

Møllebakken 36

9 prosjekterte selveierleiligheter med unik beliggenhet og av eksklusiv standard



Romslige og lukseriøse leiligheter fra 79-145 kvm | Panoramautsikt mot fjord og by



*Meglerhuset Nylander
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.*

MEGLERHuset
NYLANDER

Innhold

Nøkkelinformasjon	5
Introduksjon	6
Beliggenhet	8
Bildesider	
Utsikt	13
Informasjon om prosjektet	32
Om prosjektet	
Organisering og økonomi	
Generelle salgs- og kontraktsvilkår	
Vedlegg	
Leveransebeskrivelse	45
Utkast budsjett	51
Utkast vedtekter	53
Reguleringsbestemmelser	62
Utomhusplan	66
Heving av forbehold	67
Kjøpsbekreftelse	69
Kontaktinfo	70



Nøkkelinformasjon

Priser

Kr. 6.490.000,- kr. 18.290.000,-

Omkostninger*

Dokumentavgift,
se egen prisliste for grunnlag dokumentavgift pr. enhet.

Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 585,-

Tinglysingsgebyr panteobligasjon p.t. kr 585,-

Startkapital til sameiet: 3 mnd. fellesutgifter pr. enhet

Felleskostnader

kr. 1.034,- - kr. 1.924,- pr. mnd.

Primærrom

78,6 kvm. - 145,2 kvm.

Bruksareal

78,6 kvm. - 145,2 kvm.

Antall soverom

2-3

Eierform

Eierleilighet/Seksjon

Boligtype

Eierleilighet

Garasje/parkering

Garasje. Eiet. P-plass i felles
garasjekjeller.

Tomt

1 514 m2 felles eiet tomt

*Regnestykket forutsetter at det tinglyses ett pantedokument.

Kontaktperson

Martin Bjerkaker - 952 24 393 - martin.bjerkaker@nylander.no

Salgsoppgavedato: 07.10.2021

Salgsoppgave revidert: 16.11.2022



Møllebakken 36

Prosjektet du har ventet på!
Midt i mellom Bymarka, byen og fjorden skal det nå bygge 9 eksklusive selveierleiligheter hvor kvalitetene i leilighetene blir like unike som selve beliggenheten.

Tidsplan

Estimert byggestart i løpet av 2. halvår 2022 og estimert ferdigstillelse estimert til 3. kvartal 2024 avhengig av når byggestart vedtas. Utbygger beregner ca. 24 mnd med byggetid.

Leilighetene selges til faste priser og uten budrunder. Ingen forskuddsbetaling eller depositum, innbetaling av kjøpesum først ved overtakelse.

Avdelingsleder Nybygg / Eiendomsmegler



Martin Bjerkaker



952 24 393



martin.
bjerkaker@nylander.no



952 24 393



1

2



3



Ved foten av Bymarka

og kun en liten spasertur ned til sentrum.

Fin beliggenhet med umiddelbar nærhet til skog og mark. Her har du Bymarka like utenfor døra med alle dens turmuligheter. Ta på deg joggesko eller ski og dra rett ut i marka på tur. Utsikt mot Trondheimsfjorden og Munkholmen.

Dette er et veletablert og rolig område, rolig og tilbaketrukket, med nærhet til naturen og Bymarka samtidig som Trondheim sentrum med alle sine fasiliteter kun en gå- eller sykkeltur unna. Et par minutters gange til kollektivtrafikk med hyppige bussavganger til sentrum. Flere barnehager i nærområdet.

Byåsen butikksenter og Sverresborg butikksenter innen ca. 15 min. gange fra boligen. Flere bade- og fiskevann like i nærheten, med Theisendammen innen 5-10 min. gangavstand. Her er det opparbeidet sandstrand, flere badeplasser og benker, og det er en flott turløype som fører videre til Baklidammen.

Vannene i nærheten fungerer også som skøytebaner på vinterstid. Sommersætra golfbane ligger også innen umiddelbar nærhet.

Koselige Tavern restaurant innen ca. 10 min. gange unna.

Store studie- og arbeidssteder som St. Olavs, NTNU Gløs, HiST, BI, Sintef, Lerkendal mf. innen gang- og sykkelavstand. Fra Skansen kan man følge en idyllisk promenade langs fjorden inn mot sentrum, og egen gang- og sykkelsti til Brattøra, Piren og BI.



Kvalitetskjøkken fra HTH

Integrerte hvitevarer fra Miele

Kjøp nytt og skap ditt eget kjøkken i samråd med dyktig kjøkkenrådgiver i HTH i et bredt tilvalgsprogram.

Det er lagt vekt på god kvalitet på kjøkken og bad med innredning fra HTH.

Kjøkkenet er romslig og moderne med slette fronter og integrerte hvitvarer. Som en bonus vil du fra flere av leilighetene også få fantastisk utsikt og perfekte arbeidsforhold for å tilberede det gode måltidet.























Møllebakken 36

Denne salgsoppgave med vedlegg er ment som underliggende dokumentasjon for kjøp og avtaleinngåelse. Dersom innhold og leveransebeskrivelse ikke endres av utbygger frem til kontraktsinngåelse, vil informasjonen i denne salgsoppgaven, sammen med gjeldende lovverk og forskrifter, angi leveransestandard og avtalevilkår.

Denne salgsoppgave av 08.11.2021, rev. 15.09.22 og 16.11.22 er gjennomgått og godkjent av selger.

OPPDRAKSANSVARLIG

Meglerhuset Nylander AS avd. Nybygg
Vegamot 18, 7049 TRONDHEIM
Tlf. 73 82 00 50
Epost: nybygg@nylander.no

ANSVARLIG MEGLER

Martin Bjerkaker

OPPDRAKSNUMMER

3-5017/20

EIER

Møllebakken Panorama AS

ARKITEKT

Rojo Arkitekter AS

LEVERANDØR KJØKKEN/BAD

HTH med integrerte Miele hvitevarer på kjøkken

PROSJEKTETS ADRESSE

Møllebakken 36
7020 TRONDHEIM

Endelig adresse på den enkelte bolig vil bli gitt av Trondheim kommune.

MATRIKkelnummer

Gnr. 423 bnr. 286 i 5001 Trondheim kommune.

Seksjonsnummer for den enkelte leilighet vil bli tildelt etter seksjonering.

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere organiseringen av prosjektet avhengig av offentlige forbehold og salg-/utbyggingstakst, herunder oppdeling av prosjektet til flere eierseksjonsameier.

Om prosjektet

PROSJEKTET

Endelig kommer prosjektet Møllebakken 36 for salg! Her kommer 9 selveierleiligheter hvor alle vil være av god størrelse og ga gjennomgående høy standard.

Prosjektet ligger fantastisk til i Fagerlia og ved Sverresborg, og gir deg dermed panoramautsikt over by, fjord og Munkholmen. Samtidig som du ligger rett ved markagrensa.

- Romslige og luksuriøse leiligheter fra 79-145 kvm BRA

- Panoramautsikt mot fjord og by, samtidig som det er umiddelbar nærhet til sentrum og Bymarka

- Flere leiligheter med store takterrasser

- Heis og parkeringskjeller

- HTH-kjøkken og bad

- Integrerte Miele-hvitevarer på kjøkken

- 1-stavs eikeparkett

- Fleksible og spesialtilpassede løsninger for kjøpere ved utforming av leilighet i form av endringer og tilvalgsprogram

- Bymarka og golfbane som nærmeste nabo, samtidig som det er kort veg ned til Ila og sentrum

VEDLEGG SALGSOPPGAVE

Plantegninger

Leveransebeskrivelse datert 16.11.22

Utkast til vedtekter og budsjett for 1. driftsår

Reguleringsbestemmelser og reguleringsplan for Møllebakken 36

Utomhusplan datert 25.04.22

Bindende kjøpsbekreftelse

Byggstartvarsel datert 12.09.2022

TIDSPLAN, SELGERS FORBEHOLD OG ANDRE FORUTSETNINGER

Selgers forbehold ble frafalt 12.09.2022.

Selgers rettigheter/generelle forbehold:

- Salg av hele eller deler av utbyggingsområdet/delfelt til annen utbygger/selger. Dersom enkeltboliger er solgt, vil kjøpekontrakten mellom selger og kjøper transporteres til ny selger/utbygger.

- Evt. omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering.

- Etablering av ett eller flere sameier/realsameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.

- Å godta eller forkaste ethvert bud.

- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forholdsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktemessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.

- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.

- Beholde eller leie ut usolgte boliger.

- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre

kjøpere.

- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetehaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.

- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk mm.

- Eventuell økning i offentlige skatter og avgifter, herunder evt. økning av mva, tinglysningsgebyr, dokumentavgift m.m. belastes kjøper. Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, ansees som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede kostnader. Dersom denevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.

- Arealavvik på leilighetsstørrelse mindre enn 5% kompenseres ikke, jfr. punkt vedr. arealer/tegninger.

- Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter, erklæringer som er nødvendig eller påkrevd av offentlig myndighet. Dette kan gjelde erklæringer om bl.a. adkomstrett, drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av ledninger, energi/nett etc.

- Byggets form, konstruksjon, standard og kvalitet er fastlagt, men det tas forbehold om eventuelle endringer i forhold til prospektet.

- Selger yter ikke lengre garanti for medfølgende hvitevarer, utover hva kjøpsloven gir.

- Selger forbeholder seg retten til å heve / senke boligene dersom dette er nødvendig for å gi boligene best mulig tilpassing i terrenget. Det tas forbehold om justering i plassering, terrenglinjer og høyder i forhold til angivelser på tegning/

planer.

- Vindusplassering i den enkelte enhet kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet estetiske utformingene av bygget.

- Det gjøres oppmerksom på at romskjema alltid går foran generell leveransebeskrivelse dersom det skulle være noe motstridende informasjon om leveransen i prosjektet.

FREMDRIFT

Overtagelse skjer iht. antatt byggestart og byggetid. Byggetid er estimert til 24 mnd.

Boligen med unntak av utomhusarealer antas å kunne ferdigstilles i løpet av 3. kvartal 2024. Utbygger søker å ferdigstille prosjektet så raskt som mulig.

Byggestart er meldt og utbygger vil starte opp i oktober 2022.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova § 10.

Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til fremdrift og gjennomføring i store og komplekse byggeprosjekter som det foreliggende, herunder med hensyn til når offentlige godkjenninger vil foreligge.

På denne bakgrunn vil Selger fastsette en endelig overtagelsesdato når man har sikkerhet for når dette kan skje. Overtagelsesmåned vil bli meddelt med ca. 3 måneders skriftlig varsel fra Selger. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig senest 6 uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter i henhold til bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd.

Den endelige datoen er bindende og dagmulkt-utløsende.

GARASJE / PARKERING

Parkering:

Sameiets parkeringsbehov ivaretas i plan 0, og hver leilighet disponerer 1 stk. parkeringsplass. Leilighet 9 disponerer 2 stk. parkeringsplasser.

Parkeringsplassene blir tillagt som tilleggsareal til seksjonen.

Det er 2 stk. ekstra parkeringsplasser i kjeller for salg i prosjektet. Konferer megler.

En parkeringsplass kan kun leies ut eller lånes ut til andre seksjonseiere som har rettigheter i sameiet.

Boder:

Sameiet boder ivaretas i plan 0 og 1. Boder blir tillagt som tilleggsareal til seksjonen.

Alle leiligheter vil ha egen medfølgende sportsbod av størrelse fra ca. 5 kvm.

Gnr. 423 bnr. 400 har stedvarig bruksrett til to parkeringsplasser i felles garasje. Med bruksretten følger ansvar for deltakelse i drifts- og vedlikeholdskostnader.

AREALER/TEGNINGER

Arealer fremgår av tegninger og er fremlagt/beregnet av selgers arkitekt. De oppgitte arealer i markedsføring er å betrakte som omtrentlig areal og kan være avrundet til nærmeste hele kvm. Størrelse på de enkelte rom kan avvike, slik at et rom kan bli større og et annet rom bli mindre. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal. Prosjektets BRA (bruksareal) tilsvarer P-ROM (primærareal) inkludert eventuelle innvendige boder/garderober/sjakter og innvendige vegger. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor boligen, eventuell parkeringsplass og balkong/markterrasse.

Det gjøres oppmerksom på at plan- og leilighetstegninger kan vise forslag til møblering og utstyr som ikke nødvendigvis medfølger i handelen.

TOMT

Tomten er oppgitt til å være 1 514 kvm. Tomten vil bli eiet i fellesskap av sameiet.

Eiendommen disponeres av beboerne iht. tinglyst seksjonering samt vedtekter og bruksrettsplan. Tomten opparbeides i henhold til utomhusplan og leveransebeskrivelse.

FORURENSING I GRUNN

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

Området er bl.a regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan for Møllebakken 36 med bestemmelser r20160029, godkjent av bystyret 13.12.2018.

Reguleringsbestemmelser og reguleringsplan følger vedlagt salgsoppgaven.

SKOLEKRETS / BARNEHAGER

I følge Trondheim kommune sine nettsider, hører eiendommen per i dag under Åsveien skolekrets.

ANTIKVARISK KLASSIFIKASJON

Eiendommen er ikke berørt av noen restriksjoner som følge av antikvarisk verneklasse etc.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkanlegg. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Tilknyttet offentlig vei via private internveier.

TINGLYSTE HEFTELSER/GRUNNBOKSOPPLYSNINGER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

- 16.04.1986 - Dokumentnr: 10100 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:423 Bnr:400.

Elektriske ledninger over d.e. med best. om vedlikehold m.v.

- 11.12.2017 - Dokumentnr: 1384892 - Bestemmelse om parkering og adkomstrett.

Organisering og økonomi

PRIS

Kr. 6 490 000,- til kr. 18 290 000,-

OMKOSTNINGER

Ved kjøp av ny bolig (nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk) skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdi og ikke av enhetens salgspris (2,5% av andel tomteverdi). Andel tomteverdi pr. enhet fremgår av prisliste. Avtalt kjøpspris for boligen i henhold til prisliste inkluderer også andel fellesareal.

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

Tinglysningsgebyr skjøte p.t. kr 585,-

Tinglysningsgebyr panteobligasjon p.t. kr 585,-

Startkapital til sameiet settes til 3 mnd med felleskostnad

En eventuell økning i omkostningene må dekkes av kjøper.

Tinglysningsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være kjøpers ansvar og risiko.

VEDTEKTER, REGLER, REGNSKAP OL

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valg, samt en gjennomgang av sameiet Møllebakken 36's budsjett, vedtekter og evt. husordensregler.

Lokalleie i forbindelse med møte og evt. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameie ved overtagelse evt. via startkapital.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven. Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av Brauten Eiendom AS og følger vedlagt. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA).

Boligene selges som selveierleiligheter og vil bli organisert som et eierseksjonssameie:

- Selger vil besørge at eiendommen blir seksjonert i eierseksjoner.
 - Hver bolig vil på et senere tidspunkt, bli tildelt eget seksjonsnummer og endelig adresse av Trondheim kommune.
 - Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader.
 - Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31) og vedtektene.
 - Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 25.
 - Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne.
 - Kjøper kan ikke eie mer enn 2 seksjoner i et sameie. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdatab.no.
- Selger har, på vegne av sameie, anledning til å stifte og inngå bindende forretningsføreravtale med 6-12 mnd oppsigelse.

FELLESKOSTNADER

Budsjettforslag for 1. driftsår estimerer andel fellesutgifter pr. bolig til å ligge mellom ca. kr 1 034,- pr. mnd. til ca. kr 1 924,- pr. mnd. Fellesutgifter er beregnet og fordelt ut i fra både eierbrøk og lik andel pr. seksjon ut fra type kostnad.

Felleskostnader for kjøre- og parkeringsareal er skilt ut og fordeles med lik andel pr. plass. Estimert felleskostnad pr. p-plass utgør kr. 300,- pr. mnd.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felles bokostnader.

Felleskostnader iht. budsjett antas å skal dekke bl.a.: Styrehonorar sameie, bygningsforsikring, strøm fellesarealer, årskontroll brannvarslingsanlegg, årskontroll sprinkler, serviceavtale heis, løpende/avsetning vedlikehold.

Sameiet vil kunne avgjøre selv hvilken servicegrad de og beboere selv ønsker både før og etter innflytting.

Kostnader til kollektiv avtale på tv og/eller bredbånd kommer i tillegg om avtale inngås av sameiet.

Ovennevnte kostnader er stipulert og er kun basert på erfaringstall.

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

Pr. overtagelsesdato betales i tillegg til kjøpesum startkapital lik 3 mnd. fellesutgifter pr. enhet som settes av til sameiet.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader og startkapital på usolgte enheter.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av Brauten Eiendom AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som forretningsfører forvalter. Det tas forbehold om

oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesareal og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.

KOMMUNALE AVGIFTER OG BOLIGVERDI

Kommunale avgifter blir fastsatt av Trondheim kommune etter ferdigstillelse av boligene.

RENOVASJON OG EIENDOMSSKATT

Renovasjon og eiendomsskatt vil være inkludert i de kommunale avgiftene.

Skattemessig formuesverdi blir først fastsatt etter at seksjonen er tinglyst. Skattemessig formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistret bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Se skatteetaten.no for nærmere informasjon.

Det er eiendomsskatt i Trondheim kommune. Eiendomsskatt baseres på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

ADGANG TIL UMLEIE

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av hovedboligen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel).

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til

sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

ENERGIATTEST

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skal fra A-G. Dersom selger/utbygger 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 jf. forskrift om energimerking § 7.

Konferer med megler om attest er utstedt for boligen.

Generelle salgs- og kontraktsvilkår

LOVGIVNING

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova.

Boligene selges til næringsdrivende i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

GARANTIER

For de boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova, vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og evt. § 47 (ved forskuddsbetaling).

Selger skal uten ugrunnet opphold umiddelbart etter bortfall av eventuelle forbehold, eller senest når byggarbeidene igangsettes, sørge for sikkerhetsstillelse i samsvar med bufl. § 12.

Garanti må dog alltid stilles før innbetalinger frigis til selger og/eller kjøper fratras instruksjonsretten over innbetalt beløp.

Sikkerheten for § 12 garanti tilsvarer 3% av vederlaget frem til overtagelsestidspunktet. Fra

overtagelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5% og gjelde i fem år etter overtagelse.

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.

Selger forbeholder seg retten til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer.

LEVERANSEBESKRIVELSE

Leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- Tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeids skal tilfredsstillende avtale toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jf. Norsk Standard NS-3420-1:2017.

Det gjøres oppmerksom på at iht. kravene i TEK 17 så må ikke vinduer leveres som åpningsvinduer.

ENDRINGSBESTILLINGER

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

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller

tilleggsarbeider:

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

Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter buofl. § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglers klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandør, anbefaler megler at betaling for disse endringene finner sted etter overtagelse har funnet sted eller etter at materiellet er tilført kjøpers eiendom. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør megler oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

I vedlagt leveransebeskrivelse er følgende oppgitt:

Kjøper av leilighet vil få anledning til å gjøre enkelte produktendringer på leiligheten og kunne velge kjøkkeninnredning, baderomsinnredning, farge på vegger, samt fliser og parkett. Det vil bli inngått egne endringsavtaler med priskonsekvens for endringer som foretas.

Det vil ikke bli anledning til å bytte leverandører, og det er ikke anledning til å utføre egeninnsats. Endring av kjøkken, størrelse på rom etc., eller for eksempel oppretting av flere tv-uttak, kan medføre at man må ha flere el. punkter pga. krav i NEK 400 2018. Ekstra el. punkter vil i slike tilfeller komme som et tillegg i prisen.

Selger skal ikke levere; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det kommer frem av denne leveransebeskrivelse.

3D illustrasjoner og bilder er ikke retningsgivende for detaljer rundt leveransen.

Alle tilvalgs bestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

SPESIELLE FORHOLD I BYGGEPERIODEN

Forbruker må være inneforstått 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, må kjøpere som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid.

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

OVERTAGELSE BOLIG

Boligen med unntak av utomhusarealer antas å kunne ferdigstilles i løpet av 3. kvartal 2024.

Utbygger søker å ferdigstille prosjektet så raskt som mulig.

Byggstart er meldt og utbygger vil starte opp i oktober 2022.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova § 10.

Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til fremdrift og gjennomføring i store og komplekse byggeprosjekter som det foreliggende, herunder med hensyn til når offentlige godkjenninger vil foreligge.

På denne bakgrunn vil Selger fastsette en endelig overtagelsesdato når man har sikkerhet for når dette kan skje. Overtagelsesmåned vil bli meddelt med ca. 3 måneders skriftlig varsel fra Selger. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig senest 6 uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter i henhold til bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd.

Det beregnes dagmulkt fra avtalt overtakelsestidspunkt.

Kjøper vil bli innkalt til ferdigbefaring før overtagelse og overtagelse av boligen skjer ved overtagelsesforretning. Det skal føres protokoll fra forretningen som kjøper og selger signerer. Partene beholder hvert sitt eksemplar av protokollen.

En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/hjemmelovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll som bekrefter at overtagelse har funnet sted.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest / midlertidig brukstillatelse foreligger.

Boligen leveres i bygg rengjort stand. Dette innebærer at boligen vil kunne ha behov for lett rengjøring før innflytning, grunnet bygge støv etc.

OVERTAGELSE FELLESAREAL

Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte boligene, innkaller selger sameiets styre til overtakelse av fellesarealene, eksempelvis utomhus, heiser, trappeoppganger og lignende. Kjøper aksepterer at styret er representant for seg ved overtakelse av slike fellesarealer.

Det gjøres oppmerksom på at overtagelse av fellesarealene kan skje etappevis da ferdigstilling av slike arealer vil bero på prosjektets fremdrift.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhus areal ikke er ferdigstilt.

Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtagelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med kostnadsbildet på manglene/det ikke ferdigstilte arbeidet.

Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløpfastsettelse utarbeidet av takstmann. Oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få utstedt ferdigattest.

REKLAMASJON ETTER OVERTAGELSE, RETTING AV MANGLER

Dersom kjøper etter overtagelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må han eller hun reklamere skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det vil være begrenset mulighet til å kunne reklamere på åpenbare og visuelle feil og mangler etter overtagelse, mangler som burde vært oppdaget

ved overtagelse.

Forbruker må til en hver tid gi entreprenøren mulighet for utbedring.

Forbruker har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av entreprenøren, med mindre entreprenøren unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at forbruker skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

BETALINGSBETINGELSER

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Kjøper er innforstått med at irreversibelt finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank.

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

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

INNBETALING AV OPPGJØR

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtagelse.

MEGLERS KLIENTKONTO

Alle innbetalinger vedrørende boligen, herunder tilvalg, skjer direkte til meglers klientkonto i Danske Bank, med konto- og referansenummer angitt i kjøpekontrakt og akseptbrev.

FORSINKELSESRENTER M.M.

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

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

Betalingsforsinkelse fra kjøper:

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

AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52-54.

Ved avbestilling skal Kjøper betale en normaltapersstatning til Selger som skal tilsvare 5% av Kjøpesummen frem til vedtatt igangsetting og 10 % av Kjøpesummen etter dato for vedtatt igangsetting. Dersom Selgers merkostnader og eventuelle tap overstiger denne normaltapersstatningen, kan Selger kreve de faktiske kostnader og tap erstattet.

TRANSPORT AV AVTALE/VIDERESALG AV KONTRAKT

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper, herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og kopi av legitimasjon.

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

Etter denne dato, betinger selgers seg et administrasjonsgebyr på kr. 50.000,- inkl. mva.

Det gjøres oppmerksom på at meglerkostander knyttet til et videresalg kommer i tillegg til dette.

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

Kjøper plikter å informere sin kjøper om at garanti tiltransporteres til ny kjøper på førstegangs kjøpesum.

PROFESJONELL/NÆRINGSDRIVENDE:

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

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

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

HVITVASKINGSREGLER

Eiendomsmeglerforetak er rapporteringspliktig i henhold til hvitvaskingsregelverket. Det tas derfor forbehold om tilfeller hvor megler ikke får utført tilfredsstillende kundekontroll, herunder innhenting av gyldig legitimasjon, og av den grunn plikter å avstå fra å gjennomføre oppdraget med denne part.

Vi fraskriver oss ansvar for eventuelle erstatningsrettslige krav som følge av overnevnte forhold.

Alle innbetalinger skal skje fra kjøpers bankkonto i norsk.

MEGLERS VEDERLAG

I forbindelse med salg av denne eiendommen er avtalen om vederlag mellom selger og megler:

Honorarer pr. enhet:

Provisjon med 0,9 % av salgsum.

Oppgjørshonorar med kr. 4.000,- per enhet.

Annonsering etter avtale/regning.

Alle priser eks. mva.

ORIENTERENDE OPPLYSNING

Informasjonen i dette prospekt er utarbeidet av Meglerhuset Nylander AS basert på informasjon mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon i denne salgsoppgave er godkjent av selger - hvor selger innestår for innholdet. Salgsoppgaven er utarbeidet etter beste skjønn, hvor Meglerhuset Nylander AS kun viderefremidler gitt informasjon.

Kjøper gjøres oppmerksom på at skisser, evt. 3D-tegninger, bilder, fotos m.m. i prospekt og annonser er av illustrativ karakter. Dette materiellet kan vise mengde og type innredning og detaljer m.v. som ikke nødvendigvis inngår i den ferdige leveransen. Dette materiellet er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Kontrakt inngås på bakgrunn av salgsoppgave med vedlegg, dog aksepterer kjøper at detaljbestemmelser i leveransebeskrivelse og korrigerede vedlegg først kan bli avklart på tidspunkt senere en kontraktsignering. Inneholder kontrakts-dokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser. Dersom informasjon om leveranse er mangelfull, tvetydig eller upresis - legges selgers vurdering til grunn.

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

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

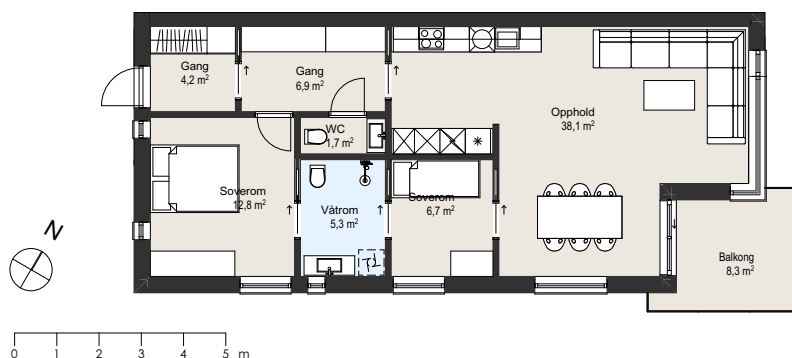
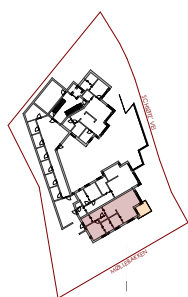
A series of 25 horizontal dotted lines for writing notes.



BRA: 119,1 m² | P-ROM: 112,7 m² | Markterrasse: 61,4 m²

MØLLEBAKKEN 36

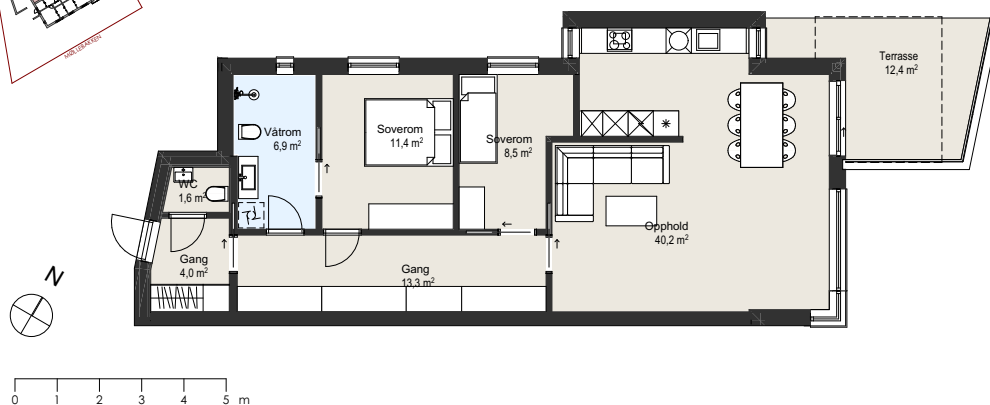
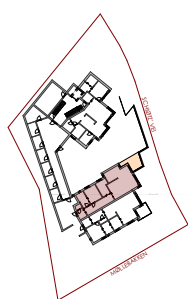
Leilighet 1, Plan 0
mål 1:100, 1:1000 @ A4



BRA: 79,2 m² | P-ROM: 79,2 m² | Balkong: 8,3 m²

MØLLEBAKKEN 36

Leilighet 2, Plan 1
mål 1:100, 1:1000 @ A4



BRA: 89,8 m² | P-ROM: 89,8 m² | Markterrasse: 12,4 m²

MØLLEBAKKEN 36

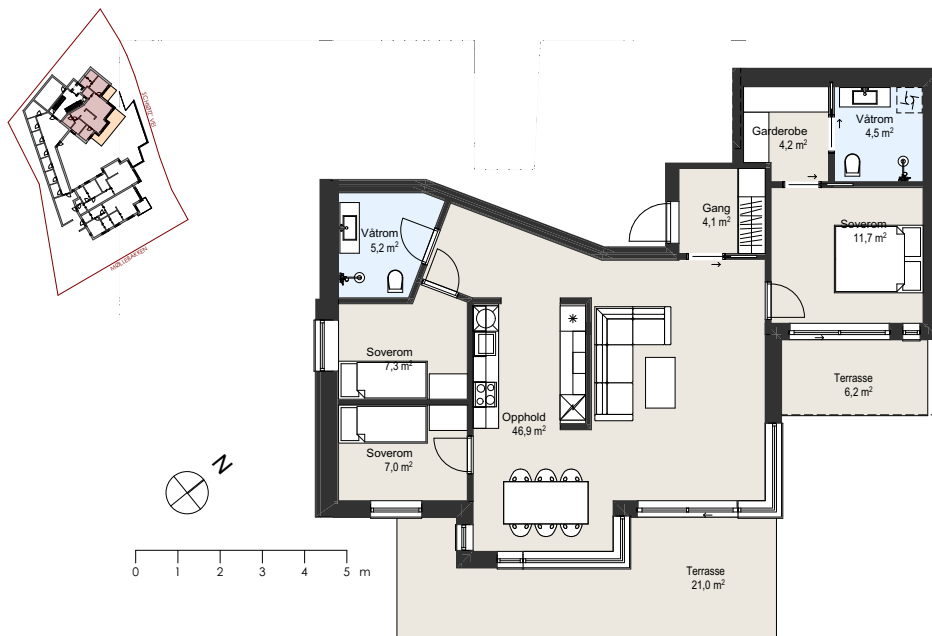
Leilighet 3, Plan 1
mål 1:100, 1:1000 @ A4



BRA: 78,6 m² | P-ROM: 78,6 m² | Balkong/terrasse: 14,2 m²

MØLLEBAKKEN 36

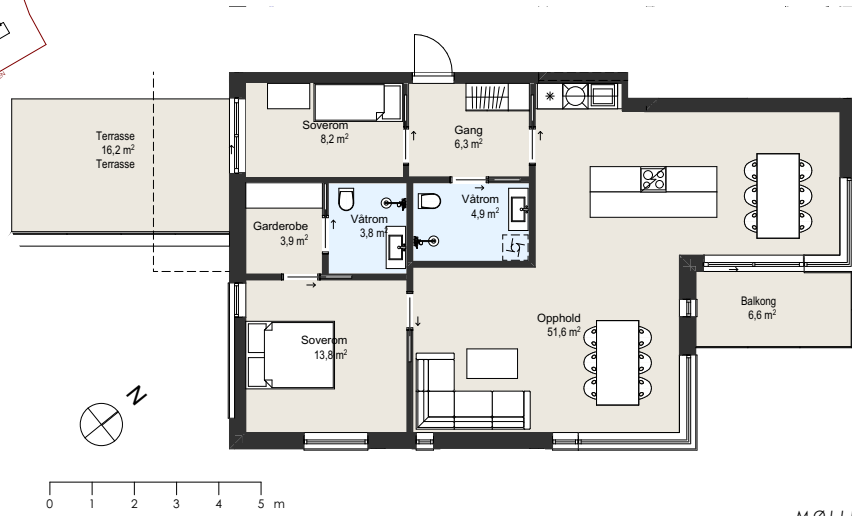
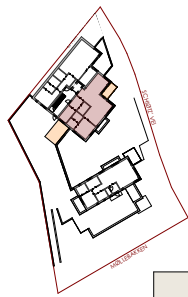
Leilighet 4, Plan 2
mål 1:100, 1:1000 @ A4



BRA: 94,4 m² | P-ROM: 94,4 m² | Markterrasse: 27,2 m²

MØLLEBAKKEN 36

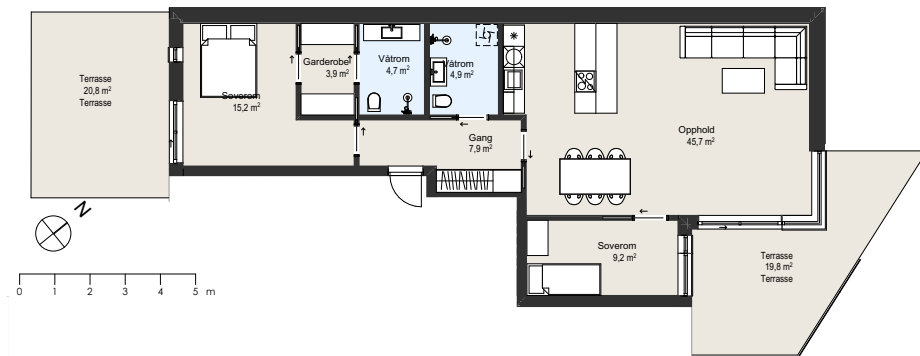
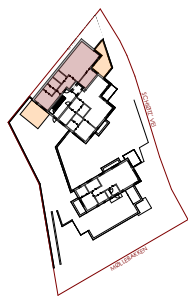
Leilighet 5, Plan 1
mål 1:100, 1:1000 @ A4



BRA: 96,9 m² | P-ROM: 96,9 m² | Markterrasse/balkong: 22,8 m²

MØLLEBAKKEN 36

Leilighet 6, Plan 2
mål 1:100, 1:1000 @ A4



BRA: 95,2 m² | P-ROM: 95,2 m² | Markterrasse: 40,6 m²

MØLLEBAKKEN 36

Leilighet 7, Plan 2
mål 1:120, 1:1000 @ A4



BRA: 130,8 m² | P-ROM: 130,8 m² | Terrasse: 54,9 m²

MØLLEBAKKEN 36

Leilighet 8 alt 1, Plan 3
mål 1:120, 1:1000 @ A4



BRA: 130,8 m² | P-ROM: 130,8 m² | Terrasse: 54,9 m²

MØLLEBAKKEN 36

Leilighet 8 alt 2, Plan 3
mål 1:1000, 1:120 @ A4





Vedlegg

Beskrivelse – Møllebakken

Utarbeidet av

Odd Hansen Prosjekt AS

Dato 16.11.22

Generell Beskrivelse

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, annonser, nettsider, plantegninger, opplysninger som kan være gitt muntlig osv. Denne leveransebeskrivelsen gjelder som eneste beskrivelse, og er vedlegg til kontrakt ved kjøp av bolig.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform og bygningsmessige detaljer, som for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, fargesetting, beplantning, støttemurer, utearealer etc.

Videre kan vindusplasseringer, plassering av utstyr i våtrom og kanaler for rørgjennomføringer i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske utformingen av bygget. Endelig kjøkkentegning vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det bli en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet.

Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Det er gitt rammetillatelse for prosjektet iht. Plan – og bygningsloven 21. april 2021.

Utendørsområder/fellesområder

Utendørsområder leveres iht. gjeldende utomhusplan. Det vil bli opparbeidet område for lek og opphold, samt parkering for sykler iht. utomhusplan. Innvendige trapperom og gangarealer sparkles og males og leveres med flislagte gulv. Det leveres heis i bygg 1 med tilkomst til bygg 2. Utvendig leveres 1 stk. spylekran.

Postkasser og avfallscontainere

Låsbare postkasser leveres fortrinnsvis samlet i system og montert opp i umiddelbar nærhet av hovedinngangen. Nøyaktig plassering vil måtte avklares med postvesenet og etter deres retningslinjer.

Avfallscontainere leveres etter gjeldende utomhusplan for området.



Garasje/boder

Hver leilighet vil få tildelt en garasjeplass i parkeringsanlegg, og hver sin sportsbod i forbindelse med garasjeanlegg eller i 1. etasje. Utbygger fordeler boder og garasjeplasser. Garasjeporten kan åpnes fra sender i bil. Belysning og ventilasjon leveres forskriftsmessig.

Generell byggebeskrivelse

Byggene oppføres med bæresystem i betong og stål. Skillevegger mellom leilighetene og mot terreng støpes i betong i kombinasjon med lydvegger som bindingsverk, mens øvrige yttervegger bygges i tre/stål.

Yttervegger

Utføres i tre bindingsverk, regnet fra innsiden: 13 mm gipsplate, plastfolie, isolasjon iht. forskriftskrav, 9 mm utvendig gipsplate, vindtetting, utlekting, samt en kombinasjon av bygningsplater og trekledning som er behandlet fra fabrikk. Bygget leveres i hovedsakling i pussede flater i jordfarger med evt. partier med trekledning.

Innvendige vegger

Støpt i betong, i kombinasjon med vegger i bindingsverk som plates med gipsplater.

Etasjeskiller

Etasjeskille utføres som plass støpt betong og/eller i betongelementer som enkelte plasser nedføres og isoleres for fremføring av ventilasjonskanaler og lignende. Himling blir synlig betong, sparklet og malt. Det må regnes med innkassing av tekniske fremføringer enkelte steder i himlingen/ etasjeskiller.

Gulv

Badegulv legges med fliser med fall til sluk i dusjsone.
Det leveres 1 stavs hvitpigmentert eike-parkett i soverom, stue, kjøkken, og garderobe. I bad, WC og entre leveres flislagte gulv

Tak

Isolert flatt tak tekket med folie eller takpapp. Hvor innvendig avrenning ikke er optimalt, leveres dette utvendig.

Terrasser og balkonger

Balkonger bygges i stedstøpt betong, eller som prefabrikert betongelement. Balkonger og takterrasser blir lagt med impregnerte terrassebord 28x120mm med tilfarere. Rekkverk leveres som glassrekkverk.

Vinduer og dører

Vindu i soverom blir levert som trevinduer med aluminiumsbekledning. Slette innvendige dører med eiketerskel i malt hvit utførelse fra fabrikk. Mellom rom med parkett på begge sider leveres dører terskelfrie. Ytterdører og leilighetsdører leveres som malte dører. Hovedinngangsdører leveres som aluminiumsdører.

**Innvendige lister**

Dør og gulvlister leveres glatte og malt fra fabrikk. Det leveres også en moderne, listfri løsning rundt vinduer som en del av den gode standarden. I vindusforingene blir det montert gips som sparkles og males i veggfarge noe som er med på å gi en helhetlig løsning. Overgang mellom vegg og tak leveres med en moderne, listfri løsning.

Kjøkkeninnredning

Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH Kjøkken, med hvitevarer fra Miele. Det blir utarbeidet egen kjøkkentegning for hver leilighet. Ved evt. kundeendring av kjøkkeninnredningen forutsetter vi at plassering av komfyr og vask ikke endres.

Garderobeskap

Leveres som tilvalg og medfølger ikke hovedleveransen.

Baderomsinnredning/ Rørleggerarbeid

Det leveres baderomsinnredning fra HTH. Speil med lys. På bad leveres vegg-hengt toalett og dusjdører med nødvendig garnityr. Det leveres opplegg for vaskemaskin. Ved evt. kundeendring av våtrom forutsetter vi at plassering av toalett og vask ikke endres.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres hensiktsmessig i den enkelte leilighet. Friskluften som hentes i fasaden forvarmes i varmeveksleren og tilføres soverom, bod og stue i ventil i himling/vegg. Brukt luft trekkes fra våtrommene via varmeveksler og over tak/fasade. Kjøkkenventilator leveres som normalventilasjon med utkast gjennom vegg eller med kullfilter. Det må regnes med noe innkassinger av kanaler, samt sjakter som enda ikke er vist på tegninger. Dette er en del av detaljprosjekteringen.

Ventilasjonsanlegget vil bli prosjektert iht. gjeldene forskrift.

Malerarbeid

Vegger sparkles og males med standard farge klassisk hvit. Himlinger sparkles og males. Det er mulighet for å kunne velge andre farger. Garasjeanlegg leveres med malt himling og vegger.

Flisarbeid

Gulv på bad, WC, gang og entre leveres flislagt, på bad leveres i tillegg veggfliser på bad. I dusjsone leveres redusert flisstørrelse for etablering av fall.

Oppvarming

Varmekabler i entre, ganger, WC og baderom. Panelovner i stue.

Ildsted leveres ikke som standard, men kan dersom forholdene tillater det leveres som tilvalg.



Elektrikerarbeid

Anlegget leveres iht. NEK 400- 2018 standard. I alle fellesområder og utendørsanlegget leveres god og pen belysning. Leilighetene leveres med forskriftsmessig antall elektriske punkt (varierer med leilighetens størrelse) med sikringsskap i gang. Følgende belysning leveres: Lys ved inngangspartier, lyspunkt med lampe i tak på WC og garderobe. Det levers 2 spotter i tak på badene. I tillegg leveres lys under deler av overskapene på kjøkken, i baderoms innredning og i sportsbod. Det vil bli tilrettelagt for mulighet for å legge inn el-billading på garasje plass. Tilførsel og ladepunkt som tilvalg. Port-telefon monteres ved hovedinngangsdøren, samt vanlig ringeklokke ved inngangsdøren til leiligheten. Ved evt. endring av elektrisk anlegg forutsetter vi at plassering av sikringsskap ikke endres. Åpent anlegg må påregnes i forbindelse med brann og lydvegger.

Rørleggerarbeider

Rørpropp leveres som rør i rør system i alle leiligheter.

TV/Internett

Det leveres ett uttak for bredbånd/TV i hver bolig. Samme uttak kan også benyttes for telefon. Det leveres IKT-skap for plassering av ruter.

Brannsikring

Bygget brannsikres i henhold til gjeldende krav og brannprosjektering. Prosjektet får heldekkende brannalarmanlegg med direkte varsling til brannvesenet eller vakt selskap. Det blir levert 1 stk. Håndslukkeapparat til hver boenhet samt nødvendig antall i parkeringskjeller.

Diverse

Kjøper av leilighet vil få anledning til å gjøre enkelte produktendringer på leiligheten og kunne velge kjøkkeninnredning, baderomsinnredning, farge på vegger, samt fliser og parkett. Det vil bli inngått egne endringsavtaler med priskonsekvens for endringer som foretas.

Det vil ikke bli anledning til å bytte leverandører, og det er ikke anledning til å utføre egeninnsats. Endring av kjøkken, størrelse på rom etc., eller for eksempel oppretting av flere tv-uttak, kan medføre at man må ha flere el. punkter pga. krav i NEK 400 2018. Ekstra el punkter vil i slike tilfeller komme som et tillegg i prisen.

Selger skal ikke levere; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det kommer frem av denne leveransebeskrivelse. 3D illustrasjoner og bilder er ikke retningsgivende for detaljer rundt leveransen.

Påregnelig svinn, krymping

I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materiale, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

**Forbehold**

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase er alle opplysninger i denne leveransebeskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad.

Odd Hansen Prosjekt AS forbeholder seg retten til mindre fasade og vindusendringer dersom dette anses nødvendig grunnet arkitektoniske eller byggetekniske forhold. Det kan også foretas mindre vesentlige endringer av tegninger og beskrivelse hvis dette av bygningsmessige årsaker er mer praktisk eller av andre årsaker nødvendig. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfang av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Tekniske installasjoner er ikke tegnet inn på plantegninger, disse vil bli montert i henhold til normale retningslinjer og byggeforskrifter.

Byggets ytre grenser er gitt og endelig P-ROM/BRA kan variere med +/- 5 % på grunn av tykkelser av isolasjon/ rørgjennomføringer og lydvegger, dette gir ikke rett til prisavslag. Forbehold om mulige feil ved tegningsmaterialet og beskrivelse.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at det ikke kan ansees som et kart, men en illustrasjonsskisse.

Transport av kjøpekontrakt før overtagelse skal på forhånd aksepteres av utbygger og kan nektes på fritt grunnlag. Ved eventuell transport av kontrakt fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr. Eventuell endring krever utbyggers samtykke.

For komplett informasjon og kjøpsbetingelser plikter interessenter å ha gjennomgått kjøpekontrakt med alle vedlegg før kjøpstilbud innleveres til megler. Alle dokumentene er tilgjengelige og nedlastbare på prosjektets hjemmeside. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn, hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i midlertidig kjøpsavtale/ bud.

Alle bilder og tegninger i salgsoppgaven er kun å anse som antatt illustrasjoner av prosjektet. Salgsoppgaven er uforbindtlig og uten ansvar for mulige feil, men antas å være riktig.

Romskjema

Rom	Gulv	Vegg	Tak
Gang	Flis 60x60 lys grå	Sparklet og malt gips NCS S0500-N, sokkelflis	Sparklet og malt gips NCS S0500-N
Opphold	Parkett 1-stavs hvitpigmentert eik	Sparklet og malt gips NCS S0500-N	Sparklet og malt betong NCS S0500-N
Bad	Flis 60x60 lys grå	Flis 60x60 lys grå	Sparklet og malt gips NCS S0500-N våtromsmaling
Soverom	Parkett 1-stavs hvitpigmentert eik	Sparklet og malt gips NCS S0500-N	Sparklet og malt gips NCS S0500-N
Garderobe	Parkett 1-stavs hvitpigmentert eik	Sparklet og malt gips NCS S0500-N	Sparklet og malt gips NCS S0500-N
WC	Flis 60x60 lys grå	Sparklet og malt gips NCS S0500-N, sokkelflis	Sparklet og malt gips NCS S0500-N
Sluse	Flis 30x30 lys grå	Sparklet og betong NCS S0500-N	Sparklet og betong NCS S0500-N
Gang/trapperom	Flis 30x30 lys grå	Sparklet og malt betong NCS S0500-N	Sparklet og malt betong NCS S0500-N
Teknisk rom	Flis 30x30 lys grå	Sparklet og betong NCS S0500-N	Sparklet og betong NCS S0500-N
Bod	Støvbundet betonggulv	Malt betong NCS S0500-N	Malt betong NCS S0500-N
Parkering/ Garasje	Drenerende asfalt	Malt betong NCS S0500-N	Malt betong NCS S0500-N

SAMEIET MØLLEBAKKEN 36**BUDSJETT ÅR 1**

INNTEKTER	
Startkapital	90.000
Felleskostnader boliger	146.520
*) Felleskostnader parkeringsplasser	43.200
*) Felleskostnad p-plasser fra eiendommen gnr 423 bnr 400	7.200
Sum inntekter	286.920
KOSTNADER	
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	22.820
Administrasjon, møter, bankomkostninger	4.000
Forsikring	50.100
Strøm fellesarealer	30.000
Årskontroll brannvarslingsanlegg	15.000
Årskontroll sprinkler	15.000
Serviceavtale heis	20.000
Løpende vedlikehold/driftsutstyr	10.000
Avsetning fremtidig vedlikehold	30.000
Sum kostnader	196.920
*) Andel av kostnader beregnet for parkeringsareal (kr. 300,- pr. plass pr. mnd for 14 p-plasser)	50.400
Sum driftskostnader til fordeling eks. kost.parkering	146.520
Resultat	90.000

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet.

Driftskostnader til boligene fordeles iht. eierbrøk.

Endringer i prosjekteringen og eierbrøk vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.

Sameiet må etter innflytting og valg av styre, beslutte hvilket nivå og kvaliteter som ønskes etablert for sameiet.

Kostnader til kollektiv avtale på tv og/eller bredbånd kommer i tillegg om avtale inngås av sameiet.

Felleskostnader for kjøre- og parkeringsareal er skilt ut og fordeles med lik andel pr. plass. Estimert felleskostnad pr. p-plass utgjør kr. 300,- pr. mnd.

SAMEIET MØLLEBAKKEN 36**OVERSIKT MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER**

Settes inn når fordeling er klar

Seksjon	Leilighet	Etg.	Eierbrøk	Driftskostnader boliger	Driftskostnader parkering	Sum månedlige felleskostnader
1	Leilighet 1	1	119	kr 1.557		kr 1.557
2	Leilighet 2	2	79	kr 1.034		kr 1.034
3	Leilighet 3	2	90	kr 1.178		kr 1.178
4	Leilighet 4	3	79	kr 1.034		kr 1.034
5	Leilighet 5	2	94	kr 1.230		kr 1.230
6	Leilighet 6	3	97	kr 1.269		kr 1.269
7	Leilighet 7	3	96	kr 1.256		kr 1.256
8	Leilighet 8	4	132	kr 1.727		kr 1.727
9	Leilighet 9	4+5	147	kr 1.924		kr 1.924

Dette utkastet til vedtekter for Sameiet er utarbeidet av selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Vedtektenes bestemmelser må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter. Vedtektene kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale vedtak o.l. Navnevalg for sameiet kan også endres underveis i prosjektet. Det tas uttrykkelig forbehold om organiseringen og oppdelingen i antall eierseksjonssameier og eierseksjoner. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og ved tinglysning av søknad om seksjonering.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET MØLLEBAKKEN 36

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Møllebakken 36.
Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 9 eierseksjoner på eiendommen gnr. 423, bnr. 286 i Trondheim kommune.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjenning, brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 PARKERING OG BODER

Sameiets parkeringsbehov ivaretas i plan 0. Parkeringsplassene er tillagt som tilleggsareal til de respektive seksjoner som disponerer plass.

Gnr. 423 bnr. 400 har stedvarig bruksrett til to parkeringsplasser i plan 1. Med bruksretten følger ansvar for deltakelse i drifts- og vedlikeholdskostnader.

En parkeringsplass kan kun leies ut eller lånes ut til andre seksjonseiere som har rettigheter i sameiet.

En seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil eller ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Et begrenset antall parkeringsplasser er dimensjonert for kjøretøy tilpasset seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne. Dersom en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne eller et medlem av dennes husstand har behov for slik parkeringsplass, skal styret tilrettelegge for et midlertidig bytte med den seksjonseier som har mottatt slik plass uten dokumentert behov. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Det er et vilkår for bytte at vedkommende kan dokumentere at på grunn av nedsatt

funksjonsevne har han eller hun tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Rullestolbruker skal ha fortrinnsrett foran andre brukere med nedsatt funksjonsevne.

Styret behandler henvendelser som gjelder ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra seksjonseierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad om behov for tilrettelagt plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Dersom en seksjonseier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC plass) uten at seksjonseieren har behov for slik tilrettelagt plass, og denne seksjonseieren deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en seksjonseier med dokumentert behov for HC plass, skal den sistnevnte seksjonseier dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte seksjonseier bytter til. Kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt skal dog likevel dekkes av sameiet dersom seksjonseieren med dokumentert behov for HC plass ikke har behov for ladepunkt.

Sameiet boder ivaretas i plan 0 og 1. Boder er lagt som tilleggsareal til seksjonen.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens

vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boden eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Seksjonseierens og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som består av en leder og inntil tre styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.

Styret konstituerer seg selv.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre bestående av styreleder og ett styremedlem for ett år.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinnskallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11 REGNSKAP OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilårene skal ivareta seksjonseierens og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader med drift av parkeringsareal fordeles med lik andel pr. plass til de som disponerer parkeringsplasser.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnløstelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt 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 på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20160029

Arkivsak:16/3741

Møllebakken 36, del av 423/286, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 5.10.2018

Dato for godkjenning av bystyret : 13.12.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart 1 og 2 merket BARK (Bergersen Arkitekter AS), datert 21.11.16 senest endret 10.8.18.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for 12 boliger.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
Renovasjonsanlegg
Uteoppholdsareal

-Samferdselsanlegg
og teknisk infrastruktur: Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Gangveg/gangareal
Annen veggrunn – tekniske anlegg

§3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan/parkeringsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan for planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler, atkomster, parkeringsplasser, avfallsanlegg, uteoppholdsareal og lekeområder samt eksisterende og ny beplantning. Den skal redegjøre for møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold på alle veger. Planen skal vise hvordan atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede er ivaretatt.

3.2 Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støvforhold. Planen skal vise terrengskjæringer i grensen mot eiendommen gnr/bnr 423/476 og hvordan

skjæringene påvirker trær på eiendommen. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet i anleggsfasen skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1442/2016 og T-1520, legges til grunn. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt BRA for de ulike byggeområdene fremgår av plankartet. Det tillates til sammen 10 boliger i felt B1 og B2. Det tillates 2 boliger i felt B3.

4.3 Høyder

Maksimal høyde er vist på plankartet for de ulike byggeområdene. For B1 og B2 tillates nødvendige tekniske installasjoner, som heishus og overdekket trapperom, bygd 1,5 meter over regulert maksimal høyde. Denne bebyggelsen kan utgjøre maksimalt 10 % av takarealet og skal være trukket minst 0,5 meter inn fra gesims. For B3 tillates det møne for saltakshus bygd 1,5 meter over maksimalt tillatte høyde.

4.4 Materialbruk

Bebyggelse i byggeområde B1 og B2 skal i hovedsak ha pusset fasade. Treverk kan benyttes som utsmykning. Pusset fasade fargesettes i jordfarger. Bebyggelse i byggeområde B3 skal ha fasadekledning i tre. Fasadekledningen fargesettes i harmoni med omkringliggende bebyggelse.

4.5 Utforming av boliger

Det tillates ikke svalganger på fasader mot offentlig vei.

4.6 Eksisterende mur

Eksisterende mur mot Schiøtz' vei skal bevares der den blir stående mellom bygningene eller gjenskapes der den må fjernes.

4.7 Renovasjon

f_Reno skal være felles for byggeområdene B1 og B2

4.8 Felles grøntområde og lekeplass

f_UA1 og f_UA2 skal være felles for B1 og B2. I felles grøntområde, f_UA1, skal det opparbeides felles lekeplass.

4.9 Støy

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Stille side kan ikke etableres ved bruk av fullstendig innglasset balkong, vindusnisje eller dobbel glassfasade.

§5. ATKOMST OG PARKERING

Det er krav om minimum 1,2 parkeringsplasser per bolig, med parkering i kjellerplan. Det er krav om 2 sykkelparkeringsplasser pr. bolig. Minst 50 % av disse skal være under tak.

5.1 Avkjørsel og parkering

f_SVT skal være felles atkomst for B1 og B2 til planområdet fra Schiøtz' vei.

- 5.2 Gangareal**
f_SGG skal være felles atkomst for B1 og B2 for gående og syklende til planområdet fra Møllebakken.
- §6. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**
VA-plan skal foreligge sammen med søknad om tiltak og være godkjent av Trondheim kommune. Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.
- §7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**
- 7.1 Utearealer**
Utearealene for felt B1 og B2, inkludert fellesområder og lekeplass skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for boligene i B1 og B2. Utearealene for felt B3 skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for boligene i B3.
- 7.2 Fortau**
Fortau o_SGS skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis til boligene i B1 og B2.
- 7.3 Geotekniske forhold**
Geoteknisk rapport skal være ferdig utarbeidet før tillatelse for igangsetting kan gis. Der skal fjellkvalitet vurderes særlig, og en plan for sprengningsarbeidene med konsekvenser for nabobebyggelse skal utarbeides.
- 7.4 Skolekapasitet**
Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Dato og signatur

Bita Otterdal 



MALESTOR 1:150	NUMMER A10-102	REVISJON A	TEKNISSKISSE Utomhusplan	rolv arkitekter o/s 7017 TRONDHEIM Tromsøveien 10 7017 TRONDHEIM	Møllebakken Panorama AS Møllebakken 36 7020 Trondheim																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2">UTSKRIFTSDATO</th> <th colspan="2">UTSKRIFTSKOLETT</th> <th colspan="2">AV</th> <th colspan="2">EIER</th> </tr> <tr> <td>04.05.2022</td> <td>04.05.2022</td> <td>KLØKKESLETT</td> <td>15:11</td> <td>SIS</td> <td>LAGRET</td> <td>DEN</td> <td>04.05.2022</td> </tr> </table>						UTSKRIFTSDATO		UTSKRIFTSKOLETT		AV		EIER		04.05.2022	04.05.2022	KLØKKESLETT	15:11	SIS	LAGRET	DEN	04.05.2022																							
UTSKRIFTSDATO		UTSKRIFTSKOLETT		AV		EIER																																						
04.05.2022	04.05.2022	KLØKKESLETT	15:11	SIS	LAGRET	DEN	04.05.2022																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>NO</th> <th>DR</th> <th>REVISJON</th> <th>UTDRAKT</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>			NO	DR	REVISJON	UTDRAKT					<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>STATUS</th> <th>STATUS</th> </tr> <tr> <td>FG3</td> <td>Utkringsplan</td> </tr> </table>			STATUS	STATUS	FG3	Utkringsplan	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>PROSJEKT</th> <th>KOMMUNE</th> <th>UTVEKSLING</th> </tr> <tr> <td>7017</td> <td>TRONDHEIM</td> <td>UTVEKSLING</td> </tr> <tr> <th>DATO</th> <th>SKALING</th> <th>MASTSTAV</th> </tr> <tr> <td>25.04.2022</td> <td>45/2786</td> <td>X 1:033 80000</td> </tr> <tr> <th>NSI</th> <th>NSI</th> <th>AKSJEHOLD</th> </tr> <tr> <td>7017</td> <td>TRONDHEIM</td> <td>X 569 40000</td> </tr> <tr> <th>NSI</th> <th>NSI</th> <th>AKSJEHOLD</th> </tr> <tr> <td>7017</td> <td>TRONDHEIM</td> <td>X 10800</td> </tr> </table>			PROSJEKT	KOMMUNE	UTVEKSLING	7017	TRONDHEIM	UTVEKSLING	DATO	SKALING	MASTSTAV	25.04.2022	45/2786	X 1:033 80000	NSI	NSI	AKSJEHOLD	7017	TRONDHEIM	X 569 40000	NSI	NSI	AKSJEHOLD	7017	TRONDHEIM	X 10800
NO	DR	REVISJON	UTDRAKT																																									
STATUS	STATUS																																											
FG3	Utkringsplan																																											
PROSJEKT	KOMMUNE	UTVEKSLING																																										
7017	TRONDHEIM	UTVEKSLING																																										
DATO	SKALING	MASTSTAV																																										
25.04.2022	45/2786	X 1:033 80000																																										
NSI	NSI	AKSJEHOLD																																										
7017	TRONDHEIM	X 569 40000																																										
NSI	NSI	AKSJEHOLD																																										
7017	TRONDHEIM	X 10800																																										
			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2">ENDRINGER</th> </tr> <tr> <th>NO</th> <th>DR</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>			ENDRINGER		NO	DR																																			
ENDRINGER																																												
NO	DR																																											

UTSKRIFTSDATO 04.05.2022 KLOKKESLETT 15:11 SIS LAGRET DEN 04.05.2022 AV Einar Sunde PLANVN 2040 Modell LARK FG3 AC22.pgn



***Til kjøpere -
i prosjekt Møllebakken Panorama***

Haugesund 12.09.2022

Sak: Byggestartvarsel – informasjon om heving av forbehold

Vi har gleden av å informere om at byggestart er vedtatt, og forbeholdene i Kjøpekontraktens pkt. 13 er hevet.

Arbeider på tomten er planlagt å starte opp i løpet av oktober 2022.

Med dagens fremdrift er vi i rute mht. den varslede fremdriften, hvor vi antar ferdigstilling 3.Q-24. Dette er pr. i dag et estimat, og Dere vil gjennom jevnlig nyhetsbrev bli holdt nærmere orientert om prosjektets fremdrift. Med hensyn til tidspunkt og formell varsling av overtagelse, henvises til kjøpekontraktens pkt. 9.1. Vi vil kontakte dere når det er 6 uker før overtagelse, hvor dere får endelig overtagelsesdato.

På vegne av Møllebakken Panorama AS
Hilsen oss i Odd Hansen.

Kjetil Alvheim
Daglig leder i Odd Hansen AS
90 66 98 72

kjetil@oddhansen.no

www.oddhansen.no

Trangt om plassen?



SCANPARTNER REKLAMEBYRÅ

Boliglån fra 3,20% rente

nom.

Bolig koster, og lån må man ha. Derfor er lav rente på denne boligen viktig. Er du under 34 år, får du vår aller beste rente. Er du eldre, må du antakelig betale litt mer. Litt avhengig av sikkerhet og kundeforhold.

Ta kontakt og fortell oss hva du trenger, så blir vi ganske sikkert enige.

Gjelder Boliglån Ung. Effektiv rente 3,30%, 2 mill., o/25 år. Totalt 2 924 773. Priser ihht gjeldende prisliste.

Søk på danskebank.no/boliglån eller ring 08540.

Danske Bank

BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP

av prosjektert bolig



Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med informasjon gitt i salgsoppgave med vedlegg av 07.10.2021 sist revidert 20.05.2022, 15.09.2022

Bekreftelse på kjøp av bolig i prosjektet: Møllebakken 36 Bolig

Kjøpesum kr: _____ + omkostninger
Kjøpet vil bli finansiert på følgende måte:

Lån (bank, kontaktperson, tlf.):	Kr
Egenkapital:	Kr
Evt. annen finansiering (oppgi hvilken):	Kr
Totalt:	Kr

Kjøper er innforstått med at finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler senest 10 virkedager etter at bekreftelse på kjøp er inngitt. **Kopi av legitimasjon skal forelegges ved innlevering av denne bekreftelse.** Selgers forbehold i salgsoppgave skal være avklart innen 14 dnd. **Avgitte kjøpstilbud er derfor bindende for kjøper og kan ikke trekkes tilbake, etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger, jfr. salgsoppgavens betingelser vedr. avbestilling.**

Ønsker verdivurdering av nåværende bolig Ønsker lånetilbud fra Danske Bank

Eventuelle betingelser/forbehold:

<u>Kjøper 1</u>	<u>Kjøper 2</u>
Navn:	Navn:
F.dato/org.nr.:	F.dato/org.nr.:
Tlf./mobil:	Tlf./mobil:
E-post:	E-post:
Adresse:	Adresse:

Sted og dato:	Sted og dato:
Signatur:	Signatur:

Legg ved kopi av gyldig legitimasjon her:

Legg ved kopi av gyldig legitimasjon her:

FOR Meglerhuset Nylander AS avd. Nybygg: _____ Oppdragsnr. 3-5017/20

Akseptert Avslått v/selger: _____ pr. tlf./SMS den: _____ kl.

 Finansiering sjekket den _____. Bank: _____ Kontaktpers. _____
 Kommentar: _____



KONTAKTINFO



Mobil **952 24 393**



Epost **martin.bjerkaker
@nylander.no**



**Direktenr.
kontor**

Martin Bjerkaker

Avdelingsleder Nybygg / Eiendomsmegler

Som megler er setter jeg alltid kunden, deg som selger som førsteprioritet. Mitt mål er at vi sammen skal oppnå høyest mulig salgspris, samtidig som du skal være 100 % fornøyd med gjennomføringen av salget og salgsprosessen. Jeg er opptatt av å opptre ryddig, profesjonelt, faglig korrekt, gi det lille ekstra servicemessing og å hele tiden være tilgjengelig for deg.

Med meg som megler lover jeg dedikasjon og stå på-vilje i alt jeg gjør. For at du skal bli mest mulig fornøyd

med salget av din bolig.

Erfaring: Jeg lever av fornøyde kunder og har nå opparbeidet meg snart 10 års erfaring innen meglebransjen i Trondheim og Trøndelag. Med salg av både bruktbolig, nybolig, fritidseiendommer og tomter.

Ta kontakt på med meg for en hyggelig boligprat og boligopplevelse med meg som megler

OM MEGLERHUSET NYLANDER

Nylander har i generasjoner vært eiendomsmegleren som alltid har hatt høy tillit hos trønderne - faktisk helt tilbake til 1936.

Når du velger oss som din megler, vil du oppleve boligsalg etter NylanderMetoden. Dette er vårt eget konsept, som har vært utprøvd gjennom generasjoner.

Fra tid til annen dukker det opp nye meglere og konsepter. Faktum er at det i dag ikke finnes noen eiendomsmevlere i Norge som har tilsvarende historiske røtter som vi.

For oss er vår historie det beste bevis på at konseptet fungerer og samtidig hatt evnen til å fornye seg med tiden. Ikke alle vet at vi var først ute i Norden med boligannonsering på internett.

Ved å levere kvalitet i våre tjenester sørger vi for å utelukke tilfeldigheter ved ditt boligsalg. Hemmeligheten er våre gjennomprøvde rutiner, støttet opp med våre kjerneverdier: FORBEREDT, KOMPETENT, ENGASJERT og PÅLITELIG.

Vi har stor respekt for den tillit våre boligselgere viser oss, og de verdier vi forvalter for våre kunder. Derfor har vi hver enkelt kunde i fokus, fremfor å fokusere på størst mulig volum av kunder. Vårt overordne mål er å hjelpe hver enkelt kunde å finne seg et bedre sted å bo.

Dette har gjort oss til Trøndelags eiendomsmegler siden 1936.

nylander.no

I samarbeid med

Danske Bank

