ikke gjesteparkering.

Lek (BLK)

- a) Areal regulert til nærlekeplass skal opparbeides i tråd med formålet og skal inneholde lekeapparater, bord, benk og ellers ha god balanse mellom naturlig terreng og opparbeidede arealer.
- b) Nærlekeplassen skal være egnet for samhandling mellom barn og voksne og fellesarrangement i området.

Renovasjonsanlegg (BRE 1-2)

- a) Innenfor disse områdene tillates det å etablere fellesanlegg for renovasjon.
- b) Det skal etableres renovasjonsløsninger for 4 ulike avfallsfraksjoner ihht retningslinjer fra renovatør.
- c) Renovasjonsløsninger tillates etablert utenfor byggegrensen så lenge disse ikke hindrer friskt.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg (felt f_SV)

- a) Areal avsatt som f_SV2 er adkomstvei til parkeringsplass f_SPP1. f_SV1 er internvei for adkomst til parkering og renovasjonsanlegg samt adkomst til eiendommen gnr/bnr 90/19. Areal avsatt som f_SV3 er adkomstvei til eiendommene gnr/bnr 90/48 og 90/31.
- b) Veger skal opparbeides med 3 meters vegbane.
- c) Prestmovegen skal benyttes som anleggsvei i forbindelse med utbygging. Det tillates ikke bruk av Teiavegen til anleggstrafikk.

3.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

- a) Areal avsatt til grøntareal (o_SVG) er grøfteareal til tilgrensende samleveg vest for planområdet. Areal tegnet som «kjørbart for renovasjon og utrykningskjøretøy» i

situasjonsplan A10-8, datert 11.1.2024, skal opparbeides og holdes i tråd med situasjonsplanen.

3.2.3 Parkering (felt f_SPP1-5)

- f_SPP1 er felles parkeringsplasser for boliger innenfor BKS1 og BKS2. f_SPP2 er felles parkeringsplass for boliger innenfor BKS4 samt nordlige deler av BKS3. f_SPP3 er felles parkering for boliger innenfor sørlige deler av BKS3 samt felles gjesteparkering. f_SPP4 og f_SPP5 er felles gjesteparkering.
- Parkeringsplasser kan etableres utenfor byggegrensen som vist på plankartet.
- Det tillates bygging av carport innenfor områdene f_SPP1, f_SPP2 og f_SPP3. Det tillates etablering av bod i tilknytning til carport.

3.2 Grønnstruktur (§12-5 nr.3)

Blågrønnstruktur

Arealet som skal opparbeides som grønnstruktur kombinert med støv- og støyskjerming mot jernbane.

- Det tillates etablert av både jordvoll og støyskjerm innenfor arealet.
- Arealet skal være tilsådd med gress eller annen beplantning.
- Nødvendig sikringsgjerd mot jernbane tillates plassert innenfor området.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7)

4.1 Hensynssoner støy

Retningslinje T-1442/2021 skal legges til grunn for utbygging innenfor hensynssonene.

- I rød støyhensynssone (H210) tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk.
- I gul støyhensynssone (H220) tillates ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Dette forutsetter at bestemmelsenes § 3.1.1 kan overholdes.
- Ved søknad om rammetillatelse innenfor denne hensynssonen skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy. Dette gjelder både for bebyggelse og uteoppholdsarealer.
- Støyrapport utarbeidet av SWECO datert 24.01.2023 er førende ved utbygging innenfor støyssonene.

5. Rekkefølgebestemmelser

- Før oppstart av byggearbeid- og anleggsarbeid i planområdet skal det foreligge godkjent teknisk VVAO-plan. Denne må ivareta mulig tilkobling til eksisterende VA i området, alternativt ny VA i området regulert med formålet SKV i "2017010 Områderegulering Søberg Vest" med tilhørende trafikkarealer.
- Før det kan gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse skal nødvendig lekeareal tilknyttet den enkelte boenhet være ferdig opparbeidet, eller senest påfølgende vekstsesong.
- Før det kan gis brukstillatelse til flere enn 25 boliger innenfor planområdet så skal o_BLK være ferdig opparbeidet, eller senest påfølgende vekstsesong.
- Uteoppholdsarealer og lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, eller senest påfølgende vekstsesong.
- Før det kan gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse skal det sikres minste uteromsareal per boenhet iht. Melhus kommunes norm for leke- og uteoppholdsarealer.
- Nødvendig infrastruktur (veg/vann/spillvann/overvann) skal være ferdig etablert før det kan gis brukstillatelse.

- g) Før oppstart av bygge- og anleggsarbeid, skal det foreligge geoteknisk rapport som dokumenterer at området har tilfredsstillende stabilitet. Anbefalte risikoreduserende tiltak i geoteknisk rapport skal være gjennomført før tiltak innenfor planområdet kan igangsettes.
- h) Nødvendig sikring mot jernbanen skal være oppført før første bolig tas i bruk. **Gjerde skal være 1,8 meter høyt og klippesikkert for å hindre villkryssing av banen.**
- i) Nødvendig støyskjerm mot jernbanen og vei skal være oppført før første bolig tas i bruk.
- j) Ved søknad om rammetillatelse for de ulike delområdene skal det legges ved en renovasjonsteknisk plan i hh.t. veileder fra ReMidt IKS.
- k) **Før det kan gis igangsettingstillatelse for områdene BBB, BKS, f_SPP, o_BLK og BRE må Prestmovegen være opparbeidet i henhold til gjeldende reguleringsplaner. Videre skal avkjørsel fra Melhusvegen til Teievegen stenges og det skal være etablert et fysisk skille som forhindrer kjøring. Ny avkjørsel f_SV3 skal også være opparbeidet.**
- l) **Planovergang med jernbanen, km 529,462, og Teiavegen fra avkjørsel fv. 740 frem til kryss med Litjsandvegen, skal være fjernet før første bolig tas i bruk.**
- m) Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse må holdeplassene langs fv. 6612 / Melhusvegen være opparbeidet i henhold til gjeldende håndbok N100.
- n) Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet innenfor gjeldende krets.
- o) **Detaljert plan for flytting av matjord godkjent av landbruksmyndigheten skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis. Planen må inneholde en flytting fortrinnsvis til ikke-dyrkbart areal, og i forholdet 1:1 for å opprettholde det totale arealet med dyrka jord i kommunen. Planen skal følge *Veileder for matjordplaner i Trøndelag*, og skal beskrive hvordan hele jordressursen ivaretas, herunder både A- og B-sjikt.**

Byggblankett 3427:2023**Bustadoppføringslova - Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført.**

Bustadoppføringslova, som er vedlagt, gir kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Kontrakten brukes i avtaler mellom kjøper og selger om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig med tomt når boligen ikke er fullført på avtaletidspunktet.

Kontrakten kan brukes ved salg av selveiet bolig, seksjonert bolig i boligsameier og andel i borettslag. Det samme gjelder ved salg av fritidsbolig.

Blanketten er utarbeidet av komiteen SN/K 263 *Forbrukerkontrakter til bustadoppføringslova* oppnevnt av Standard Norge. Komiteen har vært sammensatt av medlemmer fra følgende virksomheter: Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening, Byggmesterforbundet, Eiendom Norge, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA), Finans Norge, Forbrukerrådet, Forbrukertilsynet, Maskinentreprenørenes Forbund (MEF) og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

KONTRAKTSDOKUMENT
(for eierseksjonsbolig)

Prosjekt

Søberg Fagerheim Øst

1. Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Kjøpere

Fornavn	Etternavn	Fødselsdato

Adresse

Postnummer	Poststed

E-postadresse	Telefonnummer	Mobilnummer

E-postadresse	Telefonnummer	Mobilnummer

og

Selger

Foretaksnavn

Aune Utvikling AS

Organisasjonsnummer

914384419

Adresse

Moøya 40

Postnummer

7290

Poststed

Støren

E-postadresse

Telefonnummer

Mobilnummer

Representanter som kan forplikte partene i forbindelse med gjennomføringen av kontrakten:**For kjøper:**

Kjøpere forplikter hverandre.

For selger:

Fornavn

Etternavn

Adresse

Postnummer

Poststed

E-postadresse

Telefonnummer

Mobilnummer

Er ikke annet meddelt den andre parten, har representanten fullmakt til å fatte alle beslutninger tilknyttet kontrakten.

Dersom en part skifter representant, adresse, telefonnummer eller e-postadresse, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

Avtaler eller meldinger etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon, jf. bustadoppføringslova [§ 6a](#)

☒ Kjøper aksepterer at avtaler og meldinger med videre etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon til e-postadressen [redacted] kommunikasjonsform.

☐ Kjøper aksepterer ikke bruk av elektronisk kommunikasjon.

Alternativet som er valgt er merket med en hake.

2. Megler/oppgjørsmegler

Meglerforetak

Nylander & Partners avd. Nylander

Organisasjonsnummer

990732809

Adresse

Gryta 2B

Postnummer

7010

Poststed

Trondheim

E-postadresse

nybygg@nylanderpartners.no

Telefonnummer

73 82 00 50

Ansvarlig megler/oppgjørsmegler

Janne Myran Berg

Oppgjørsmeglers vederlag betales av selger.

Oppgjørsmegler er bundet av lov om eiendomsmegling, men har ikke ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kjøpekontrakten.

Oppgjørsmegler er underlagt hvitvaskingsloven som blant annet innbefatter kundekontroll (herunder ID-dokumentasjon og PEP status) og har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Alle innbetalinger skal skje fra godkjent norsk kredittyster til oppgjørsmeglers klientkonto.

Med mindre annet er avtalt sendes eventuelt signerte pantedokument(er) direkte til oppgjørsmegler fra kjøpers bank eller annen kredittyster.

Oppgjørsmeglers oppdragsnummer er 3B.

3. Eierseksjonen/sameiet/heftelser/felleskostnader

3.1 Eierseksjonen (heretter kalt boligseksjonen)

a) Kontrakten gjelder kjøp av boligseksjon i sameiet Søberg beskrevet som Bygg 3 med leilighetsnummer 3B i 1 etasje med seksjonsnummer 2 som vist i vedlegg C.

b) Tilleggsdel til boligseksjonen:

c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger boligseksjonen:

Bruksrett til egen carport med bod

d) Andel av fellesareal på annet enn sameiets tomt:

Andel av plen, veier, gangveier, stier, lekeareal, renovasjonsareal ol på Velforeningens område

e) Annet:

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte sameier etter hva som er hensiktsmessig ut fra utbyggingstakt, framtidig drift og bruksrettigheter. Dersom sameiet deles i flere sameier forbeholder selger seg også retten til å dele sameiets tomt og etablere ett sameie på hver del.

3.2 Sameiets tomt

Eiet tomt med gårdsnummer/bruksnummer 90 /  bnr i Melhus kommune.

Tomten er regulert i henhold til plan nummer PLAN ID.: 2019004 Fagerheim Øst av 19.08.2025 i Melhus kommune.

3.3 Heftelser og lignende på boligseksjonen

Kjøper har mottatt grunnboksutskrift for sameiets tomt datert _ og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Boligseksjonen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av at de andre seksjonseierne har panterett i boligseksjonen inntil 2G for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, i samsvar med eierseksjonsloven § 31.

Kjøper overtar boligseksjonen med de heftelser ut over pengeheftelser som framgår av nedenstående.

a) Eksisterende heftelser ut over pengeheftelser som skal videreføres framgår av utdrag i vedlegg D.

b) Nye, kjente heftelser ut over pengeheftelser som kan eller vil bli tinglyst på boligseksjonen:

Rettigheter eierne til å legge, ha liggende samt vedlikeholde rør , kabler, ledninger ol i grunnen

c) Det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst med videre i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering.

Det kan tinglyses bestemmelser om felles rettigheter og plikter med hensyn til bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger med videre samt øvrige fellestiltak for de boligseksjoner som inngår i prosjektet, og eventuelt for øvrige eiendommer i området.

Stat, kommune, strømselskap, teleselskap, antenneselskap, sameie, borettslag, vel, huseierforening osv. har rett til å etablere innretninger som ledninger, stolper, fordelingsskap, kummer og rør av enhver art samt rett til adkomst til disse innretningene.

Selger har ikke rett til å tinglyse erklæringer som reduserer leveransens verdi, eller som er til ikke uvesentlig ulempe for kjøper, med mindre erklæringene er påkrevd som følge av lov, forskrift eller andre tilsvarende krav.

Kjøper plikter å være medlem i områdetets Velforening

Huseierforeningen ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene. Kjøper plikter å rette seg etter huseierforeningens vedtak og vedtekter, herunder å delta med en forholdsmessig andel av nødvendige driftsutgifter med videre.

Plikt til medlemskap i huseierforening kan tinglyses.

3.4 Etablering av sameiet

Kjøper blir sameier i henhold til lov om eierseksjoner og har rettigheter og plikter i henhold til loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

For sameiet er det utarbeidet forslag til vedtekter, se vedlegg F. Selger har rett til å tilpasse vedtektene fram til ekstraordinært årsmøte, forutsatt at det ikke påvirker kjøper negativt. Selger innkaller til ekstraordinært årsmøte fortrinnsvis før overtagelse av boligseksjonen for å velge styre til sameiet. Selger vil kunne være eier og kan i så tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte boliger, se likevel eierseksjonsloven § 40. Hvis ekstraordinært årsmøte holdes før overtakelse av boligseksjonene, er det formelt kun selger som har stemmerett som eier av alle seksjonene. Det vil likevel først bli avholdt en avstemming hvor kjøpere av solgte boligseksjoner avgir en stemme per seksjon og hvor selger avgir stemme for eventuelt usolgte seksjoner. Selger forplikter seg til å deretter avgi sine formelle stemmer i samsvar med det flertallet i avstemmingen viser.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen, kan selger engasjere blant annet forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør av elektronisk kommunikasjon for sameiet for sameiets regning. Det må påregnes rimelig bindingstid på avtaler.

4. Forbehold om gjennomføring av kontrakten

4.1 Selgers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

Igangsettingstillatelse

Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 30.04.2026 .

Byggelån

Det tas forbehold om åpning av byggelån innen 30.04.2026.

Salg av et bestemt antall boliger

Det tas forbehold om at 9 boliger av totalt 18 boliger er solgt innen 30.04.2026.

Ingen forbehold kan tas for lengre tid enn 18 måneder fra kontraktsinngåelsen.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig dersom grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger kan ikke gjøre forbehold om gjennomføring av kontrakten gjeldende etter oppstart av byggearbeidene. Oppstart av byggearbeidene skal forstås på samme måte som bustadoppføringslova § 12 andre ledd, fjerde setning.

Selger er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

4.2 Kjøpers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Kjøper tar ikke forbehold.

4.3 Renter av forskudd/delinnbetaling ved bortfall av kontrakt

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal kjøper umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:

Renter opptjent på oppgjørsmeglers klientkonto, med mindre rentene til sammen utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr.

5. Kjøpesum/betaling og garanti for forskuddsbetaling**5.1 Kjøpesum**

Kjøpesummen utgjør kr 3 140 000.00.

Kjøpesummen inkluderer eventuell merverdiavgift.

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger, se 5.2.

5.2 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift som beregnes av den del av kjøpesummen som utgjør andel av salgsverdien for tomten. Dette er normalt når prosjektet gjelder nyoppførte bygg. Av den totale kjøpesummen utgjør andel av salgsverdien for tomten kr 80 000.00.

Dokumentavgift

kr 2 000.00

Gebyr ved tinglysning av skjøte

kr 545.00

Gebyr ved tinglysning av pantedokument per dokument

kr 545.00

Gebyr for utskrift av pantattest

kr 260.00

Annet:

Totale omkostninger forutsatt en panteheftelse

kr 3 350.00

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlige myndigheter. Kjøper tar risikoen for slike eventuelle endringer.

Omkostninger betales samtidig med sluttoppgjøret.

I tillegg til omkostninger betales startkapital til etablering av sameie på kr 5 000.00 til sameiet sammen med sluttoppgjør.

5.3 Felleskostnader

Felleskostnadene for boligen avgjøres av sameiet, jf. eierseksjonsloven §§ 27 og 29.

Boligens månedlige felleskostnader er stipulert til kr 850.00 for første driftsår.

Felleskostnadene påløper fra overtakelsen av boligen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets drifts- og vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak med videre. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene angående felleskostnader, jf. vedlegg G.

Felleskostnadene er nærmere angitt i vedlegg G.

5.4 Oppgjør/betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto

Kjøpesummen regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpesummen og omkostninger er kommet inn på klientkontoen, og skriftlig melding fra kjøpers bank foreligger. Hvis betaling i forbindelse med overtakelse er lånefinansiert, må dessuten kjøpers eventuelle pantedokument være mottatt av oppgjørsmegler i korrekt, utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Opptjente renter på kjøpers innbetalinger tilfaller kjøper fram til andelen er overført, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti i medhold av bustadoppføringslova § 47. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkelte parts rentebeløp overstiger et halvt rettsgebyr.

Beløpene kan utbetales til selger så snart det er stilt garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, se 5.13

Betalingsplan:

kr 0.00

Ved overtakelse, (min 10% av kjøpesum):

kr 3 140 000.00

Total kjøpesum:

kr 3 140 000.00

Det skal framgå at minst 10 % av kjøpesummen ikke skal betales til selger før overtakelsen, men i forbindelse med overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 47 første ledd bokstav c.

Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen deler av kjøpesummen før selger har stilt garanti for oppfyllelse av kontrakten, se 7.1.

Delinnbetaling/forskuddsinnbetaling må være frie midler. Det vil si at boligen ikke kan benyttes som panteobjekt i byggetiden.

5.5 Indeksregulering

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres

5.6 Sluttoppgjør

Restvederlaget skal innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto senest ved overtak. Beløpet skal stå uavkortet på oppgjørsmeglers klientkonto fram til boligen er tinglyst på kjøper og kjøper har overtatt.

Dersom selger skal ha utbetalt kjøpesummen før kjøper er registrert som eier i grunnboken, skal selger stille garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, fram til det er dokumentert at kjøper er registrert som eier i grunnboken.

5.7 Betaling

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, se 5.4. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at kjøper har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Kjøper har likevel rett til forlengelse av betalingsfristen dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven (rentel.) av beløpet selger ikke får disposisjonsretten over.

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør eller endrings- eller tilleggsarbeider kan selger, jf. bustadoppføringslova § 55, ha rett til å

- a) kreve at kjøper betaler renter og erstatning for rentetap,
- b) stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag,
- c) heve avtalen, jf. bustadoppføringslova § 57, og kreve erstatning,
- d) nekte overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 55 andre ledd.

5.8 Deponering av omtvistet beløp

For deponering av omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova § 49.

5.9 Vesentlig betalingsmislighold

Ved vesentlig betalingsmislighold av kjøper har selger rett til å heve denne kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses normalt som vesentlig mislighold dersom selger har gitt forutgående varsel om heving med minst 14 dagers frist. Det må likevel tas hensyn til størrelsen på den utestående betalingen og årsaken til forsinkelsen, jf. bufl. § 57.

5.10 Finansiering

Kjøper skal selv sørge for finansieringen

5.11 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42, se 9.1.

Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side, jf. bustadoppføringslova § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgers ytelse, anses som kjøpers forhold bare dersom selger ved kontraktsinngåelsen ikke burde regnet med de nye kravene. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om dette.

5.12 Gebyrer og avgifter

Med mindre annet er avtalt særskilt, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen, samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk og lignende, være inkludert i kjøpesummen.

Salgsomkostninger, samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura, kan ikke kreves i tillegg til kjøpesummen.

5.13 Selgers garanti for forskuddsbetaling

Ved innbetaling til oppgjørsmeglers klientkonto kreves det ikke at det stilles garanti for forskuddet, jf. bustadoppføringslova § 47. Forskuddet er å anse som kjøpers og kan ikke utbetales fra oppgjørsmeglers klientkonto til selger uten at det stilles selvskyldnergaranti.

6. Tinglysning

Skjøte utstedes på vegne av selger. Dokumentet oppbevares hos oppgjørsmegler inntil tinglysning finner sted.

Partene gir fullmakt til at oppgjørsmegler kan påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet så snart dette foreligger.

All tinglysning av dokumenter foretas av oppgjørsmegler.

Det må påregnes at ekspedisjon og tinglysning tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført. Det tas forbehold om utsatt overskjøting som følge av unormalt lang saksbehandlingstid i kommunen/kartverket knyttet til deling/seksjonering av eiendommen, og som ikke skyldes forhold hos selger. Utsatt overskjøting som følge av slike forhold regnes normalt ikke som forsinkelse, jf. bustadoppføringslova § 17.

7. Garanti for oppfyllelse av kontrakten

7.1 Selger

Det er tatt forbehold om igangsettingstillatelse, åpning av byggelån eller salg av et bestemt antall boliger, se 4.1. Dette gir rett til å utsette tidspunktet for garantistillelse, jf. bustadoppføringslova § 12. Selger plikter å stille garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten straks etter at de overnevnte forbeholdene er bortfalt, jf. bustadoppføringslova § 12. Hvis det skal innbetales forskudd før forbeholdene er bortfalt, må det likevel stilles garanti etter bustadoppføringslova § 12 senest samtidig med forskuddsbetalingen. Dersom byggarbeidene starter før forbeholdene er bortfalt, skal selger stille garanti fra oppstart av byggearbeidet. Kjøper har rett til å holde tilbake hele kjøpesummen fram til det er dokumentert at det foreligger slik garanti.

Garantien skal utgjøre kr 94 200.00 , som tilsvarer minst 3 % av kjøpesummen. Fra overtakelsestidspunktet skal garantien økes til kr 157 000.00 , som tilsvarer minst 5 % av kjøpesummen, og som skal gjelde i 5 år etter overtakelsen.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til oppgjørsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av oppgjørsmegler. Pantedokumentet tjener som garanti for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Oppgjørsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

Dersom reklamerte forhold er utbedret ved utløpet av femårsperioden, som garantien gjelder, kan selger kreve at kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvike garantistillelsen. En slik bekreftelse endrer ikke kjøpers øvrige rettigheter etter kontrakten.

7.2 Kjøper

Kjøper skal senest 14 kalenderdager etter kontraktsinngåelsen stille sikkerhet i form av Finansieringsbekreftelse for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten med kr 3 140 000.00. Det skal tas hensyn til avtalt forskuddsbetaling ved fastsettelse av sikkerheten som kjøper stiller.

Kjøpers sikkerhetsstillelse bortfaller ved kontraktsmessig oppfyllelse.

8. Selgers tidsfrister

8.1 Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse

Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 350 kalenderdager etter at

- forbeholdene er bortfalt, se 4.1 og 4.2,
- kjøper har stilt sikkerhet, se 7.2.

Partene kan etter kontraktsinngåelsen fritt avtale en tidligere frist til å ha boligen klar til overtakelse. Kjøper har i et slikt tilfelle rett til å kreve dagmulkt fra den nye fristen.

Frist til å ha boligen klar for overtagelse forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder dersom den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i slike ferieperioder.

8.2 Varsling ved forsinkelse

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at selger blir forsinket med sin utførelse.

8.3 Tilleggsfrist

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

8.4 Forsinkelse

Dersom selger er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan kjøper etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen kjøpesummen, kreve erstatning eller heve avtalen.

9. Endringer

9.1 Endringer/tilleggsarbeider/tilvalgsliste

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kjøpesummen med 15 % eller mer.

Kjøper kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider, jf. bustadoppføringslova § 9 andre ledd.

Selger skal skriftlig klargjøre for kjøper de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøper krever. Partene avtaler endringer skriftlig.

Betaling for endringer og tilleggsarbeider skal gjøres sammen med sluttoppgjøret. Mot garanti fra selger etter bustadoppføringslova, § 47 kan selger kreve at kjøper betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selger kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgers krav på tilleggsvederlag.

9.2 Selgers rett til mindre endringer

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer leveransens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av kjøpesummen.

Selger kan også gjøre endringer som følge av endringer i offentligrettslige krav.

Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

10. Forsikring

I byggeperioden er sameiets eiendom forsikret av selger.

Selger skal sørge for at sameiets eiendom er forsikret til 2 uker etter at alle boligene er overtatt. Sameiet skal deretter tegne egen forsikring dersom ikke annet tidspunkt for å overta forsikringen er avtalt mellom selger og sameiet.

Kjøper må selv tegne innbo- og løseforsikring fra overtakelsen.

11. Forhåndsbefaring

Selger innkaller til forhåndsbefaring, som gjennomføres ca. 2 uker før overtakelse. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle feil på et tidlig tidspunkt. Forhåndsbefaringen innskrenker ikke kjøpers rettigheter ved overtakelse.

12. Overtakelse og sluttoppgjør

12.1 Overtakelse

12.1.1 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova [§ 15](#).

Det er en forutsetning for å avholde overtakelsesforretning at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Hvis det foreligger midlertidig brukstillatelse ved overtagelse, skal selger framskaffe ferdigattest så snart grunnlaget for dette er oppfylt.

12.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selger føre protokoll, som skal angi:

- a) hvem som er til stede;
- b) eventuelle mangler som påvises;
- c) frist for utbedring av påviste mangler;
- d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt;
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova [§ 49](#);
- f) tilbakeholdt beløp.

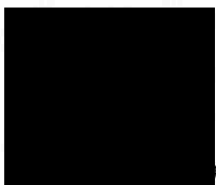
Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, eller en elektronisk signert versjon av protokollen.

12.1.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelsen inntreffer følgende virkninger:

- a) Risikoen for boligen går over fra selger til kjøper.
- b) Reklamasjonsfristen etter bustadoppføringslova [§ 30](#) første ledd andre punktum og andre ledd starter å løpe.
- c) Eventuell dagmulkt stanser.
- d) Selger får krav på sluttoppgjør.
- e) Kjøper overtar ansvaret for å forsikre boligen.

12.1.4 Vilkår for oppgjør med selger



Dersom det ikke stilles nødvendig garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, kan oppgjøret med selger først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- a) Overtakelse er gjennomført. Dersom det foreligger mangler, kan kjøper holde tilbake eller deponere omtvistet beløp jf. bustadoppføringslova § 49.
- b) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken.

Øvrige vilkår for utbetaling til selger er at sikringsdokument til oppgjørsmegler er tinglyst, at kjøpers eventuelle pantedokument er tinglyst, at garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt, at pantefrafall fra samtlige kreditorer foreligger, og at oppgjørsmegler har mottatt oppgjørsinstruks fra selger.

12.1.5 Ferdigstilling og ferdigbefaring av fellesarealer/fullmakt til styret

Ferdigbefaring av fellesarealer gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant kjøpere), eventuelt representantene som er valgt av de framtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre ferdigbefaring av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet av boligen, eller kun består av medlemmer utpekt av selger, skal selger før overtakelsen av boligen innkalle de framtidige eierne til å velge minst 2 personer som skal foreta ferdigbefaringen.

Kjøper er kjent med at arbeid på utearealer eller fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt etter at kjøper har overtatt boligen, avhengig av årstid.

Manglende ferdigstilling av utearealer eller fellesarealer gir som hovedregel ikke kjøper rett til å nekte overtakelse av boligen. Dersom utenomhusarbeider ikke er fullført ved overtakelse av boligen, skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Kjøper kan holde tilbake kr 40 000.00 av kjøpesummen på oppgjørsmeglers konto inntil disse arbeidene er ferdigstilt. Beløpet må minst representere verdien av seksjonens andel av gjenstående arbeid.

12.2 Dokumentasjon

Senest ved overtakelsesforretningen skal selger overlevere tegninger godkjent av kommunen i forbindelse med endelig byggesøknad. Selger skal også levere bruksanvisning til kjøper.

12.3 Utførelse

Kjøper gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser, for eksempel som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold nødvendigvis er å anse som en mangel.

12.4 Naturlige forhold ved utførelse i byggeperioden

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter at innflytning har funnet sted.

13. Mangler og reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringsloven, kan kjøper etter lovens kapittel IV holde igjen del av kjøpesum, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

En mangel som burde vært oppdaget ved overtagelse, må gjøres gjeldende av kjøper så snart råd er.

Kjøper mister retten til å gjøre andre mangler gjeldende dersom kjøper ikke varsler selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget, eller burde ha oppdaget, mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre selgeren har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid. Selger kan likevel ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom mangelen skyldes at selger, eller noen selger er ansvarlig for, har handlet grovt uaktsomt eller i strid med god tro. Retten til å gjøre en mangel gjeldende kan gå tapt etter reglene om foreldelse i foreldelsesloven.

14. Avbestilling

Det vises til bestemmelsene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

15. Tvister

Selger er ikke tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova § 64 andre ledd.

Forbrukerrådet tilbyr mekling i saker som etter bustadoppføringsloven ikke faller inn under Boligtvistnemnda. Dersom det ikke oppnås minnelig løsning, må saken bringes inn for det ordinære rettsapparatet.

Med de begrensninger som følger av bustadoppføringslova § 64 andre ledd, kan partene velge å bringe en tvist direkte inn for det ordinære rettsapparatet.

16. Ettårsbefaring

Selger skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, eller en elektronisk signert versjon av protokollen.

17. Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Det informeres om at selgers arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter.

18. Videresalg av denne kontrakten

Selger aksepterer videresalg av denne kontrakten på følgende vilkår:

Se vilkår i meglers Salgsprospekt

19. Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder motstridende bestemmelser, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som framgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten, selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke inngår. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

20. Særlige bestemmelser

Eventuelle endringer faktureres sammen med kjøpesum og omkostninger og betales før overtak

Vedlegg nevnt i punkt under er sendt kundene digitalt

Bygging starter fra sør og leiligheten som kjøpes her er i bygg nr 1 fra sør. Dette er en 6-mannsbolig og kjøpet midtleiligheten i 1. etg på 63m2 BRA.

21. Vedlegg

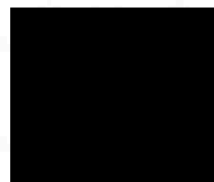
Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nummer	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A		☐
Leveransebeskrivelse	B	1	☐
Tegninger:	C		☐
- fasadetegning		1	☐
- snittegning		1	☐
- plantegning		1	☐
- kjøkkentegning		2	☐
- romskjema			☐
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	D		☐
Parkeringsavtale	E		☐
Vedtekter	F	1	☐
Sameiebudsjett	G	1	☐
Borettslagets budsjett	H		☐
Situasjonsplan	I	1	☐
Reguleringskart med tilhørende bestemmelser	J		☐
Matrikkelbrev	K		☐
Festekontrakt	L		☐
Salgsoppgave	M		☐
Utomhusplan	N		☐
Betalingsplan	O		☐
Annet	Ø		☐

Kjøper har fått vedleggene ovenfor og har gjort seg kjent med innholdet i disse.

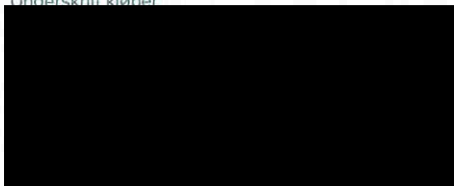
22. Underskrifter

Undertegnes dette kontraktsdokumentet med vedlegg på papir, skal det utstedes i eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene og oppgjørsmegler.





Underskrift kjenner



Underskrift kjenner

