MEGLERHUSET
NYLANDER

HOMLA HAGEBY

HOMLA HAGEBY

OM PROSJEKTET

Homla Hageby består av 64 selveierleiligheter. På bakkeplan vil det bli næringslokaler med blant annet dagligvarebutikk.Over næringsarealet vil det bli etablert et hagedekke hvor det oppføres 2 boligblokker fra 2. til 5. etasje

I mellom blokkene etableres et hagedekke med utearealer med lekeplasser og takhage for beboerne. Under bakkeplan etableres parkeringskjeller og det vil gå heis opp til alle etasjer.Leilighetsstørrelser varierer fra 2-roms på ca. 38 m2 til 4-roms på 120 m2.

homlahageby.no

INNHOLD

VELKOMMEN TIL HOMLA HAGEBY 05
8 GODE GRUNNER FOR Å FLYTTE TIL HOMLA HAGEBY 06
INTERIØR 25
KJØKKEN 30
FASADE 43
SITUASJONSPLAN & ETASJEPLAN 53
PLANTEGNINGER 67
LEVERANSEBESKRIVELSE 97
ROMSKJEMA 103
KJØPSBETINGELSER 107
BUDSJETT 121
VEDTEKTER 125

INGEBJØRG SVEINE
TLF. 959 31 845

SILJE MERETE SKOG
TLF. 908 85 424

MEGLERHUSET NYLANDER

VELKOMMEN TIL HOMLA HAGEBY

Nå har du muligheten til å sikre deg en helt ny bolig i Hommelvik. Her bor du like ved fjorden, stranda og naturen. Samtidig er beliggenheten sentral og effektiv med dagligvare i første etasje, busstopp utenfor døren og togstasjon like ved. Veien til Trondheim, Stjørdal, Værnes og resten av verden er kort.

Grip sjansen til å finne din drømmebolig: Vi bygger 64 leiligheter fra ca. 38 til 120 kvm.

GODE GRUNNER FOR Å FLYTTE TIL HOMLA HAGEBY

8 GODE GRUNNER FOR Å
FLYTTE TIL HOMLA HAGEBY

01 GODE SOLFORHOLD OG FJORDUTSIKT

Når sola skinner, er det strålende å bo i Hommelvik. Området har gode solforhold. I tillegg får de fleste leilighetene utsikt til sjøen.

8 GODE GRUNNER FOR Å
FLYTTE TIL HOMLA HAGEBY

02

UNIK TAKHAGE 6 METER OVER BAKKEPLAN

Første etasje blir en høy etasje som fylles med næringsarealer. På toppen av denne etableres takhagen, 6 meter over gatenivå. Det gir en skjermet følelse, samtidig som du har utsikt til fjorden og naturen. Her leker barna trygt. Takhagen vil ligge som et felles, privat tun mellom leilighetene, som starter fra 2. etasje. Alle leilighetene ligger luftig til, og selv de nederste leilighetene vil få gode solforhold.

8 GODE GRUNNER FOR Å
FLYTTE TIL HOMLA HAGEBY

03

DAGLIGVARE OG MØTEPLASS I 1. ETASJE

Det er komfortabelt å bo i Homla Hageby. Handleturen gjør du unna i byggets 1. etasje – her finner du nemlig dagligvarebutikk og et par nærbutikker. Om middagen brenner seg, eller når du plutselig får lyst på noe godt, er det kjekt å vite at du kun trenger å ta heisen ned.

8 GODE GRUNNER FOR Å
FLYTTE TIL HOMLA HAGEBY

04

HØY KVALITET I BYGGET, SIDEN ALT BYGGES PÅ TOMTA

Homla Hageby oppføres på tradisjonelt vis, med plassbygde konstruksjoner i betong og tre. Lokale entreprenører gjør hele jobben på tomta. Dette gir oss stor fleksibilitet og kontroll, slik at vi kan optimalisere planløsningen for den enkelte leilighet. Kortreiste aktører og materialer minimerer også miljøbelastningen. Resultatet? Holdbare løsninger av høy kvalitet.

8 GODE GRUNNER FOR Å
FLYTTE TIL HOMLA HAGEBY

05

BUSSTOPP UTENFOR DØRA OG GANGVEI TIL DAGLIGE GJØREMÅL

Her er du ikke avhengig av bil. Rett utenfor døra ligger det både bussholdeplass og en hyggelig gangvei som går gjennom Hommelvik.

Det tar deg kun få minutter å rusle til dagligvarebutikk, spisested, frisør, tannlege og andre servicetjenester. Rutebussen har hyppige avganger i rushtiden og kjører direkte inn til Trondheim sentrum og Stjørdal sentrum.

A Dagligvarebutikk
B Bussholdeplass
C Barneskole
D Barnehage
E Badestrand
F Togstasjon og Cafe Rampa
G Rådhus
H Homlavassdraget
I Tur- og utfartsterreng
J Malvikstien

8 GODE GRUNNER FOR Å
FLYTTE TIL HOMLA HAGEBY

06

SJØEN, STRANDA OG ET STORT UTVALG AV TUROMRÅDER

I Hommelvik finner du en skjult perle: en av de flotteste badestrendene i Trøndelag. Selv på varme sommerdager er det godt om plassen her. Langs sjøen til Muruvik kan du gå Malvikstien. Denne passerer Malvik Småbåtforening, med sine fasiliteter og båtplasser, forbeholdt innbyggere i Malvik.

Et steinkast unna finner du Homlavassdraget og Høybydalen, som er et populært friområde og inngang til en grønn oase med et naturmangfold av det sjeldne. Spaser langs elvebredden og ta en rast ved fossefall og ravineterreng. Langs Homlastien og ned til husbebyggelsen går turen gjennom variert landskap. Det går også merkede stier i Høybydalen. I tillegg kan man vandre i området rundt Nygaardsvolden, som er fødestedet til Hommelviks store sønn, Johan Nygaardsvold.

8 GODE GRUNNER FOR Å
FLYTTE TIL HOMLA HAGEBY

07

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGER

Boligene ligger et steinkast unna skoler og barnehager. Her er det godt opparbeidede gang- og sykkelstier via skolegården, idrettsbanen, innover Hommelvik og ned til badestranda og sjøen.

8 GODE GRUNNER FOR Å
FLYTTE TIL HOMLA HAGEBY

08

KORT VEI TIL FLYPLASS OG TOGSTASJON

Området har lett tilgjengelig beliggenhet via E6 til Trondheim, Stjørdal og flyplassen. Togstasjonen er også like ved. Dette gjør Hommelvik til en attraktiv plass å bo for de som pendler eller ønsker å bo litt utenfor byens kjas og mas.

INTERIØR

DITT NYE HJEM

FORDELENE MED HELT NY BOLIG

- Ikke behov for oppussing
- Gode energiløsninger
- Boligen oppfyller de nyeste standardene
- Lave vedlikeholdsutgifter
- 5 års garanti og reklamasjonsrett
- Lave kjøpsomkostninger
- Bolig til fastpris = ingen stressende budrunder
- Du slipper alt av snømåking og plenklipping
- Nyt følelsen av å være den aller første som bor der

INNEKLIMA

Med vannbåren gulvvarme sikres du et godt inneklima med jevn og god temperatur. Du unngår både oppvirvling av støv og fare for overoppheting. Energiforbruket er lavt. I tillegg har du stor frihet til å innrede boligen, da du ikke behøver å ta hensyn til radiatorer eller panelovner. Her vil du få behagelig vannbåren varme i gulv.

KJØKKENET ER HUSETS HJERTE

Fra travle hverdager til lange måltider og gode samtaler. Kjøkkenet skal være funksjonelt, praktisk og lekkert, både for deg som er lidenskapelig opptatt av mat – og for deg som helst bare holder kokken med selskap.

AUBO
KJØKKEN & BAD

Kjøkkeninnredning fra Aubo Kjøkken & bad,
levert av Optimera as ihht eget tegningsgrunnlag.

Møbelkjøkken leveres av god dansk kvalitet og design fra Aubo Kjøkken & Bad. Standard front: "Unik Onyx Grå"- slett front med super matt overflate i fargestabil melamin.

Farge tilnærmet NCS S 6500 N. Rett grep i stål.
Standard fronten "UNIK" kan fritt velges i farger tilnærmet NCS S 0500/4500/6500 S. Benkeplate i høytrykkslaminat 20mm rett ABS forkant. Flere fargevalg som standard.

Stålkum nedfelt i benkeplaten
(blandebatteri er rørleggerleveranse)

Demping på skuffer og skap er standard.

Slimline ventilator fra Røroshetta.

Integrerte hvitevarer fra Electrolux.

- Kjøl/frys (kombiskap)
- Oppvaskmaskin
- Stekeovn med varmluft
- Induksjon platetopp.

Som tilvalg kan det leveres et bredt utvalg av kjøkkenmodeller og benkeplater, samt hvitevarer og kjøkkenhetter.

www.aubo.no • www.electrolux.no • www.roroshetta.no

NCS S 0500

NCS S 4500

NCS S 6500

INTERIØR-TIPS

I en helt ny leilighet har du sjansen til å skape drømmehjemmet – slik du vil ha det. Her trenger ikke alt å matche, fokuser heller på å fylle boligen med det som er viktig for deg. La favorittene stå fremme. Tingene som har en spesiell verdi for deg kan få fokus ved hjelp av omramming, lys eller plassering.

Hvilken farge vil du gi til veggene? Toner av hvitt, beige og lysegrått gir generelt inntrykk av at rommet er større, mens mørke farger kan gi en myk og koselig stemning. Bilder og vakre gjenstander fremheves også lettere mot en mørk bakgrunn.

Velg praktiske oppbevaringsløsninger i alle rom. Veggmonterte hyller gir en mer åpen løsning enn store møbler plassert på gulvet.

Og glem ikke det viktigste: belysning. Et godt møblert og sammensatt rom blir ikke optimalt uten funksjonell og stemningsskapende lyssetting. Bruk gjerne mange forskjellige lyskilder.

HOTELLSTEMNING

Har du opplevd følelsen av å ha et romslig soverom? Gled deg til å skape en luksuriøs atmosfære, hvor det blir deilig å våkne opp.

DET GODE UTEROMMET

Terrassemøbler, lykter og grønnplanter: Balkongen eller terrassen din kan enkelt bli en forlengelse av stuen. Dekorer utendørs som innendørs, og nyt den norske utesesongen så lenge den varer.

Illustrasjonsfoto

LADEPLASS FOR ELBIL

Du får naturligvis tilgang til smart ladeløsning for elbilen din.

I samarbeid med Morel AS, som er et selskap 100 % eid av TrønderEnergi, har vi valgt å inngå avtale som sikrer ladeløsning for alle leilighetene. Denne avtalen sikrer at alle boligkjøpere i prosjektet, kan få tilgang til smart ladeløsning, på tilrettelagte p-plasser.

Morel sørger for at lading tilbys på en mest mulig effektiv måte for fellesskapet, og at tilbudte ladere følger utviklingen i teknologi. Morel administrerer løsningen, fordeler kostnader rettferdig og sørger for årlig påkrevd befaring og kontroll. Morel tar ansvar for prosjektering, installasjon, administrasjon og drift.

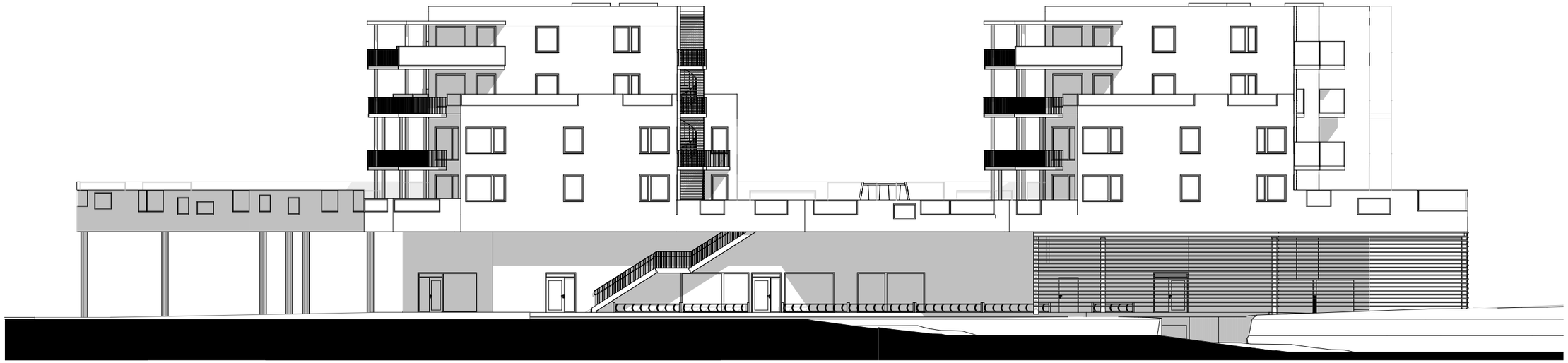
FASADE

BYGG A

FASADE SØRVEST

BYGG A

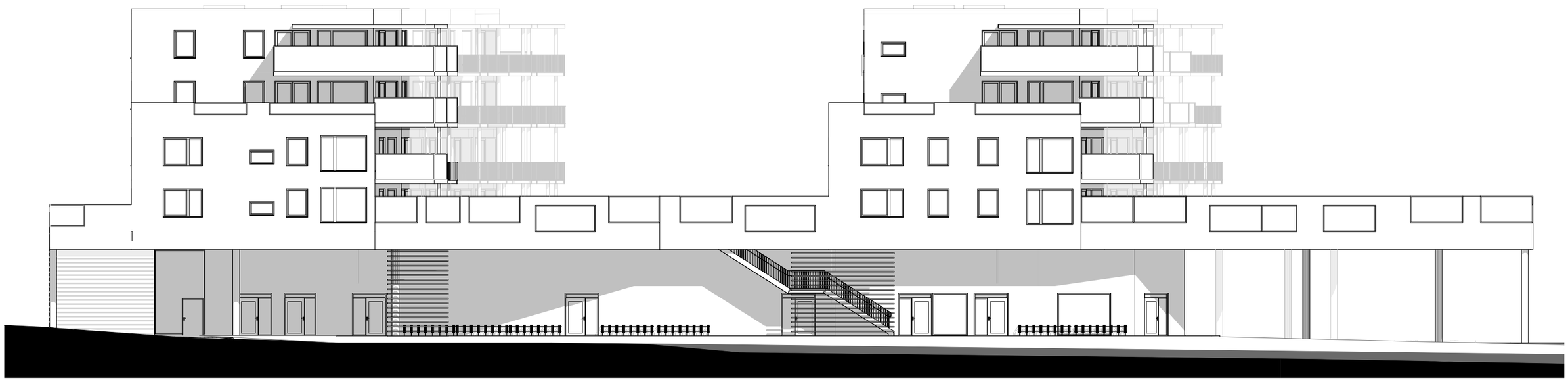
BYGG B



FASADE SØRØST

BYGG B

BYGG A

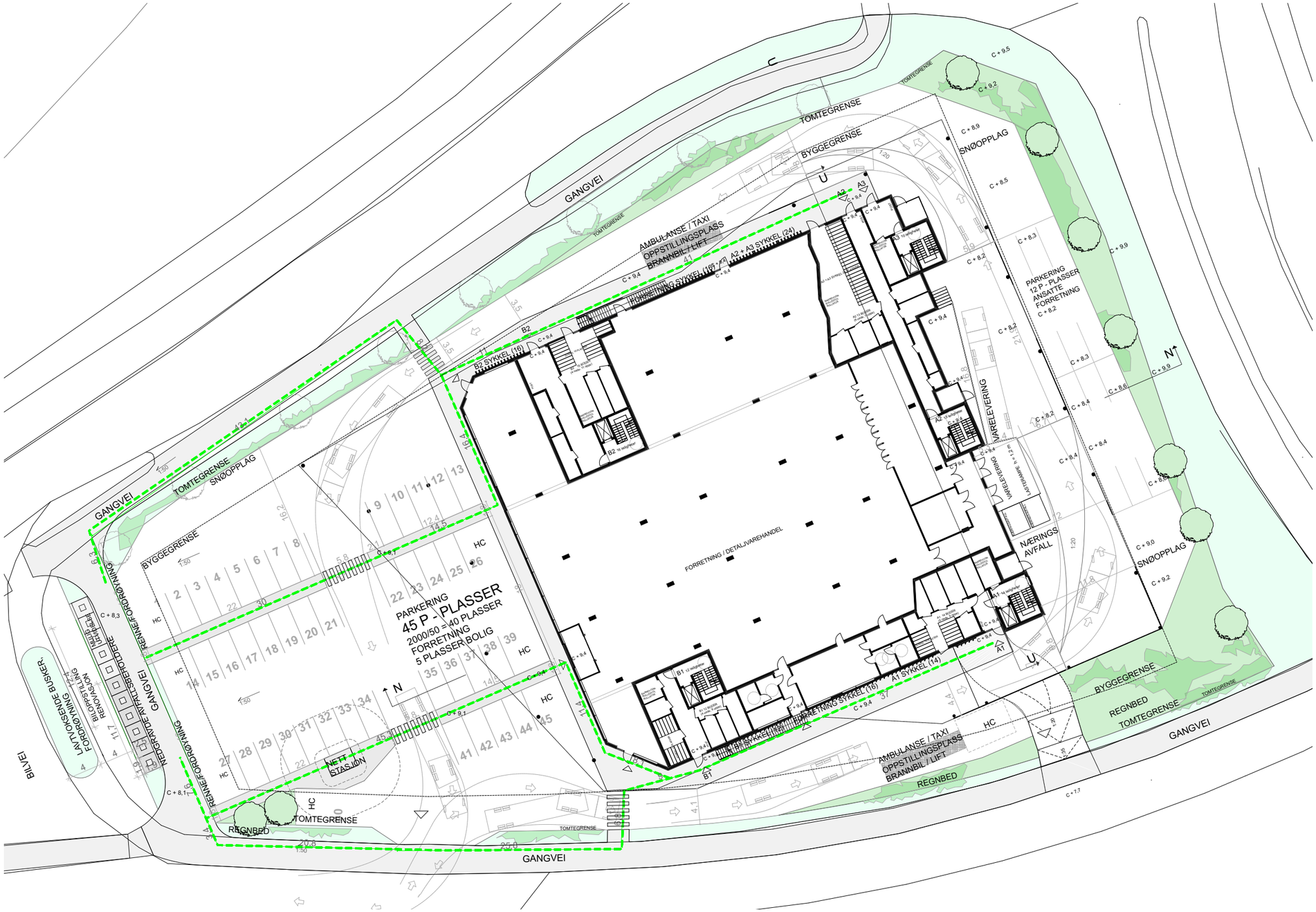


FASADE NORDVEST

FASADE NORDØST BYGG A

A5 - 05
A5 - 04
A5 - 03
A5 - 02
A5 - 01
A4 - 06
A4 - 05
A4 - 04
A4 - 03
A4 - 02
A4 - 01
A3 - 08
A3 - 07
A3 - 06
A3 - 05
A3 - 04
A3 - 03
A3 - 02
A3 - 01
A2 - 08
A2 - 07
A2 - 06
A2 - 05
A2 - 04
A2 - 03
A2 - 02
A2 - 01

SITUASJONSPLAN & ETASJEPLAN



- Nedgravde avfallscontainere
- Parkering
- Trapp til uteoppholdsareal
- Nye busker / trær
- Nettstasjon
- Oppstillingsplass Brannbil/lift/ ambulanse/taxi
- Gangvei til avfall
- Sykkelparkering ute under tak
- Sporingskurver varelevering

ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:	Tegn:	Kontr:

PROSJEKT:
Hommelvik Panorama

PROSJEKTNR.:
075

ADRESSE.: Liavegen 2a
GNR./BNR.: 57/338

ARKITEKT:
rak arkitektur as

TEGNER: cs
KONTROLL: gs

STATUS: Rammesøknad

DATO: 03.12.2018

TEGNING: Utomhusplan plan 1

MÅLESTOKK: 1:500

TEGNINGSNR.: A4-003

Gangveier

Plasser for fellesaktiviteter

Gress

Buskfelt

Sittegrupper

Redehuske

Sklie

Vippeapparater

Utvendig trapp til bakkeplan

Støyskjermer

ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Tegn:	Kontr:

PROSJEKT:
Hommelvik Panorama

PROSJEKTNR.: 075

ADRESSE.: Liavegen 2a
GNR./BNR.: 57/338

N

ARKITEKT:
rak arkitektur as

TEGNER: cs
KONTROLL: gs

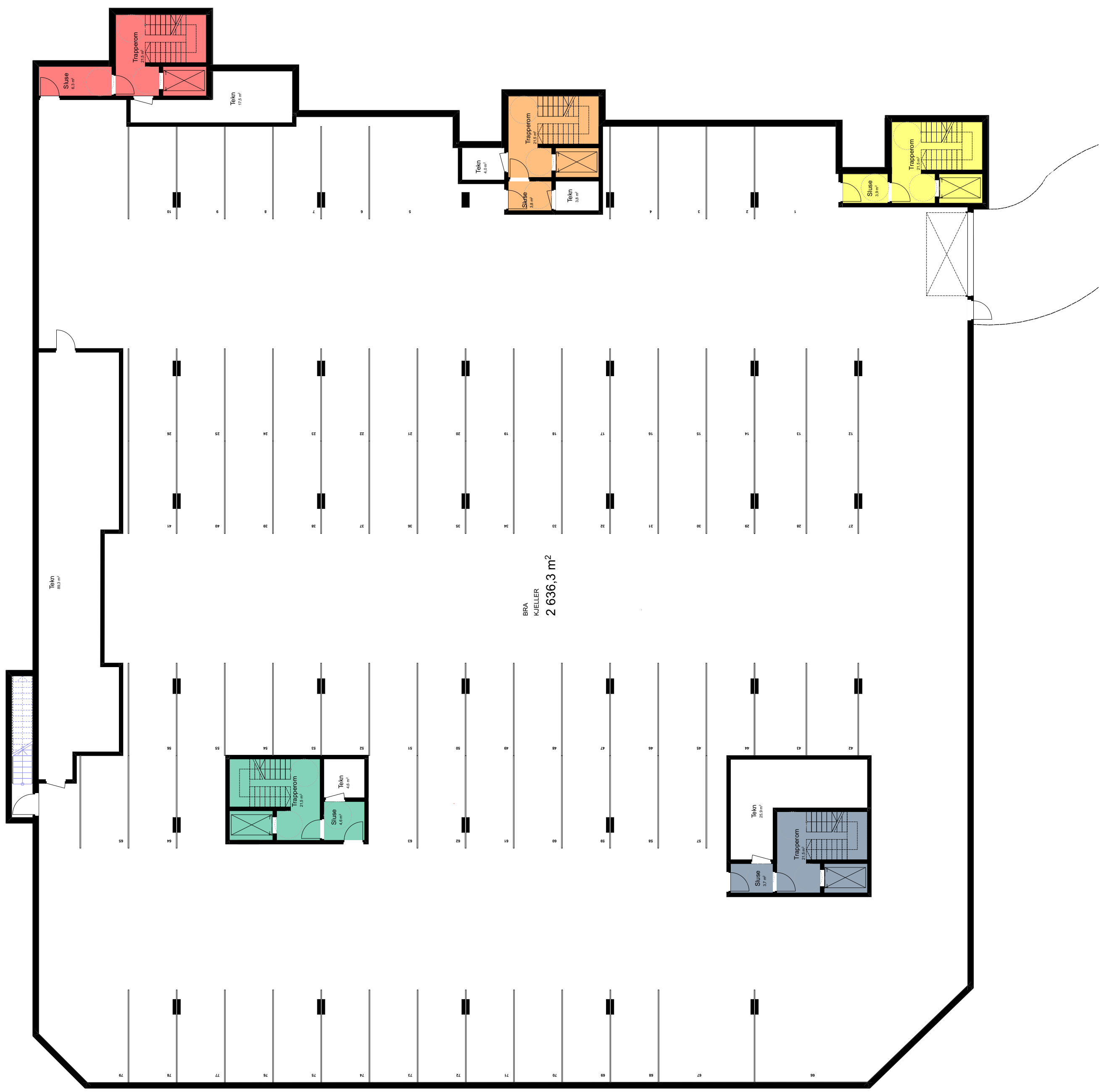
STATUS: Rammesøknad

DATO: 03.12.2018

TEGNING: Utomhusplan plan 2 / snitt N

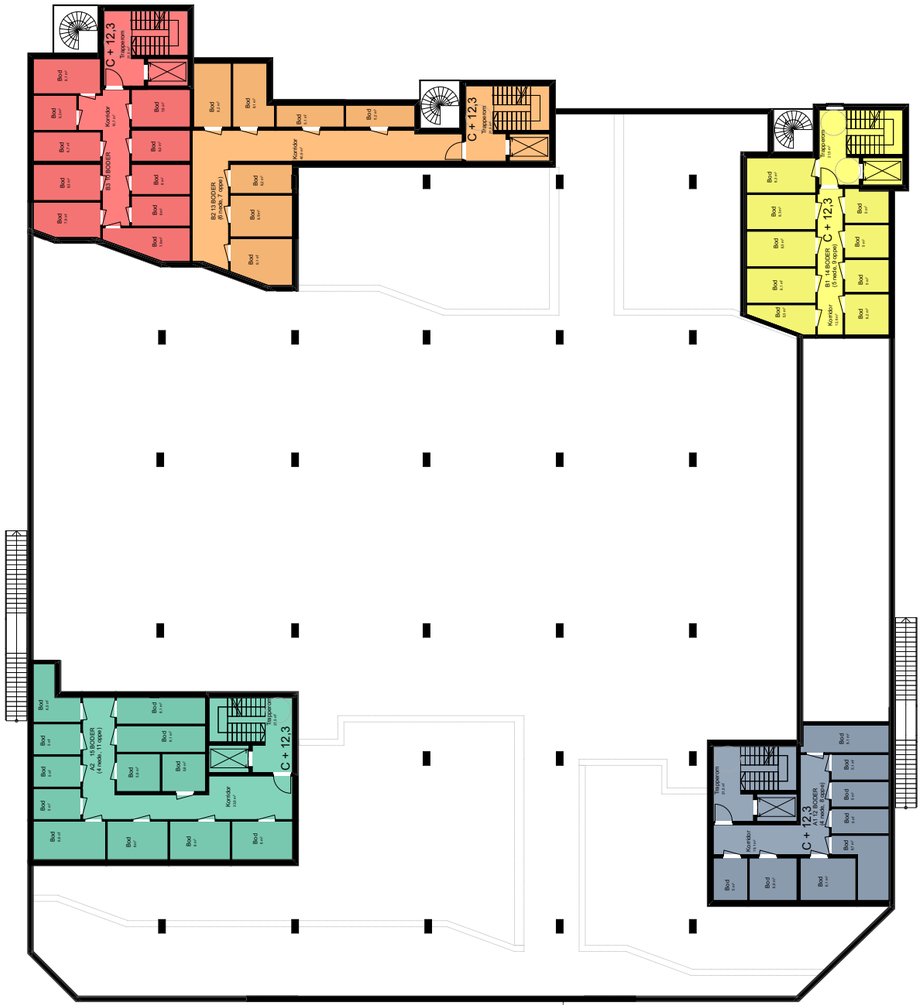
MÅLESTOKK: 1:500

TEGNINGSNR.: A4-004



ARKITEKT:	ADRESSE.:	GNR./BNR.:	STATUS:	TEGNER:	KONTROLL:	DATO:
rak arkitektur as	Liavegen 2a, 7550 Hommelvik	57/338	Salg	cs	gs	19.02.08
Rev.: Dato: Revisjonen gjelder: Tegn: Kontr:			075 Hommelvik Panorama			MÅLESTOKK: 1:250
			TEGNING: KJELLER			TEGNINGSNR.: A6-100

ARKITEKT:	ADRESSE.:	GNR./BNR.:	STATUS:	TEGNER:	KONTROLL:	DATO:
rak arkitektur as	Liavegen 2a, 7550 Hommelvik	57/338	Salg	cs	gs	19.02.08
Rev.: Dato: Revisjonen gjelder: Tegn: Kontr:			075 Hommelvik Panorama			MÅLESTOKK: 1:250
			TEGNING: Inngang BOLIG			TEGNINGSNR.: A6-101



ARKITEKT:		ADRESSE.:	GNR./BNR.:	STATUS:	TEGNER:	KONTROLL:	DATO:
rak arkitektur as		Liavegen 2a, 7550 Hommelvik	57/338	Salg	cs	gs	19.02.08
				075 Hommelvik Panorama			MÅLESTOKK: 1:250
	Rev: Dato: Revisjonen gelder: Tegn: Kontr:			TEGNING: Plan 1 MESSANIN			TEGNINGSNR.: A6-111

ARKITEKT:		ADRESSE.:	GNR./BNR.:	STATUS:	TEGNER:	KONTROLL:	DATO:
rak arkitektur as		Liavegen 2a, 7550 Hommelvik	57/338	Salg	cs	gs	19.02.08
				075 Hommelvik Panorama			MÅLESTOKK: 1:250
	Rev: Dato: Revisjonen gelder: Tegn: Kontr:			TEGNING: Plan 2 BOLIG			TEGNINGSNR.: A6-102

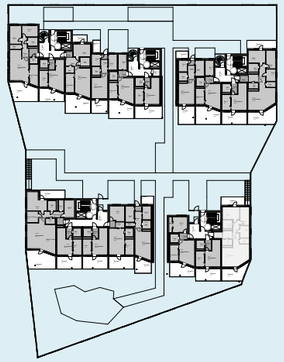
ARKITEKT:		ADRESSE.:	GNR./BNR.:	STATUS:	TEGNER:	KONTROLL:	DATO:
rak arkitektur as		Liavegen 2a, 7550 Hommelvik	57/338	Salg	cs	gs	19.02.08
				075 Hommelvik Panorama			MÅLESTOKK: 1:250
				TEGNING: Plan 3 BOLIG			TEGNINGSNR.: A6-103

ARKITEKT:		ADRESSE.:	GNR./BNR.:	STATUS:	TEGNER:	KONTROLL:	DATO:
rak arkitektur as		Liavegen 2a, 7550 Hommelvik	57/338	Salg	cs	gs	19.02.08
				075 Hommelvik Panorama			MÅLESTOKK: 1:250
				TEGNING: Plan 4 BOLIG			TEGNINGSNR.: A6-104

ARKITEKT: rak arkitektur as		ADRESSE.: Liavegen 2a, 7550 Hommelvik	GNR./BNR.: 57/338	STATUS: Salg	TEGNER: cs	KONTROLL: gs	DATO: 19.02.08
Rev:	Dato: Revisjonen gjelder:			TEGNING: Plan 5 BOLIG			MÅLESTOKK: 1:250
							TEGNINGSNR.: A6-105

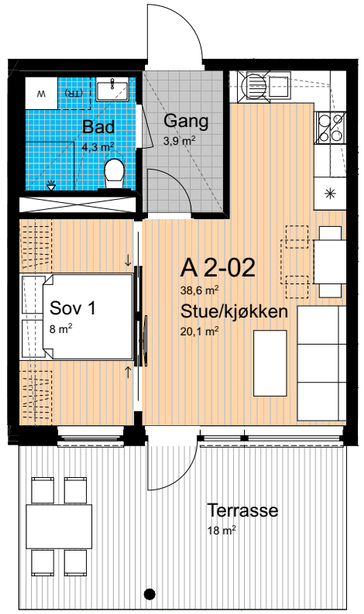
PLANTEGNINGER

LEILIGHET
A2-01

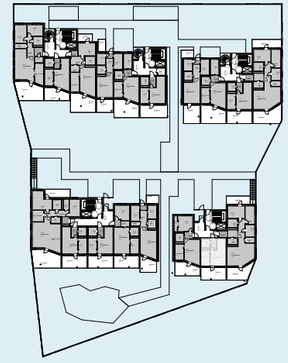


4 - ROMS

PLAN: 2
BRA: 94,4 KVM
P-ROM: 90,8 KVM
TERRASSE: 11,4 + 18,3 KVM



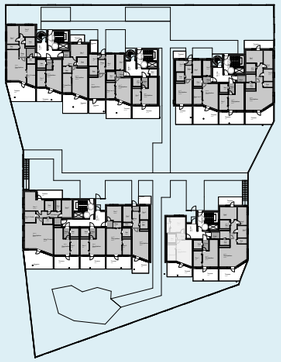
LEILIGHET
A2-02

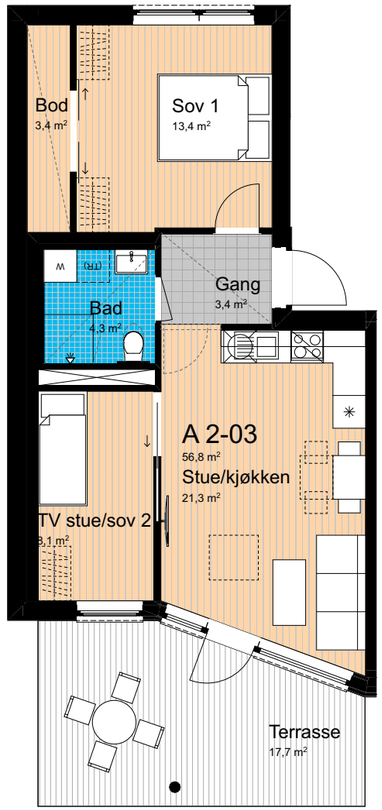


2 - ROMS

PLAN: 2
BRA: 38,6 KVM
P-ROM: 38,6 KVM
TERRASSE: 18 KVM

LEILIGHET
A2-03





3 - ROMS

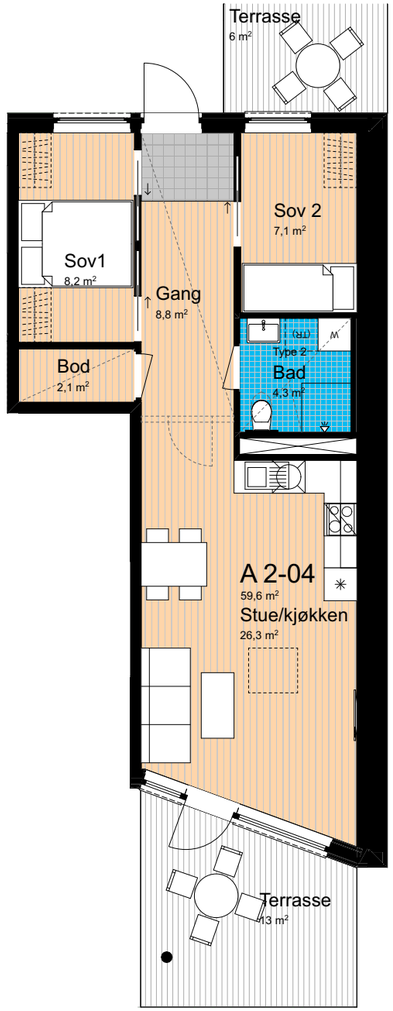
PLAN: 2

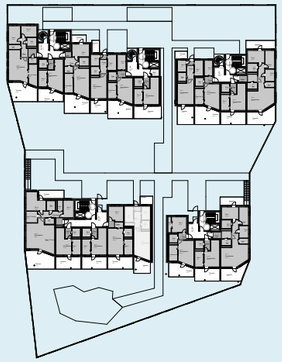
BRA: 56,8 KVM

P-ROM: 53,2 KVM

TERRASSE: 17,7 KVM

LEILIGHET
A2-04





3 - ROMS

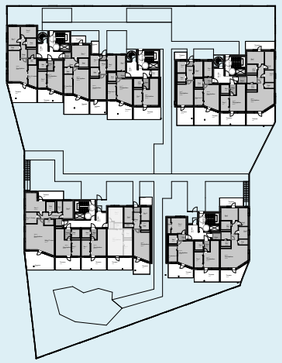
PLAN: 2

BRA: 59,6 KVM

P-ROM: 57,1 KVM

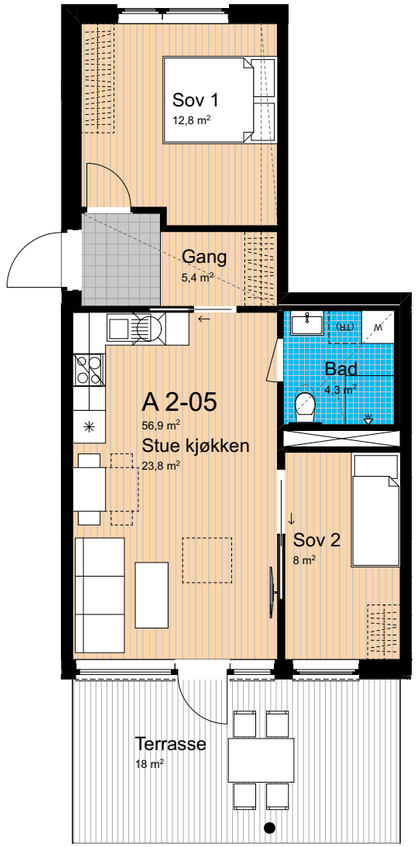
TERRASSE: 13 + 6 KVM

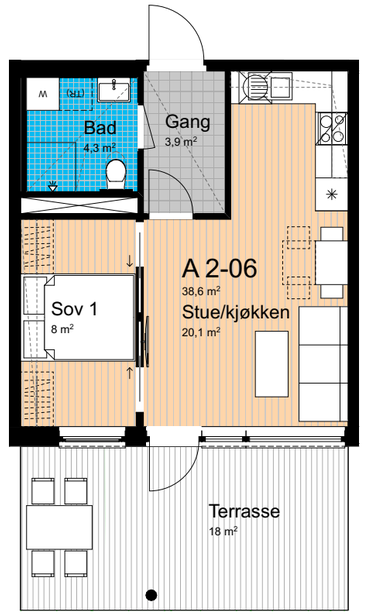
LEILIGHET
A2-05



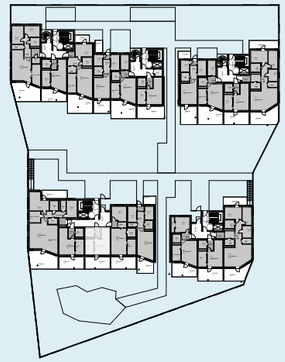
3 - ROMS

PLAN: 2
BRA: 56,9 KVM
P-ROM: 56,9 KVM
TERRASSE: 18 KVM





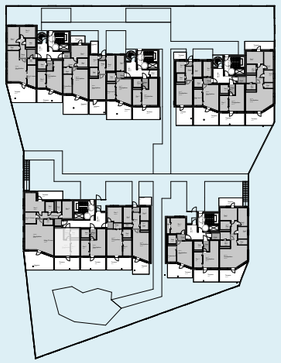
LEILIGHET
A2-06



2 - ROMS

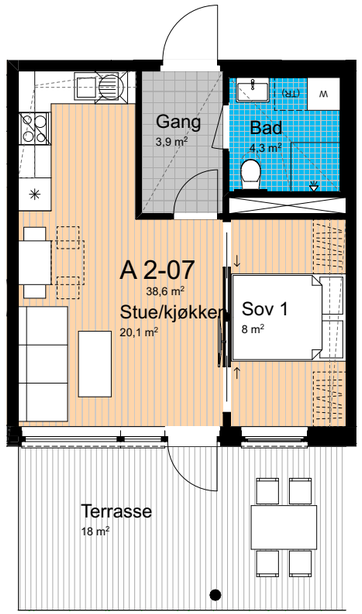
PLAN: 2
BRA: 38,6 KVM
P-ROM: 38,6 KVM
TERRASSE: 18 KVM

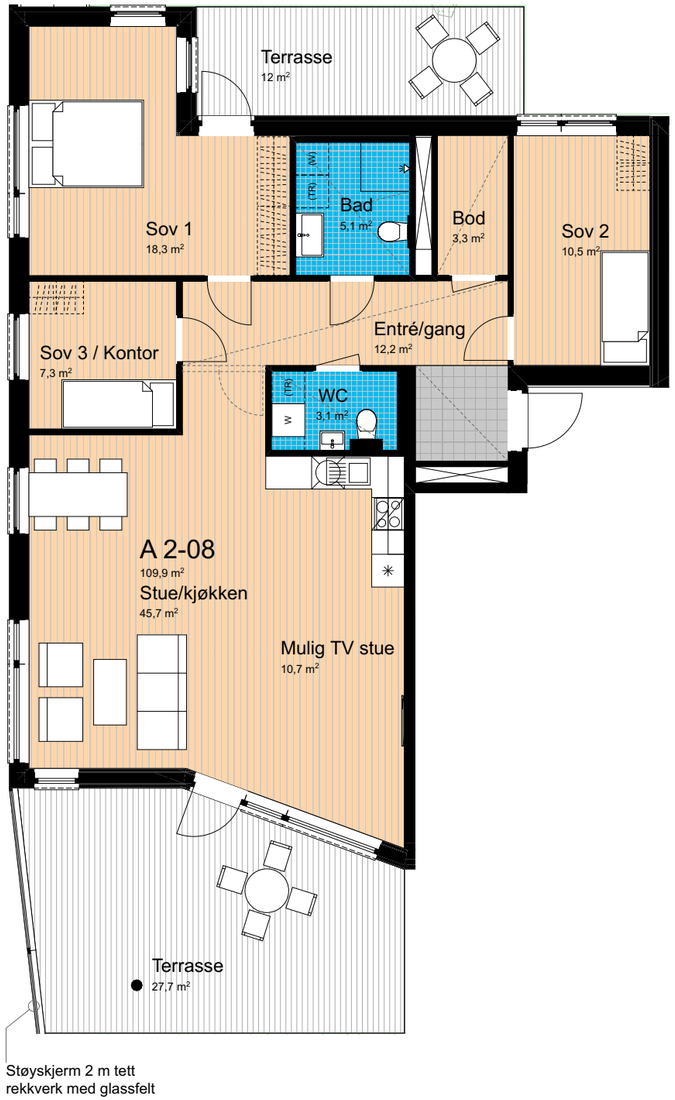
LEILIGHET
A2-07



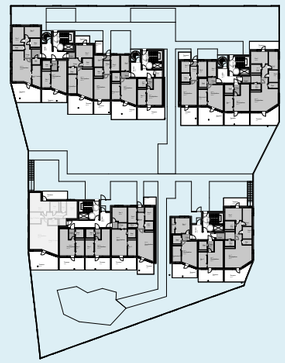
2 - ROMS

PLAN: 2
BRA: 38,6 KVM
P-ROM: 38,6 KVM
TERRASSE: 18 KVM





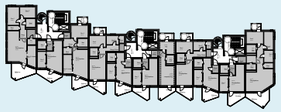
LEILIGHET
A2-08



4 - ROMS

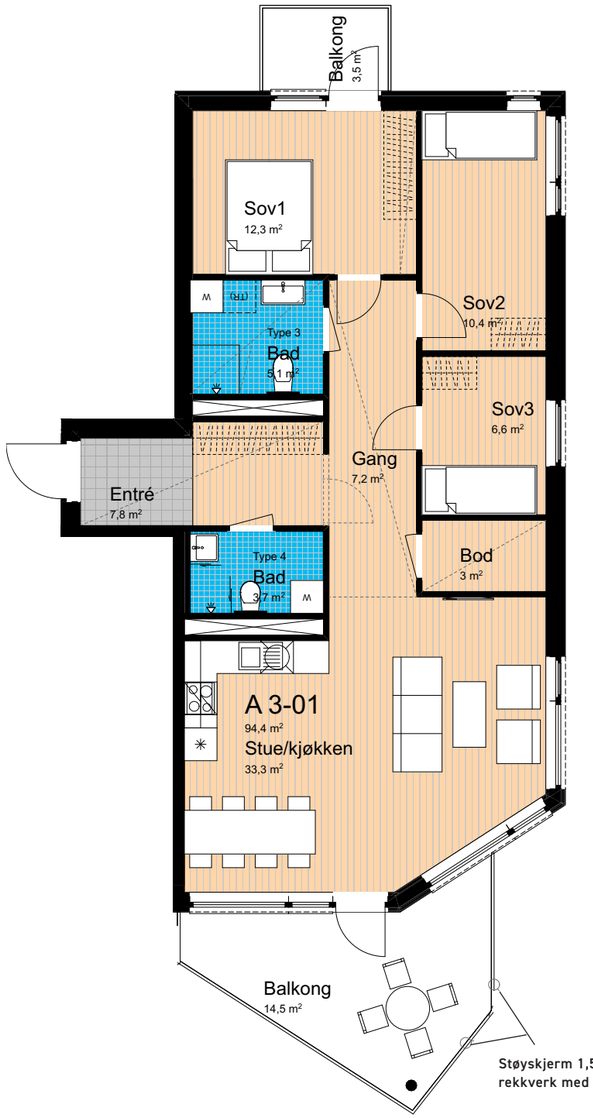
PLAN: 2
BRA: 109,9 KVM
P-ROM: 104,9 KVM
TERRASSE: 27,7 + 12 KVM

LEILIGHET
A3-01



4 - ROMS

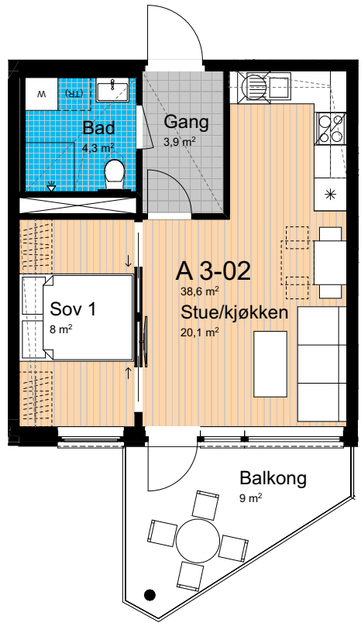
PLAN: 3
BRA: 94,4 KVM
P-ROM: 90,8 KVM
BALKONG: 14 + 3,5 KVM



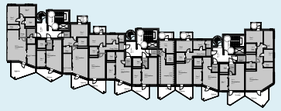
LEILIGHET
A3-02

2 - ROMS

PLAN: 3
BRA: 38,6 KVM
P-ROM: 38,6 KVM
BALKONG: 9 KVM

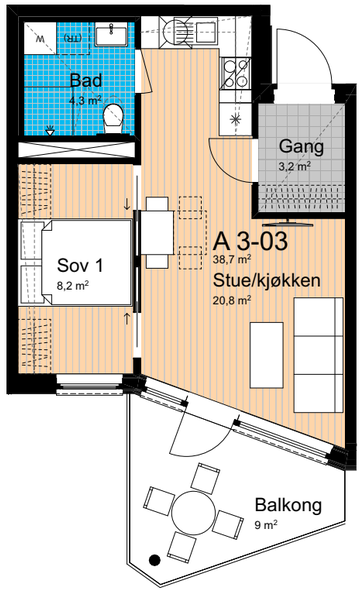


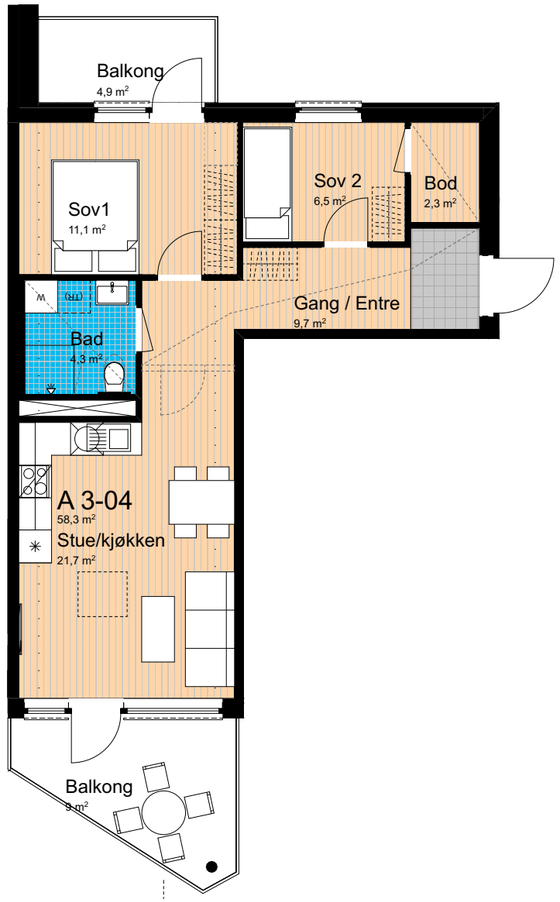
LEILIGHET
A3-03



2 - ROMS

PLAN: 3
BRA: 38,7 KVM
P-ROM: 38,7 KVM
BALKONG: 9 KVM



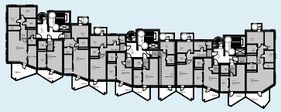


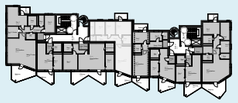
LEILIGHET
A3-04

3 - ROMS

PLAN: 3
BRA: 58,3 KVM
P-ROM: 55,3 KVM
BALKONG: 9 + 4,9 KVM

LEILIGHET
A3-05





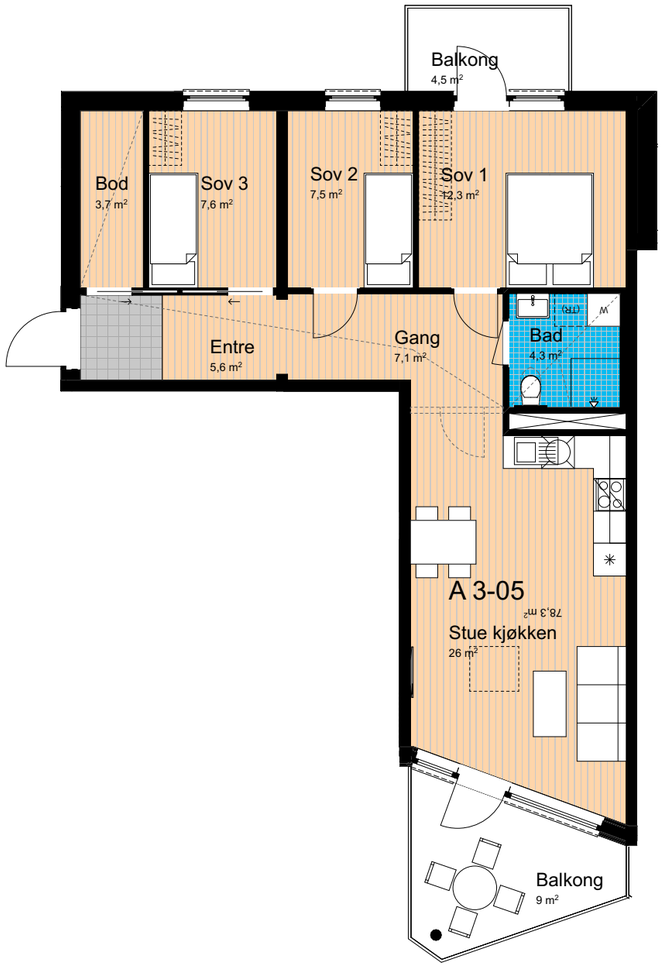
4 - ROMS

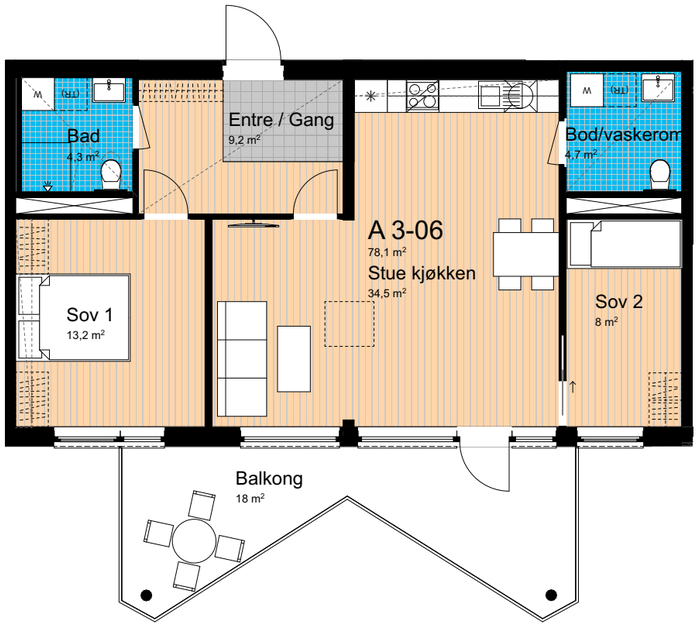
PLAN: 3

BRA: 78,3 KVM

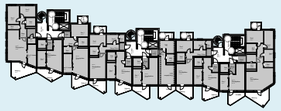
P-ROM: 74,1 KVM

BALKONG: 9 + 4,5 KVM





LEILIGHET
A3-06



3 - ROMS

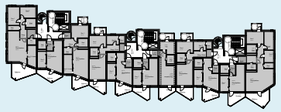
PLAN: 3

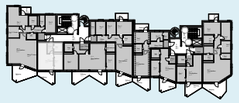
BRA: 78,1 KVM

P-ROM: 78,1 KVM

BALKONG: 18 KVM

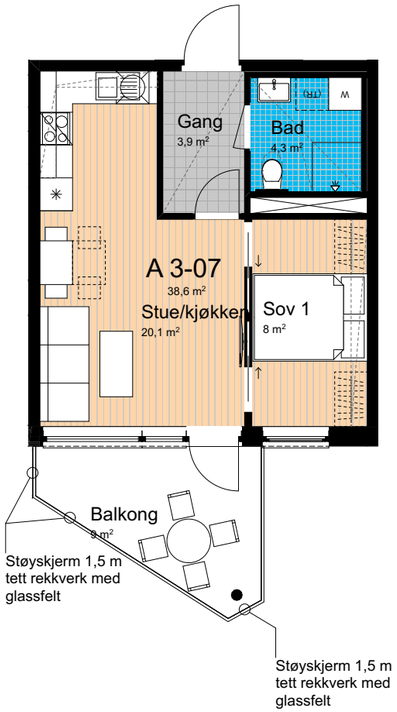
LEILIGHET
A3-07



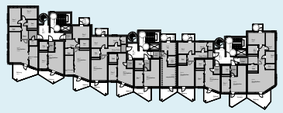


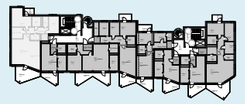
2 - ROMS

PLAN: 3
BRA: 38,6 KVM
P-ROM: 38,6 KVM
BALKONG: 9 KVM



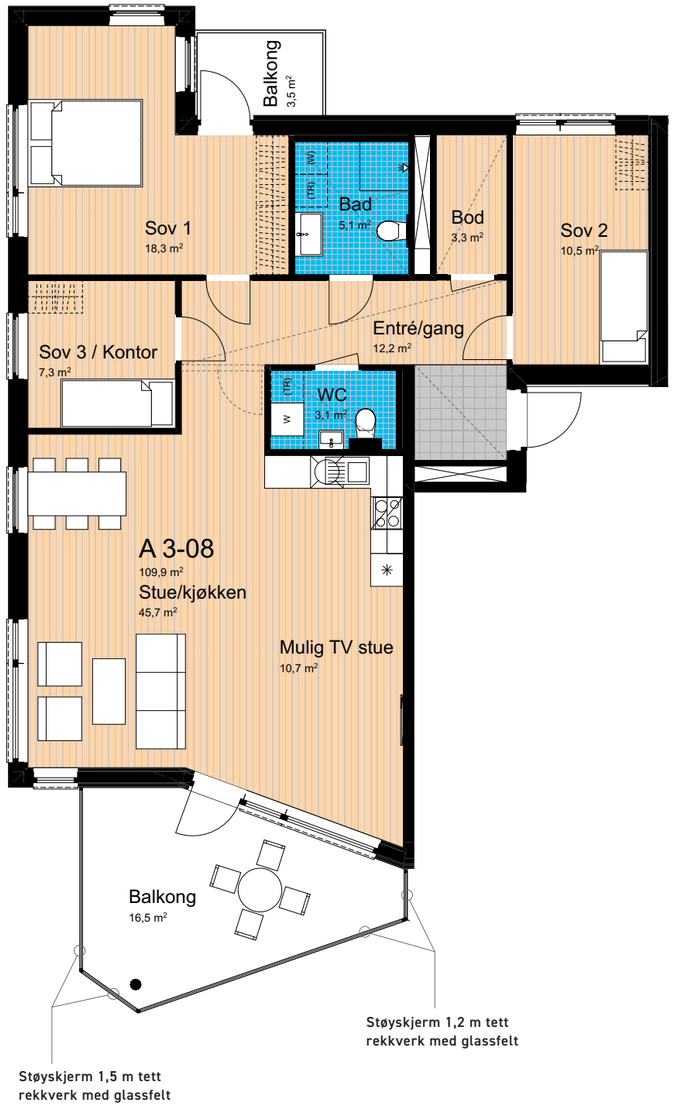
LEILIGHET
A3-08



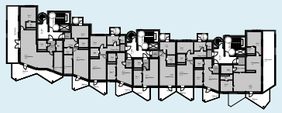


4 - ROMS

PLAN: 3
BRA: 109,9 KVM
P-ROM: 104,9 KVM
BALKONG: 16,5 + 3,5 KVM

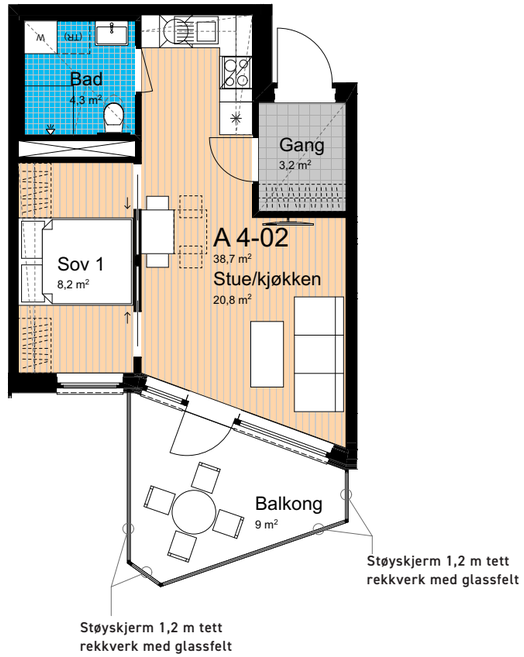


LEILIGHET
A4-01



3 - ROMS

PLAN: 4
BRA: 94 KVM
P-ROM: 89,3 KVM
BALKONG: 14,5 KVM
TAKTERRASSE: 39,7 KVM

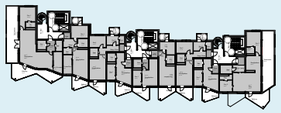


LEILIGHET
A4-02

2 - ROMS

PLAN: 4
BRA: 38,7 KVM
P-ROM: 38,7 KVM
BALKONG: 9 KVM

LEILIGHET
A4-03



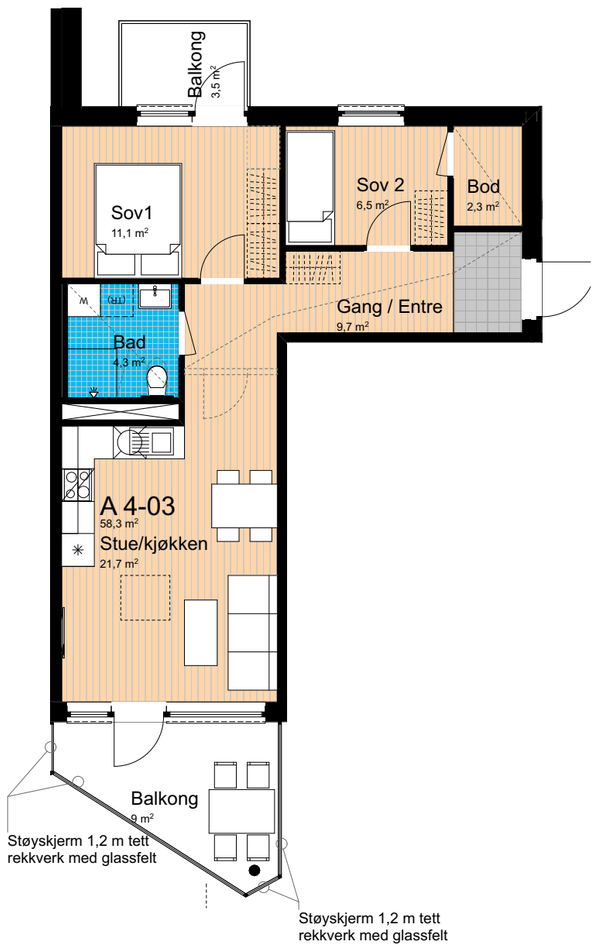
3 - ROMS

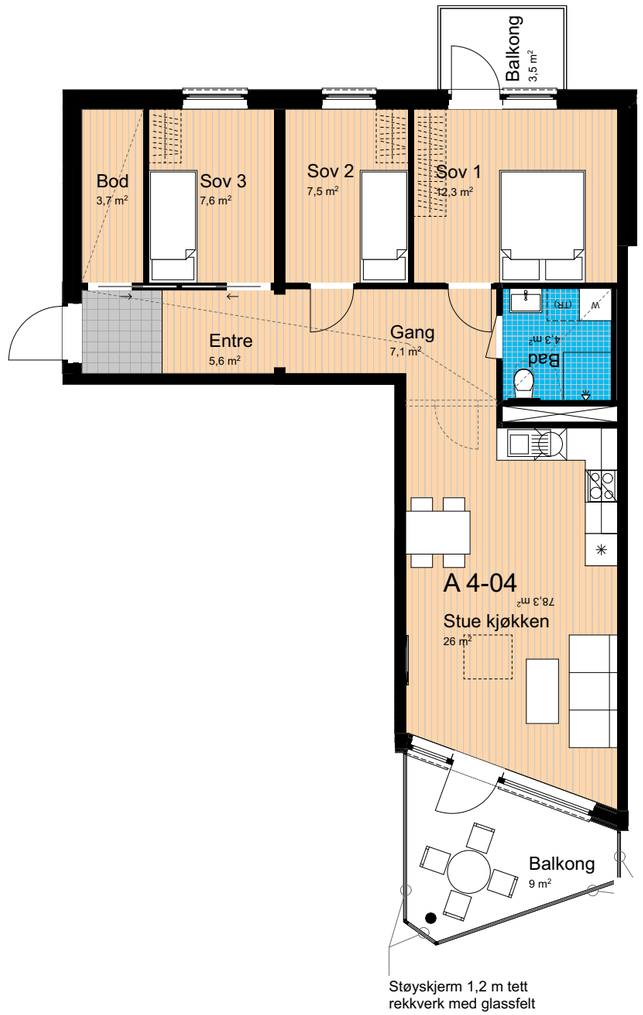
PLAN: 4

BRA: 58,3 KVM

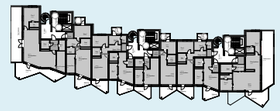
P-ROM: 55,7 KVM

BALKONG: 9 + 3,5 KVM





LEILIGHET
A4-04



4 - ROMS

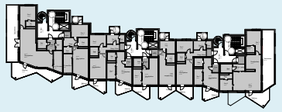
PLAN: 4

BRA: 78,3 KVM

P-ROM: 74,1 KVM

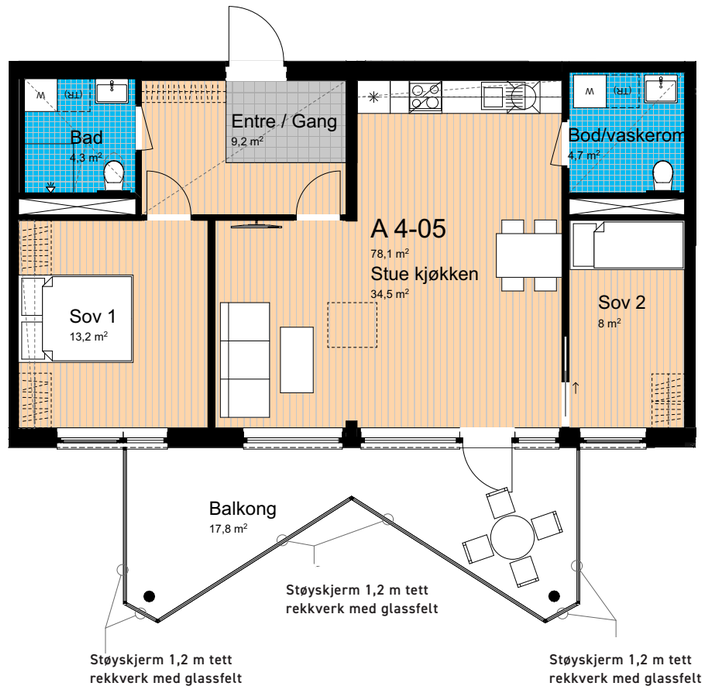
BALKONG: 9 + 3,5 KVM

LEILIGHET
A4-05

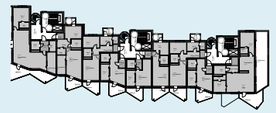


3 - ROMS

PLAN: 4
BRA: 78,1 KVM
P-ROM: 78,1 KVM
BALKONG: 17,8 KVM



LEILIGHET
A4-06



3 - ROMS

PLAN: 4
BRA:120,9 KVM
P-ROM: 117,7 KVM
BALKONG: 25,8
TAKTERRASSE: 40,4 KVM

LEILIGHET
A5-01

3 - ROMS

PLAN: 5

BRA: 94,0 KVM

P-ROM: 89,3 KVM

BALKONG: 21,2 + 3,5 KVM

LEILIGHET
A5-02

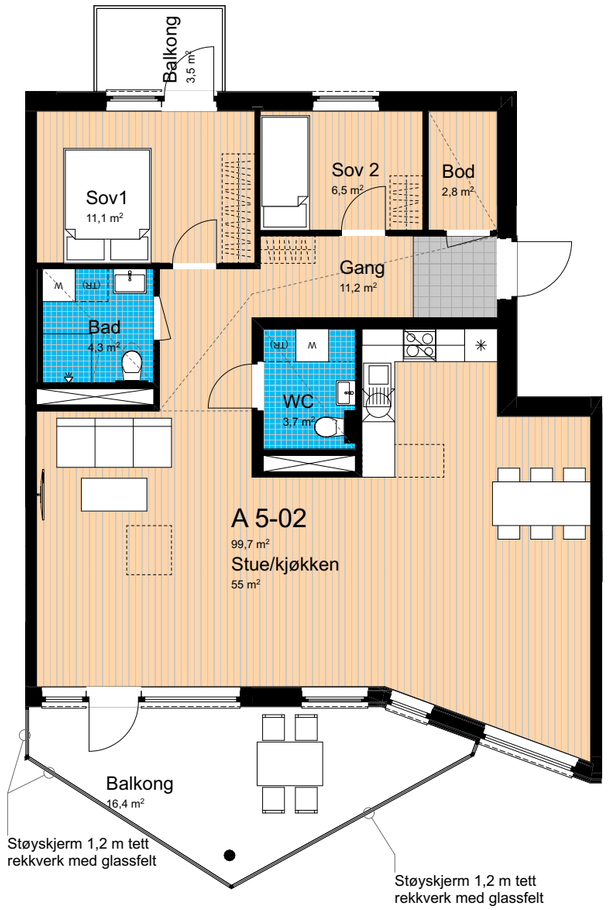
3 - ROMS

PLAN: 5

BRA: 99,7 KVM

P-ROM: 96,6 KVM

BALKONG: 16,4 + 3,5 KVM



LEILIGHET
A5-03

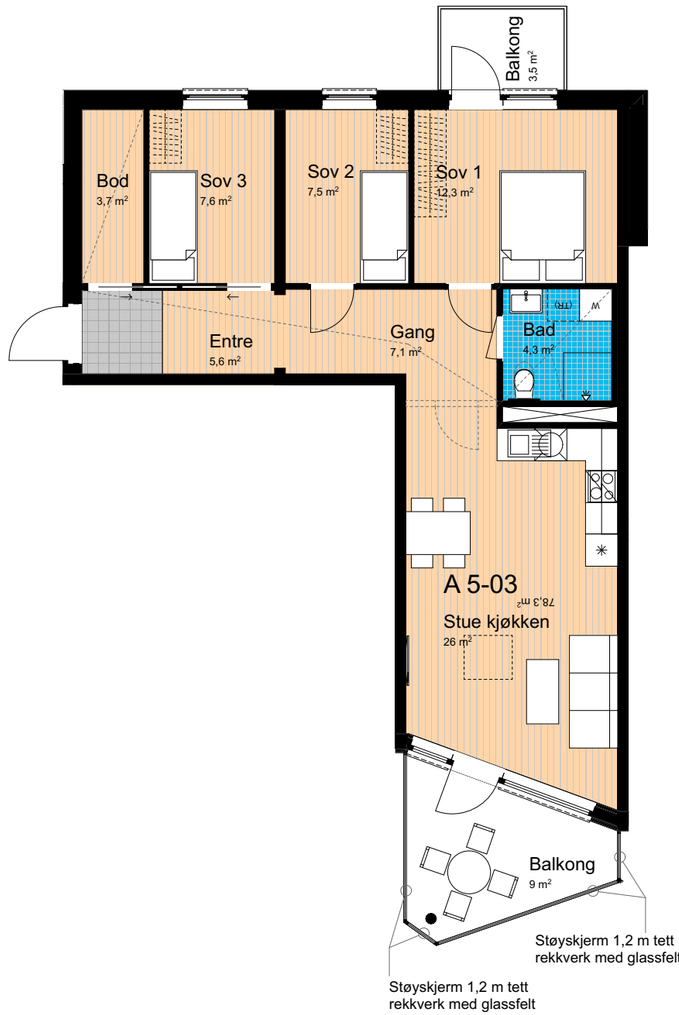
4 - ROMS

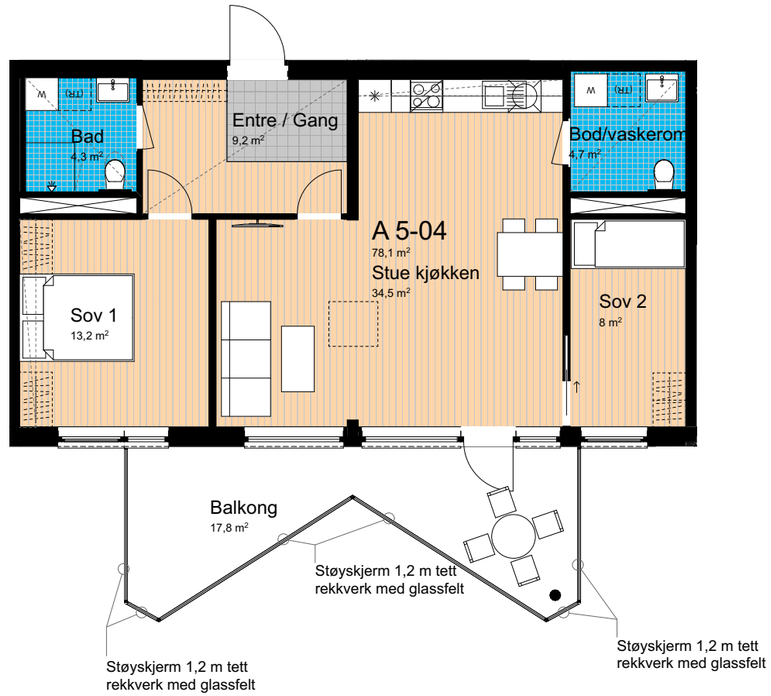
PLAN: 5

BRA: 78,3 KVM

P-ROM: 74,1 KVM

BALKONG: 9 + 3,5 KVM





LEILIGHET
A5-04

3 - ROMS

PLAN: 5

BRA: 78,1 KVM

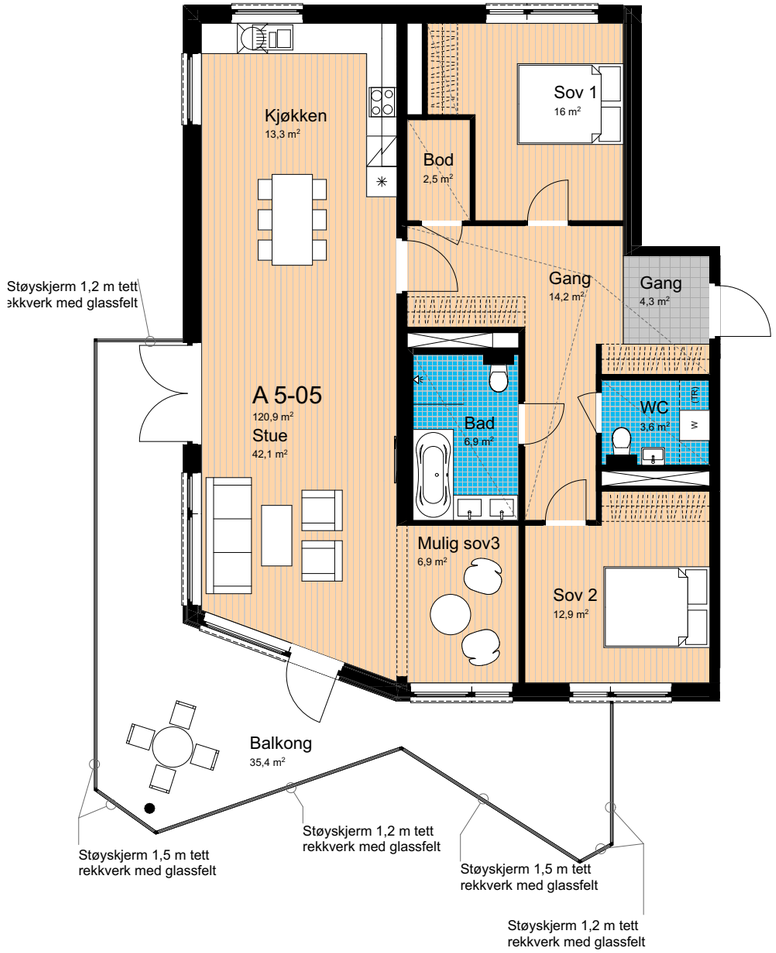
P-ROM: 78,1 KVM

BALKONG: 17,8 KVM

LEILIGHET
A5-05

3 - ROMS

PLAN: 5
BRA: 120,9 KVM
P-ROM: 117,5 KVM
BALKONG: 35,4 KVM



LEVERANSE-BESKRIVELSE

DEKLARASJON PR. MARS 2019

PROSJEKTETS ART OG OMFANG

Prosjektet vil ha to nivåer med ulike formål. På bakkeplan skal det etableres forretningslokaler med et BRA på omtrent 2000 m2, med tilhørende parkering, arealer for varelevering og adkomst for både gående, syklende, biltrafikk og varelevering, samt adkomst for boligene i etasjene over.

Over forretningslokalet skal etableres et hagedekke hvor det oppføres to lamellblokker med fire etasjer tilsammen 64 leiligheter. Leilighetsstørrelse varierer fra 2-roms på ca. 38 m2 til 4-roms på ca. 120 m2. Adkomst til leilighetene blir fordelt på 5 oppganger som hver betjener 2-4 leiligheter per etasje. Oppe på hagedekket blir det etablert felles utearealer med lekeplasser og takhage for beboerne. Under bakkeplan etableres parkeringskjeller med fellesarealer, tekniske rom o.l.

Det er avsatt plass for sykkelparkering og felles søppelhåndtering.

Det medfølger en bod til hver leilighet. Disse er lagt i forbindelse til de enkelte oppganger. Det legges også opp til at alle leiligheter har en innvendig plass for sykkel i forbindelse med egen inngang

LEVERANSESTANDARD FELLESANLEGG

GENERELT

Fellesanleggene defineres som alle arealer som ikke ligger innenfor en leilighets eksklusive arealer, herunder bl.a.:
- Trapper og heis
- Rømningstrapper
- Boder
- Parkeringskjeller
- Utvendige tak og fasader
- Utvendige fellesanlegg

I de etterfølgende kapitler beskrives leveransestandarden

INNGANGSPARTI, TRAPPER OG HEIS

Det vil bli etablert til sammen 5 heis/trapperom, fordelt på 3 i blokk B og 2 i blokk A.

- Felles hovedinngangsdører utføres i aluminium med glass i hovedfelt. Øvrige fellesdører fra garasje, sluse, trapperom etc utføres i hovedsak av stål i henhold til forskriftskrav. Tredører utføres med høytrykklaminat.

- Trappe- og heisrom av betong med sparklet/malt overflate. Rekkverk, håndløpere av stål i galv./ malt utførelse.

- Personheis med standard innredning i heiskupé og med automatiske dører.

- Postkasseanlegg med systemnøkkel.
- Belysning på vegger og tak for å gi tilfredsstillende lys i trapper og gangsoner.

- Gulv i adkomstkorridorer og trapperom flislegges.

RØMNINGSTRAPPER

I forbindelse med hvert trapperom etableres utvendig rømningstrapp med utgang fra felles korridor. Rømningstrapper i blokk B går ned til bakkeplan mens de for blokk A går ned til hagedekke. Herfra er det videre rømning via trapp ned til bakkeplan. Bygges som åpne trapper.

PARKERING

Det etableres en samlet parkeringsdekning i henhold til krav fastlagt i reguleringsbestemmelser. Antall plasser som tilhører den enkelte leilighet fremgår av prisliste. Det medfølger en fjernkontroll til hver parkeringsplass i parkeringskjeller. Vegger og tak i parkeringskjeller støvbindes. Gulv i parkeringskjeller leveres enten som asfaltert eller støpt dekke. Parkeringslommer merkes opp. Leveres med ventilasjon som dekker kravene til parkeringsanlegg.

BODER

Hver leilighet vil få egen bod, i tilknytning til inngangsparti. Bodene er låsbare med systemnøkkel og oppføres i hovedsak med tette vegger med netting opp mot tak. Det leveres med 1 dobbel stikk som er tilknyttet fellesanlegg. Fordeling av eiendommens boder foretas av selger.

AVFALLSHÅNDTERING

Det etableres felles søppelanlegg med nedgravde containere vest på tomta.

UTVENDIGE FASADER OG OVERFLATER

Fasader på boligdel består i hovedsak av stående panel av tre. Malt eller beiset overflate etter arkitekten anvisning. Fasader på heis-/ trappetårn utføres med plan platekledning. Front av næringsarealet vil bestå av et inngangsparti utført glass med aluminiumprofiler. Det etableres en spilevegg foran utvendige rømningstrapper.

UTEAREAL

Mesteparten av areal for uteopphold er lagt til taket på næringsbygget, dvs. arealet mellom boligbyggene og foran og bak disse. Her er det åpne arealer, ganglinjer og opparbeidede fellesarealer for lek og rekreasjon. Utearealet skal skjermes for støy ved at det vil bli bygget støyskjerming rundt alle eksponerte kantsoner på dekket. Støyskjerming vil bli utført i trepanel og felter av glass. Arealet vil bli opparbeidet og beplantet i tråd med vedlagt illustrasjonsplan.

SERVICEAVTALER OG ANDRE AVTALER

Sameiet må påregne og tegne serviceavtaler og andre avtaler med følgende leverandører:
- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Vaktmesterselskap, eventuelt vaktselskap og serviceverter.
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og internett.

LEVERANSESTANDARD FELLESANLEGG

YTTERVEGGER

Yttervegger utføres med isolert bindingsverk, utvendig vindtetting og luftet kledning i varierende utførelse som ivaretar arkitektoniske uttrykk mv.

På innsiden legges plastfolie og 13 mm gipsplater som sparkles og males.

Vinduer og dører i ytterveggene utføres med isolerglass med nødvendig støydemping, brannglass etc. i henhold til forskriftenes krav. Karmene leveres fabrikkmalt i samme farge utvendig og innvendig, std farge. Innvendig listverk leveres i fabrikkmalt utførelse med synlige maskinstifthoder.

INNERVEGGER

Skillevegger mellom leilighetene er i hovedsak av betong. Noen vegger kan bygges som isolerte lydvegger av gipsplater på dobbelt stenderverk.

Skillevegger inne i leilighetene er bygget opp av stendere, mineralullisolasjon og 1+1 lag gipsplater. Overflater sparkles og males med akryl maling.

På baderom belegges veggene med keramisk flis.

Innvendige dører leveres som glatte dører i hvit farge med fabrikkmalt belistning med synlige maskinstifthoder. Dørvridere i rustfritt stål.

På enkelte salgstegninger er det vist stiplet vegg med entredør mellom ytterdør og oppholdsrom (stue/kjøkken) Dette kan være nødvendig for å ivareta forskriftsmessige krav til støyreduksjon fra fellesarealer inn til oppholdsrom. Kravet bygger på en teoretisk beregning av støybelastning. Vår erfaring er at mange kunder ikke ønsker dette montert. Forholdet vil bli tatt opp i kundemøte og de som ønsker vegg /dør montert, vil få dette levert uten priskonsekvens.

DEKKER - GULV

Dekkene mellom leilighetene er utført i betong. På betongdekkene legges nødvendig trinnlyddemping og parkett, type eik hvit. Fotlist mot vegg i lakkert utførelse med synlige maskinstifthoder/maskinskruehoder.

På baderom leveres keramisk flis med elektrisk komfort gulvvarme.

I leiligheter som har separat WC, legges parkett.

HIMLINGER - TAK

Himling (takene) er generelt av betong eller gips. Noen av takene vil være nedforet og kledd med gips for fremføring av tekniske installasjoner. Overflatene sparkles og males.

Baderom kan bli levert med stålkassetter i lakkert utførelse.

Normal takhøyde er ca 2,6 meter. I enkelte soner fores det taket ned for å skjule opplegg av tekniske føringer. Disse sonene legges primært til gangsoner, bad og bod. Disse soner nedlektes og kles med gips som males hvit.

BADEROMSKABINER

Baderom leveres som prefabrikkerte kabiner hvor alle innvendige overflater og utstyr/innredning er ferdig montert på fabrikk. Kvalitet og omfang er beskrevet under hver enkelt bygningsdel. Leverandør er ikke bestemt.

Alle bad leveres med servant nedfelt i underskap samt speil med lysarmatur og stikkontakt. Det leveres buede/rette dusjvegger i klart sikkerhetsglass med skyve- eller heve/ senkefunksjon avhengig av badets utforming.

INNREDNING

KJØKKEN

Det leveres kjøkkeninnredning i henhold til beskrivelse fra Aubo kjøkkenleverandør.

- Hvitevarer i integrert utførelse er inkludert i leveransen og omfatter: Ovn og koketopp(induksjon), oppvaskmaskin og kombiskap.

Benkeplate leveres i høytrykkslaminat med rett kant og nedfelt vaskekum. Ventilator leveres som en del av ventilasjonsanlegget. Innredning leveres som vist på egen kjøkkentegning for leilighetene.

INNREDNING/MØBLERING:

Øvrig inntegnet innredning/møblering som ikke er beskrevet medfølger ikke i leveransen og er kun vist som mulig innredning.

HJELPEARBEIDER

For å få frem føringer for avløpsrør og kanaler vil horisontale (i tak) eller vertikale kasser/sjakter måtte påregnes.

SANITÆRANLEGG

For hver leilighet leveres:

- 1 stk sluk i badegulv.
- Veggmontert klosett på baderom i hvit porselen. 1 stk. termostatregulert dusjbatteri og garnityr.
- 1 stk. dusjvegger som beskrevet under eget punkt om bad.
- 1 stk. opplegg for tilkopling av vaskemaskin og tørketrommel (vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen).
- 1 stk. opplegg og tilkopling av oppvaskmaskin
- 1 stk. ett-greps servantbatteri til servant på bad.
- 1 stk. ett-greps oppvaskbatteri med høy tut til kjøkkenbenk m/avstegningskran for oppvaskmaskin på kjøkken.
- Hvor det er eget WC i leilighet leveres veggmontert klosett og servant med servantbatteri som ovenfor beskrevet, tilpasset rommets størrelse.

Leveranseomfang for fellesanlegg:
Det er medtatt 2 stk utvendige tappekraner, nødvendig antall sluk, renner etc. for avledning av overflatevann.

VARMEANLEGG

Det installeres vannbåren gulvvarme i alle leiligheter. Varmekilde avklares senere.

Boder i ved innganger og på mesanin leveres med oppvarming i henhold til forskriftskrav.

Det vil bli ett abonnement for hele bygget med individuell avlesing av varme- og tappevann for hver enkelt leilighet. Forbruk avregnes av forretningsfører.

VENTILASJONSANLEGG

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med individuell styring i alle leiligheter.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Det leveres komplett anlegg med eget abonnement for hver leilighet og nødvendig antall for måling av fellesanlegg. Det elektriske anlegget i leilighetene blir i hovedsak utført som skjult anlegg.

Elektrisk anlegg langs brann og lydvegger vil bli fremført som åpent anlegg. Det leveres sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og overlastvern.
Antall el-punkter leveres i henhold til forskriftskrav. (NEK 400).

Generelt gjelder at bryter ikke regnes som eget punkt men inngår i lampepunktet.

Leilighetene leveres i tillegg med følgende bestykning:

- 1 stk. utelampe på balkong/terrasse og en stk. armatur ved inngangsdør, styrt over felles fotocelle.

- Benkarmatur under kjøkkenskap med dobbel stikk.

- Innfelte downlights på alle bad.

Ovennevnte spesifikasjon er veiledende og vil variere avhengig av leilighetene og rommenes størrelse. Kjøper vil få tilsendt egen elektrotegning som viser plassering av de elektriske punkter. Leveranseomfang for fellesanlegg: Generelt er medtatt nødvendig belysning og forskriftsmessig nødlysanlegg. Stikkontakter for vedlikehold og drift av fellesarealer tilknyttet leiligheter er medtatt.

NØKKELSYSTEM, TELE- OG SIKKERHETSANLEGG

NØKKELSYSTEM:

Nøkkelsystemet er utformet slik at alle dører som leilighetseieren har adgang til kan åpnes med en nøkkel. Dette gjelder trapperomsdører, postkasser, inngangsdør, parkering, dør til bodanlegg og egen bod.

TELE- OG SIKKERHETSANLEGG:

Følgende er medtatt for leiligheter:

- Porttelefon anlegg med sentralåpning av hoveddør fra leilighet der det ikke er dørfri adkomst til leilighet. Ved direkte adkomst er det ringeknapp utenfor hver leilighet.

- Røranlegg for Bredbånd og TV-uttak med 1 stk. uttak for Kabel-TV og data/IP-telefoni i stue med ferdig strukket kabelanlegg. Leveres klart til bruk med nødvendige signalforsterkere. Grunnabonnementet bestilles og betales av beboerne over felleskostnader.
Levering og montering av røykvarslere i tråd med forskriftskrav.
- 1 stk. 5 kilos pulverapparat i hver leilighet.

- Boligsprinkling dersom dette er påkrevd i henhold til offentlige krav.

BALKONGER/TERRASSER

Leilighetene leveres med balkong og rekkverk som vist i plantegninger. Dekke av trykkimpregnert tremmegulv. Rekkverk leveres i kombinasjon med glass og/eller spilerekkverk i galvanisert utførelse. En del av balkongene har tett rekkverk i henhold til støydemping. Omfang er vist i salgsmateriell.

Leiligheter beliggende i 1 etasje eller sokkeletasje med direkte utgang til bakkenivå, leveres som trykkimpregnert tremmegulv uten rekkverk. Takterrasser leveres med tretremmer.

Rekkverk i kombinasjon mellom glass og spiler.

TILLEGGS - / ENDRINGSKONTRAKTER

For leilighetskjøperne vil det være mulig å endre på følgende :

- Type parkett ut fra definert sortiment
- Farger på vegger ut fra definert palett
- Baderomsflis ut fra definert sortiment
- Armaturer på kjøkken og bad samt dusjhjørne og wc
- Kjøkken- og baderomsinnredning med hvitevarer samt garderobeskap
- Tilvalgsfunksjoner for belysning, stikkontakter.

Kjøper vil bli innkalt til endringsmøte med utbygger for gjennomgang av leveranse og bestilling av eventuelle kundeendringer. Dersom man ønsker å bestille endringer/ tilvalg for sin bolig må signert bestilling være selger i hende innen de tidsfrister som bestemmes for prosjektet. Tidsfrister for dette vil bli oppgitt i tilbud om alternative og mulige tilvalg, og vil bli sendt boligkjøpere på et senere tidspunkt.

Tilvalgsgebyr vil bli belastet boligkjøper med kr 1.500,- inkl. mva for administrasjon av disse, og er uavhengig av antall tilvalg, størrelse og priskonsekvens på tilvalg som bestilles.

Etter bestilling av diverse tilvalg vil kjøper få tilsendt en priskonsekvens med en totaloversikt som deretter signeres og returneres innen oppgitt frist til utbygger. Bolig vil bli levert som standard etter kontrakt hvis ikke signert priskonsekvens/oversikt er utbygger i hende innen fristen for dette.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at alle baderom leveres som komplette baderomskabiner som blir produsert og montert tidlig i byggefasen. Frist for endringer av utførelse vil av denne grunn komme tidlig i byggefasen (tilvalgsdel 1 av 2) og valgmulighetene vil også være noe begrenset.

Boligkjøpere som kommer sent inn i prosjektet og etter at frist for endringer er gått ut vil dessverre ikke kunne foreta tilvalg for boligen, og standard etter kontrakt blir levert. Megler vil på et tidspunkt få beskjed om når endringer/ tilvalg ikke lenger lar seg gjøre slik at boligkjøper vil være kjent med dette før signering av kontrakt.

Kostnader knyttet til kundeendringer (tilvalg) forfaller til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten og må innbetales før overtakelsen av leiligheten.

HOMLA
HAGEBY

ROMSKJEMA

HOMLA HAGEBY

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DIVERSE
GANG/ENTRE	Grå flis på gulv i omfang som vist på leilighetsplaner. 14 mm hvit eikeparkett, fra anerkjent leverandør. Fotlister ca. 12 x 50 mm i tilnærmet samme farge som parketten.	Sparklet og hvitmalt	Sparklet og hvitmalt himling. Fuget overgang mellom vegger og himling.	Inngangsdør med FG-godkjent sikkerhetslås. Slett utførelse malt i henhold til arkitektens fargevalg, dørvridere i blank eller børstet utførelse. Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap.	Døråpner/svarapparat med fargeskjerm. Det leveres downlights med dimmer.
KJØKKEN	14 mm hvit eikeparkett, fra anerkjent leverandør. Fotlister ca. 12 x 50 mm i tilnærmet samme farge som parketten.	Sparklet og hvitmalt	Hvitmalt himling. Fuget overgang mellom vegger og himling.	Kjøkkeninnredning fra Aubo Kjøkken & bad, levert av Optimera as ihht eget tegningsgrunnlag. Møbelkjøkken leveres av god dansk kvalitet og design fra Aubo Kjøkken & Bad. Standard front: "Unik Onyx Grå"- slett front med super matt overflate i fargestabil melamin. Farge tilnærmet NCS S 6500 N. Rett grep i stål. Standard fronten "UNIK" kan fritt velges i farger tilnærmet NCS S 0500/4500/6500 S. Benkeplate i høytrykkslaminat 20mm rett ABS forkant. Flere fargevalg som standard. Stålkum nedfelt i benkeplaten. Demping på skuffer og skap er standard.	Slimline ventilator fra Røroshetta. Integrerte hvitevarer fra Electrolux. • Kjøl/frys (kombiskap) • Oppvaskmaskin • Stekeovn med varmluft • Induksjon platetopp.
STUE	14 mm hvit eikeparkett, fra anerkjent leverandør. Fotlister ca. 12 x 50 mm i tilnærmet samme farge som parketten.	Sparklet og hvitmalt	Hvitmalt himling. Fuget overgang mellom vegger og himling		Det leveres ett stk. data- og TV-punkt i stue. Punktene leveres kun med rør og tomme bokser, blendet med hvitt lokk.
SOVEROM	14 mm hvit eikeparkett, fra anerkjent leverandør. Fotlister ca. 12 x 50 mm i tilnærmet samme farge som parketten.	Sparklet og hvitmalt	Hvitmalt himling. Fuget overgang mellom vegger og himling.	Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap	Det leveres ett stk. data- og TV-punkt i stue. Punktene leveres kun med rør og tomme bokser, blendet med hvitt lokk.
BOD	14 mm hvit eikeparkett, fra anerkjent leverandør. Fotlister ca. 12 x 50 mm i tilnærmet samme farge som parketten.	Sparklet og hvitmalt	Sparklet og hvitmalt himling. Fuget overgang mellom vegger og himling.		
WC	14 mm hvit eikeparkett, fra anerkjent leverandør. Fotlister ca. 12 x 50 mm i tilnærmet samme farge som parketten.	Sparklet og hvitmalt	Sparklet og hvitmalt himling. Fuget overgang mellom vegger og himling.	Servant og ettgreps armatur. Speil. Vegghengt toalett. Utstyr på bad vil leveres fra anerkjente leverandører.	
BAD	Sandstenfarget flis 30 x 30 cm. Dusjnisje med flis i samme farge og kvalitet, med mulighet for mindre format på gulv i dusjsonen for å sikre fall. Dusjnisjen kan bli nedsenket.	Sandstenfarget flis 30 x 60 cm, montert liggende.	Sparklet og hvitmalt gipshimling, alternativt lakkerte stålplater Fuget overgang mellom vegger og himling.	Baderomsinnredning med heldekkende servantplate Speil med lys som går opp mot himling i samme bredde som servantskap. Servantskap leveres i ulike bredder i henhold til plantegning. Ettgreps armatur. Termostatbatteri med dusjgarnityr eller tilsvarende i dusjnisje. Det leveres opplegg til vaskemaskin og tørketrommel på bad (i leiligheter med flere bad, leveres dette på det ene badet).	Badene kan bli levert som prefabrikkerte badekabiner med lakkerte stålplater i nedsenket himling. Det leveres downlights med dimmer.

KJØPSBETINGELSER

Homla Hageby

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 13.02.2019 er gjennomgått og godkjent av selger.

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

ANSVARLIG MEGLER
Eiendomsmegler Ingebjørg Sveine
Tlf: 959 31 845
Epost: ingebjorg.sveine@nylander.no

Eiendomsmegler Silje Merete Skog
Tlf: 908 85 424
Epost: silje.skog@nylander.no

OPPDRAGSNUMMER
3-5011/18

EIER
Hommelvik Panorama AS

ENTREPRENØR
Spennarmering AS

ARKITEKT
Rak Arkitektur AS

FORRETNINGSFØRER
Utbygger har valgt å engasjere Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS, mail: boligforvaltning-@kjeldsberg.no til å forestå stiftelse, utarbeidelse av forslag til husordensregler, vedtekter, budsjett, samt forretningsførsel for sameiet.

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

PROSJEKTETS ADRESSE
Liavegen 2A
7550 HOMMELVIK

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

MATRIKKELNUMMER
Gnr. 57 bnr. 338 i 5031 Malvik kommune.

Hver bolig vil bli tildelt seksjonsnummer og endelig adresse etter at seksjonering er godkjent og tinglyst.

Om prosjektet

TIDSPLAN, SELGERS FORBEHOLD OG ANDRE FORUTSETNINGER
Byggestart er estimert til vår/sommer 2020. Selger tar forbehold om 65 % salg av samlet omsetning i salgstrinn 1 (blokk A) og salgstrinn 2 (blokk B) før byggestart kan vedtas og under forutsetning av at rammeavtale og igangsettelses-estillatelse er gitt av Malvik kommune.

Byggetid er estimert til ca 18 måneder fra frafallelse av forbehold, med forbehold om forsinkelser grunnet force majeure, streik, grunnforhold, o.l. For prosjektets generelle forbehold, se lenger bak i denne salgsoppgave.

Byggestart varsles skriftlig til kjøperne, via utbygger / megler.

Bindende bekreftelse på kjøp vil være bindende i 15 måneder fra kjøpsdato.

Dersom kjøper ikke har fått annen beskjed fra selger innen fristens utløp, anses selgers forbehold som frafalt.

Etter avtaleinngåelse plikter utbygger å holde kjøper fortløpende orientert om:
1. Fremdrift.
2. Byggestart og overtagelse.
3. Tidspunkt for endringsmøte.
4. Eventuelle reguleringsendringer og nabovarsler m.m.
5. Skriftlig varsel dersom det oppstår endringer i leveransebeskrivelse / standard.
6. Skriftlig varsel dersom det oppstår forsinkelser grunnet force majeure, steik, grunnforhold o.l. som medfører utsettelse av overtagelse.

FØLGENDE GENERELLE FORBEHOLD FRA SELGER AKSEPTERES AV KJØPER:
AREAL PÅ BOLIGSTØRRELSE:
Arealavvik på leilighetsstørrelse mindre enn 5% kompenseres ikke, jfr. punkt vedr. arealer/ tegninger.
USOLGTE ENHETER:
Selger forbeholder seg retten til å endre priser og salgsbetingelser på usolgte boliger, beholde boliger og leie ut usolgte boliger.
TILLEGGSYTELSER:
Selger kan selv velge å gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett for andre kjøpere.
OFFENTLIGE SKATTER OG AVGIFTER:
Eventuell økning i offentlige skatter og avgifter, herunder evt. økning av mva, tinglysingsgebyr, 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 de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.
ENDRINGER I MATERIALVALG OG KONSTRUKS-JONSLØSNINGER:
Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligenes kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
TILLEGGSVEDERLAG:
Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.
SERVITUTTER OG ERKLÆRINGER:
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.
OVERTAGELSE:
Kjøper plikter å overta boligen straks denne er ferdigstilt.
FORRETNINGSFØRER:
Selger har anledning til å inngå bindende forretningsføreravtale på vegne av sameiet, med 6 mnd. oppsigelse. Kostnader til etablering av sameiet til forretningsfører, møtelokaler, registrering i Brønnøysund faktureres sameiet etter overtagelse, og trekkes av startkapitalen. Videre kan selger på vegne av sameiet, inngå bindende avtale vedr. leveranse av TV/fiber.
DEKLARASJON:
Prosjektets standard vil fremkomme av deklarasjon. Dette uavhengig av evt. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.
INTEGRERTE HVITEVARER:
Selger yter ikke lengre garanti for medfølgende hvitevarer, utover hva kjøpsloven gir.

Byggets form, konstruksjon, standard og kvalitet

er fastlagt, men det tas forbehold om eventuelle endringer i forhold til prospektet.

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

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.

Selger forbeholder seg retten til å slå sammen leiligheter/endre antall seksjoner i prosjektet.

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

FORSINKELSER

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

Dersom estimert byggetid overskrides, og selger ikke sender korrigert plan for overtagelse senest 6 mnd. før estimert overtagelse, regnes byggestartstidspunkt med tillegg av
angitt byggetid som frist for overtagelse. Forsinkelse er å regne fra dette tidspunkt.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jfr Bustadoppføringslova § 10).

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

Tilleggsfrister:
Selger har rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova (jfr. tilleggsfrister §11).

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

Når foreligger det forsinket overtagelse:
Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter Bustadoppføringslova § 10 og § 11. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført, eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Kjøpers rettigheter ved forsinket overtagelse:
Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:
1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum

Generell info om forsinkelse:
Vilkår for de ulike alternativene fremgår av bustadoppføringslova §§ 18, 19, 20 og 22.

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

GARASJE / PARKERING

Organiseringen av parkeringsplanet er ikke besluttet og bestemmelser om rettigheter til parkeringsplasser inntas i vedtektene før stiftelsen av sameiet.

Tildelingen av p-plass bestemmes av utbygger ved seksjonering/etablering av sameiet. Senere endringer krever samtykke fra berørte rettighetshavere. Retten til p-plass følger seksjonen og kan ikke selges separat.

Det er installert smart ladeløsning på parkeringsplanet. Sameiet har inngått avtale med leverandør for administrering og drift av anlegget.
Seksjonseiere, som ikke har valgt ladepunkt for el-bil eller ladbar hybridbil som tilvalg ved kjøp av seksjon, kan med samtykke fra styret knytte seg på sameiets smartløsning. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Etableringskostnad for el-bil lading som inkluderer smartlader er satt til ca. kr. 5000,-. Kjøper må i tillegg betale månedlig utgift til lading basert på forbruk.

Styret kan beslutte og er berettiget til å gjøre endringer på eksisterende anlegg dersom dette er nødvendig av hensyn til sikkerhet.

Det er tilrettelagt for HC plasser. Dersom det hos en eier av boligseksjon eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for p-plass tilpasset HC, har denne seksjonseieren krav på å få tilgang til HC plass mot et midlertidig bytte av parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Det er et vilkår at vedkommende med HC behov kan dokumentere at man på grunn av sykdom/ funksjonsreduksjon har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Bytte gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen.
Det er sameiets styre som behandler søknader om HC plass og midlertidige bytteordninger etter overtakelsen.

Plikter og rettigheter for felles adkomst mellom sameiet og næringseiendommen (egen matrikkel) inntas når erklæringer er utarbeidet.

Kostnad til parkeringsplass i p-kjeller kommer i tillegg med kr. 150,- pr. mnd/plass.

AREALER/TEGNINGER

Arealer som fremgår av både prisliste og tegninger, 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-areal (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 viser forslag til møblering og utstyr som ikke nødvendigvis medfølger i handelen.

TOMT

7.752 m2 felles eiendomstomt som eies i fellesskap av sameiet.

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

Området er regulert til kombinert bolig og næring i henhold til reguleringsplan med bestemmelser.

I planbestemmelser for området Moan og Sandfjæra (område mellom jernbanespor og Hommelvik Sjøside) er det regulert for at det kan oppføres næringsbygg. Det tillates byggehøyde inntil 9,0 meter over terreng

SKOLEKRETS / BARNEHAGER
I følge Malvik kommune sine nettsider, hører eiendommen per i dag under Hommelvik barne- og ungdomsskole.

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
Seksjonen overdras fri for heftelser.

I tillegg har sameiet legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht eierseksjonsloven § 25. Pantet er begrenset oppad til 1G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Etter overgang til ny utforming av grunnbok pr. 17.4.17 vil både pengeheftelser og servitutter nå angis som heftelser med prioritet etter tinglysingsdato.
Dette medfører at nytt pant som skal tinglyses kan få prioritet etter tidligere tinglyste servitutter som hefter ved eiendommen.
Potensielle budgivere bes fremlagt salgsoppgave med oversikt over eiendommens heftelser til sin bankkontakt før inngivelse av bud.

For mer informasjon om tilliggende rettigheter, ta kontakt med meglerforetaket.

Organisering og økonomi

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, kr. 144.700,-). Avtalt kjøpspris for boligen i henhold til prisliste inkluderer også
andel fellesareal. Dokumentavgiften for hver enkelt bolig og evt. parkeringsplass fremkommer av vedlagte prisliste.

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

Dokumentavgift kr. 3.610,-
Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 525,-
Tinglysingsgebyr panteobligasjon p.t. kr 525,-
Grunnboksutskrift p.t. kr 199,-
Startkapital til sameiet kr. 10.000,-

Totalt p.t. kr. 14.859,-

En eventuell økning i omkostningene må dekkes av kjøper.
Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være kjøpers ansvar og risiko.

EIEFORM
Boligene selges som selveierleiligheter og vil bli organisert som et eierseksjonssameie.
Eierseksjonsameiet vil bestå av 1 næringsseksjon, som vil bli organisert som anleggseiendom og resten boligseksjoner.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven og vedtektene.

Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelse overfor sameiet.

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant sameierne. Dette styret skal ivareta alle saker av fellesinteresse for sameierne.

Hver kjøper kan ikke erverve mer enn 2 seksjoner i et eierseksjonsameie.

Selger vil besørge at eiendommen blir tinglyst seksjonert. Endelig seksjonsnummer blir fastsatt ved seksjonering. Bruksrett til fellesareal.

NÆRINGSAREAL
Det etableres næringsareal i 1.etasje på ca.2 000 kvm, med egen adkomst.Denne delen vil få egen matrikkel.
Utbygger står fritt til å disponere/selge/leie ut næringsarealet.
En del aktivitet må påregnes i forbindelse med næringsdelen.
Det kan forekomme en del tilpasninger på næringsdelen som f.eks. endret inngangsparti/vinduer o.l.
Utbygger kan uten videre varsel søke omregulering av næringsarealet til boligformål.
Iht. vedtektforslagets § vedr. næringsdel:
Virksomheten i næringsseksjonen skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.
Næringseier/leietaker skal ha rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene.
Næringseier/leietaker skal ha tilgang til tekniske rom samt rett til å kjøre og laste av varer i parkeringskjeller.

VEDTEKTER, REGLER, REGNSKAP OL
Selger har, på vegne av sameie, anledning til å stifte og inngå bindende forretningsføreravtale med 6-12 mnd oppsigelse.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valg, samt en gjennomgang av sameiets 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 Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS (valgt forretningsfører) og følger vedlagt salgsoppgave. 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 talerfor 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 Malvik 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.lovdata.no.

FELLESKOSTNADER
Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader.

Budsjettforslag for 1. driftsår estimerer andel fellesutgifter pr. bolig til å ligge mellom ca. kr 2.041,- pr. mnd. til ca. kr 5.160,- pr. mnd.

Fellesutgifter er beregnet og fordelt ut i fra både eierbrøk og lik andel pr. seksjon ut fra type kostnad.
Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felles bokostnader.

Felleskostnader iht. prisliste og budsjett antas å skal dekke bl.a.: oppvarming tappevann og vannbåren varme i gulv, komm.avg. og renovasjon, kommunale avgifter for vannuttak fellesareal, kommunikasjonspakke, parkering, avsetning til vedlikehold fellesareal, heisdrift, forretningsførsel, strøm i fellesareal, vann fellesareal, renhold fellesareal, felles bygningsforsikring (ikke innbo), og andre driftskostnader. Ovennevnte kostnader er stipulert og er kun basert på erfaringstall.

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

TV/Fiber: Det vil bli inngått avtale om leveranse av TV & internett med bindingstid. Hver enkelt beboer kan selv velge å oppgradere og bestille ekstratjenester utover det som avtales. Evt. tilleggspunkter for TV/Data/Telefoni må ordnes og bekostes av den enkelte etter innflytting.

Pr. overtagelsesdato betales i tillegg til kjøpesum startkapital på kr. 10.000,- som settes av til sameiet Forretningsførers honorar for stiftelsen dekkes av denne kapitalen.

Selger plikter ikke å innbetale dette tillegget for usolgte boliger, forutsatt at disse boligene ligger ute for salg. Etter ferdigstillelse, plikter selger å betale andel felleskostnader på usolgte boliger.

Budsjettet er et forsalg til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører 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.

RENOVASJON OG EIENDOMSSKATT

Renovasjon faktureres sameiet fra Innherred Renovasjon og er inkludert i fellesutgifter.

Eiendomsskatt faktureres for seg selv og kommer i tillegg til 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 Malvik 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 UTLEIE

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

For boliger og bygninger som ikke er ferdigstilt kan eier, i
stedet for å legge frem en energiattest, garantere for
energikarakter og oppvarmingskarakter før avtale om salg av boligen eller bygningen blir inngått. Endelig energiattest skal i så fall legges frem før ferdigstillelse, jf. forskrift om energimerking § 7.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter
skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

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 byggearbeidene igangsettes, sørge for sikkerhetsstillelse i samsvar med bufl. § 12.

Garanti må dog alltid stilles før innbetalinger frigis til selger og/eller kjøper fratas 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 tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeids skal tilfredsstille 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

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

Selger eller dennes representant, vil utarbeide en tilvalgsmeny ut fra våre leverandørers sortiment. Av tilvalgsmenyen fremgår valgmulighetene og prisene for tilvalgs bestillinger. Tilvalg avtales

særskilt mellom selger og kjøper.

Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke påregnes tilvalgs muligheter utover tilvalgsmenyen. Det vil ikke være mulig med tilvalg som krever endring av opplegg for strøm, ventilasjon, sprinkling, vann og/eller avløp.

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

Alle endringsbestillinger skjer mot selger. Selgeren plikter å skriftlig klargjøre for kjøper de kostnads- og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.
Endringsmøter avholdes etter nærmere avtale, etter at kjøpekontrakt er inngått.

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

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

Tilvalgs bestillinger faktureres av selger og innbetales til oppgjørsmegler samtidig med hovedoppgjør ved overtagelse/ferdigstillelse for leiligheten.

Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler megler at betaling for disse endringene finner sted etter overtagelse har funnet sted dersom de ikke skal innbetales via meglers klientkonto. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling direkte til selger/underleverandør før overtagelse, gjør megler oppmerksom på at slik betaling vil være usikret ved en evt. konkurs.

Det vises for øvrig til bufl. § 9.

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 anleggsplassen.

OVERTAGELSE BOLIG

Overtagelse skjer iht. antatt byggestart og byggetid. Byggetid er estimert til 18 mnd. Byggestartvarsel sendes kjøpere så snart evt. selgers forbehold iht. salgsoppgave frafalles og nødvendige tillatelser (igangsettingstillatelse) er gitt av kommunen.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes.

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 inklusiv 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 ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/hjemmelsovergang 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 byggrengjort stand. Dette innebærer at boligen vil kunne ha behov for lett rengjøring før innflytning, grunnet byggestøv 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 ferdigstillelse 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 ferdigstillelsen, 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. Reklamasjon sendes til utbygger. 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. Dersom entreprenøren etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.00), mister forbrukeren rett til utbedring. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter
hvert som disse blir avsluttet.
Forbruker har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av entreprenøren, med mindre entreprenøren unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at forbruker skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort
til andre.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper skal fremlegge finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen, inklusive omkostninger,

senest 10 virkedager etter at avtale om kjøp er inngått . Kjøper aksepterer at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank. Finansieringsbekreftelse fra kjøpers bankforbindelse er betinget av at det blir stilt betryggende sikkerhet for selgers forpliktelser etter kontrakt i henhold til Bustadoppføringslova av 13. juni 1997.

Opptjente renter på eventuelt innbetalt forskudd av kjøpesum i perioden fra overtagelse til og med overskjøting, tilfaller kjøper. Unntak er dersom selger har stilt forskuddsgaranti (§47).

INNBETALING AV KJØPESUM + OMK.
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).

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

AVBESTILLING
Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova, jf. bustadoppføringslova kap. VI. Kontakt megler for nærmere informasjon.

TRANSPORT AV AVTALE/VIDERESALG AV KONTRAKT
Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjennelse av transportsalg, skal selgers evt. transportavtale benyttes og kjøper betale et administrasjonsgebyr på kr. 20.000,- inkl. mva. til selger.

Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt den siste måned før overtakelse.

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, kopi av legitimasjon samt ev. innbetaling av forskudd/ delinnbetaling. Videresalg før selgers forbehold er avklart og kjøpekontrakt er signert vil ikke bli akseptert.

Evt. tidligere innbetalt forskudd/delinnbetaling, vil ikke bli fristilt til opprinnelig kjøper før ovennevnte vilkår er oppfylt og nytt forskudd/ delinnbetaling fra ny kjøper er mottatt av megler. En utbetaling vil i et slikt tilfelle ikke omfatte renter fra meglers klientkonto.

Skulle tomta allerede være overskjøtet til kjøper, hvor hele leveransen ikke er overlevert (bygget), må tomta videreskjøtes til ny kjøper. Ovennevnte administrasjonsgebyr inkluderer ikke tinglysingsomkostninger hermed.

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

Dersom formålet med transport av avtalen er å tjene penger ansees kjøper 1 som profesjonell, og er pålagt å stille med tilleggsgaranti (§12 garanti etter Bustadoppførinslova) for overskytende mellom opprinnelig og ny kjøpesum.

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

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.

MEGLERS VEDERLAG
I forbindelse med salg av denne eiendommen er avtalen om vederlag mellom selger og megler:
Honorarer pr. enhet:
Provisjon kr. 40.000,-.
Oppgjørshonorar med kr. 5.000,- per enhet.
Kontroll av EDR kr. 250,-
Annonsering etter avtale/regning. Alle priser eks. 25 % mva.

Dersom handelen ikke kommer i stand på grunn av ikke innfridd selgers forbehold, skal selger betale provisjon for solgte enheter, markedsføring og alle utlegg.

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 videreformidler gitt informasjon.

Kjøper gjøres oppmerksom på at skisser, 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.

Ved inngåelse av skriftlig, bindende bekreftelse på kjøp hvor aksept meddeles, ansees avtale som inngått. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i denne salgsoppgave med vedlegg. Salgsoppgave m/vedlegg og akseptbrev fungerer som midlertidig kontrakt inntil kontrakt skrives.

Kontrakt inngås på bakgrunn av salgsoppgave med vedlegg, dog aksepterer kjøper at detaljbestemmelser i leveransebeskrivelse og korrigerte 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.

BUDSJETT

Budsjett første driftsår

Sameiet Homla Hageby

Inntekter	
Oppstartsinntekter	-640 000
Inntekter-Fellesutgifter	-1 386 240
Leieinntekter garasje	-142 200
Akonto fjernvarme	-403 000
Inntekter kommunikasjonspakke	-383 250
Sum inntekter	**-2 954 690**

Kostnader		Fordelingsnøkkel
Styrehonorar	40 000	Enhet
Arbeidsgiveravgift	5 640	Enhet
Revisjonshonorar	10 500	Enhet
Forvaltningshonorar	70 300	Enhet
Andre honorarer	4 000	Enhet
Kommunale avgifter bolig samt for vannuttak fellesareal	306 000	Eierbrøk
Renovasjon, containerleie, avfallshåndt.	224 000	Eierbrøk
Adm.kostnader og porto	6 500	Enhet
Fellesmøter, møteutgifter	6 000	Enhet
Andre tekniske anlegg, reparasjoner, service	40 000	Eierbrøk
Garasjeanlegg	20 000	Antall p-plasser
Heis	100 000	Eierbrøk
Brannalarm	30 000	Eierbrøk
Mobilt vakthold, nøkkeloppbevaring	2 500	Eierbrøk
Vaktmester/ driftstilsyn	84 000	Eierbrøk
Vedlikehold grøntarealer/ gartner	54 000	Eierbrøk
Fasaderengjøring utvendig glassrekkverk	7 500	Eierbrøk
Renhold	71 000	Eierbrøk
Matteservice/ -leie	27 000	Eierbrøk
Diverse drift, utskiftinger, utstyr	10 000	Eierbrøk
Filterskifte	32 000	Enhet
Snørydding/ strøing. Plan 2/Takhage	50 000	Eierbrøk
Strøm	80 000	Eierbrøk
Oppvarming tappevann via elektrokjel	403 000	Eierbrøk
Kommunikasjonspakke	383 250	Enhet
Forsikringspremier	141 500	Eierbrøk
Avsetning til framtidig vedlikehold	100 000	Eierbrøk
Bank- og kortgebyr	6 000	Enhet
Oppstartskostnader	118 750	Enhet
Sum kostnader	**2 433 440**	

Resultat	**521 250**

Antall enheter	64
Sum eierbrøk	4 195

FORUTSETNINGER:

Ovennevnte budsjettposter er basert på mottatt informasjon på utarbeidelsestidspunktet.
Driftskostnader revideres etter befaringer når bygget er ferdigstilt.
Det tas forbehold om endringer i behov, prisjusteringer
og fremtidige endringer av opplyste arealstørrelser/eierbrøk. Budsjettet revideres før stiftelse.

Prisen på abonnement tv og internett kan endre seg, oppdatert info tas med i stiftelsesmøtet.
Alle driftsutgifter til vaktmester, plen og snø gjelder kun for boligdel i plan 2 og p-kjeller. Ingen ting på bakkenivå.

*) Kostnad til parkeringsplass i p-kjeller kommer i tillegg med kr. 150,- pr. mnd/plass.

Det innbetales kr. 10.000,- fra hver seksjon som oppstartskapital i sameiet.

BUDSJETTET GJØRES GJELDENDE FOR PERIODEN FRA OVERTAKELSE OG UT ÅRET

kjeldsberg

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER
Sameiet Homla Hageby

Seksjon	Leilighet	Eierbrøk	Enhetsfordelte FK	Eierbrøkfordelte FK	Driftskostnader	Abonnement kabel tv og internett	Fjernvarme	*) Leieinntekter parkering	SUM FELLESKOSTNADER
1	B02-01	94	kr 236	kr 2 479	kr 2 714	kr 499	kr 753		**kr 3 966**
2	B02-02	38	kr 236	kr 1 002	kr 1 238	kr 499	kr 304		**kr 2 041**
3	B02-03	46	kr 236	kr 1 213	kr 1 449	kr 499	kr 368		**kr 2 316**
4	B02-04	49	kr 236	kr 1 292	kr 1 528	kr 499	kr 392		**kr 2 419**
5	B02-05	42	kr 236	kr 1 108	kr 1 343	kr 499	kr 336		**kr 2 178**
6	B02-06	46	kr 236	kr 1 213	kr 1 449	kr 499	kr 368		**kr 2 316**
7	B02-07	49	kr 236	kr 1 292	kr 1 528	kr 499	kr 392		**kr 2 419**
8	B02-08	68	kr 236	kr 1 793	kr 2 029	kr 499	kr 544		**kr 3 072**
9	B02-09	41	kr 236	kr 1 081	kr 1 317	kr 499	kr 328		**kr 2 144**
10	B02-10	91	kr 236	kr 2 400	kr 2 635	kr 499	kr 728		**kr 3 863**
11	B03-01	94	kr 236	kr 2 479	kr 2 714	kr 499	kr 753		**kr 3 966**
12	B03-02	38	kr 236	kr 1 002	kr 1 238	kr 499	kr 304		**kr 2 041**
13	B03-03	38	kr 236	kr 1 002	kr 1 238	kr 499	kr 304		**kr 2 041**
14	B03-04	58	kr 236	kr 1 529	kr 1 765	kr 499	kr 464		**kr 2 728**
15	B03-05	44	kr 236	kr 1 160	kr 1 396	kr 499	kr 352		**kr 2 247**
16	B03-06	38	kr 236	kr 1 002	kr 1 238	kr 499	kr 304		**kr 2 041**
17	B03-07	38	kr 236	kr 1 002	kr 1 238	kr 499	kr 304		**kr 2 041**
18	B03-08	58	kr 236	kr 1 529	kr 1 765	kr 499	kr 464		**kr 2 728**
19	B03-09	68	kr 236	kr 1 793	kr 2 029	kr 499	kr 544		**kr 3 072**
20	B03-10	41	kr 236	kr 1 081	kr 1 317	kr 499	kr 328		**kr 2 144**
21	B03-11	91	kr 236	kr 2 400	kr 2 635	kr 499	kr 728		**kr 3 863**
22	B04-01	94	kr 236	kr 2 479	kr 2 714	kr 499	kr 753		**kr 3 966**
23	B04-02	38	kr 236	kr 1 002	kr 1 238	kr 499	kr 304		**kr 2 041**
24	B04-03	58	kr 236	kr 1 529	kr 1 765	kr 499	kr 464		**kr 2 728**
25	B04-04	44	kr 236	kr 1 160	kr 1 396	kr 499	kr 352		**kr 2 247**
26	B04-05	38	kr 236	kr 1 002	kr 1 238	kr 499	kr 304		**kr 2 041**
27	B04-06	38	kr 236	kr 1 002	kr 1 238	kr 499	kr 304		**kr 2 041**
28	B04-07	58	kr 236	kr 1 529	kr 1 765	kr 499	kr 464		**kr 2 728**
29	B04-08	68	kr 236	kr 1 793	kr 2 029	kr 499	kr 544		**kr 3 072**
30	B04-09	97	kr 236	kr 2 558	kr 2 793	kr 499	kr 777		**kr 4 069**
31	B05-01	94	kr 236	kr 2 479	kr 2 714	kr 499	kr 753		**kr 3 966**
32	B05-02	38	kr 236	kr 1 002	kr 1 238	kr 499	kr 304		**kr 2 041**
33	B05-03	58	kr 236	kr 1 529	kr 1 765	kr 499	kr 464		**kr 2 728**
34	B05-04	84	kr 236	kr 2 215	kr 2 451	kr 499	kr 672		**kr 3 622**
35	B05-05	99	kr 236	kr 2 611	kr 2 846	kr 499	kr 793		**kr 4 138**
36	B05-06	68	kr 236	kr 1 793	kr 2 029	kr 499	kr 544		**kr 3 072**
37	B05-07	97	kr 236	kr 2 558	kr 2 793	kr 499	kr 777		**kr 4 069**
38	A02-01	94	kr 236	kr 2 479	kr 2 714	kr 499	kr 753		**kr 3 966**
39	A02-02	38	kr 236	kr 1 002	kr 1 238	kr 499	kr 304		**kr 2 041**
40	A02-03	56	kr 236	kr 1 477	kr 1 712	kr 499	kr 448		**kr 2 660**
41	A02-04	59	kr 236	kr 1 556	kr 1 791	kr 499	kr 472		**kr 2 763**
42	A02-05	56	kr 236	kr 1 477	kr 1 712	kr 499	kr 448		**kr 2 660**
43	A02-06	38	kr 236	kr 1 002	kr 1 238	kr 499	kr 304		**kr 2 041**
44	A02-07	38	kr 236	kr 1 002	kr 1 238	kr 499	kr 304		**kr 2 041**
45	A02-08	109	kr 236	kr 2 874	kr 3 110	kr 499	kr 873		**kr 4 482**
46	A03-01	94	kr 236	kr 2 479	kr 2 714	kr 499	kr 753		**kr 3 966**
47	A03-02	38	kr 236	kr 1 002	kr 1 238	kr 499	kr 304		**kr 2 041**
48	A03-03	38	kr 236	kr 1 002	kr 1 238	kr 499	kr 304		**kr 2 041**
49	A03-04	58	kr 236	kr 1 529	kr 1 765	kr 499	kr 464		**kr 2 728**
50	A03-05	78	kr 236	kr 2 057	kr 2 292	kr 499	kr 624		**kr 3 416**
51	A03-06	78	kr 236	kr 2 057	kr 2 292	kr 499	kr 624		**kr 3 416**
52	A03-07	38	kr 236	kr 1 002	kr 1 238	kr 499	kr 304		**kr 2 041**
53	A03-08	109	kr 236	kr 2 874	kr 3 110	kr 499	kr 873		**kr 4 482**
54	A04-01	94	kr 236	kr 2 479	kr 2 714	kr 499	kr 753		**kr 3 966**
55	A04-02	38	kr 236	kr 1 002	kr 1 238	kr 499	kr 304		**kr 2 041**
56	A04-03	58	kr 236	kr 1 529	kr 1 765	kr 499	kr 464		**kr 2 728**
57	A04-04	78	kr 236	kr 2 057	kr 2 292	kr 499	kr 624		**kr 3 416**
58	A04-05	78,1	kr 236	kr 2 060	kr 2 295	kr 499	kr 625		**kr 3 419**
59	A04-06	120	kr 236	kr 3 164	kr 3 400	kr 499	kr 961		**kr 4 860**
60	A05-01	94	kr 236	kr 2 479	kr 2 714	kr 499	kr 753		**kr 3 966**
61	A05-02	99	kr 236	kr 2 611	kr 2 846	kr 499	kr 793		**kr 4 138**
62	A05-03	78	kr 236	kr 2 057	kr 2 292	kr 499	kr 624		**kr 3 416**
63	A05-04	78	kr 236	kr 2 057	kr 2 292	kr 499	kr 624		**kr 3 416**
64	A05-05	120	kr 236	kr 3 164	kr 3 400	kr 499	kr 961		**kr 4 860**

VEDTEKTER

Dette er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet i forbindelse med salgsstart. Disse er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som følger av sameieforholdet, og det tas forbehold om senere endringer, bl.a. i forbindelse med innsendelse av seksjonering. Alle tillatelser til deling osv foreligger ikke, og det tas spesielt forbehold om at det kan bli endringer som følge av at planlagt organisering av eiendommen ikke godkjennes av kommunen. Endelige vedtekter vedtas på stiftelsesmøte til sameiet.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HOMLA HAGEBY

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

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Homla Hageby

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 57, bnr. xxx i Malvik kommune.
Eiendommens adresse er: Liavegen 2A.

Sameiet er iht. seksjoneringsvedtak oppdelt i 64 seksjoner. Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler - i henhold til tinglyst seksjoneringsvedtak.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtaket, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 2 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Organiseringen av parkeringsplanet er ikke besluttet og bestemmelser om rettigheter til parkeringsplasser inntas i vedtektene før stiftelsen av sameiet.

Tildelingen av p-plass bestemmes av utbygger ved seksjonering/etablering av sameiet. Senere endringer krever samtykke fra berørte rettighetshavere. Retten til p-plass følger seksjonen og kan ikke selges separat.

Det er installert smart ladeløsning på parkeringsplanet. Sameiet har inngått avtale med leverandør for administrering og drift av anlegget.
Seksjonseiere, som ikke har valgt ladepunkt for el-bil eller ladbar hybridbil som tilvalg ved kjøp av seksjon, kan med samtykke fra styret knytte seg på sameiets smartløsning.
Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Styret kan beslutte og er berettiget til å gjøre endringer på eksisterende anlegg dersom dette er nødvendig av hensyn til sikkerhet.

Det er tilrettelagt for xx HC plasser. Dersom det hos en eier av boligseksjon eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for p-plass tilpasset HC, har denne seksjonseieren krav på å få tilgang til HC plass mot et midlertidig bytte av parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Det er et vilkår at vedkommende med HC behov kan dokumentere at hen på grunn av sykdom/funksjonsreduksjon har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Bytte gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen.
Det er sameiets styre som behandler søknader om HC plass og midlertidige bytteordninger etter overtakelsen.

Plikter og rettigheter for felles adkomst mellom sameiet og næringseiendommen (egen matrikkel) inntas når erklæringer er utarbeidet.

§ 3 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 4 HEFTELSESFORM

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

§ 5 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Seksjonen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne. Ved vurderingen av hva som anses unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.

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

§ 6 OM ÅRSMØTET 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 innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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.

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.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentet skal også være tilgjengelig i årsmøtet.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

§ 7 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE

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
- velge styremedlemmer.

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering, dersom det ikke tidligere er behandlet i ekstraordinært årsmøte.

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

§ 8 STEMMERETTSREGLER

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

§ 9 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser 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:

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

- oppløsning av sameiet
- tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter og tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

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 leietaker av seksjon 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.

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.

§ 11 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3 - 5 medlemmer.
Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

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

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.
Ved første styrevalg velges ett – to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

§ 12 STYREARBEIDET

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.
Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.
Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 13 OM STYREMØTET

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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.

§ 14 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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 esl. §§ 38 og 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leietaker av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 16 REGNSKAP

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

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styrets oppgaver å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt å avslutte engasjementet

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 18 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 19 VEDLIKEHOLD

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører
- balkong og terrasse ol. som inngår i seksjonens hoveddel

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke fasademaling, utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og balkonger/terrasser ol.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. 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 tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte 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 bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene 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 leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, 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 bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§ 21 FELLESKOSTNADER

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.

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

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.

Unnlatelse 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 besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 22 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 23 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

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 jfr. Lov om eierseksjoner § 39. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 25 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

HOMLA
HAGEBY

INGEBJØRG SVEINE
TLF. 959 31 845

MEGLERHUSET
NYLANDER

SILJE MERETE SKOG
TLF. 908 85 424