

Kystad

Fire rekkehus i Rudolf Nilsens veg 9

EiendomsMegler 1

Innhold

Velkommen til Rudolf Nilsens veg 9 5
Om boligene 7
Utomhusplan 11
Plantegninger 12
Etasjeplan 16
Fasader 19
Fordeler med å kjøpe nybolig 21
Byggebeskrivelser 23
Kjøpsprosessen 29
Kjøpsbetingelser 30
Vedlegg 40

Budskjema 65

Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet: Alle bildene er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme. Se leveransebeskrivelse for korrekt beskrivelse. Forbehold om trykkfeil i prospektet. Prospekt sist revidert 15.01.2026. Grafisk produksjon: EiendomsMegler 1 Midt-Norge avd. Nybygg.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

4 rekkehus på hyggelige Kystad

På Kystad, et populært og naturskjønt område,
er det nå 4 nye og flotte familieboliger for salg.

Boligene i Rudolf Nilsens veg 9 går over to plan i tillegg til hems og har innholdsrike planløsninger som er perfekt tilpasset moderne familieliv. Med planløsninger får du en funksjonell og fleksibel bolig, ideell for både små og store familier.

Hver bolig har en flott uteplass som inviterer til avslapning og sosialt samvær, enten du ønsker å nyte morgenkaffen i solen eller samle venner til en hyggelig grillkveld. I tillegg har alle boligene parkering i carport, slik at du har enkel tilgang til bilen året rundt. Alle boligene har sportsbod i tilknytning til carport.

Kystad byr på en fin kombinasjon av rolig boligliv og nærhet til både naturen og Trondheim sentrum. Området har også svært gode kollektivtilbud, med hyppige bussavganger som gjør det enkelt å komme seg til byen og andre nærliggende fasiliteter. Her får du muligheten til å bo i et attraktivt og familievennlig område med flotte turmuligheter og praktiske tjenester i nærheten.

Velkommen hjem til Rudolf Nilsens veg 9.



Nermin Lizde
Leder nybygg – Salg / Eiendomsmegler
nermin.lizde@em1.no
Tlf: 959 63 077



Ane Nes
Eiendomsmegler
ane.nes@em1.no
Tlf: 915 88 153



Jørgen Viken
Eiendomsmegler
jorgen.viken@em1.no
Tlf: 994 82 197



Kvaliteter vi vet du vil sette pris på i ditt nye hjem

- **Romslige uteplasser med gode solforhold**
- **Helt nytt med flott standard**
- **Boligene har god takhøyde**
- **Kjøkken fra Fossline med integrerte hvitevarer fra AEG**
- **60x60 flis på bad og i entre**
- **1-stavs gulv type Bjelin Vista White**
- **Kledning i Møre Royal Grå**
- **Parkering i carport**

For mer info om boligens kvaliteter, se leveransebeskrivelse på side 23







Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Planer

Situasjonsplan, fasader & plantegninger

Opplysning om areal

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

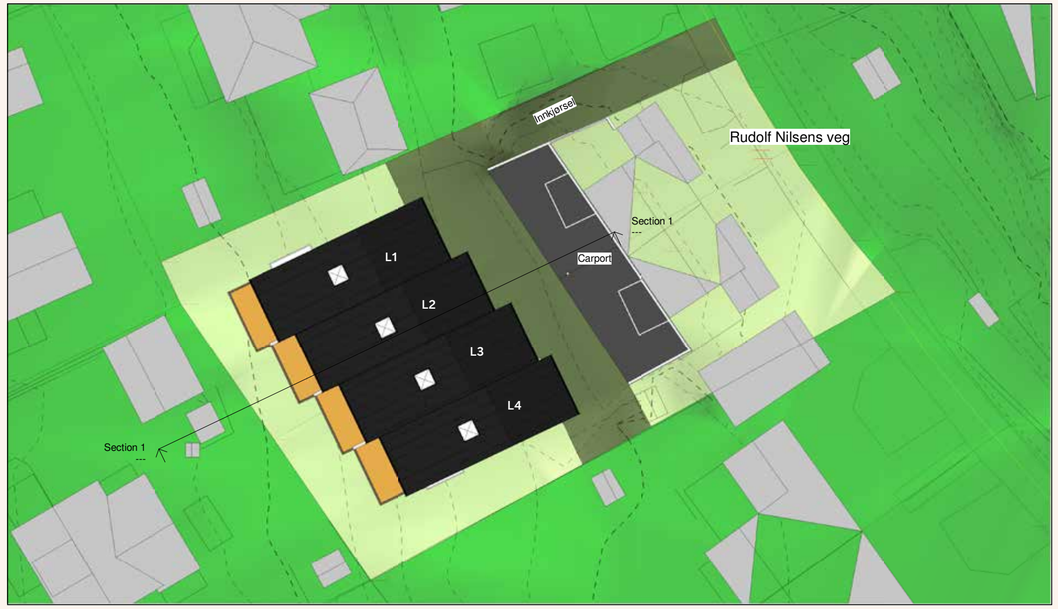
BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.

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

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

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





Utomhusplan

Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

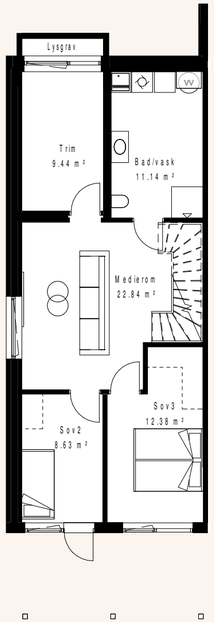
L1

BRA-i 139 m²
BRA-e 5 m²
BRA 144 m²

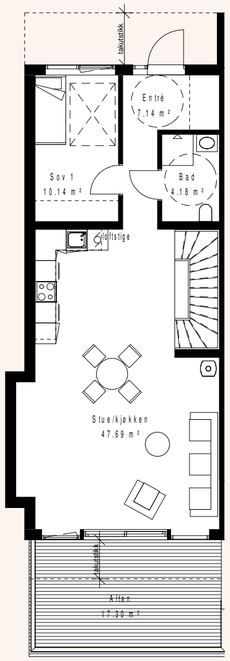
GUA (hems) 23,5 m²

Altan 17 m²

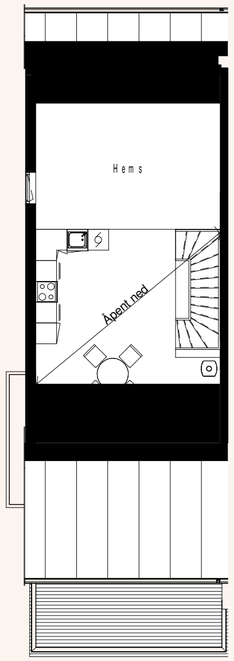
Plan 1



Plan 2



Plan 3



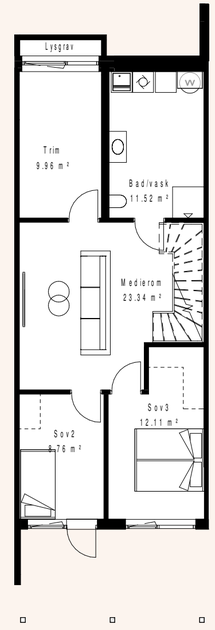
L2

BRA-i 138 m²
BRA-e 5 m²
BRA 143 m²

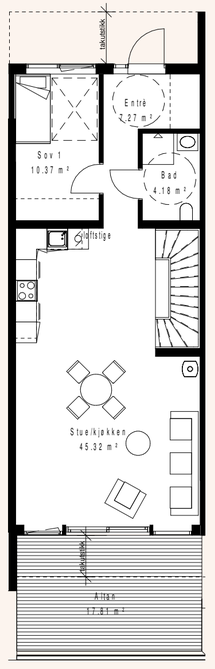
GUA (hems) 23,5 m²

Altan 18 m²

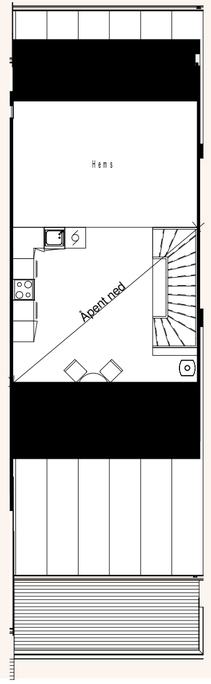
Plan 1



Plan 2



Plan 3



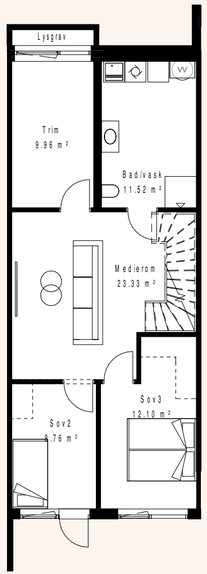
L3

BRA-i 138 m²
BRA-e 5 m²
BRA 143 m²

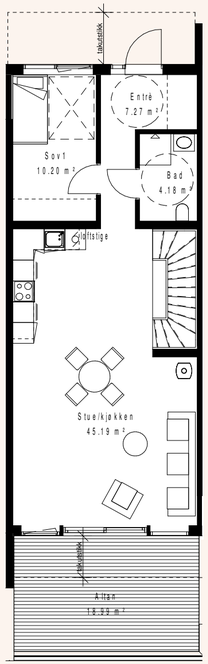
GUA (hems) 23,5 m²

Altan 19 m²

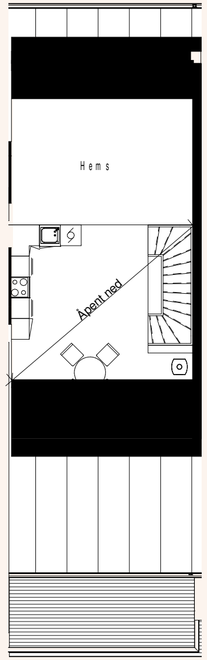
Plan 1



Plan 2



Plan 3



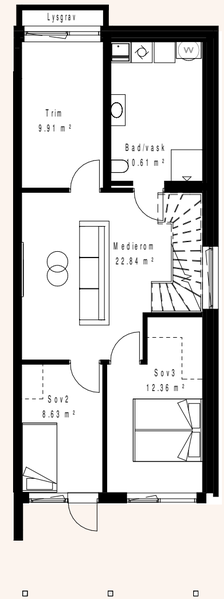
L4

BRA-i 138 m²
BRA-e 5 m²
BRA 143 m²

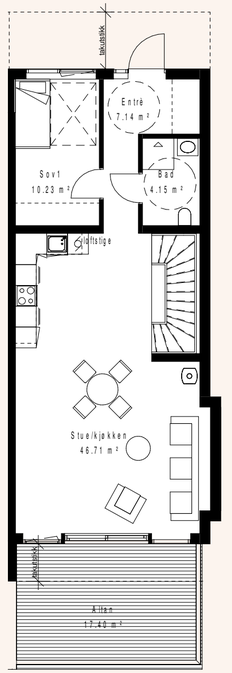
GUA (hems) 23,5 m²

Altan 17 m²

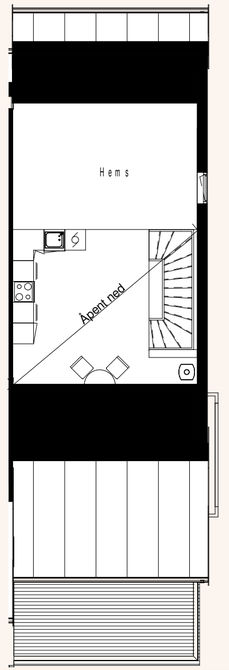
Plan 1



Plan 2



Plan 3



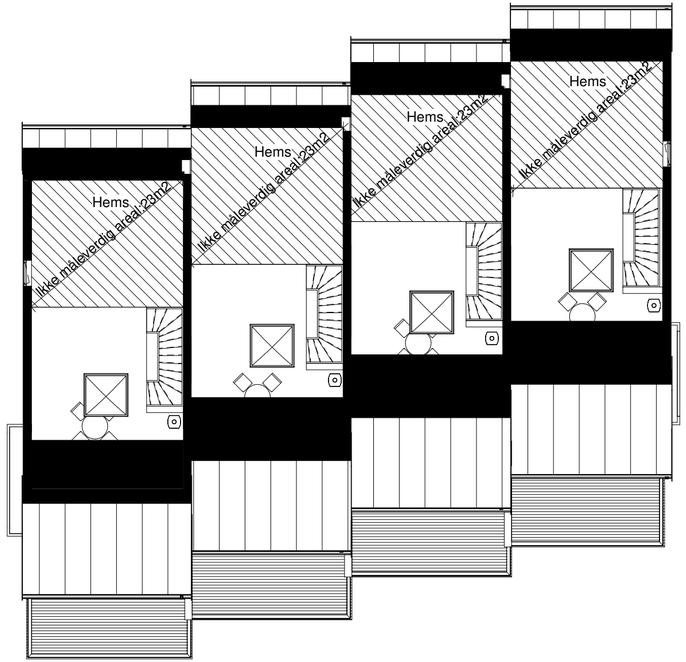
Etasjeoversikt – 1. etg



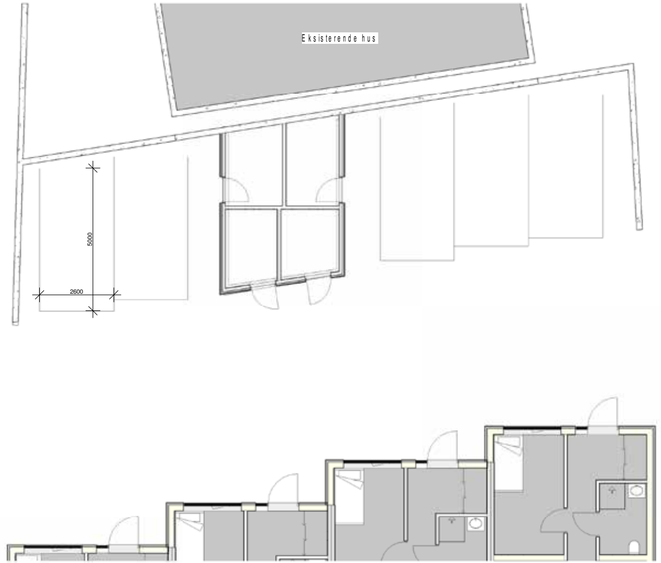
Etasjeoversikt – 2. etg



Etasjeoversikt – 3. etasje



Carport plan 2



Fasader



L4 L3 L2 L1

Fasade nord

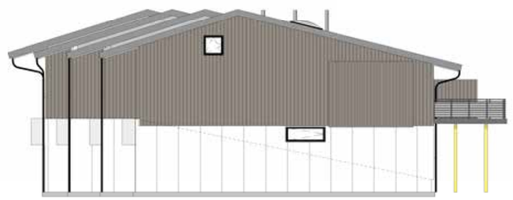


Fasade øst



L1 L2 L3 L4

Fasade sør



Fasade vest

8 fordeler med nybolig

Fast pris – ingen budrunder

Alle våre boliger har fast pris, her slipper du stressende budrunder. Du vet hva boligen koster, og hva du må forholde deg til.

Alt er nytt

Det gir deg en deilig følelse å være den første som bor i boligen.

Nyeste krav og standarder

Boligen er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklima og miljø.

God tid til salg av egen bolig

Du får god tid til å forberede flytteprosessen og selge den boligen du allerede har.

Ingen oppussings-kostnader

Boligen får en moderne stil med god utforming. Du reduserer risikoen for uforutsette kostnader.

Trygt kjøp

Etter første år i boligen gjennomføres det en 1-års befaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.

Lavere energiforbrukt

Moderne boliger har bedre isolasjon. Dette gjør deg mindre sårbar for kalde vintre og stigende strømpriser.

Nytt miljø

Du får mulighet til å bli en del av et helt nytt boligmiljø.

Byggebeskrivelse

Deklarasjon

Adresse byggeplass:
Rudolf Nilsen veg 9 A

Utbygger/selger:
Dafro Eiendom AS

Generelt
Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner.

Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen, plantegninger og illustrasjoner. I slike tilfeller er byggebeskrivelsen retningsgivende.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, garderobeløsninger, fargevalg, dør og vindusform/-størrelse, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.

Videre kan vindusplassering/-størrelse i den enkelte huset avvike noe fra de generelle planer som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget.

Det bygges etter gjeldende teknisk forskrift.

Det vil bli muligheter for individuelle tilpasninger i forbindelse med kjøkken/bad leveranser, flis, parkett, innerdører, 3 valgfrie farger inkl. maling, samt elektrisk- og rør-anlegg. Disse omgjøringene er avhengig av hvor langt byggeprosessen har kommet. Ta kontakt med megler for mer info.

Eierform/ parkering
Kjøper vil eie sitt rekkehus i egen seksjon. Parkering i carport iht tegning for den enkelte bolig.

Tekniske krav og toleranser

Boligene oppføres i henhold til TEK 17. Alle arbeider utføres etter gjeldene plan- og bygningslov, Trondheim kommunes forskrifter, bustadsoppføringslova og NBIs detaljer etter ansvarlig prosjekterende og entreprenørens valg.

Boligene oppføres i henhold til Norsk Standard 3420, toleranseklasse 2.

Prosjektering
I forbindelse med detaljprosjektering må det påregnes mindre endringer av sjakter, veggtykkelser, søyleplasseringer og lignende. Innkassing av ventilasjonsrør kan forekomme om nødvendig i enkelte rom.

FDV og energimerking
Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Disse vil leveres sammen med FDV-dokumentasjon på overtakelsen.

Bæresystemer
Bæresystemer utføres i bjelker og søyler i tre. Bjelkelag utføres som trekonstruksjon I-bjelker. Gulv og deler av yttervegger i kjeller støpt/armert og isolert iht. gjeldende krav.

Yttervegger
Isolert bindingsverk. Utvendig lekting, stående/liggende dobbelfals kledning iht. fasadetegninger. Kledning er behandlet før montering med synliginnfesting. Grunning + 1 strøk. Farge: Møre Royal Grå. Frontex fasadeplater på kjeller iht. fasadetegninger.

Bod og carport leveres uisolert med samme utvendig kledning som på hus/synlig betong/fasadeplater.

Det er ikke medtatt utvendig solavskjerming i leveransen.

Vinduer og ytterdører
Alle vinduer og dører i yttervegger leveres med U-verdi etter gjeldende standard, fabrikkmalt sort utførelse.

Vindu: Sort
Ytterdører: Sort Forus fra Bygg 1
Utvendig Bod dør: sort Moss fra bygg 1
Innerdør: glatt lett dør i 0500. Klassisk hvit.
15x58 karm list med synlig innfesting på dører. 0500. Klassisk hvit

Forts.

Terrasse
Terrassedekker utføres med trykkimpregnert terrassebord 28x120.

Innervegger
Innervegger oppføres som enten 148 eller 98 mm bærende vegg, 68 mm lettvegg. Det vil bli montert hvite slette lett innerdører med håndvridere.

Gulv oppholdsrom, himlinger og veggflater

Alle innvendige vegg- og himlingsflater platekledes med gipsplater i hvit. 3 valgfrie farger er inkludert for tilvalg, Utføres iht. K2 standard.

Listefri løsning i overgang vegg tak og alle vinduer.

Bjelin Vista White med tilhørende gulvlist i alle oppholdsrom.

Gangen legges 60x60 flis med elektriske varmekabler. Fram til badevegg.

Tak og bjelkelag
Taket isoleres iht. TEK 17.

Bærende takkonstruksjon med sort Papp Taktekking.

Undersiden lektes ned før gips i tak.

Kjøkken
Kjøkken fra Fossline. Innredning iht. tegning for den enkelte bolig. Integrerte hvitevarer fra AEG medfølger på kjøkken (induksjon koketopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin.) Se egen leveranse fra kjøkkenleverandør.

Bad og vaskerom
60x60 flis på alle gulv og vegger i dusj/badekar, tilhørende mosaikk ved sluk/dusj. Sokkel flis og malt gips på resterende vegger.

Termostatstyrt varme i gulv.

Av innredning medfølger: Vegghengt WC, 90x90 cm dusjhjørne bad. Innredninger fra Foss. Se egen beskrivelse.

Innvendig trapp/loftstige/rekkverk
Innvendige trapper leveres i furutrinn i eik toning tilpasset gulvets farge. Trinn, vanger, rekkverk og håndlist på vegg i hvit.

Sanitæranlegg – beskrivelse rørlegger

Se romskjema for mer info.

Oppvarming
Gulv på våtrom og gang med flis leveres med elektrisk gulvvarme og termostat.

Ovn/pipe fra Nordpeis duo 5 dv eller tilsvarende.

Brannslukkingsanlegg
Det leveres håndslukkere (pulverapparat) i alle boliger.

Energi og ventilasjon
Felles ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Det elektriske anlegget leveres i henhold til gjeldende tekniske forskrifter.

Alle installasjoner i lette konstruksjoner vil være skjult.

Brann/lydskille kan noe åpent anlegg forekomme.

Basisinstallasjoner for elkraft og el-installasjoner

El. installasjon leveres iht. nye forskrifter og normer. Dette gjelder spesielt for antall stikk per rom og utvendige målerskap

Jordingsanlegget utføres i henhold til siste utgave av regler, samt eventuelle stedlige særtillegg.

Utebelysning
Leveransen inkluderer nødvendig belysning på bygg.

Kabel-TV og internett
Bolig leveres klargjort for tilkobling til kabel-tv/ internett. Kunde må selv ta kontakt med leverandør og bestille abonnement. Tilkoblingsavgift kan tilkomme.

Utomhus
Bygninger, veier, p-plasser og ledninger bygges opp med sprengstein på stabil grunn. Vann og avløpsledninger legges på forskriftsmessig dybde, eller isoleres. Spillvann kobles til offentlig nett. Kjøreveier og felles biloppstillingsplasser planeres med pukk og finavrettes. I grøntområder planeres det og legges på matjord og såes gress.

Viktig informasjon vedrørende all trehusbebyggelse

Alt treverk er hygroskopisk, dvs at det har en naturlig evne til å gi fra seg eller oppta fuktighet. I trevirke i nye bygg vil det alltid forekomme bevegelser i forbindelse med naturlig uttørking og akklimatisering. Over tid vil det også forekomme bevegelser i trevirket som følge av skiftende relativ luftfuktighet ved ulike årstider. Sprekkdannelser i ferdige overflater som skyldes disse naturlige egenskapene i trevirket vil ikke bli akseptert som reklamasjon.

Reklamasjon på sprekker i ferdige overflater vil kun bli tatt til følge dersom det kan påvises konstruksjonsmessige feil eller feil i utførelsen i byggetiden.

Forbehold om endringer
Det tas forbehold om at det kan bli foretatt endringer i denne leveringsbeskrivelsen fordi det pr. dato gjenstår noe prosjektering. Ev. endringer skal ikke i vesentlig grad endre boligens verdi. Det kan forekomme endringer på salgstegninger / krav fra offentlige, eller tekniske løsninger etc. Sjakter, nedog utforinger for tekniske føringer kunne bli endret i forbindelse med detaljprosjektering.

Utstyr som er vist på tegninger for å illustrere møbleringsmuligheter osv, men som ikke er omtalt i denne beskrivelsen, er ikke inkludert i leveransen.

Når det gjelder utvendig standard generelt må det tas forbehold om at det vil forekomme avvik fra 3D-tegninger og illustrasjoner vist i salgsprospektet. 3D-tegningene er ment som en ide om hvordan området kan utvikles, og det er derfor en del avvik mellom det som er vist på disse tegningene og det som inngår i kjøpesummen.

Valgmuligheter/kundetilpasninger

Det vil bli muligheter for individuelle tilpasninger i forbindelse med kjøkken/bad leveranser, flis, parkett, innerdører, veggmaling, samt elektrisk- og rør-anlegg. Disse omgjøringene er avhengig av hvor langt byggeprosessen har kommet. Ta kontakt med megler for mer info.

Kjøper vil kalles inn til tilvalgsmøter etter kontraktsmøte.

Denne beskrivelsen suppleres av romskjema, som redegjør spesielt for overflater og utstyrsleveranse. Hvis det skulle forekomme motstridende opplysninger gjelder leveransebeskrivelsen foran romskjema.

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Innredning	Elektro	Rørlegger	Kommentar
Soverom 1	1-stavs gulv type Bjelin Vista White med tilhørende gulvlist	Sparklet og malte gipsplater listefritt tak/vegg og vindu.	Sparklet og malt gips		Aneta Lightning spottskine		
Soverom 2	1-stavs gulv type Bjelin Vista White med tilhørende gulvlist	Sparklet og malte gipsplater listefritt tak/vegg og vindu.	Sparklet og malt gips		Aneta Lightning spottskine		
Soverom 3	1-stavs gulv type Bjelin Vista White med tilhørende gulvlist	Sparklet og malte gipsplater listefritt tak/vegg og vindu.	Sparklet og malt gips		Aneta Lightning spottskine		
Trim	1-stavs gulv type Bjelin Vista White med tilhørende gulvlist	Sparklet og malte gipsplater listefritt tak/vegg og vindu.	Sparklet og malt gips		Aneta Lightning spottskine		
Bad	60x60 flis, i dusj/badekar, tilhørende mosaikk ved sluk/dusj. Sokkel flis.	60x60 flis i dusj/ badekar. Malt gips på resterende vegger.	Sparklet og malt gips	Foss se egen beskrivelse	Downlight 3stk/ varmekabel	Azur Black baterier, vegg hengt wc, glassfelt med sorte detaljer	
Bad/vask	60x60 flis, i dusj/badekar, tilhørende mosaikk ved sluk/dusj. Sokkel flis.	60x60 flis i dusj/ badekar. Malt gips på resterende vegger.	Sparklet og malt gips	Foss se egen beskrivelse	Downlight 4stk/ varmekabel	Azur Eco Black Kjøkkenbatteri/200l vvb, malt vegg på veggen med vaskeroms-innredning. Azur Black baterier, vegg hengt wc, glassfelt med sorte detaljer.	

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Innredning	Elektro	Rørlegger	Kommentar
Entre	1-stavs gulv type Bjelin Vista White med tilhørende gulvlist	Sparklet og malte gipsplater listefritt tak/vegg og vindu.	Sparklet og malt gips		Downlight 4stk/ varmekabel		
Mediarom	1-stavs gulv type Bjelin Vista White med tilhørende gulvlist	Sparklet og malte gipsplater listefritt tak/vegg og vindu.	Sparklet og malt gips		Aneta Lightning spottskine		
Stue/kjøkken	1-stavs gulv type Bjelin Vista White med tilhørende gulvlist	Sparklet og malte gipsplater listefritt tak/vegg og vindu.	Sparklet og malt gips	Foss se egen beskrivelse	Downlight 8stk Downlight. Sg tube mini 6stk	Azur Eco Black Kjøkkenbatteri	
Hems	1-stavs gulv type Bjelin Vista White med tilhørende gulvlist	Sparklet og malte gipsplater listefritt tak/vegg og vindu.	Sparklet og malt gips		Aneta Lightning spottskine		
Utvendig							
Terrasse	Trykkimpregnert 28x120						
Utvendig bod	Støpt betong	U-isolert, kledning som hus/synlig betong	Synlig betong/ kledning som hus eventuelt fasadeplater		Stikk+lys		
Carport	Oppguset	U-isolert, kledning som hus/synlig betong	Synlig betong/ kledning som hus eventuelt fasadeplater		stikk, trekke rør elbil lader, Downlights 1stk		
Generelt	Oppgruset/isådd plen	Kledning grunnet og malt 1strøk fra fabrikk	Kledning grunnet og malt 1strøk fra fabrikk		2 stk utelys totalt	frost fritt vannutak 1stk	Impregnert leveres ubehandlet.



Kjøpsprosessen

Lurer du på hvordan et nyboligkjøp forløper? Her får du svarene.

Hvordan går jeg frem for å kjøpe boligen?

Ved å kjøpe nybygg slipper du budrunde! Her er det faste priser og «førstemann til mølla» som gjelder. Dersom du finner en bolig av interesse, kan du uforpliktende reservere boligen gjennom våre meglere i 24 timer.

Når må jeg betale for boligen?

Her er det ingen forskuddsbetaling. Oppgjøret innbetales noen dager før du skal flytte inn, informasjon vedrørende dette kommer nærmere overtakelsen. Her er det heller ingen prisregulering for de som har kjøpt. Prisen som er oppgitt ved aksept av bud (bindende kjøpsbekreftelse) er derfor det samme som man må betale når man overtar eiendommen.

Hvordan er prosessen etter jeg har kjøpt?

Det første som skjer etter at man har kjøpt er kontraktsmøte med megler. Deretter får man tilbud om tilvalgsmøte med utbygger dersom det er/fortsatt er mulig å gjøre tilvalg. Tilvalgsmøte kan være en god stund etter kontraktsmøtet dersom bygging ikke er vedtatt enda. Før overtakelse får man sammen komme inn i boligen for en ferdigbefaring. På en slik befaring går man over boligen for å avdekke eventuelle feil som må rettes før overtakelse. Endelig dato og klokkeslett for overtakelsen varsles i de fleste tilfeller senest 4 uker før (spør megler hva som gjelder for ditt kjøp). Et år etter at boligen er ferdigstilt gjennomføres det en 1-årsbefaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.

Hvordan går man frem for å gjøre tilvalg?

Når du kjøper nytt og kommer tidlig inn i prosessen, har du en unik mulighet til å skape ditt eget særpreg. Etter kjøpet vil utbygger kalle deg inn til et tilvalgsmøte (dersom tilvalgsprosessen ikke har utgått). Der vil du få muligheten til å gjøre personlige tilpasninger på f. eks kjøkken og bad, fra et utvalg fra gitt leverandør. Husk å spørre megler om tilvalgsfrist, og om det fortsatt er mulig å gjøre endringer dersom byggeprosessen er i gang. NB! De fleste tilvalg har en tilleggskostnad.

Hvilke garantier har jeg om jeg kjøper nytt?

Når du kjøper ny bolig som forbruker, gjelder Bustadoppføringslova. Loven regulerer avtaler mellom entreprenør og forbruker om oppføring av ny bolig, det vil si bolig som ikke er ferdigstilt på avtaletidspunktet. Loven inneholder blant annet bestemmelser om entreprenørens plikter i forbindelse med arbeidet, samt hvilke krav forbrukeren kan gjøre gjeldende dersom det foreligger forsinkelse eller mangel i den forbindelse. Etter ferdigstillelse gir loven deg en reklamasjonstid på fem år.

Kjøpsbetingelser

for boliger under oppføring i prosjektet Rudolf Nilsens veg 9 av 13.03.2025, rev. 27.10.2025

Meglerforetak:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Org.nr: 936 159 419
Postboks 6054, Torgarden
7434 TRONDHEIM

Oppdragsnr.: 49230200

Beskrivelse av prosjektet:
Rudolf Nilsens veg 9 består av 4 eneboliger i rekke med carport.

Adresse og matrikkelnummer:

Adresse:
Rudolf Nilsens veg 9 A, 7024 TRONDHEIM.
Rudolf Nilsens veg 9 B, 7024 TRONDHEIM.
Rudolf Nilsens veg 9 C, 7024 TRONDHEIM.
Rudolf Nilsens veg 9 D, 7024 TRONDHEIM.

Eiendommen har matrikkel gnr.104 bnr. 631 i Trondheim kommune.
Eiendommen er seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer.
Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt:
Ca. 1010 kvm felles eiertomt. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonering eller sameievedtekter.
Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Regulering:
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som Nåværende boligbebyggelse med bestemmelsesområde for Parkering og uterom Ytre sone. Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0025 «Søndre del av Byåsen, Dalgård, Leirelva» stadfestet 26.09.1980. Eiendommen er regulert til Boliger.

Prosjktet ligger på felt B6 i reguleringsplan.

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet den 25.04.2023, hvor det er søkt om;

- Oppføring av rekkehus (fire leiligheter) og garasjer på ca. 550 m2
- 3 dispensasjoner:
  - fra §2 a) i reguleringsplan r0025 «Søndre del av Byåsen, Dalgård, Leirelva»: Utnyttelsesgraden for de enkelte områdene skal ikke overstige den utnyttelsesgrad som er påført planen. Utbyttelsesgraden forståes her som forholdet mellom brutto gulvareal (eksklusiv garasje) og brutto grunnareal (byggforskriftenes kap. 25 pkt. 2).
  - fra §3 c) i reguleringsplan r0025 «Søndre del av Byåsen, Dalgård, Leirelva»: Garasjer kan oppføres på den enkelte boligtomt eller som fellesanlegg. For blokker, rekkehus og atriumshus skal garasjer og parkeringsplasser utføres som fellesanlegg. Det skal være 1 garajseplass + 1/2 parekringsplass pr. leilighet.
  - fra §14.1 i kommuneplanens arealdel: Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneavgrensning vist på figur 1. Soneavgrensningen fremgår også som bestemmelsesområde på plankartet.
  - Ny atkomst
  - Godkjenning av selvbygger/foretak som søker om ansvarsrett

Det foreligger igangsettingstillatelse datert 28.06.2023.

Kopi av reguleringsplan/rammetillatelse/ igangsettingstillatelse ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

I følge kommunen så er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/ berører eiendommen: r20220043 Odd Husbys veg, Dalgårdsvegen og General Bangs veg.

Vei-vann-kloakk:
Eiendommen vil være tilknyttet kommunal vei. Vann og avløp er offentlig via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Brukstillatelse/ferdigattest:
Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.

Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan det likevel utstedes midlertidig brukstillatelse når kommunen finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

Forts.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunkt, vil et beløp av oppgjøret bero på meglers klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av § 47 garanti, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Visning
Se annonse på eiendomsmegler1.no, finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Pris
Se prisliste.

Finansiering
Kjøper er innforstått med at en for selger, tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler1.

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

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette.

Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

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

- Dokumentavgift, 2,5 % av tomteverdi se prisliste
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t. kr 545,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t. kr 545,-
- Stiftelsesgebyr/seksjonering kr 15.625,-
- Startkapital kr 10.000,-

Etableringsgebyr dekker blant annet seksjonering, stifting og etablering av eierseksjonssameiet.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsgebyr må dekkes av kjøper.

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

Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti er utstedt.

Kommunale avgifter og formuesverdi:
Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse.

Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi 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.

Sameie/forretningsfører:
Selger vil på vegne av sameiet stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med 6-12 mnd. oppsigelse.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, og sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler vil bli gjennomgått.

Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse, ev. via startkapital.

Vedtekter:
Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter.

Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden.

Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

Felleskostnader:
Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

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

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA), men det tas forbehold om avvik mellom eierbrøk og det faktiske arealet.

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til femtidig vedlikehold, snørydding/strøing, forsikring bygg (ikke innbo) og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter.

Kommunale avgifter/renovasjon, innboforsikring, abonnement TV/internett og individuelt strømforbruk o.l. er ikke inkludert i budsjettet, og bekostes av hver boenhet.

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

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, organisering av fellesområder 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.

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

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 10.000,- som settes av til startkapital til sameiet.

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

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

Parkering:
Hver bolig får egen carport, men tinglyst rett til å parkere under bakken på naboeiendommen Gnr 104 Bnr 265.

Hver bolig disponerer egen carport med tilknyttet bod.

Carportene er etablert på eiendommen gnr. 104 bnr. 265 (naboeiendom), og er sikret gjennom evigvarende tinglyst rett til parkering.

Øvrige kjøpsforhold

Selger:
Dafro Eiendom AS, org.nr: 812342282.

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selgers forbehold:
Selger tar ikke forbehold.

Offentlige forbehold:
Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk/renovasjon m.m.

Overtakelse:
Beregnet ferdigstillelse er september 2026 – januar 2027. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, skal dette beregnes fra 01.02.2027.

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. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse,

Forts.

samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

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.

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 boliger/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.

Boligen skal leveres i byggrengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1-års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

Fellesarealer/utomhusarealer:
Overtakelse av felles- og uteareraler skjer samtidig med at den enkelte bolig overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann.

Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Heftelser/servitutter:
Det er lovbestemt panterett til sameiet.

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter disse:

1973/3732-1/107 16.03.1973 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

1983/11310-1/107 24.06.1983 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 104 BNR: 1054. Best. om vedlikehold

2021/1549936-1/200 09.12.2021 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Gjensidig rett
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE BYUTVIKLING

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
2021/1549936-2/200 09.12.2021 21:00
BESTEMMELSE OM PARKERING. Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 104 BNR: 265 FNR: 0 SNR: 1 og 2.
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE BYUTVIKLING

2023/916189-1/200 28.08.2023 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK. Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 104 BNR: 253

2023/916189-2/200 28.08.2023 21:00
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 104 BNR: 253
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

2023/916240-1/200 28.08.2023 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 104 BNR: 249

2023/916240-2/200 28.08.2023 21:00 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 104 BNR: 249
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

2023/916660-1/200 28.08.2023 21:00 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 104 BNR: 263. Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Da eiendommen er under utbygging, så gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter.

Heftelser som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet.

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

Generelle forutsetninger:

Kjøpsbetingelser:
Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Boligen er i fortsettelsen omtalt som leilighet. Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig bindende bekreftelse på kjøp og aksept er meddelt.

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyrematerieller, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle leiligheten.

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet.

Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eietomt, på festet tomt er satsen 1 promille.

Kontraktsvilkår:
Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Eierforhold:
Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i medhold av eierseksjonslovens § 31.

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan kjøpe og erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Dette gjelder også indirekte erverv.

Garantier:
For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadsoppføringslova §§ 12 og evt. 47.

Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar

med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes.

Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse.

Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtagelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages en tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

Byggebeskrivelse/leveransebeskrivelse:
Byggebeskrivelsen/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:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstille avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420.

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift, så er det ikke krav om at alle vinduer leveres med åpningsmulighet.

Ved modul-/elementbygg, må kjøper avklare med selger vedr. skjøter/overganger etc. samt begrensete muligheter for tilpasninger.

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. Dette gjelder også ev. sammenslåing eller oppdeling av leiligheter. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Tillegg-/ endringsarbeider:
Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider, jfr. Bustadoppføringslova § 9:

A. som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer,
B. som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
C. som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist:
Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider.

Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto.

Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Selger kan kreve påslag på kundeendringene.

Avbestilling:
Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Forsinkelse kjøper:
Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredsstillende finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg).

Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

Forsinket levering:
Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Energimerking:
Det er selgers/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A - G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Arealangivelse:
Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for ev. innvendig bod. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor, eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/ større enn markedsført areal.

Kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse 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 er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

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

Endringer i gebyr/omkostninger:
Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

Videresalg av kontraktposisjon:
Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at

A. ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
B. ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og
C. at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonshonorar stort kr 10.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt, vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

Transport/endring av avtalen:
Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar stort 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

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

Vedlegg:
Stipulert budsjett, utkast til vedtekter og kommunale opplysninger er vedlegg.
Tinglyste erklæringer er vedlegg til kontrakt men kan får ved henvendelse til megler.
Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.
Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Meglers rett og plikt til å stanse gjennomføring av en handel:
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.

Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Personvern:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

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

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt

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

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Meglers vederlag (eks mva.) som belastes selger:
Provisjon 1 % av salgssum, oppgjørshonorar kr 3.920,-.

Fastpris:
Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

For bolig uten budgiving gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet.

For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

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

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET RUDOLF NILSENS VEG 9

Org.nr. _____

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Rudolf Nilsens veg 9.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 4 eierseksjoner på eiendommen gnr. 104, bnr. 631 i Trondheim kommune. Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av Sameiets eiendom.

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

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden.

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

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

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

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

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

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

4 PARKERING

Sameieeiendommen har tinglyst rett til parkering på naboeiendommen gnr 104 bnr 265, Trondheim.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

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

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.
Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom 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. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.
Installering av sol/vindskjerming skal skje etter en samlet plan for bygningen. Installasjoner skal på forhånd være avklart med og godkjent av styret.

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

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

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

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som består av en leder og inntil 3 styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

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

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

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

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.
Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET RUDOLF NILSENS VEG 9

Org.nr. _____

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Rudolf Nilsens veg 9.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 4 eierseksjoner på eiendommen gnr. 104, bnr. 631 i Trondheim kommune. Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av Sameiets eiendom.

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

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden.

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

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

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

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

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

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

4 PARKERING

Sameieeiendommen har tinglyst rett til parkering på naboeiendommen gnr 104 bnr 265, Trondheim.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

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

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.
Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom 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. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.
Installering av sol/vindskjerming skal skje etter en samlet plan for bygningen. Installasjoner skal på forhånd være avklart med og godkjent av styret.

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

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

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

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som består av en leder og inntil 3 styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

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

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

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

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.
Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R25 Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 26.09.80

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE DEL AV BYÅSEN, DALGÅRD, LEIRELVA

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser.

§ 2

Fellesbestemmelser.

a) Utnyttelsesgraden for de enkelte områdene skal ikke overstige den utnyttelsesgrad som er påført planen. Utnyttelsesgraden forstås her som forholdet mellom brutto gulvareal (eksklusiv garasje) og brutto grunnareal (byggforskriftenes kap. 25 pkt. 2).

b) Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det være utarbeidet detaljert bebyggelsesplan for vedkommende "kvartal". Planen skal vise avkjørsler, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser m.m.

Bygningsrådet gis fullmakt til å behandle og godkjenne detaljplaner for "kvartaler" eller naturlige husgrupper etter at de enkelte planer har vært forelagt fylkesmannen.

Detaljplaner som avviker vesentlig fra flateplanen, skal behandles som vesentlig reguleringsendring.

c) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form- og materialbehandling, og at bygningene i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Gjerdenes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

e) Maksimum gesimshøyde er for 1 etasje 3,5 m, for 2 etasjer 6,0 m, for 3 etasjer 8,8 m, for 4 etasjer 11,5 m. For industriområder gjelder § 4 a. Gesimshøyden måles fra planert grunn til underkant gesims.

f) Eksisterende vegetasjon må søkes best mulig bevart.

Det må ikke plantes trær eller vekster som kan bli til hinder for naboene eller for den offentlige ferdsel.

g) Før behandling av søknad om byggetillatelse for områdene M 2, M 3, O 1, = 2, = 3, B 22, B 27 og B 28 skal det være foretatt nærmere grunnundersøkelser.

h) "Boligfeltene" skal ha kvartals- og sandlekeplasser overensstemmende med krav i bygningsvedtektene for Trondheim by som minimum.

i) For de deler i planen hvor beskyttelse mot trafikkstøy blir påkrevet, skal nødvendig beskyttelse etableres i en form og utstrekning som bestemmes av bygningsrådet.

j) Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

k) Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 3

Boligområder.

a) Områdene tillates bebygget med småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer, bortsett fra områdene B 13 - 15 og B 27 - 28 som tillates bebygget med boligblokker i inntil 4 etasjer.

Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Med småhus menes frittliggende bolighus, rekkehus, kjedehus, atriumshus o.l.

c) Garasjer kan oppføres på den enkelte boligtomt eller som fellesanlegg.

For blokker, rekkehus og atriumshus skal garasjer og parkeringsplasser utføres som fellesanlegg.

Det skal være 1 garasjeplass + 1/2 parkeringsplass pr. leilighet.

d) Bygningsrådet kan for blokker og for rekke-, kjede- og atriumshus gjøre unntak fra bestemmelsen i bygningslovens § 70 punkt 3 om minste avstand mellom frittliggende bygninger på samme eiendom dersom bygningene oppføres med brannvegg og forøvrig i samsvar med bygnigslovens bestemmelser.

e) Bygningsrådet kan kreve en felles plan for tilfluktsrom for sammenhengende grupper av hus med mer enn fire leiligheter.

f) Bygningsrådet kan tillate at det innenfor områder regulert til boligbebyggelse etableres erhvervsvirksomhet som i sin art og omfang ikke sjenerer boligmiljøet.

§ 4

Industriområder.

a) Gesimshøyden skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet innenfor en maksimumsgrense på 10 meter.

b) Tomtegrenser skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Det skal utarbeides detaljplan for vedkommende "kvartal" før tomtedeling kan skje.

c) Det skal legges vekt på å samle flest mulig avkjørsler fra tomtene til en felles avkjørsel. Bedriftene skal enkeltvis eller i samarbeid innen kvartalet sørge for at på de respektive tomter etableres gunstige forhold for adkomst, varetransport og av- og pålessing.

d) Boliger som har direkte tilknytning til virksomheter i områdene kan tillates innredet. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.

e) Bedrifter som etter bygningsrådets vurdering antas å ville medføre ulemper eller virke skjemmende for omkringliggende strøk, tillates ikke.

f) Tomteområde utenfor byggelinje mot vei samt tomteområde utenfor byggelinje mot nabogrense gis parkmessig behandling og vedlikehold. Områdene kan ikke nyttes som opplagsplass.

g) Opplagsplasser og skjemmende anlegg må i størst mulig utstrekning unngås, og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer e.l.

§ 5

Områder for offentlig bebyggelse.

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, beplantning, innhengning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygnigsrådet.

b) Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 6

Område for forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg.

a) Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bolig som har direkte tilknytning til virksomheten, kan tillates innredet i 2. etasje. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.

b) På tomten skal skaffes plass for 1 bil pr. 100 m² brutto gulv av lager samt 1 bil pr. 50 m² brutto gulv for øvrige virksomheter på tomten. Dessuten skal plass skaffes for av- og pålessing av varer.

§ 7

Friområder.

a) Friområdet/turveger er en del av turvegnettet. Lagring eller annen utnyttelse som begrenser bruken av turveg, er ikke tillatt.

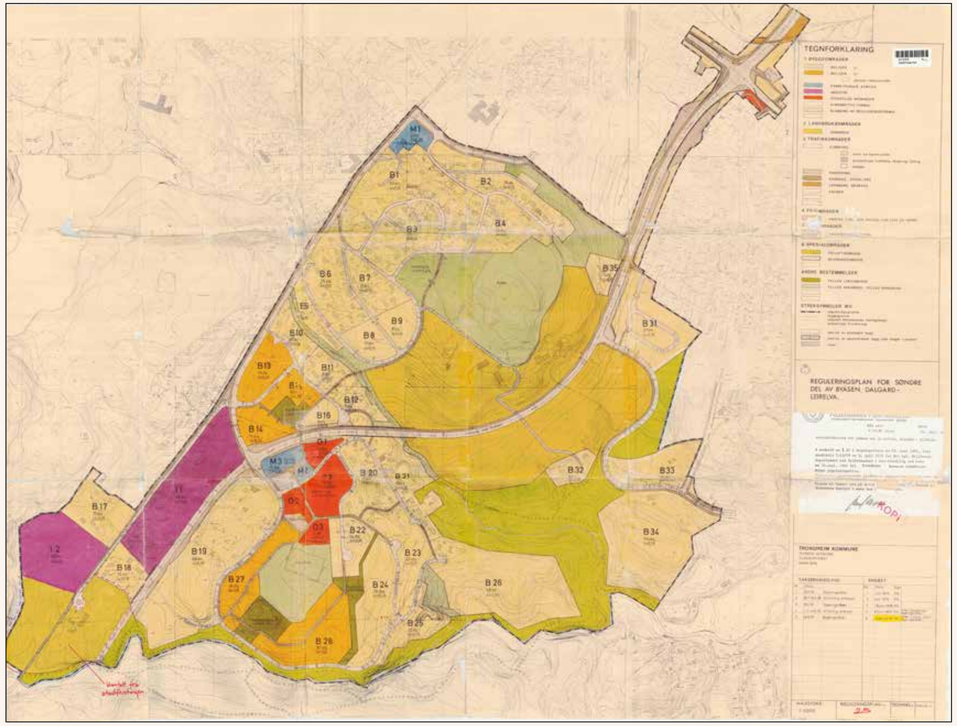
b) I friområdet/park kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 8

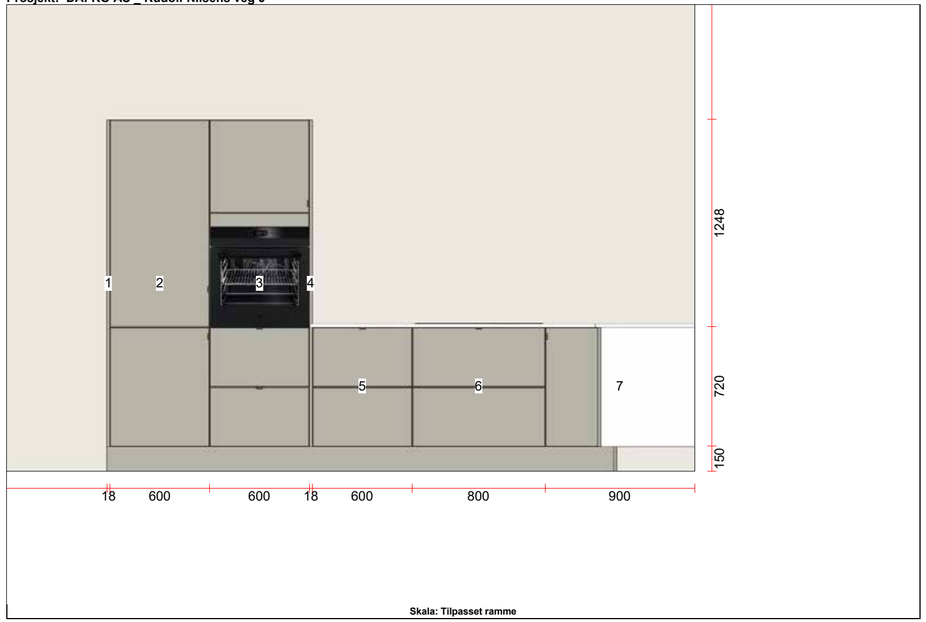
Landbruksområder.

Bygningsrådet kan godkjenne oppføring av driftsbygninger og boliger som er direkte tilknyttet driften.

000



Oppriss: 11000385/1/6 Kjøkken - Malt Uni i standardfarge med underlimt vask **Skrevet ut: 31.03.2025**
Prosjekt: DAFRO AS _ Rudolf Nilsens veg 9

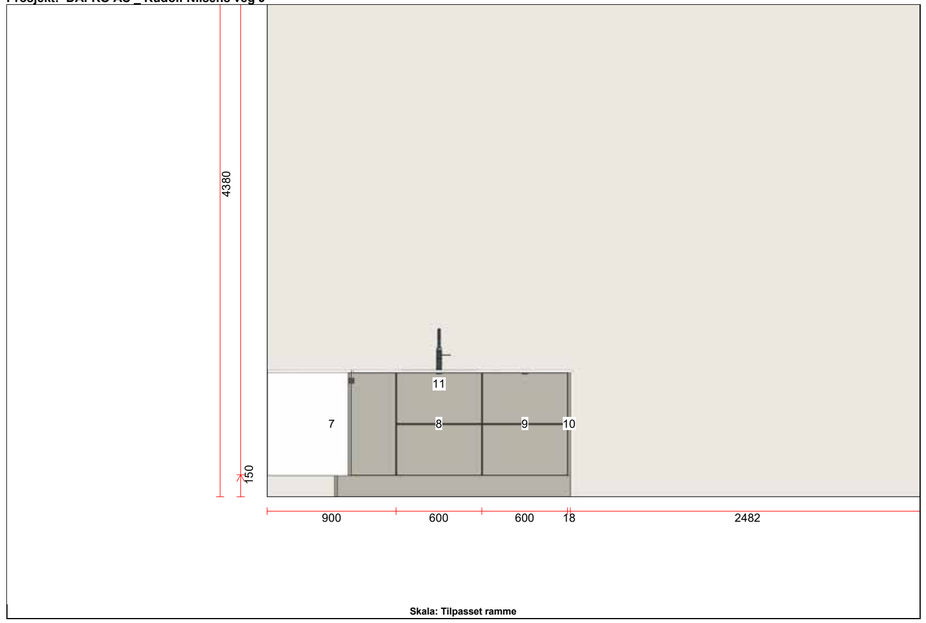


Skala: Tilpasset ramme

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

Selger: Gjønnes Tobiassen, Marit Side:1 (1)

Oppriss: 11000385/1/6 Kjøkken - Malt Uni i standardfarge med underlimt vask **Skrevet ut: 31.03.2025**
Prosjekt: DAFRO AS _ Rudolf Nilsens veg 9



Skala: Tilpasset ramme

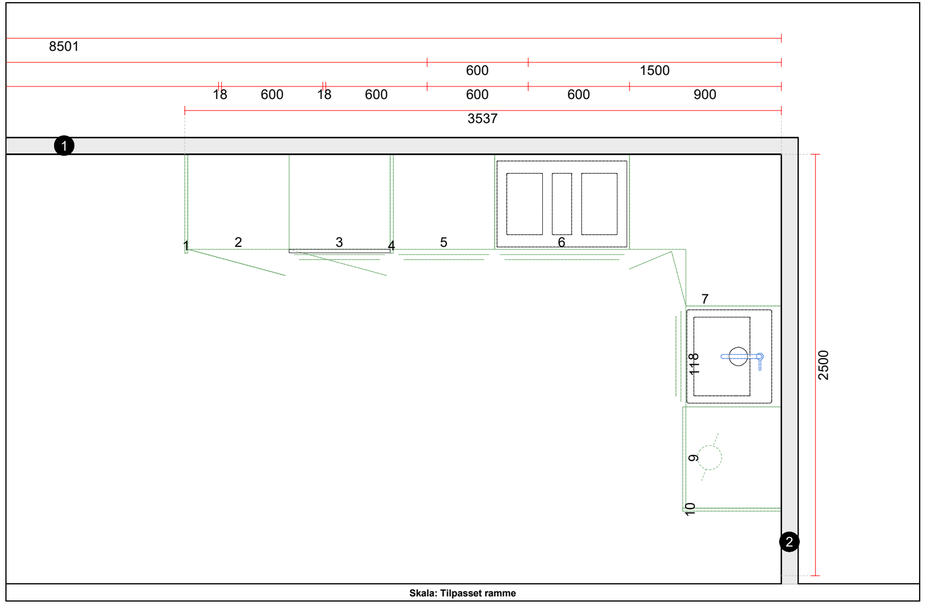
MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas Selger: Gjønnes Tobiassen, Marit Side:1 (1)

Perspektivtegning: 11000385/1/6 Kjøkken - Malt Uni i standardfarge med underlimt vask **Skrevet ut: 31.03.2025**
Prosjekt: DAFRO AS _ Rudolf Nilsens veg 9



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Selger: Gjønnes Tobiassen, Marit Side:1 (1)

Plantegning: 11000385/1/6 Kjøkken - Malt Uni i standardfarge med underlimt vask **Skrevet ut: 31.03.2025**
Prosjekt: DAFRO AS _ Rudolf Nilsens veg 9



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

Selger: Gjønnes Tobiassen, Marit Side:1 (1)

Perspektivtegning: 11000385/2/4 BAD - Bad_vaskerom 1. etasje **Skrevet ut: 31.03.2025**
Prosjekt: DAFRO AS _ Rudolf Nilsens veg 9



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Gjønnes Tobiassen, Marit Side:1 (1)

Perspektivtegning: 11000385/2/4 BAD - Bad_vaskerom 1. etasje **Skrevet ut: 31.03.2025**
Prosjekt: DAFRO AS _ Rudolf Nilsens veg 9



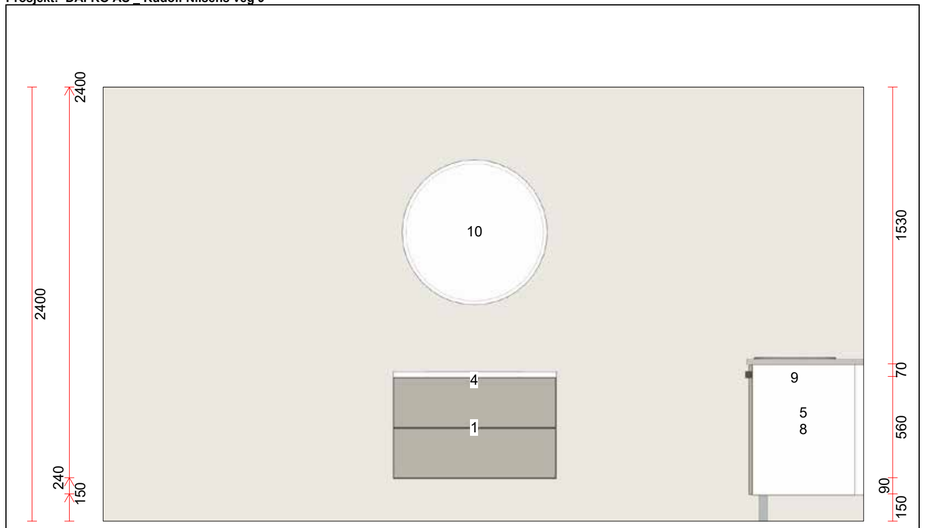
MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Selger: Gjønnes Tobiassen, Marit Side:1 (1)

Perspektivtegning: 11000385/2/4 BAD - Bad_vaskerom 1. etasje **Skrevet ut: 31.03.2025**
Prosjekt: DAFRO AS _ Rudolf Nilsens veg 9



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Selger: Gjønnes Tobiassen, Marit Side:1 (1)

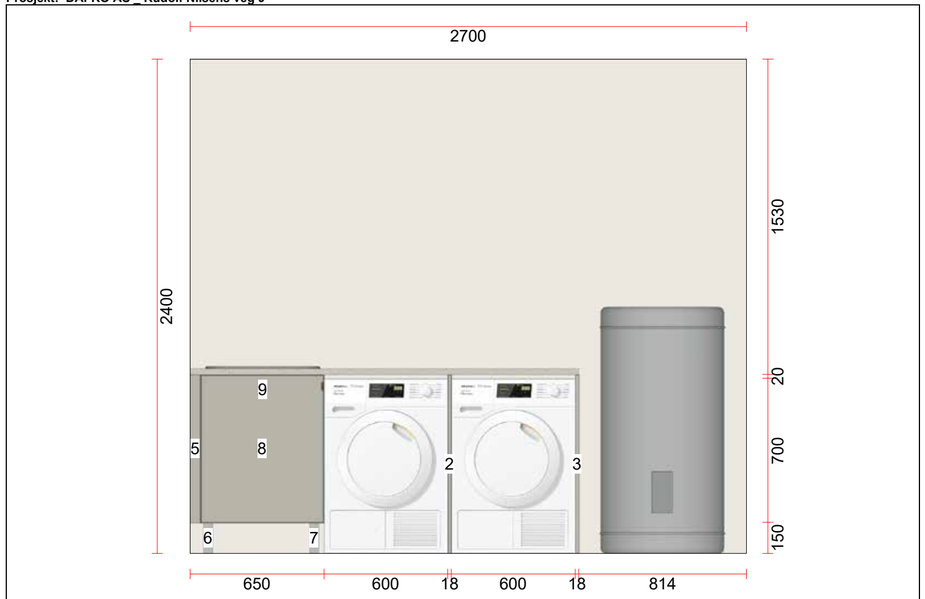
Oppriss: 11000385/2/4 BAD - Bad_vaskerom 1. etasje **Skrevet ut: 31.03.2025**
Prosjekt: DAFRO AS _ Rudolf Nilsens veg 9



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas Selger: Gjønnes Tobiassen, Marit Side:1 (1)

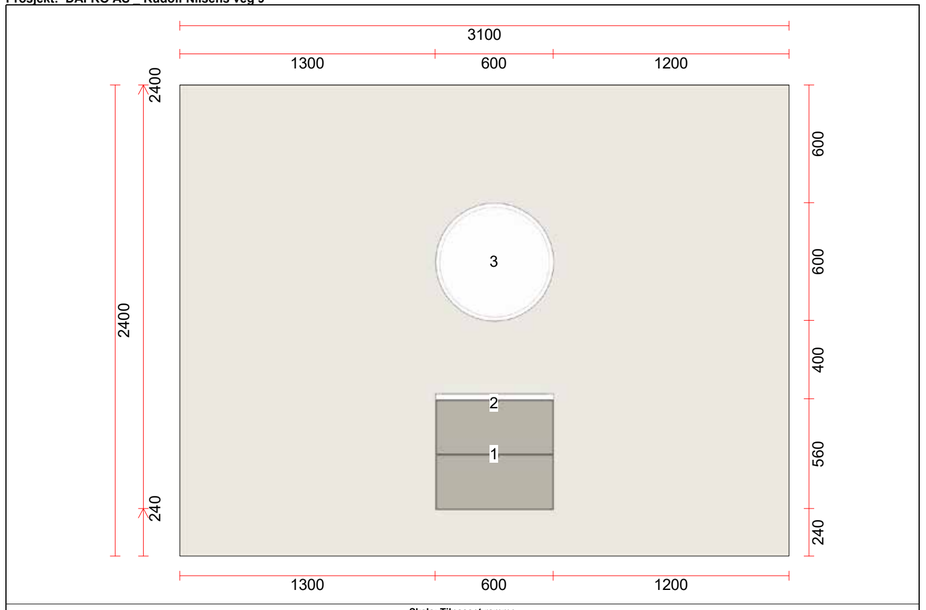
Oppriss: 11000385/2/4 BAD - Bad_vaskerom 1. etasje **Skrevet ut: 31.03.2025**
Prosjekt: DAFRO AS _ Rudolf Nilsens veg 9



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas Selger: Gjønnes Tobiassen, Marit Side:1 (1)

Oppriss: 11000385/2/3 BAD - BAD 4.18 m2 **Skrevet ut: 31.03.2025**
Prosjekt: DAFRO AS _ Rudolf Nilsens veg 9



Skala: Tilpasset ramme

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

Selger: Gjønnes Tobiassen, Marit Side:1 (1)

Perspektivtegning: 11000385/2/3 BAD - BAD 4.18 m2 **Skrevet ut: 31.03.2025**
Prosjekt: DAFRO AS _ Rudolf Nilsens veg 9



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Gjønnes Tobiassen, Marit Side:1 (1)

FOSSLINE STANDARDFARGER

Fossline Klassisk Hvit
Nærmeste veiledende NCS kode: S0500N

Fossline Sommersne
Nærmeste veiledende NCS kode: 1102-Y10R

Fossline Snedråpe
Nærmeste veiledende NCS kode: S2002-Y

Fossline Teblad
Nærmeste veiledende NCS kode: S3010-Y10R

Fossline Antwerp Beige
Nærmeste veiledende NCS kode: 3105-Y25R

Fossline Washed Linen
Nærmeste veiledende NCS kode: 2303-Y14R

Fossline Kalkgrå
Nærmeste veiledende NCS kode: 2903-Y30R

Fossline Thoghtful
Nærmeste veiledende NCS kode: 3408-Y54R

Fossline Hvit Te
Nærmeste veiledende NCS kode: 1805-Y20R

Fossline Humble Yellow
Nærmeste veiledende NCS kode: 2008-Y15R

Fossline Comfort Grey
Nærmeste veiledende NCS kode: 2703-Y19R

Fossline Northern Mystic
Nærmeste veiledende NCS kode: 6508-G39Y

Fossline Olivengrønn
Nærmeste veiledende NCS kode: S4005-G50Y

Fossline Form
Nærmeste veiledende NCS kode: 4605-Y10R

Fossline Sophisticated Blue
Nærmeste veiledende NCS kode: S8105-R94B

Fossline Hipster Brown
Nærmeste veiledende NCS kode: 5706-Y10R

Fossline Rock Sugar
Nærmeste veiledende NCS kode: S3020-Y20R

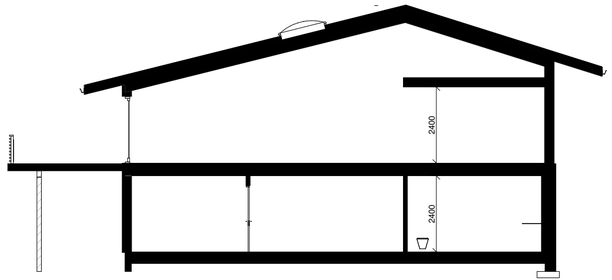
Fossline Timian
Nærmeste veiledende NCS kode: S6005-G80Y

Fossline Dempet Sort
Nærmeste veiledende NCS kode: S8500N

Fossline St Pauls Blue
Nærmeste veiledende NCS kode: 6108-B08G

Vær oppmerksom på at samme fargekode kan fremstå forskjellig ut fra type maling, påføringsmetode, glans og underlag. Ta alltid med en prøve til fargehandel for å scanne nøyaktig NCS kode.

Snitt T3 megler
1 : 75



C:\Users\Sondre Gatberg\Dafro AS\Frode Grandetre - Tegninger-Dafro\Revit\Tegninger\Rudolf Nilsens veg 9\Rudolf Nilsens veg 9 ARK_B.rvt
04.10.2023 13:53:23

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

DAFRO AS
7354 VIGGJA
TLF: 950 32 844
WWW.DAFRO.NO

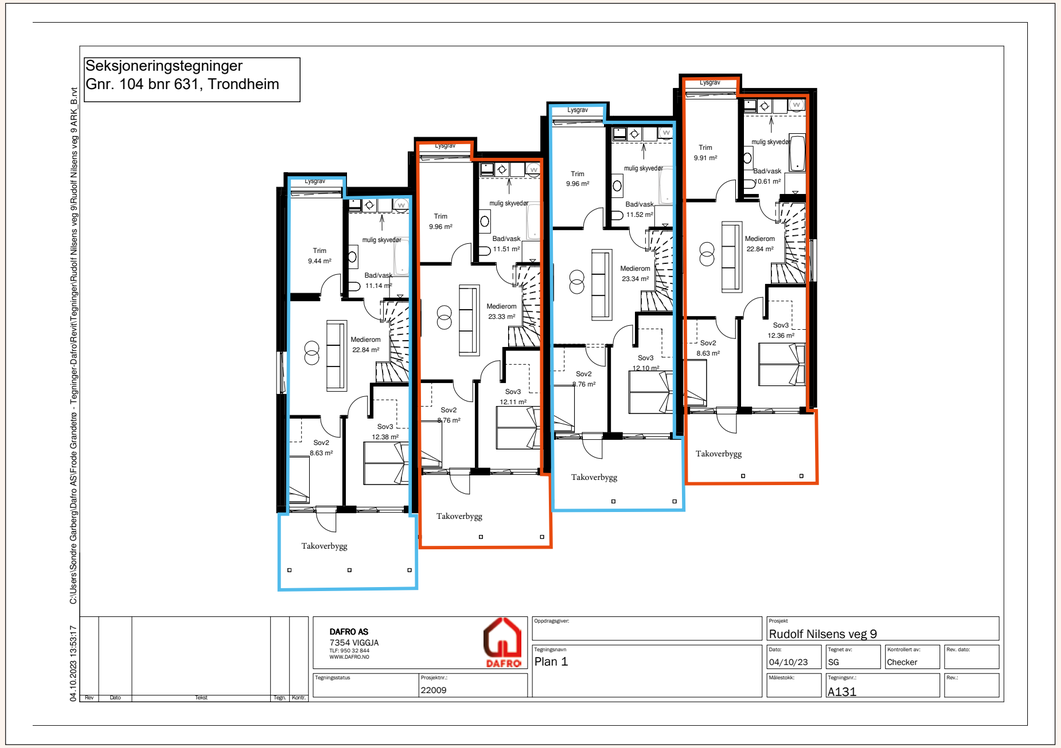
Oppdragsgiver:

Prosjekt: Rudolf Nilsens veg 9

Tegningsnavn: Snitt

Dato: 04/10/23
Tegnet av: SG
Kontrollert av: Checker
Rev. dato:

Tegningsstatus:
Prosjektnr.: 22009
Målestokk:
Tegningsnr.: A214
Rev.:


Seksjoneringstegninger
Gnr. 104 bnr 631, Trondheim
C:\Users\Sondre Garberg\Dafro AS\Frode Grandetra - Tegninger-Dafro\Revit\Tegninger\Rudolf Nilsens veg 9\Rudolf Nilsens veg 9 ARK_B.rvt
04.10.2023 13:53:17
Lysgrav
Trim 9.44 m²
mulig skyvedør
Bad/vask 11.14 m²
Medierom 22.84 m²
Sov2 8.63 m²
Sov3 12.38 m²
Takoverbygg
Trim 9.96 m²
Bad/vask 11.51 m²
Medierom 23.33 m²
Sov2 8.76 m²
Sov3 12.11 m²
Trim 9.96 m²
Bad/vask 11.52 m²
Medierom 23.34 m²
Sov2 8.76 m²
Sov3 12.10 m²
Trim 9.91 m²
Bad/vask 10.61 m²
Medierom 22.84 m²
Sov2 8.63 m²
Sov3 12.36 m²
Rev
Dato
Tekst
Tegn.
Kontr.
DAFRO AS
7354 VIGGJA
TLF: 950 32 844
WWW.DAFRO.NO
Oppdragsgiver:
Prosjekt
Rudolf Nilsens veg 9
Tegningsnavn
Plan 1
Dato:
04/10/23
Tegnet av:
SG
Kontrollert av:
Checker
Rev. dato:
Tegningsstatus
Prosjektnr.:
22009
Målestokk:
Tegningsnr.:
A131
Rev.:


BRA Plan 01
1 : 200
BRA L1 plan 01 67.78 m²
BRA L2 plan 01 68.58 m²
BRA L3 plan 01 68.58 m²
BRA L4 plan 01 67.78 m²
Bruksareal (BRA)
BRA Areal
BRA L1 plan 01 67.78 m²
BRA L1 plan 02 71.49 m²
BRA L2 plan 01 68.58 m²
BRA L2 plan 02 69.12 m²
BRA L3 plan 01 68.58 m²
BRA L3 plan 02 69.12 m²
BRA L4 plan 01 67.78 m²
BRA L4 plan 02 70.54 m²
P-ROM Plan 01
1 : 200
P-rom L1 plan 1 67.78 m²
P-rom L2 plan 1 68.58 m²
P-rom L3 plan 1 68.58 m²
P-rom L4 plan 1 67.78 m²
Primære/sekundære rom (P-ROM/S-ROM)
P-ROM/S-ROM Areal
P-rom L1 plan 1 67.78 m²
P-rom L2 plan 1 68.58 m²
P-rom L2 plan 2 69.12 m²
P-rom L3 plan 1 68.58 m²
P-rom L3 plan 2 69.12 m²
P-rom L4 plan 1 67.78 m²
P-rom L4 plan 2 70.54 m²
BRA Plan 02
1 : 200
BRA L1 plan 02 71.49 m²
BRA L2 plan 02 69.12 m²
BRA L3 plan 02 69.12 m²
BRA L4 plan 02 70.54 m²
P-ROM Plan 02
1 : 200
P-rom L1 plan 2 71.49 m²
P-rom L2 plan 2 69.12 m²
P-rom L3 plan 2 69.12 m²
P-rom L4 plan 2 70.54 m²
C:\Users\Sondre Garberg\Dafro AS\Frode Grandetra - Tegninger-Dafro\Revit\Tegninger\Rudolf Nilsens veg 9\Rudolf Nilsens veg 9 ARK_B.rvt
04.10.2023 14:36:01
Rev
Dato
Tekst
Tegn.
Kontr.
DAFRO AS
7353 BØRSA
TLF: 950 32 844
WWW.DAFRO.NO
Oppdragsgiver:
Prosjekt
Rudolf Nilsens veg 9
Tegningsnavn
Arealer
Dato:
04/10/23
Tegnet av:
SG
Kontrollert av:
Rev. dato:
Tegningsstatus
Prosjektnr.:
22009
Målestokk:
Tegningsnr.:
A109
Rev.:

SAMEIET RUDOLF NILSENS VEG 9

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	
Startkapital	**40.000**
Inntekter drift	**52.500**
Sum inntekter	**92.500**

KOSTNADER	
Administrasjon, møter og eksterne tjenester	**2.500**
Forsikring	**20.000**
Snørydding/strøing	**15.000**
Driftsmateriell og løpende vedlikehold	**5.000**
Avsetning fremtidig vedlikehold	**10.000**
Sum driftskostnader	**52.500**

RESULTAT	**40.000**

MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER PR. SEKSJON	**1.094**

FORUTSETINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på opplysninger og tegninger av eiendommen på utarbeidelsestidspunktet.
Felleskostnader må derfor anses som estimater på tidspunkt for salg.
Endringer i eiendomsorganiseringen, eierbrøk, leveranser m.m. vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.

SpareBank 1 SMN

Skal du kjøpe bolig eller flytte lånet ditt?



Få ekstra god rente med grønt boliglån

Det skal lønne seg å ta bevisste miljøvalg

Om din bolig oppfyller kravene til passivhusstandard, lavenergibolig eller beste energimerking kan du søke om grønt boliglån. Ta grønne valg og få gode rentebetingelser.

Les mer på smn.no

Grønt boliglån. Priseks. pr. september 2025:
Nom. rente 4,89 %. Eff. rente 5,08 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.495.365. Totalt kr 3.495.365.
Samlede kostnader omfatter etableringsgebyr, depotgebyr, termingebyr og renter.

Bindende bekreftelse på kjøp for Rudolf Nilsens veg 9

Bolig nr. _____

Kjøpesum iht. prisliste kr. _____ + omkostninger iht. prisliste

Eventuelle forbehold _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

For å kunne benytte dine personopplysninger til annet formål enn å kjøpe denne boligen, er vi avhengig av ditt samtykke;

Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig ☐ Ja ☐ Nei

Jeg ønsker å bli kontaktet av SpareBank 1, og samtykker til at mine personopplysninger deles med SpareBank 1 ☐ Ja ☐ Nei

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kjøper(e):

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato/sted: _____

Underskrift: _____

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato/sted: _____

Underskrift: _____



Nermin Lizde
Leder nybygg – Eiendomsmegler
nermin.lizde@em1.no
Tlf: 959 63 077



Ane Nes
Eiendomsmegler
ane.nes@em1.no
Tlf: 915 88 153



Jørgen Viken
Eiendomsmegler
jorgen.viken@em1.no
Tlf: 994 82 197

EiendomsMegler 1