



BERGHEIM UTKIK

& NYLANDER
PARTNERS

SEBO BOLIGER AS

TOBB



Din nye utsikt
over byen



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Innhold

Velkommen til Bergheim Utkik	6
Tilpass ditt nye hjem	15
Kjøkkenleverandøren	16
Beliggenhet	18
Områdekart	20
Innvendige og utvendige kvaliteter	24
Hvorfor kjøpe ny bolig?	28
Utomhusplan	33
Plantegninger	37
Leveringsbeskrivelse	57
Bygge- og finansieringsplan	66
Vedtekter	71
Kjøpsbetingelser	83
TOBB-medlem	98
Kjøpsbekreftelse	99

TOBB

Boligbyggelaget TOBB har hovedkontor i Trondheim, og som TOBB-medlem følger det mange gode fordeler man kan benytte seg av. Dette gjelder blant annet strøm, forsikring, elektriker, rørlegger, byggevarer og møbler m.m.

Alle kjøpere er pliktig til å tegne et medlemskap med TOBB før overtakelse av boligen.

SEBO BOLIGER AS

Velger du en bolig fra Sebo Boliger AS velger du også et liv der du kan prioritere det som er viktig for deg. Enten det er tid til de nære relasjonene, tid til de gode stundene eller bare tid til å nyte livet.

Vi er et trygt og solid valg for ditt livs viktigste investering. Snakk med oss om ditt nye hjem.

& NYLANDER PARTNERS

Nylander & Partners har i generasjoner vært eiendomsmegleren som har hatt høy tillit hos trøndere.

Vi har hjulpet folk med å finne et bedre sted å bo siden 1936.

Silje Merete Skog

Prosjektleder / Eiendomsmegler
908 85 424
silje.skog@nylanderpartners.no

Martin Bjerkaker

Avdelingsleder Nybygg / Eiendomsmegler
952 24 393
martin.bjerkaker@nylanderpartners.no

Det gjøres spesielt oppmerksom på at 3D av fasader, interiør og plantegninger er av illustrativ karakter. Avvik vil forekomme.

Velkommen til Bergheim Utkik

Her får du muligheten til å bo i et eksklusivt boligprosjekt med kun 15 leiligheter.

Med spektakulær utsikt over Trondheim og solnedgangen som et vakkert innskudd i hverdagen, kan du finne din drømmebolig blant 15 leiligheter i størrelsen 71 til 160 m².



En helt unik utsikt over Trondheim



Tidsriktig standard

Leilighetene er energi-
effektive og leveres med
vannbåren gulvvarme
tilknyttet fjernvarmeanlegg,
som sikrer rimelige
oppvarmingskostnader.



Lyst og moderne

Store vindusflater og vestvendte balkonger gir rommene rikelig med naturlig lys og sørger for at du kan nyte solen store deler av dagen.



Tilvalgsmuligheter

Som kjøper av bolig i prosjektet Bergheim Utkik kan du få en personlig tilpasset leilighet etter dine behov. Vi tilbyr tilvalgsmuligheter for kjøkken, baderomsinnredning, garderobe, og gulvoverflater.

Kanskje du drømmer om et vinskap eller en kjøkkenøy? Det er også mulig å skifte farge på veggene, fliser på badet eller parkett i oppholdsrommene. Som kjøper hos oss har du mange valgmuligheter – hvis du vill!



Kvalitetskjøkken fra Svane

Som kjøper i Bergheim Utkikk får du et komplett kjøkken med smarte innredningsløsninger, inkludert integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Dette er et kjøkken av høy kvalitet, der du kan skape ditt drømmekjøkken med mulighet for tilvalg.

Kjøkkenet leveres med Siemens hvitevarer og en elegant ventilator fra Rørshetta. Du får også personlig oppfølging og service gjennom hele prosessen. Det innovative danske designet fra Svane gir deg muligheten til å velge mellom flere farger for å tilpasse kjøkkenet til din stil.



Drømmekjøkken

Skreddersy kjøkkenet med et bredt sortiment av tilvalg for å tilpasse det etter dine ønsker.





Beliggenhet

Bergheim Utkik ligger i et etablert og ettertraktet nabolag, med alt du trenger i hverdagen like ved. Her er det kort vei til byens fasiliteter og vakre Estenstadmarka som byr på flotte turmuligheter og rekreasjon året rundt.

Med bussholdeplass rett utenfor døren og rask tilgang til E6, er det enkelt å komme seg rundt, enten du skal til sentrum, på hytta, eller til flyplassen for å oppleve nye destinasjoner.





Kart over nærområdet

På Bergheim Utkik har du alt du trenger i hverdagen like ved. Her er det gangavstand til dagligvare, blomsterbutikk, apotek og interiørbutikk, og ikke minst – til Estenstadmarka. Trondheim sentrum er innen sykkelavstand, og bussen går like utenfor døra.

Fra Bergheim Utkik til Rema 1000, Dragvoll:

🚶 12 min 🚗 2 min

Fra Bergheim Utkik til Moholtsenteret:

🚶 17 min 🚗 4 min

Fra Bergheim Utkik til Bekken Gård:

🚶 34 min 🚗 6 min

Fra Bergheim Utkik til turstier som leder deg til Estenstadmarka:

🚶 5 min

Fra Bergheim Utkik til E6 mot nord og sør:

🚗 4 min

Fra Bergheim Utkik til bussholdeplass:

🚶 3 min



Master bedroom

Flere av leilighetene har store soverom med bad eller walk-in closet tilknyttet soverommet.

Her har vi tenkt på det meste!

På Bergheim Utkik får fasaden et moderne design med kledning i tre og glassrekkverk på alle balkonger og terrasser. Det bygges energieffektive leiligheter med vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og 3-lags energiglass på vinduer og dører. Dette bidrar til mindre varmetap og lavere strømforbruk.



Innvendige kvaliteter



INNBYDENDE INNGANGSPARTI

Byggets inngangsparti blir et stilfullt førsteinntrykk. Spilevegg- og himling gir et moderne og eksklusivt uttrykk, samtidig som det bidrar til bedre akustikk.

TREPLANK, GULV

Bidrar til et sunt innklima og gir et naturlig og varmt preg til boligen.



SAMME FARGE PÅ VEGG OG HIMLING

Å male vegg og himling i samme farge gir inntrykk av større rom og skaper et helhetlig inntrykk.

LISTEFRIE VINDUSKARMER OG YTTERDØRER

Gir et minimalistisk og stilrent uttrykk som skaper et moderne og strømlinjeformet preg.



SORTE VINDUER

Sorte vinduer rammer inn utsikten og gir hjemmet et gjennomført eksklusivt uttrykk.



Innvendige kvaliteter



SORTE LISTER OG INNERDØRER

Gir en sterk kontrast og luksuriøs følelse i interiøret. Det moderne designet forsterker rommets karakter og gir et elegant preg.

SORTE STIKKONTAKTER

De lavtbyggende, sorte stikkontaktene gir et diskret og elegant design som passer sømløst inn i moderne hjem. Ideelt for minimalistiske interiørstiler, der detaljer skal fremheve rommet.



LYS OG VARME

Lys- og varmestyring fra CTM Lyng gir deg enkel kontroll via brytere eller applikasjon. Med individuell måling av forbruk på varmtvann og oppvarming, får du full oversikt over eget energiforbruk.



TOBB NØKKELEN

Med både digital og fysisk nøkkel til alle dører får du fleksibilitet og sikkerhet. Den digitale nøkkelen kan enkelt og trygt deles med andre.



KVALITETSKJØKKEN FRA SVANE

Med integrerte hvitevarer fra Siemens og ventilator fra Rørshetta. Det innovative danske designet gir et moderne preg, og du kan velge blant flere farger for å tilpasse kjøkkenet etter din stil.



Utvendige kvaliteter



ROYAL TERRASSEGULV

Slitesterkt og vedlikeholdsfritt materiale med lang levetid. Det har et elegant utseende som beholder sin naturlige følelse, samtidig som minimal falming over tid sikrer et varig, flott resultat.

UTVENDIG KLEDNING

Er ferdig behandlet og beiset med to strøk, som gir lavere vedlikeholdskostnader over tid. Dette beskytter treverket mot vær og vind, og sikrer en lang levetid for fasaden.



ALUMINIUMSBELAGTE VINDUER

Trevinduer med aluminiumsbekledning, for ekstra lang levetid.



UTOMHUSAREAL

Det godt planlagte området bidrar til en helhetlig, estetisk opplevelse og skaper en perfekt ramme for sosialt samvær, lek og avslapning.



EGET SYKKELROM

Sikker og enkel parkering for sykkel i eget rom, med enkel adkomst direkte fra gårdplassen.



Hvorfor kjøpe ny bolig?

8 gode grunner til å kjøpe nytt

Du skal føle at du gjør et trygt og riktig kjøp når du velger en bolig fra Sebo og TOBB. Her er noen innspill til hvorfor det lønner seg å kjøpe helt ny bolig, og hvorfor Bergheim Utkik er et godt sted å bo.

Ingen oppussing og mer tid til overs

På Bergheim Utkik er alt splittet nytt, og du kan bo her i mange år uten å tenke på oppussing. Med en slik bolig reduserer du kostnadene og bekymringene knyttet til reparasjoner og oppgraderinger.

Miljøvennlig bolig

Når du kjøper en bolig på Bergheim Utkik, garanterer vi et energieffektivt hjem med godt inneklima og gjennomtenkte materialvalg. Her har du lavere vedlikeholdsutgifter og ikke minst, billigere strømgjeld.

Et godt og sosialt bomiljø

Med færre boenheter skapes et roligere bomiljø, uten forstyrrelser etter innflytting. Dette gir grobunn for sterke og varige bofellesskap, der du kan bli kjent med naboene og bygge et godt bomiljø.

En trygg handel

Det er trygt å kjøpe en bolig fra Sebo og TOBB. Vi er en seriøs og godt etablert boligutvikler, som alltid har kunden i fokus. Vi lover deg at vi også er der for deg etter boligen er overlevert.

Økonomisk forutsigbarhet

Du kjøper boligen til fast pris som oppført i prislisten, uten budgivning. Dokumentavgiften er lavere ved kjøp av ny bolig enn brukt. I tillegg gir et mindre prosjekt bedre forutsetninger for positiv prisutvikling over tid, ettersom leilighetene her ikke konkurrerer med så mange andre enheter i markedet.

Tilpass din nye bolig

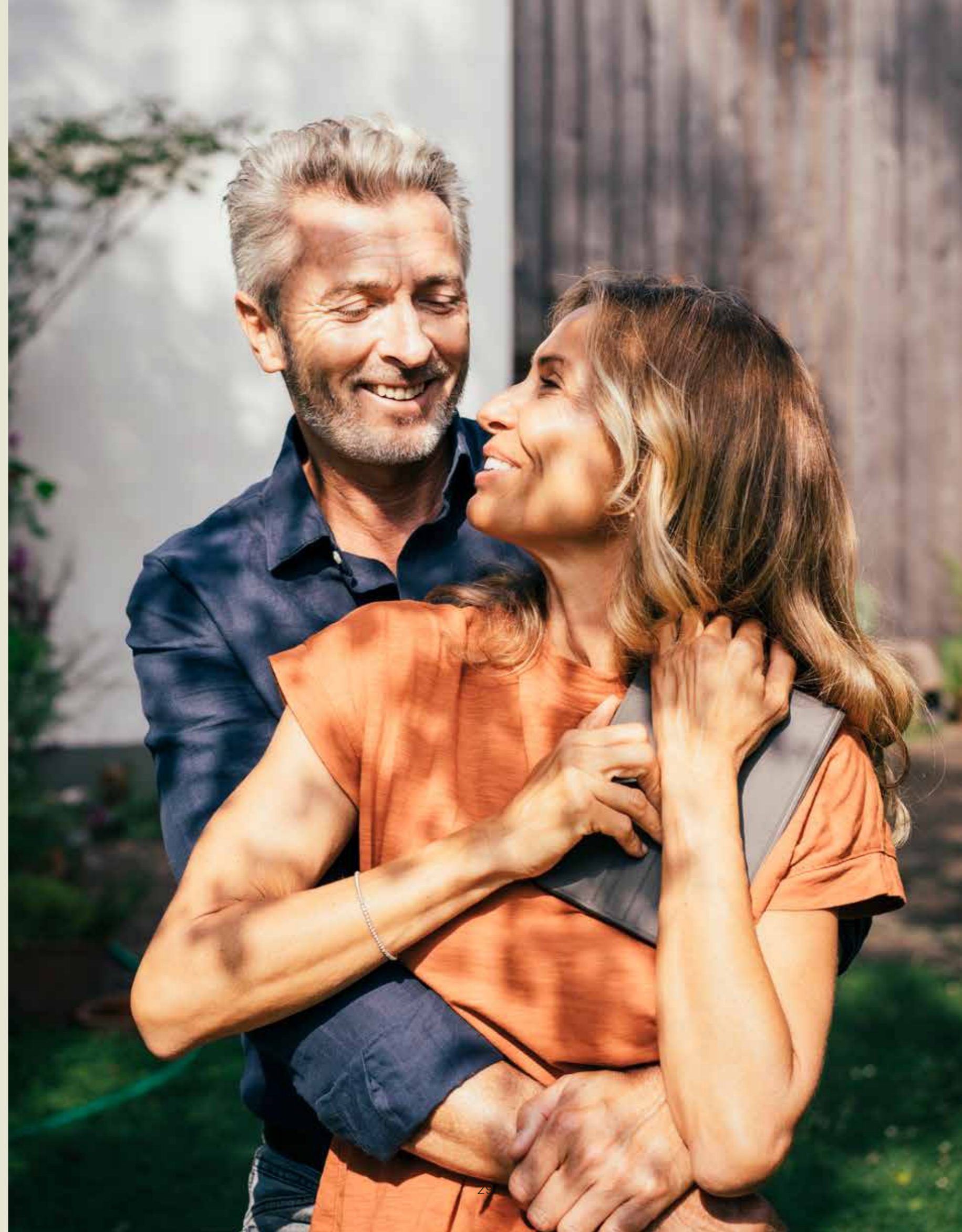
Når du kjøper bolig på Bergheim Utkik har du mulighet til å tilpasse ditt nye hjem med farger og materialer etter dine preferanser, slik at du får akkurat den boligen du ønsker deg.

Garanti

Boligene på Bergheim Utkik leveres med lovpålagt 5 års garanti og reklamasjonsrett. Dette gir deg en ekstra trygghet.

Energivennlighet

På Bergheim Utkik varmes boligene opp via fjernvarmeanlegg. Dette er en stabil og miljøvennlig varmekilde i mange år fremover.



Din nye utsikt over byen

Utsikten fra Bergheim Utkik blir helt spesiell. Med leiligheter vendt mot vest og nord/vest får du en spektakulær panoramautsikt over byen og Trondheimsfjorden. Følg solen over byen før den går ned over Fosnalpene. Dette er utsikten som virkelig setter prikken over i'en på ditt nye hjem.



Utomhusplan

Utomhusplan





Plantegninger



Leilighetsoversikt

LEILIGHET	ETASJE	SOVEROM	BRA	BRA-I	BRA-E	BALKONG/ TERRASSE
H-0001	U	2	89,9	84,9	5	19,1
H-0002	U	2	82	77	5	6,9
H-0101	1	2	76,5	71,5	5	11,8
H-0102	1	2 (3)	85,8	80,8	5	6,9
H-0201	2	2	100,4	95,4	5	28,4
H-0202	2	3	99,3	94,3	5	48,2
H-0203	2	2 (3)	110,7	104,6	6,1	11,8
H-0204	2	3	106,6	101,6	5	6,9
H-0301	3	2	100,4	95,4	5	10,2
H-0302	3	3	99,3	94,3	5	12,9
H-0303	3	2	86,3	81,3	5	29,4
H-0304	3	2	79,1	74,1	5	15,9
H-0401	4	2	100,4	95,4	5	10,2
H-0402	4	2 (3)	166,1	160	6,1	93,8 + 12,9
H-0501	5	3	162,7	154,6	8,1	73,1 + 10,2

3-roms

Leilighet	Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA	TBA
H-0001	Sokkel	84,9 m ²	5,0 m ²	89,9 m ²	19,1 m ²



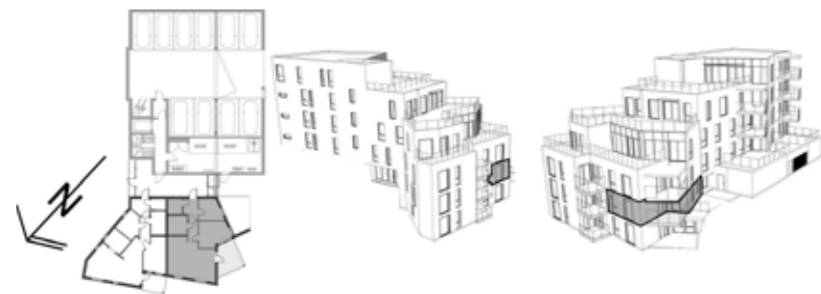
3-roms

Leilighet	Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA	TBA
H-0002	Sokkel	77,0 m ²	5,0 m ²	82,0 m ²	6,9 m ²



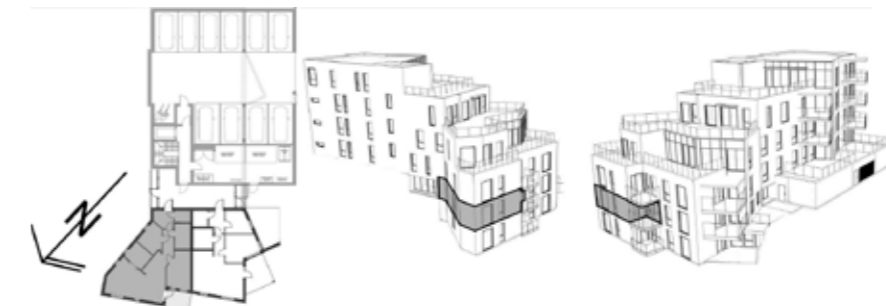
3-roms

Leilighet	Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA	TBA
H-0101	1	71,5 m ²	5,0 m ²	76,5 m ²	11,8 m ²



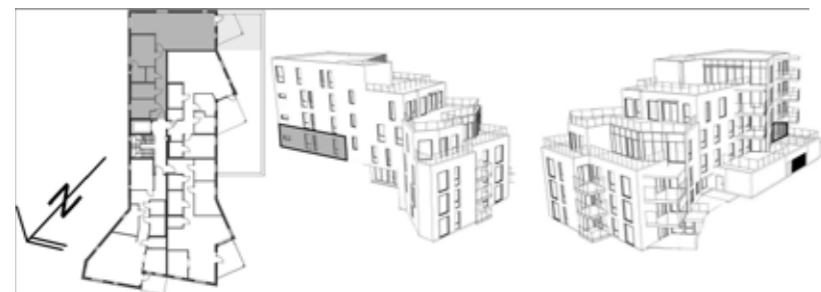
4-roms

Leilighet	Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA	TBA
H-0102	1	80,8 m ²	5,0 m ²	85,8 m ²	6,9 m ²



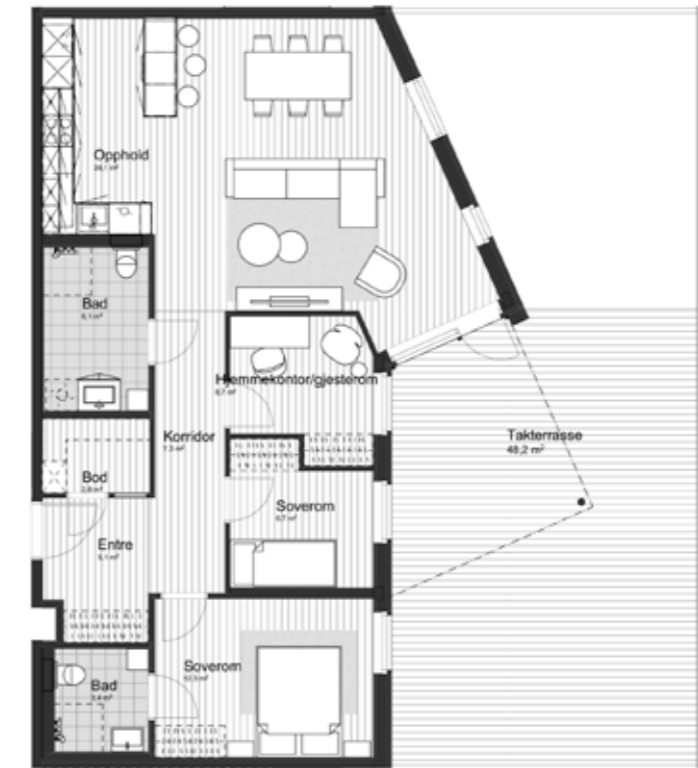
3-roms

Leilighet	Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA	TBA
H-0201	2	95,4 m ²	5,0 m ²	100,4 m ²	28,4 m ²



4-roms

Leilighet	Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA	TBA
H-0202	2	94,3 m ²	5,0 m ²	99,3 m ²	48,2 m ²



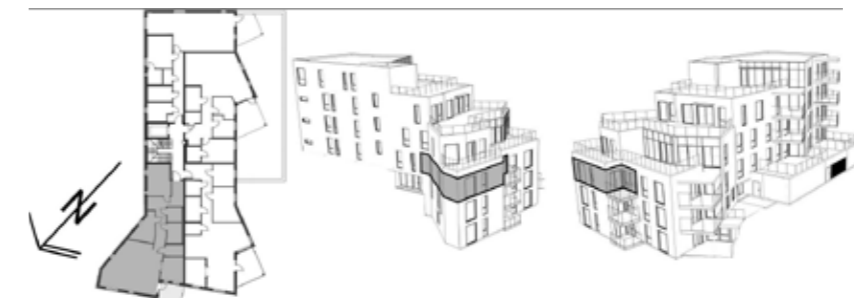
4-roms

Leilighet	Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA	TBA
H-0203	2	104,6 m ²	6,1 m ²	110,7 m ²	11,8 m ²



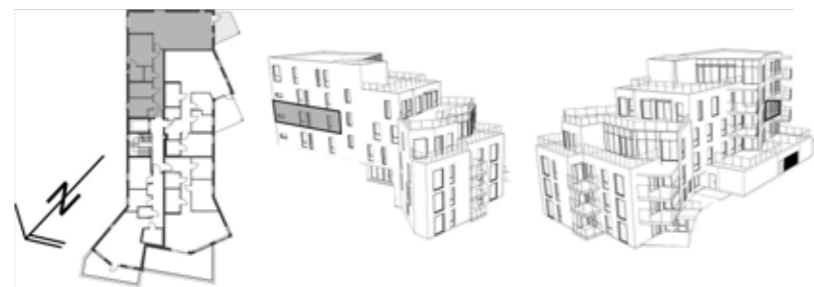
4-roms

Leilighet	Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA	TBA
H-0204	2	101,6 m ²	5,0 m ²	106,6 m ²	6,9 m ²



3-roms

Leilighet	Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA	TBA
H-0301	3	95,4 m ²	5,0 m ²	100,4 m ²	10,2 m ²



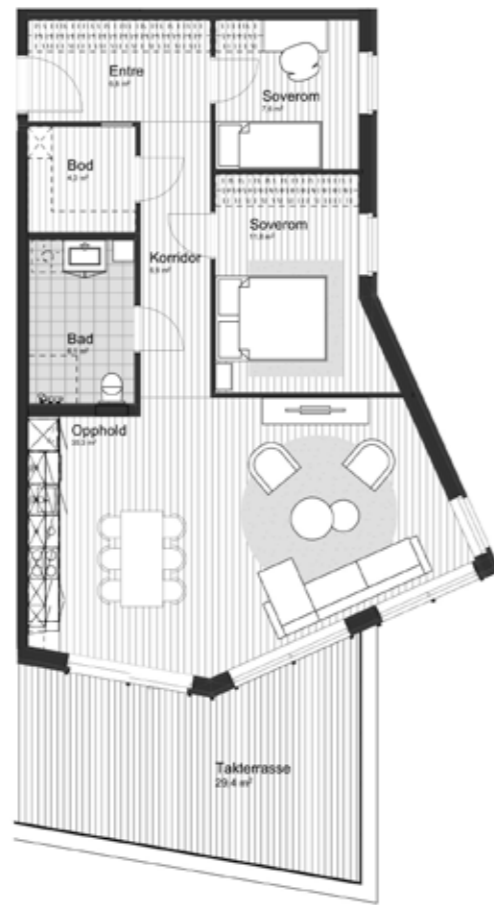
4-roms

Leilighet	Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA	TBA
H-0302	3	94,3 m ²	5,0 m ²	99,3 m ²	12,9 m ²



3-roms

Leilighet	Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA	TBA
H-0303	3	81,3 m ²	5,0 m ²	86,3 m ²	29,4 m ²



3-roms

Leilighet	Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA	TBA
H-0304	3	74,1 m ²	5,0 m ²	79,1 m ²	15,9 m ²



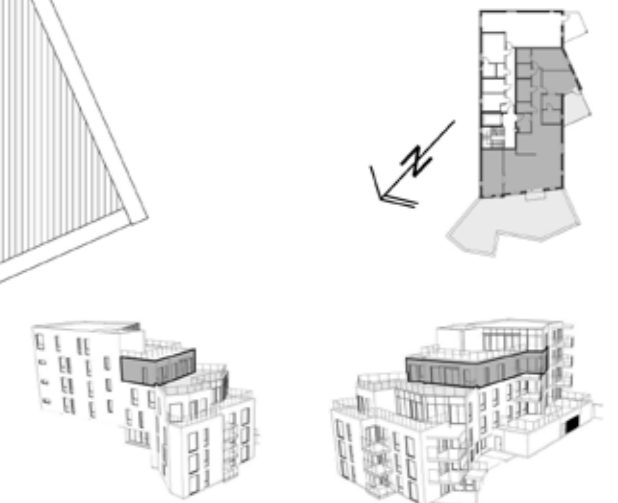
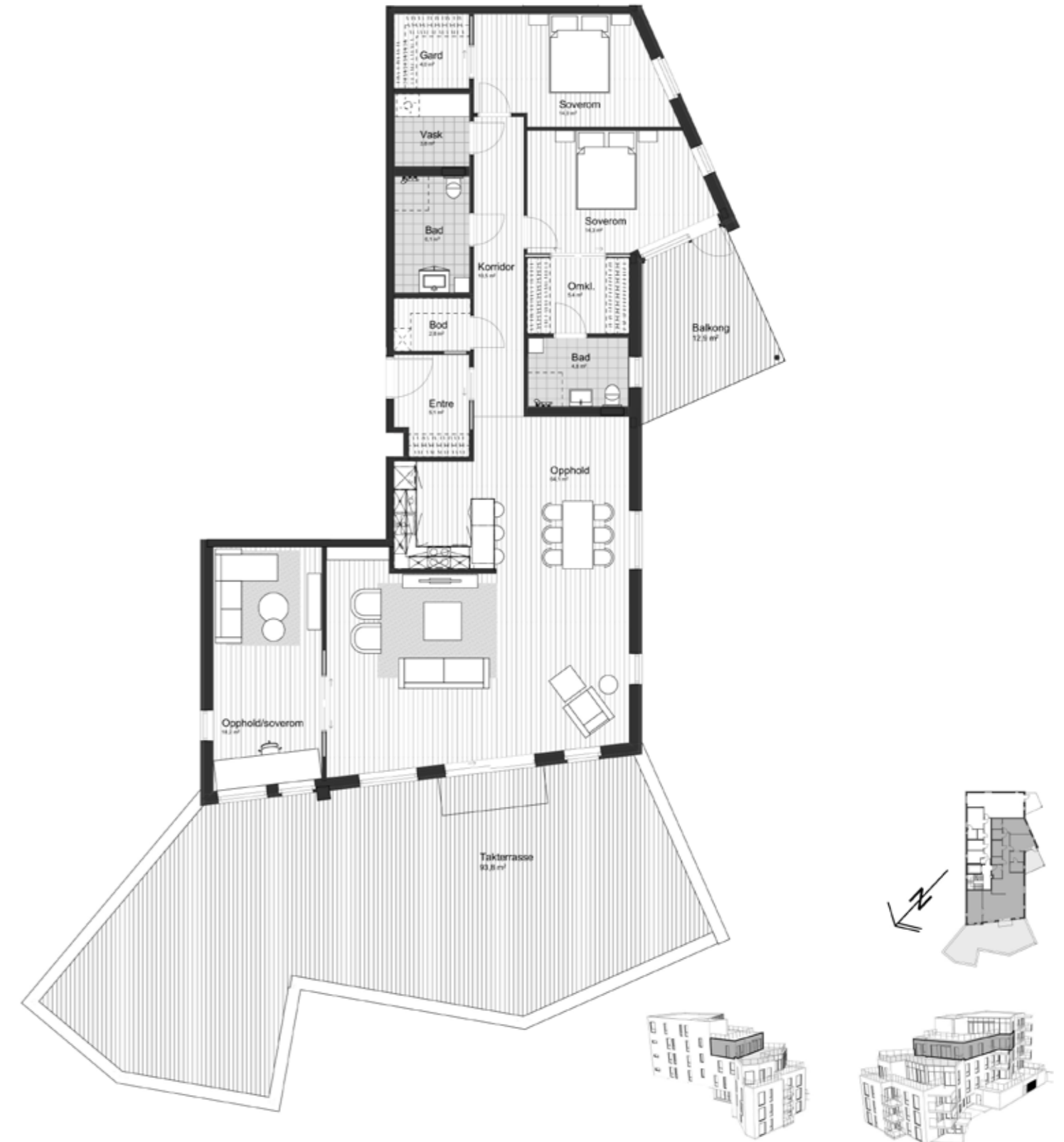
3-roms

Leilighet	Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA	TBA
H-0401	4	95,4 m ²	5,0 m ²	100,4 m ²	10,2 m ²



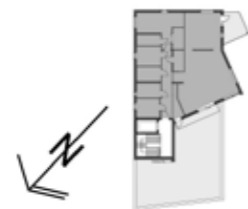
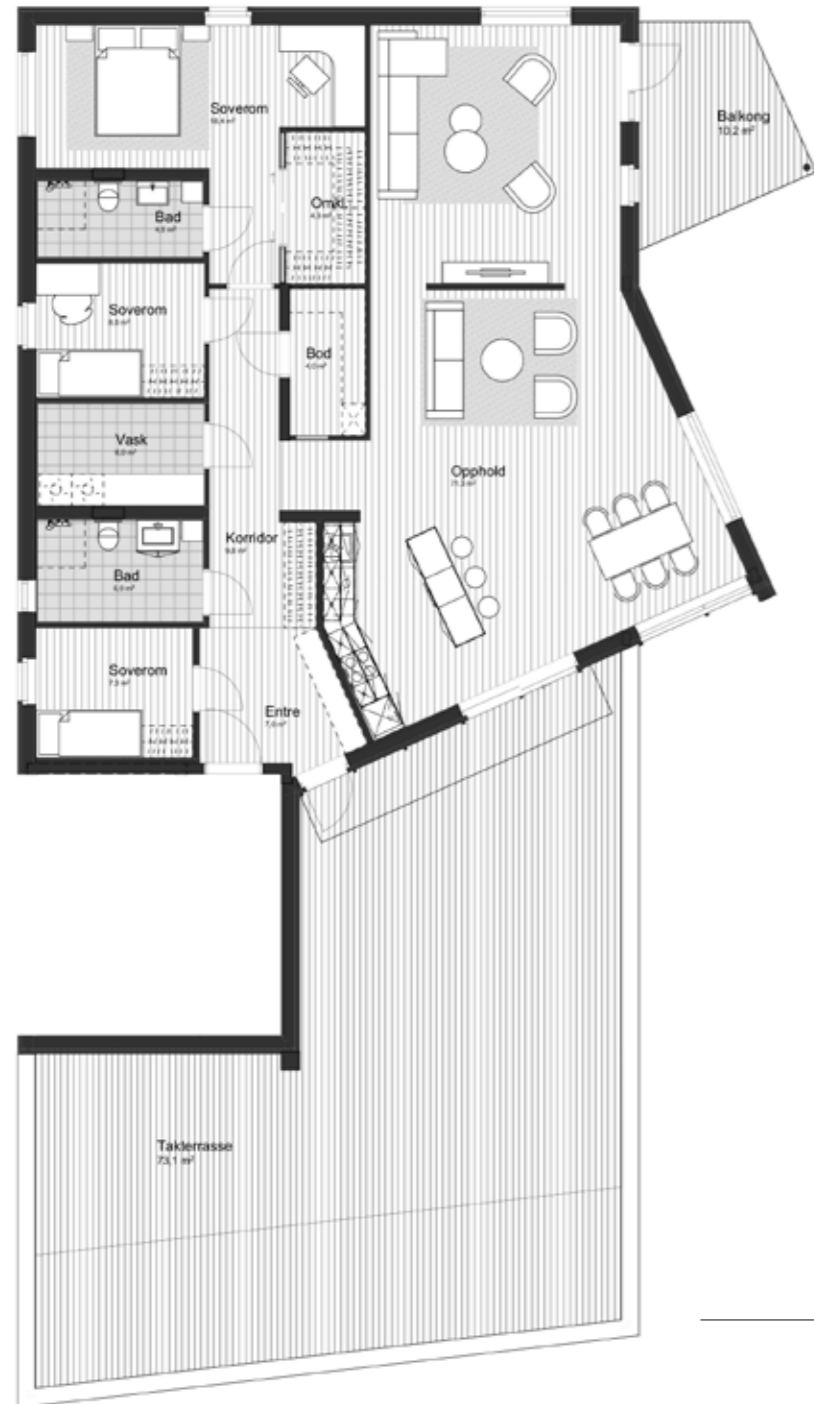
4-roms

Leilighet	Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA	TBA
H-0402	4	160 m ²	6,1 m ²	166,1 m ²	106,7 m ²



4-roms

Leilighet	Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA	TBA
H-0501	5	154,6 m ²	8,10 m ²	162,7 m ²	83,3 m ²





Leveringsbeskrivelse

Leveringsbeskrivelse

15 leiligheter

Adresse: Bergheimsvegen 26

Innhold

1. Prosjektets art og omfang
2. Generelt
3. Fellesarealer
4. Kort ytelsesbeskrivelse av bygning
5. Sanitærinstallasjoner
6. Ventilasjon
7. Elektroinstallasjoner
8. Andre installasjoner
9. Uteområder
10. Tilvalg

1. Prosjektets art og omfang

Prosjektet består av 15 boenheter over felles parkeringskjeller. Utbyggingen vil bli lagt ut som ett salgstrinn.

Prosjektet består av ett leilighetsbygg som trappes ned og inneholder totalt 5 boligetasjer. Parkeringskjeller under bygget med innkjøring fra bakkenivå.

Leilighetene er fra 2-roms til 4 – roms og leilighetsstørrelsene varierer fra ca. 70 m² til ca. 160 m².

Det er avsatt plass for sykkelparkering i eget rom i parkeringskjeller.

2. Generelt

Boligen leveres nøkkelferdig med kvaliteter i henhold til denne beskrivelse.

Denne beskrivelse gjelder foran tegninger, illustrasjoner, innredningsforslag, brosjyrer og internettopplysninger.

2.1 Reguleringsplan

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan r20210056 Bergheimsvegen 26. Eiendommen er regulert til bolig.

For å oppfylle reguleringsplanens bestemmelser vil det kunne forekomme endringer i fasade, støyskjerming, branntiltak, valg av bygningsmateriale og øvrige uttrykk i forhold til illustrasjoner/tegninger i prospekt.

2.2 Utomhus

Bebbyggelsen er vist på utomhusplan datert 21.06.2024. Utomhusareal og areal rundt bygget vil bli opparbeidet og beplantet. Prosjekteringen er ikke fullført, og det vil kunne bli endringer i forhold til det som er vist på utomhusplan. Det er medtatt to utvendige tappekraner.

Gangadkomst til leilighetsbyggene og felles innkjøring til parkeringskjeller leveres med asfaltdekke.

Utearealene leveres opparbeidet med bla. plen – se utomhusplan. Borettslaget overtar ansvaret for drift og vedlikehold av utomhusanlegget ved overlevering.

3. Fellesarealer

Boligene inngår i et borettslag. Borettslaget skal eie fellesarealer og felles infrastruktur, samt regulerer bruk, drift og vedlikehold av dette. Det er utarbeidet foreløpige vedtekter og budsjett for borettslaget.

Fellesarealene defineres som alle arealer som ikke ligger innenfor en boenhet, herunder blant annet:

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

Endringer i fellesarealer kan forekomme.

3.1 Inngangsparti, trapper og heis

- Felles hovedinngangsdører utføres i aluminium med glass i hovedfelt. Øvrige fellesdører fra garasje, sluse, trapperom etc. utføres i hovedsak av stål i henhold til forskriftskrav.
- Trappe- og heisrom bygges i betong eller mur med malt eller impregnert overflate. I hovedsak vil oppvarmede arealer leveres med flis på gulv. Rekkverk i hovedtrapper og håndløpere er av malt eller lakkert stål.
- Utvendige trapper, rekkverk på svalganger er av galvanisert stål.
- Det leveres heiser med standard innredning i heiskupé og med automatiske dører. Heis tilfredsstiller krav mtp. sykebare etc.
- Borettslaget overtar servicekontrakt med heisleverandør - minimum for de årene som reklamasjonstiden strekker seg over.
- Postkasseanlegg leveres med digital nøkkel og brikke.
- Belysning på vegger og i tak monteres i henhold til forskriftskrav
- Adkomstkontroll gjøres med systemnøkkel eller ved Tobbs digitale nøkkel. Det er også digitale nøkler på leilighetsdører

3.2 Parkering

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Ved ledig parkeringsplass kan dette kjøpes til fast pris. Konferer megler for tilgjengelighet. Det vil være mulig å bestille ladestasjon til elbil som tilvalg. Innkjøringsport åpnes med bruk av Unlock-systemet via telefon. Detaljprosjektering er ikke avsluttet og det vil kunne forekomme endringer i kjellerplan. Gulv i parkeringskjeller leveres i betong. Vegger og tak utføres i betong som støvbinder.

Fordeling av parkeringsplassene foretas av utbygger og forvaltes av borettslaget.

3.3 Sportsboder

Hver leilighet vil få egen sportsbod. Sportsbodene er låsbare med systemnøkkel og digital nøkkel, og oppføres med skillevegger oppbygd med stendere og ensidige OSB-plater. Det er planlagt lysåpning (ca. 30 cm) over dørene og mellom sportsbodene mot tak. Vegger mot P-kjeller utføres i tråd med branntekniske krav. I sportsbod monteres én dobbelt stikk-kontakt som er tilknyttet fellesanlegg. Fordeling av sportsbodene foretas av utbygger og forvaltes av borettslaget.

3.4 Avfallshåndtering

Det er avsatt utvendig areal for plassering av nedsenkede avfallskonteinere med bunntømming i felleskap med naboeiendom 52/174 og 52/125.

4. Kort ytelsesbeskrivelse av bygning

Det vises til vedlagte tegninger.



Romskjema

ROM	GULV	INNVENDIG LETTVEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
ENTRÉ	Herdet eik treplank, Larvik	Gips/betong sparklet og malt klasse K3	Spileplater.	Led spot i himling. Porttelefon. Hjemme/bortebryter		Vannbåren gulvvarme
KORRIDOR	Herdet eik treplank, Larvik	Gips/betong sparklet og malt klasse K3	Spileplater.	Led spot i himling		Vannbåren gulvvarme
KJØKKEN	Herdet eik treplank, Larvik	Gips/betong sparklet og malt klasse K3	Gips/betong sparklet og malt klasse K3.	Takarmatur/ Led-spot og dobbelt stikk under overskap på kjøkken. Komfyrvakt	Ett greps blandedbatteri i sort utførelse Vannstopp	Vannbåren gulvvarme Se eget pkt. vedr. innredninger.
STUE	Herdet eik treplank, Larvik	Gips/betong sparklet og malt klasse K3	Gips/betong sparklet og malt klasse K3.	Uttak for bredbånd.		Vannbåren gulvvarme Utgang til terrasse / balkong.
BAD (HOVED-BAD)	Flis 60×60	Flis 60×60.	Gips sparklet og malt klasse K3	Led spot i himling/ Dobbel stikkontakt. Speilbelysning/ Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel Wc forberedt for spyletoalett	Ett greps blandedbatteri i sort utførelse Uttak for vaskemaskin Unopax eller tilsvarende fordelerskap med innbyggings-sisterner (forberedt for dusjtoalett) Slukrenne i sort ved vegg i dusj.	Vannbåren gulvvarme Dusjgarnityr i sort utførelse Se eget pkt. vedr. innredninger.
BAD NR 2 (KUN ENKELTE LEILIGHETER)	Herdet eik treplank, Larvik	Gips/betong sparklet og malt klasse K3	Gips sparklet og malt klasse K3	Takarmatur.	Vannstopp Unopax eller tilsvarende fordelerskap med innbyggings-sisterner (forberedt for dusjtoalett)	Ingen varmekilde. Det leveres stikkontakt for panelovn
VASKEROM (KUN ENKELTE LEILIGHETER)	Flis 20×20 med sokkelfliser	Gips/betong sparklet og malt klasse K3	Gips sparklet og malt klasse K3	Takarmatur Stikkontakt for tørketrommel (kun leiligheter uten vask bod/ vask)	Ett greps blandedbatteri i sort utførelse Uttak for vaskemaskin (gjelder kun leiligheter uten vaskerom)	Vannbåren gulvvarme

Romskjema

ROM	GULV	INNVENDIG LETTVEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
SOVEROM	Herdet eik treplank, Larvik	Gips/betong sparklet og malt klasse K3	Gips/betong sparklet og malt klasse K3	Takarmatur. Natt/dagstyring (gjelder kun hovedsoverom)		Ingen varmekilde. Det leveres stikkontakt for panelovn
OPPHOLD/SOVEROM (KUN ENKELTE LEILIGHETER)	Herdet eik treplank, Larvik	Gips/betong sparklet og malt klasse K3	Gips/betong sparklet og malt klasse K3	Takarmatur.		Vannbåren gulvvarme
BOD	Herdet eik treplank, Larvik	Gips/betong sparklet og malt klasse K3	Gips sparklet og malt klasse K3	Takarmatur.		Ingen varmekilde. Det leveres stikkontakt for panelovn
OMKLEDNINGSROM (KUN ENKELTE LEILIGHETER)	Herdet eik treplank, Larvik	Gips/betong sparklet og malt klasse K3	Gips/betong sparklet og malt klasse K3	Takarmatur.		Ingen varmekilde.
GARDEROBE (KUN ENKELTE LEILIGHETER)	Herdet eik treplank, Larvik	Gips/betong sparklet og malt klasse K3	Gips/betong sparklet og malt klasse K3	Takarmatur.		Ingen varmekilde.
TERRASSE/BALKONG	Tremme-golv		Ubehandlet betong himling / Evt lydhimling der det er krav	Utelamper. Dobbel stikkontakt.		Kompakttak over oppvarmet rom og overvannssluk skal ha sensor fra Sensor innovation
TRAPPEROM	Fliser 60×120 med sokkelflis	Gips/betong sparklet og malt	Gips/betong sparklet og malt Eikespiler/ Spileplater i tak ved hovedinngang	Nødvendig belysning. Stikkontakt for renhold.		Viftekonvektor i laveste plan/ Åpningsbare vindu i plan 2 og 4.
PARKERINGSKJELLER	Betong	Betong	Betong/ garasje-himling der det er forskriftskrav	Stikkontakter iht. NEK400.	Sluker hvis prosjektering tilsier dette 2 stk frostfrie kraner på utsiden av bygget	
FELLES-AREALER UTVENDIG	Grus og asfalt.		Ubehandlet betong himling / Evt lydhimling der det er krav.	Nødvendig utvending lysarmaturer på bygget og ved parkering.		

4.2 Yttervegger og fasader

Yttervegger utføres med isolert bindingsverk, utvendig vindtetting og ferdigbehandlet trepanel som ivaretar arkitektonisk uttrykk.

Fasader leveres med beiset trepanel med midtspor og fasadeplater.

Det kan også bli noe plateledning/malt brannpanel der det er brannkrav som leveres ferdig behandlet. Endelig fasadematerialer og fasadeuttrykk vil bli bestemt senere i prosjekteringsfasen.

4.3 Vinduer og ytterdører

Vinduer leveres som vedlikeholdsfrie aluminiumsbelagte trevinduer med klart 3-lags energiglass. Ett greps håndtak i moderne sort profil.

Terrassedører leveres som vedlikeholdsfrie aluminiumsbelagte trevinduer med klart 3-lags energiglass.

Cirka gjennomsnittlig u – verdi på vinduer og dør vil være 0,8 W/m2K (Passivhusstandard). Sort glasspacer.

Ytterdør inn til leiligheter leveres iht krav.

Gipset, malt og listefrie smyg på vindu og ytterdører. Fliser i vindussmyg på bad.

Montering av fastvindu i leiligheter som ikke lar seg vaske uten bruk av lift eller lignende skal ikke forekomme

4.4 Solskjerming

Det er totalentreprenørens ansvar å ivareta kravene i TEK. For solutsatte vindu, der det ikke er krav om solskjerming skal det tilbys som tilvalg og det skal derfor legges opp skjultanlegg for fremlegging av strøm. Smyg på solutsatte vinduer må ha plass til kasse.

4.5 Innervegger

- Bærende leilighetsskillevegger blir utført i betong.
- Med unntak av vegger i baderom og annen presisering nedenfor leveres alle vegger og himlinger sparklet og malt iht fargepallett fra interiørdesigner.
- Vegger i bad leveres flislagt.
- Betongvegger leveres sandsparklet og malt som standard.
- Mellom benk- og overskap på kjøkken leveres malt vegg.

4.6 Sjakter

Nødvendige vertikale og horisontale sjakter for føring av tekniske anlegg er ikke påført tegninger. Sjakter vil gjennom detaljprosjekteringen bli etablert der det er vurdert til mest hensiktsmessig. Plassering av sjakter kan ikke endres.

4.7 Innerdører

Innvendige dører leveres som kompaktdører. Glatte dørblander med vridere og beslag av sort stål, samt karmer og gerikter i samme farge som dører (stiftehull vil være synlig).

4.8 Dekker - gulv

- Kjellergulv utføres i betong.
- Dekke over p-kjeller og bærende etasjeskiller blir utført i betong.
- Gulv i entre, kjøkken, stue, soverom og innvendig bod leveres: Herdet eik treplank, Larvik.
- Gulv i bad leveres med membran og flis.
- Gulv i sportsbod leveres med impregnerstøvbundet betong.

4.9 Tak/Himling

Himlinger/tak i betong leveres fuget, sandsparklet og malt iht fargepallett fra interiørdesigner.

Himling/tak i gips som er nedforet for fremføring av tekniske installasjoner leveres helsparklet og malt. I himlingene på baderom benyttes gipsplater med våtromsmaling.

Himling i entre og korridor inne i leiligheter leveres som malt sort gips med spiler av eik.

Normal takhøyde er ca. 2,55 m. Takhøyden i nedforet areal og på bad vil avvike i forhold til dette. Overgang mellom vegg og himling leveres med fuge uten lister.

For å få frem føringer for avløpsrør og kanaler samt konstruktive elementer kan det være aktuelt å etablere horisontale kasser oppunder himling.

4.10 Yttertak

Tak utføres som flatt, varm takkonstruksjon med fall til sluk og innvendig nedløp.

Gesimser leveres med stangfalsset beslag og takrenner og nedløpsrør leveres i metall.

4.11 Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Kjøper kan endre farge i modellens sortiment. Integrerte hvitevarer er inkludert i leveransen.

Komplett kjøkken inkluderer: Induksjons platetopp, oppvaskmaskin. Kombiskap kjøl/frys. Synlige deler er i hovedsak i rustfri utførelse.

Kjøkkenventilator tilkoblet Monoblockfilter og tilpasset øvrig innredning. Benkeplater leveres i laminat med rett kant. Synlige skjøter. Alle skap og skuffer har demping. Vegg mellom benkeplate og overskap leveres med plate på vegg, stenkepanel, som går 20-30cm over benkeplate. Det leveres innfreste LED spotter under overskap.

4.12 Skap/ garderobeinnredning

Garderobeskap og innredning leveres ikke.

4.13 Terrasse/balkong

Terrasse leveres med dekke av Royalimpregnerte materialer. Glassrekkverk med stolper og eller i en kombinasjon av spilerekkverk/tett rekkverk.

4.14 Listverk og utforinger

Listverk og utforinger leveres ferdig malt fra fabrikk i samme farge som dør og med synlige spikerhull, skjøter, gjæringer osv.

Listverk til gulv leveres i uttrykk som matcher gulv med klips og eller synlig spikring.

5. Sanitærinstallasjoner

5.1 Generelt:

For rørleggerarbeid/sanitærutstyr er anlegget komplett med rør i rør system og omfatter blant annet:

- Ett sett rette dusjvegger som beskrevet under eget punkt om bad
- Ett opplegg for tilkopling av oppvaskmaskin på kjøkken
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på ett av badene (vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen)
- Ettgreps blandebatterier
- Dusjgarnityr (oppheng, armatur og dusjhode)
- Vegghengt toalett

5.2 Bad

Baderomsinnredningen leveres med uttrykk valgt av interiørdesigner.

Alle bad leveres med enkel servant i underskap med bredde 800 mm, samt ett høyskap på siden med bredde 400 mm. Speil med integrert lys.

Det leveres rette innadslående dusjvegger i klart sikkerhetsglass, med sort profil.

Mindre inventar, eksempelvis knagger, dorullholder etc., leveres ikke.

5.3 Varmeanlegg

Det installeres vannbåren gulvvarme i alle leiligheter, tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Se romskjema for hvilke rom som har vannbåren gulvvarme. Individuell måling av oppvarming og varmt tappevann for hver enkelt leilighet foretas av fjernavleste målere. Kostnader for individuelt forbruk faktureres via fellesutgiftene månedlig.

6. Ventilasjon

Det leveres individuelt balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og filtrert tilluft til hver leilighet. Anlegget kan styres individuelt for hver leilighet. Aggregatet plasseres der prosjekteringen viser det mest hensiktsmessig ift. tekniske løsninger og føringsveier. Eks. bod, integrert i kjøkkenventilator, garderobe/entre og himling.

7. Elektroinstallasjoner

7.1 Generelt

Det elektriske anlegget er skjult med unntak av takpunkter i lydhimling og mot murte/støpte vegger. Her leveres åpent anlegg.

Anlegget bygges opp med individuelle målere for leiligheter og egen for fellesarealer. Sikringsskap med automatsikringer plasseres i bod til hver leilighet.

Leveransen inkluderer:

- Det leveres innfreste LED spotter under overskap på kjøkken.
- Takarmatur i kjøkken, bod og soverom.
- Lysarmatur med stikkontakt i baderomsinnredning.
- Utelysarmatur ved entredører og på veranda/terrasse.
- I entre, korridor og bad leveres LED spotter innfelt i tak.
- Det skal ikke leveres tradisjonelt porttelefonianlegg, men det vil opprettes digitalt system som kommuniserer via mobiltelefoni.

For øvrig gjelder NEK400.

Kjøper vil få tilsendt egen elektrotegning som viser plassering av de elektriske punktene.

Alle leilighetene utstyres med mTouch “Hjemme borte”-bryter i entre og mTouch “dag og natt”-senk på hovedsoverom for samlet styring av lys og varme. Alle leiligheter leveres oppgradert til mTouch med åpen protokoll fra CTM Lyng termostater, dimmere og/eller brytere. Alt i sort utførelse.

Alt av stikk og datapunkt leveres som lavtbyggende stikk i sort utførelse fra SG.

7.2 Fiberbredbånd

Leverandør er NTE Altibox. Fiberbredbånd med ett uttak i stue. Anlegget leveres klart til bruk. Grunnabonementet på bredbånd betales av beboerne over felleskostnader. I abonementet er det forutsatt bindingstid i inntil 5 år. Hver enkelt beboer har anledning til å oppgradere hastighet og innhold på bredbåndpakken etter direkte avtale med leverandør.

7.3 Varmeutstyr

Energiforsyning til oppvarming og tappevann skal dekkes av fjernvarme.

7.4 Nøkkelsystem

Det leveres systemnøkkel/brikke og digital nøkkel som går til trapperomsdører, postkasse, inngangsdør, parkering og dør til egen bod.

8. Andre installasjoner

- Brannvarslings- og sprinkelanlegg i henhold til forskriftskrav
- Røykvarslere og pulverapparat leveres til hver leilighet.
- Det leveres en heis i leilighetsbygget som betjener alle etasjer samt p-kjeller.
- Komfyrvakt over koketopp i hver leilighet
- Fremføring av tekniske anlegg kan medføre innkassing i boligrom.
- Fordelingsskap for interne vannrør er i hovedsak plassert på vegg i teknisk rom eller i våtrom. Anleggene kan også være plassert i andre rom avhengig av planløsning.
- Det blir lagt opp infrastruktur for lading av EL-bil i P-kjeller (Ikke lader).

9. Tilvalg

Prosjektet inneholder gode kvaliteter. Mot en prisjustering vil hver enkelt få anledning til å gjøre tilvalg innenfor et visst tidsrom i byggeprosessen. Informasjon og tilbud om dette blir sendt ved et senere tidspunkt. Det åpnes for følgende tilvalg:

- Annen type kjøkkeninnredning innenfor leverandørens utvalg
- Annen type baderomsinnredning innenfor leverandørens utvalg
- Garderobeskap og innredninger.
- Annen type gulvoverflate
- Annen type flis
- Annen type innerdører innenfor leverandørens utvalg
- Ekstra kontakter
- Diverse sanitærutstyr (dusjhjørne, badekar etc.)
- Malte kontrastvegger eller andre fargevalg enn hva som er opplyst i fargepalett.
- Flere uttak for TV og fiber
- Malt listverk etter montering (ikke synlige spikerhull)
- Innfelte downlights der det er teknisk mulig øvrige steder i leiligheten enn entre/korridor og bad
- EL-bil lader kan bestilles av Aneo som tilbyr abonnement for lader inkl. Administrasjon, forbruk, service, garanti og forsikring for lader og anlegg.

Kjøper vil bli innkalt til tilvalgsmøte for gjennomgang av leveranse og bestilling av eventuelle kundetilvalg. Kostnader knyttet til kundetilvalg forfaller til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten og skal senest betales ved overtakelsen av leiligheten. Totalentreprenøren vil ta et påslag på alle tilvalg.

Følgende endringer tillates blant annet ikke:

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

10. Forbehold

Alt treverk er hygroskopisk, dvs. at det har en naturlig evne til å gi fra seg eller oppta fuktighet.

I trevirke i nye bygg vil det alltid forekomme bevegelser i forbindelse med naturlig uttørring og akklimatisering. Over tid vil det også forekomme bevegelser i trevirket som følge av skiftende relativ luftfuktighet som vil opptre ved ulike årstider.

Sprekkdannelse i ferdige overflater som skyldes disse naturlige egenskapene i trevirket vil ikke bli akseptert som reklamasjon. Reklamasjon på sprekker i ferdige overflater vil kun bli tatt til følge dersom det kan påvises konstruksjonsmessige feil, eller feil utførelse i byggeperioden.

I hjørner kan det oppstå sprekke og riss som følge av normal tork og krymp av bygningsmaterialer.

Det tas forbehold om justeringer i materialvalg uten at dette forringer kvaliteten.

Det tas forbehold om at det kan bli foretatt endringer i denne leveringsbeskrivelsen som følge av endring i offentlige krav og endelige offentlige godkjenninger, samt at det pr. dato gjenstår noe prosjektering, videre bearbeiding og detaljering ved arkitekt og rådgivere. Eventuelle endringer skal ikke i vesentlig grad endre leilighetens verdi.

Det tas forbehold om at planskisser og illustrasjoner kun er ment som et forslag, og at den endelige leveransen kan avvike fra dette. Der det er avvik mellom planskisser og leveransebeskrivelse, er det leveransebeskrivelsen som gjelder. Utstyr som er vist på tegninger for å illustrere møbleringsmuligheter osv., men som ikke er omtalt i denne beskrivelsen, er ikke inkludert i leveransen.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av uteomhusareal, materialvalg og fargevalg på bygningene samt utvendige og innvendige fellesarealer.

Levanger, 26.09.2024

Sebo/TOBB.



TOBB

Bygge- og finansieringsplan for Bergheimsvegen 26 borettslag

02.10.2024

Driftsbudsjett

Vedlagte driftsbudsjett er et forslag. Det tas forbehold om endringer i stipulerte driftskostnader, organisering, priser, areal, gebyr og rentesatser.

Sikkerhet for finansieringen

Borettsinnskuddet fra andelseierne sikres med en felles pantobligasjon i borettslagets faste eiendom med prioritet etter avtalt lån. Lånet i bank sikres med en pantobligasjon i borettslagets faste eiendom.

Felleskostnader

Felleskostnader er fordelt på brøk (areal) på andelene, foruten elektroniske fellesavtaler, medlemskontingent. TOBB, kontingent realsameiet og fastbeløp måling og avregning energi/kostnad avregning fjernvarme som fordeles flatt. Lånekostnadene (rentene) er fordelt i henhold til andel fellesgjeld. Lånevilkår er basert på 5,60%rente, 10års avdragsfrihet og deretter 30års nedbetaling, total løpetid 40 år.

Inntekten til borettslaget sikres ved legalpant. Borettslaget kan søke om medlemskap i borettslagenes sikringsordning. Med TOBB som forretningsfører, er årlig premie for dette inkludert i forretningsførerhonoraret.

Bygningforsikring

Stipulert premie. Det er ikke innhentet tilbud. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt andelseier.

Elektroniske fellesavtaler

Pris pr leilighet/måned er stipulert til kr 229,-

Kommunale avgifter og renovasjon

Inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt (estimert). Stipulert årlig forbruk (vann/avløp) på 70m3 pr andel.

IN-ordning

Hver andelseier betaler et gebyr. ved første gangs innbetaling. Minste innbetalingsbeløp er kr 100.000,-.

Dette gebyret dekker kostnaden med behandling av IN-innbetalingen overfor bank, innlegging i system og utstedelse av avtaler. Långiver kan også ta egne gebyrer ifbm IN-ordningen.

Oppvarming

Antatt kostnad knyttet til oppvarming er estimert til 9kr/m2 pr mnd (akonto), i tillegg kommer kostnader til installasjon, måling og avregning. Avregning er basert på en 10-årig leieavtale på trådløs fjernavlesning av målerverdier på oppvarming og vann.

Ønskes avtalen oppsagt tidligere må borettslaget betale ut gjenværende andel av investeringskostnaden

BOLIGBYGGELAGET TOBB										
BERGHEIMSVEGEN 26 BORETTSLAG										
BUDSJETT ÅR 1 - ÅR 10										
02.10.2024										
ANTALL LEILIGHETER 15										
PRISUTVIKLING I % 2,50										
TOBB										
02.10.2024										
INTEKTER										
Fordeling										
Ar 1 Ar 2 Ar 3 Ar 4 Ar 5 Ar 6 Ar 7 Ar 8 Ar 9 Ar 10										
Innbetaling andelskapital	75 000									
Innbetaling oppstartskapital	75 000									
Felleskostnader drift	413 704	424 047	434 648	445 514	456 652	468 068	479 770	491 764	504 058	516 660
Tillegg Kabel-TV/Bredbånd	41 220	42 251	43 307	44 389	45 499	46 637	47 803	48 998	50 223	51 478
Medlemskontingent TOBB	5 220	5 351	5 484	5 621	5 762	5 906	6 054	6 205	6 360	6 519
Fjernvarme	158 242	162 198	166 253	170 409	174 669	179 036	183 512	188 100	192 802	197 622
Kapitalkostnader	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580
Sum inntekter	4 619 966	4 485 425	4 501 271	4 517 514	4 534 162	4 551 227	4 568 718	4 586 646	4 605 023	4 623 859
KOSTNADER										
Styrehonorar	15 000	15 375	15 759	16 153	16 557	16 971	17 395	17 830	18 276	18 733
Revisjonshonorar	12 000	12 300	12 608	12 923	13 246	13 577	13 916	14 264	14 621	14 986
Forretningsførerhonorar	56 500	57 913	59 360	60 844	62 365	63 925	65 523	67 161	68 840	70 561
Medlemskontingent TOBB	5 220	5 351	5 484	5 621	5 762	5 906	6 054	6 205	6 360	6 519
Kabel-TV/Bredbånd	41 220	42 251	43 307	44 389	45 499	46 637	47 803	48 998	50 223	51 478
Kommunale avgifter (vann&avløp)	51 264	52 546	53 859	55 206	56 586	58 001	59 451	60 937	62 460	64 022
Eiendomsskatt	75 000	76 875	78 797	80 767	82 786	84 856	86 977	89 151	91 380	93 665
Renovasjon	28 440	29 151	29 880	30 627	31 392	32 177	32 982	33 806	34 651	35 518
Løpende vedlikehold	22 500	23 063	23 639	24 230	24 836	25 457	26 093	26 745	27 414	28 099
Bygningsforsikring	52 500	53 813	55 158	56 537	57 950	59 399	60 884	62 406	63 966	65 565
Strøm fellesareal	15 000	15 375	15 759	16 153	16 557	16 971	17 395	17 830	18 276	18 733
Fjernvarme	158 242	162 198	166 253	170 409	174 669	179 036	183 512	188 100	192 802	197 622
Drifts- og serviceavtaler	78 000	79 950	81 949	83 997	86 097	88 250	90 456	92 717	95 035	97 411
Andre driftsutgifter	7 500	7 688	7 880	8 077	8 279	8 486	8 698	8 915	9 138	9 366
Sum kostnader	618 386	633 845	649 691	665 934	682 582	699 647	717 138	735 066	753 443	772 279
DRIFTSRESULTAT										
	4 001 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580
FINANS. INN-UTBETALINGER										
Renter lån	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580
Avdrag lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum finansielle inn / utbetalinger	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580	3 851 580
ÅRSRESULTAT										
	150 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ENDR. I DISP. MIDLER	150 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DISP. MIDLER 1.1.	0	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
DISPONIBL MIDLER 31.12.	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
ØKNING FELLESK. FRA 1.1. (DRIFT):										
	0,00	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50



Vedtekter

Dette er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet i forbindelse med salgsstart av boligprosjektet i Bergeheimsvegen 26. Det tas forbehold om senere endringer. Det tas spesielt forbehold om endringer i organisering av fellesarealer og parkering.

Vedtekter for Bergeheimsvegen 26 Borettslag

(org. nr. xxx xxx xxx)

tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på stiftelsesmøtet den xx.xx.xxxx

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Bergeheimsvegen 26 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Borettslaget består totalt av 15 andeler. Det tas forbehold om at TOBBs modell

«Leie -før-eie» benyttes for noen av andelene.

«Leie-før-eie» gir TOBBs medlemmer mulighet til å leie bolig med opsjon på å kjøpe. Dette innebærer at disse andelene i borettslaget vil være eid og utleid av utbygger. Formålet er at boligene etter leieperioden kjøpes av leietakerne, slik at utbygger etter hvert selger alle sine andeler. Utbyggers rettigheter til å eie og leie ut boliger kan ikke begrenses.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune på eiendommen gnr. XX, bnr. XX, og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare andelseiere i Boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget, jf. borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har en arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte rett til å eie inntil 20 % av andelene.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med disse vedtekter.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til leietakere med opsjon på å kjøpe andelen etter TOBBs modell «Leie før eie», jf. vedtektenes pkt. 1-1 (3).

(4) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnede måte.

4. Boret, bruksrett og bruksoverlating

4-1 Boret og bruksrett

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(2) Parkering og boder er organisert som fellesareal i parkeringskjeller og eies av andelseierne i fellesskap. Hver andel gir enerett til bruk av 1 bod. Andel nr. xxxxxx har bruksrett til en parkeringsplass i p-kjeller og andel nr. xxxx har bruksrett til en utvendig parkeringsplass. Bruksretten kan leies ut til andre andelseiere etter forhåndsgodkjenning fra styret, men kan kun avhendes og pantsettes sammen med andelen.

(3) Styret kan ved behov endre den innbyrdes fordeling av parkeringsplasser og boder. Endringer i selve bruksrettighetene krever 2/3 flertall i generalforsamling og samtykke fra berørte andelseiere (rettighetshaverne).

(4) Borettslaget disponerer x parkeringsplass(er) i parkeringskjeller for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Andelseiere med nedsatt funksjonsevne har fortrinnsrett til slik plass såfremt andelen har bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret tildeler tilrettelagt plass etter skriftlig søknad fra andelseier og administrerer evt. plassbytter. Styret kan pålegge andelseiere som er tildelt HC-plass å bytte parkeringsplass.

(5) Borettslaget skal tilrettelegge for at seksjonseiere med parkeringsplass eller parkeringsrett på borettslagets eiendom kan lade elektriske kjøretøy. Tilrettelegging kan nektes dersom det foreligger saklig grunn til det. Styret administrerer ladeordning og fastsetter vilkår. Andelseiere plikter å benytte seg det ladesystem som borettslaget til enhver tid har.

(6) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(7) Andelseieren har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter bl.a. arbeider som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering

av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, innglassing, mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/rette opp utførte arbeider for eiers regning. Alternativt kan styret kreve at andelseier sørger for fjerning av ulovlige installasjoner/oppretting.

(8) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse, slik som eksempelvis sol/vindskjerming, fliser etc., skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører. Dette gjelder uavhengig av om andelseier har fått godkjenning for tiltaket.

(9) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(10) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen i inntil tre år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør,

sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt

vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter reglene i tvangsfullbyrdsloven, jf. borettslagsloven § 5-23.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke gjelder den enkelte bolig er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen.

(2) Fordelingsnøkkel skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel eller etter forbruk.

(3) Med samtykke fra de andelseiere det gjelder kan det fastsettes en annen fordeling enn nevnt i 6-1 (1).

(4) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller og fastsetter hvor mye hver andelseier skal betale hver måned.

(5) Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(6) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Styrets kommunikasjon med andelseierne

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- vilkår for utvidet adgang for kjøp av andel for juridiske enheter (pkt 2-1 (4))
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.





Kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelser for enheter under oppføring i prosjektet Bergheimsvegen 26

Priser: *Fra kr 5 850 000,- til kr 16 990 000,- eks. omkostninger. Se prisliste.*

Omkostninger: Kr 42 667,50 pr. andel

Totalpris inkludert omkostninger: Fra kr 5 892 667,50 til kr 17 032 667,50. Se prisliste.

Felleskostnader per måned: Fra kr 2 734,- til kr 5 613,- per måned. Se prisliste og utarbeidet bygge- og finansieringsplan.

Selger: Levanger Brygge Utbygging AS, organisasjonsnummer. 921 329 539

Entreprenør: Ruta Entreprenør AS, organisasjonsnummer 983 830 196.

Eiendomstype: Bolig.

Eierform: Borettslag, andelsboliger

BRA-i: BRA: ca. 76 – 166 kvm. BRA-i: Fra ca. 71 kvm. til ca. 160 kvm.

Antall soverom: 2 (3)

Etasjer: 6

Tomt: Tomteareal er 1788,6 kvm. Felles eiendomstomt for borettslaget.

Matrikkel: Gnr. 52, bnr. 69 i Trondheim. Hver bolig/andel blir tildelt endelig matrikkelnummer.

Informasjon om meglerforetaket: Nylander &Partners, avd. Nybygg, Gryta 2 B, 7010 Trondheim

Ansvarlig megler: Martin Bjerkaker

Bistås av: Joachim Jerner og Silje M. Skog

Oppdragsnummer: 3240035

Kjøpsbetingelser av 04.10.2024

Generell informasjon om prosjektet

Beskrivelse av prosjektet
Prosjektet består av 15 boenheter over felles parkeringskjeller. Utbyggingen vil bli lagt ut som ett salgstrinn.

Prosjektet består av ett leilighetsbygg som trappes ned og

inneholder totalt 6 boligetasjer. Parkeringskjeller i 1. etg. med innkjøring fra bakkenivå.

Leilighetene er fra 3-roms til 4 – roms og leilighetsstørrelsene varierer fra ca. 76 m2 til ca. 166 m2.

Boligene vil bli organisert som et borettslag med andeler/ andelseiere.

Det er avsatt plass for sykkelparkering ved inngangspartier og i parkeringskjeller.

Boligen leveres nøkkelferdig med kvaliteter i henhold til leveransebeskrivelse.

Standard
Boligene leveres nøkkelferdig. Se leveransebeskrivelse og romskjema fra selger som følger salgsoppgaven.

Byggemåte/leveranser
Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK 17.

Ved eventuelle avvik mellom kjøpsbetingelser, 3D eller leveransebeskrivelse er det alltid leveransebeskrivelse som gjelder.

Priser
Kjøpesum for den enkelte bolig fremkommer av prisliste som fås ved henvendelse til meglerforetaket.

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

<ul style="list-style-type: none">Etableringskostnad/oppstartskapital	Kr 3 500,- pr andel
<ul style="list-style-type: none">Startkapital borettslag	Kr 15 000,- pr. andel
<ul style="list-style-type: none">Andelskapital (forskuttes av selger før overtakelse)	Kr 5 000,- pr andel
<ul style="list-style-type: none">Registrering av pant hos Kartverket, p.t.	Kr 500,- pr. pant
<ul style="list-style-type: none">Registrering av hjemmel hos Kartverket, p.t.	Kr 500,-
<ul style="list-style-type: none">Panteattest	Kr 267,50
<ul style="list-style-type: none">Dokumentavgift pr. andel	Kr 17 500,- pr. andel
<ul style="list-style-type: none">Startkontingent/medlemskap TOBB (kun nye medlemmer)	Kr 400,- pr. kjøper
Totale omkostninger	Kr 42 667,50

Dokumentavgiften utgjør 2,5% av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte bolig. Tinglysingsdommeren 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.

Dette boligselskapet er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB. Alle kjøpere er pliktig til å tegne et medlemskap med TOBB før overtakelse av boligen.

Kostnad for innmelding tas inn via omkostningene og videre kontingent vil bli dekt av felleskostnadene.

Selger har ansvar for føringer og bekoster tilknytning bredbånd. Andelseierne bekoster grunnabonnement på bredbånd via felleskostnadene.

- Etableringskostnaden skal gå til dekning av:
- registrering av andelene hos Kartverket,
 - dokumentavgift til staten ved overskjøting av hjemmel til borettslaget,
 - tinglysingsgebyr for skjøte,
 - tinglysingsgebyr av fellesobligasjon
 - tinglysingsgebyr av innskuddsobligasjon
 - behandlingsgebyret i forbindelse med utbetaling av fellesgjeld.
 - gebyr til forretningsfører for utarbeidelse av bygge- og finansieringsplan og vedtekter m.m.
 - gebyr for IN-Ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Etableringskostnadens størrelse er selgers økonomiske ansvar og risiko, da det er selger som oppgir dokumentavgiftsgrunnlaget. Etableringskostnad gjelder også for andeler som selges etter ferdigstillelse selv om borettslaget har fått hjemmel. Overskytende etableringskostnad overføres til borettslagets driftskonto.

Dersom konvertering av selgers byggelån/utbetaling av felleslån til borettslaget skulle bli forsinket i forhold til overtagelsesdato for den enkelte leilighet, plikter kjøper å betale et beløp tilsvarende borettslagsandelens forholdsmessig andel av felleslånets renter til selger for tilsvarende periode. Forretningsfører får med dette fullmakt til å overføre dette beløpet fra borettslagets konto til selger.

Betalingsbetingelser/finansiering

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 Nylander &Partners.

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 dekningsalg 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.

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. 71 kvm. til ca. 160 kvm.

For oversikt over de ulike boligenes areal, se vedlagte plantegninger og/eller prisliste.

I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor.

Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egenhånd. Fellesgjelden er finansiert av Borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte bolig/ leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?
- Ved sluttoppgjøret før overtakelse; dersom kjøper ikke ønsker fellesgjeld - Etter overtakelse; 2 ganger årlig, minimum kr 100 000,-

Det påløper en etableringskostnad for inngåelse av IN-avtale. Gebyret utgjør kr. 3 500,-.

IN-ordningen forutsetter flytende rente, og innbetalinger kan ikke reverseres.

Det som i prislisten er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i borettslaget. Det som i prislisten er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i felleslånsbankens pantedokument. Ved IN-innbetalinger blir disse sikret ved inntreden i bankens pantedokument. Dersom det blir foretatt prisendringer for ledige boliger i prosjektet, fører dette til at kjøperne må betale en høyere kjøpesum enn det som i prislisten (Borettslagets bygge- og finansieringsplan) er oppgitt som pantesikret innskudd. Den delen av kjøpesummen som overstiger det pantesikrede innskuddet vil ikke bli sikret i pantedokument for innskuddene i Borettslaget eller felleslånsbankens pantedokument.

Ta kontakt med Tobb for nærmere informasjon.

Avtaler med Bergheimsvegen 24 og 28
Borettslaget i Bergheimsvegen 26 har gjennom skriftlige avtaler med Bergheim Barnehage (Bergheimsvegen 24) og Bergheim Amfi (Bergheimsvegen 28) rettigheter og plikter ifm felles vei / adkomst og felles renovasjonsløsning. Beboerne og styret i Bergheimsvegen 26 plikter seg å sette seg inn i og følge disse avtalene.

Leverandøravtaler
Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med ev. følgende leverandører:

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Selskap som forestår fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og internett
- Serviceavtale garasjeport, sprinkler, ventilasjonsanlegg, grunnvannspumpe, automatisk avlesning
- forbruk fjernvarme og andre nødvendige avtaler for drift av fellesarealer
- Leverandør av ladestasjoner for el-bil
- Vask av fellesarealer

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 borettslaget kreves/kreves ikke styrets godkjennelse ved salg av andeler i borettslaget. Erverv av andeler skal meldes skriftlig til styret eller borettslagets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny(e) eier(e). Andelseiere er pliktig til å varsle styret og forretningsfører ved inngåelse/avvikling av leiekontrakt til eksempel parkering.

Dyrehold

Dyrehold reguleres i vedtektene til borettslaget, og det er ikke lagt opp til noen begrensninger rundt dette i utkast til vedtekter for borettslaget.

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdifsikret 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 løseøreforsikring.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for andelen beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Kommunale avgifter inngår i de stipulerte felleskostnadene for boligene.

Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom “primærbolig” (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og “sekundærbolig”.

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

Faste løpende kostnader

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Boligene har p.t. adresse Bergheimsvegen 26.

Boligene i Trondheim kommune

Gnr. 52, bnr. 69 i Trondheim kommune. Hver bolig blir tildelt endelig matrikelnummer og adresse.

Vei, vann og avløp

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

Avfall/renovasjon

Felles nedgravd renovasjonsanlegg med Bergheimsvegen 24 og Bergheimsvegen 28.

Forurensning i grunn

Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset og som medfører behov for tiltak.

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:

- Erklæring tinglyst 01.06.1988 med dagboknr. 13209 vedr. bestemmelse om veg.
- Erklæring tinglyst 05.06.1991 med dagboknr. 9991 vedr. bestemmelse om adkomstrett for bnr. 69 over bnr. 3 og 44. Gjelder denne registerenhet med flere.
- Erklæring tinglyst 01.06.2012 med dagboknr. 428432 vedr. bestemmelse om parkering og adkomstrett.

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

Kjøper aksepterer at det på prosjekttomten (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 per i dag og/eller heftelser som vil bli tinglyst på prosjekttomten (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.

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

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser r20210056, Bergheimsvegen 26, detaljregulering og Kommuneplan (21.03.2013). Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser fås ved henvendelse til megler. 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 ferdigstillelse, 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.

Utleie

En andelseier kan etter godkjenning av styret leie ut boligen til andre for opp til tre år dersom særlige vilkår i brl § 5-6 er oppfylt. Under stifting av borettslaget vil styret bestå av representanter fra utbygger. Søknad om evt. utleie rettes derfor til utbygger i denne perioden.

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

Konsesjon og odel

Ervervet av boligene er konsesjonsfritt. Det er ikke odel på eiendommen.

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 overtakelse

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 overtakelse, 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 forhold 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 overtakelse, 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 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 overtakelse/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

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.

Forsinkelse – krigssituasjon

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.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument 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 opptrer 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 AS 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 &Partner AS sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte 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

Kjøper 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.



TOBB-medlem

Dette boligselskapet er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB.
Alle kjøpere er pliktig til å tegne et medlemskap med TOBB før overtakelse av boligen.

Kostnad for innmelding tas inn via omkostningene og videre kontingent vil bli dekt av felleskostnadene.

Fra dagen man tegner medlemskapet startet ansiennitetsopptjeningen. Mange ser på ansienniteten som en stor fordel ved evt. boligbytte senere i livet. Dersom det er flere interessenter på samme bolig, får den med lengst ansiennitet på sitt medlemskap tilbud å benytte forkjøpsretten først.

Som TOBB-medlem følger det mange gode fordeler man kan benytte seg av. Dette gjelder blant annet strøm, forsikring, elektriker, rørlegger, byggevarer og møbler m.m.

På MinSide og i TOBB-appen har du full oversikt over medlemskapet og forhold tilknyttet boligen du bor i.



Bindende bekreftelse på kjøp - prosjektert bolig

Oppdragsnr.

Budgiver har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon og bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave med vedlegg

Prosjekt: Bergheimsvegen 26, 7049 TRONDHEIM, Bolig nr.:

Matrikkel: gnr. 52, bnr. 69 i Trondheim kommune

Kjøpesum/innskudd kr.:

Beløp med bokstaver:

Andel fellesgjeld kr.:

Beløp med bokstaver:

+ omkostninger iht. prisliste

Evt. forbehold:

Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen (inkl. evt. fellesgjeld) skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Kjøper plikter å fremlegge tilfredsstillende finansieringsbevis senest 14 dager etter signert kjøpekontrakt

Finansieringsbevis skal betinge at det blir stilt betryggende sikkerhet for selgers forpliktelser iht. kjøpsbetingelser og Bustadoppføringslova av 13. juni 1997. Det kreves at finansieringsbevis er bindende og gjelder frem til ferdigstilling av boligen.

Ved signatur av nærværende bekreftelse på kjøp samtykker kjøperne i at i det tilfelle det er flere kjøpere så kan disse hver for seg gjensidig representere hverandre ved inngivelse av kjøpsbekreftelse, herunder også endringer i forhold til evt. forbehold og frister.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i: v/ Tlf. Kr.

Egenkapital i: v/ Tlf. Kr.

Egenkapital består av: salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Formål med kjøp:

Jeg ønsker å bli kontaktet å telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig

Jeg ønsker å bli kontaktet av meglers samarbeidende bankforbindelser og samtykker til at mine personopplysninger deles

Kjøper(e)

Jeg er en fysisk person som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet

Navn:

Navn:

Personnr.:

Personnr.:

Adresse:

Adresse:

Tlf./E-post

Tlf./E-post

Sted: Dato:

Sted: Dato:

Signatur

Signatur

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



Martin Bjerkaker

Avd. leder Nybygg / Eiendomsmegler
Tlf. 952 24 393
martin.bjerkaker@nylanderpartners.no



Silje Merete Skog

Prosjektleder / Eiendomsmegler
Tlf. 908 85 424
silje.skog@nylanderpartners.no