Velkommen over



Overvik

Nergrenda leiligheter



Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.

Velkommen over

Nergrenda

Overvik



Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.


Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.


Illustrasjonsfoto fra leil. B1 101
Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.

Velkommen over

Salgsprospekt for nye leiligheter i idylliske *Nergrenda* på Overvik.

Over fjorden og nedenfor marka, er vi godt i gang med vårt første byggetrinn, nederst på Overvik. Velkommen over!

Overvik

1

Nergrenda 22
Situasjonskart 26
Overblikket 28

2

Ranheim & idrett 54
Arkitekten 62
Uteområdet 76

3

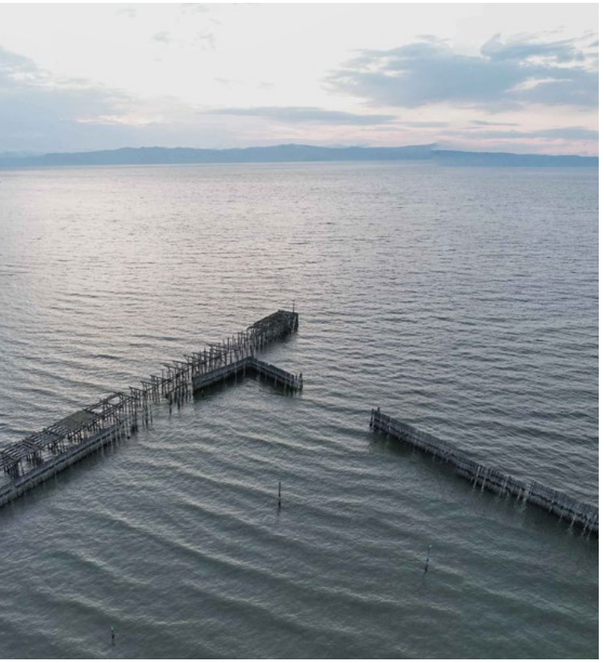
Interiørkonsept 82
Utomhusplan 86

4

Grønne kvaliteter 92
Ditt moderne hjem 95
Leie til eie 96

5

Informasjon til kjøper 102
Kvalitetsbeskrivelse 122
Romskjema 132
Kjøpekontrakt 138



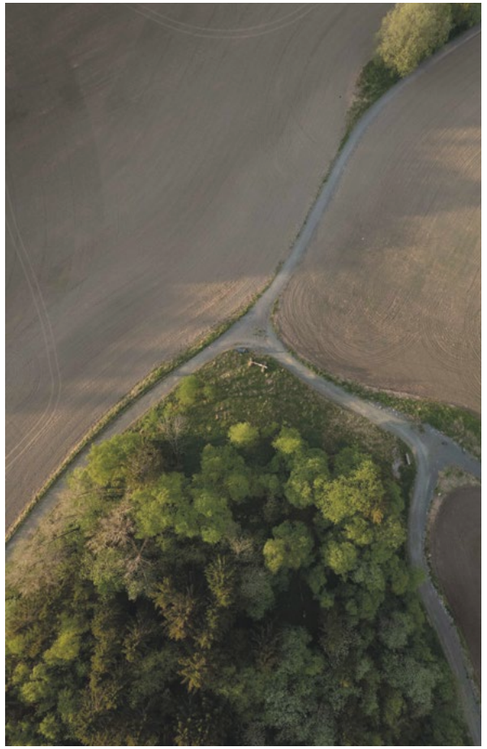
Velkommen over til Overvik

Ei grend i byen.
Ei urban bygd.
En landlig bydel.
Alle kontrastene du måtte ønske deg.

Her er du utenfor sentrum,
men innenfor Trondheim.
Her bor du mellom byen og marka.
Midt mellom skogen og fjorden.
Overvik ser fremover.
Gir deg et overblikk.
En ny oversikt

Noen lurer på om Overvik er
over gjennomsnittet.
Om Overvik er over all forventning.
Eller om hele stedet er en overdrivelse.

Men Overvik trenger egentlig
ingen overbevisning.
På Overvik skjer det små under
og hverdagslige mirakler,
hver eneste dag.
Her finner du barna som jubler
over noe.



Mammaen som er lattermild over noe.
Pappaen som er lykkelig over noe.
Bestemora som kanskje
er overbegeistret.
Bestefaren som er overrasket.
Og storesøster som brer dyna
over lillebror.

På Overvik løfter åsene deg opp,
over fjorden.
Kaffekjelen henger gjerne over bålet.
Og ei lita jente setter utfor på ski,
over hoppkanten i det vesle området
Chamonix.

For Overvik er ikke bare et nytt
boligprosjekt.
Overvik er alle menneskene.
Alle familiene.
Alle hjemmene.
Som danner en helt ny bydel.
En ny, liten by.

Overvik er en overgang.
Til et helt nytt fellesskap.
Til et større vi.

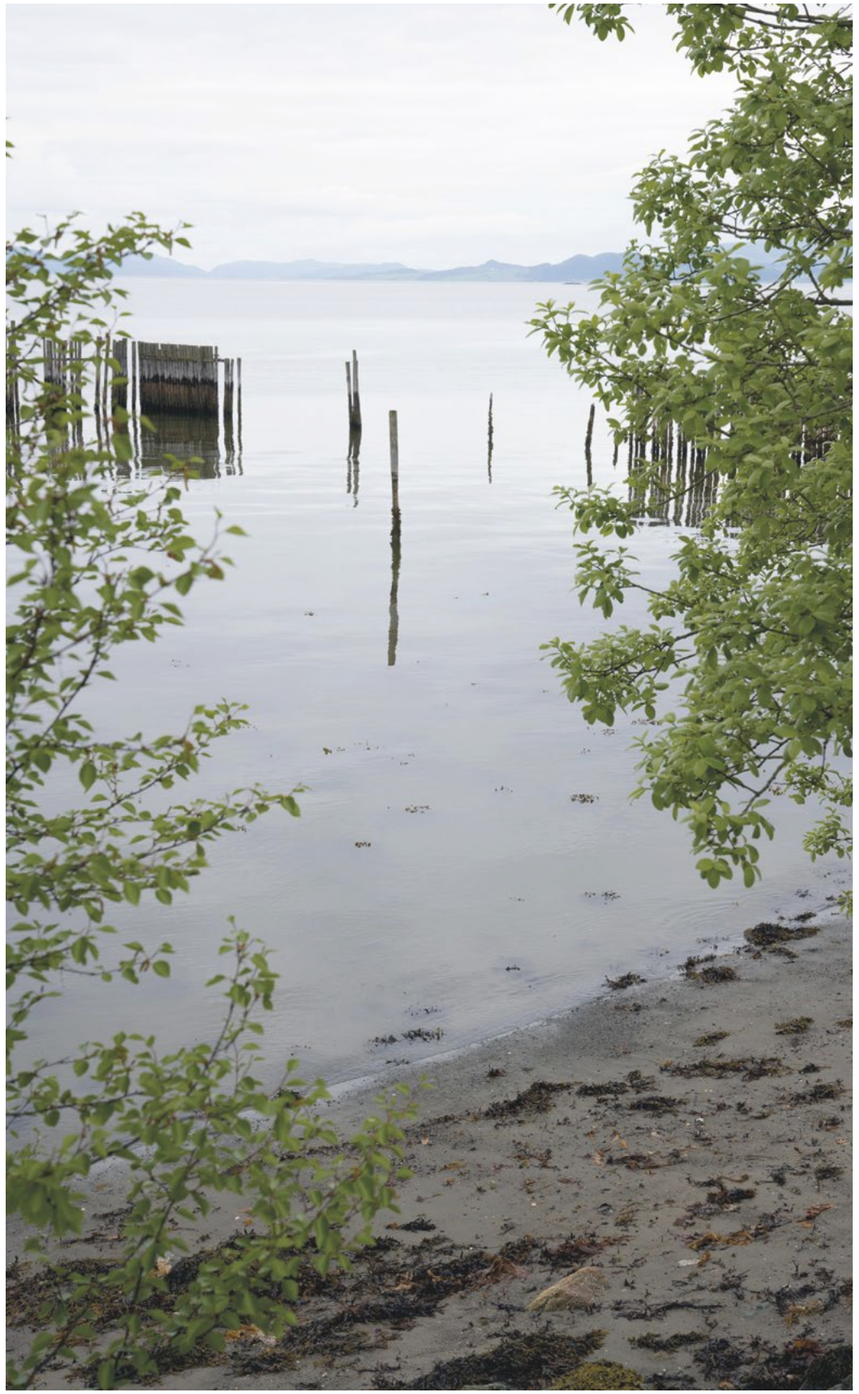
Velkommen over.



Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsfoto fra leil. B1-01-03.
Avvik vil forekomme.



Nergrenda

Velkommen som beboer i Nergrenda på Overvik! Her skal vi bygge 132 leiligheter og 22 rekkehus. Byggestart er 2024. Vi regner med at de første boligene vil være nøkkeklare allerede i 2026.

De fleste leilighetene vil få god utsikt over fjorden og alle leilighetene vil få tilgang til hyggelige fellesarealer og uteområder.

Alle parkeringsplasser vil ligge under bakken, noe som vil skape et vennlig og inviterende utemiljø for alle aldersgrupper.

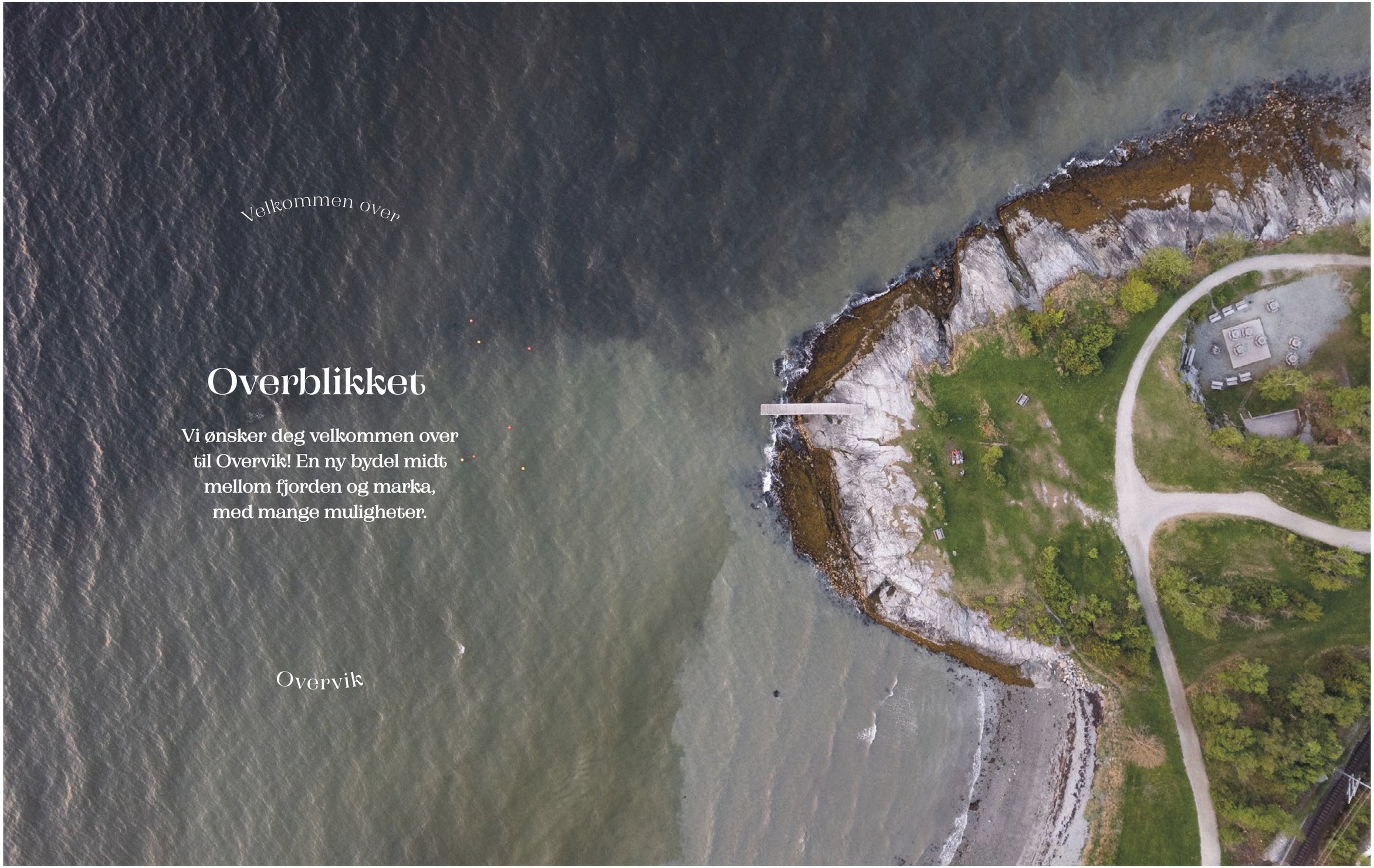
Selv om Overvik ligger landlig til, vil du likevel føle at du bor svært sentralt. På bare 20 minutter sykler du inn til Trondheim. Med bussen kommer du deg til sentrum på ca. 15 minutter. Vil du kjøre selv, bruker du gjerne under 10 minutter til byen.





Korte sykkelavstander fra Nergrenda

Nærbutikk (Coop Prix):	3 min
Ranheim Stadion:	3 min
3T Ranheim:	3 min
Ranheim Stasjon:	5 min
Vitusapotek Grillstad:	6 min
Flipper kafé:	7 min
Sirkus Shopping:	15 min
Dragvoll:	18 min
Solsiden:	20 min
Gløshaugen:	27 min
Lerkendal:	30 min


Velkommen over
Overblikket
Vi ønsker deg velkommen over til Overvik! En ny bydel midt mellom fjorden og marka, med mange muligheter.
Overvik



Velkommen over
til Grillstad Marina

Ved Grillstad Marina kan dere nyte parklivet. Du kan løpe gjennom her, eller sette deg ned. Eller legge deg i ei hengekøye. Ta med familien og grillmaten, eller spis på den lokale restauranten. Her finner du også båthavna og kan ta deg en tur ut på fjorden.

Velkommen over
på kaffe

På Overvik har vi vår egen kaffebar, et stykke landlig og internasjonal baristakunst, midt mellom fjorden og marka. Her inne, hos Dromedar, kan du bestille en enkel cappuccino. Eller en dobbel latte. En trippel espresso, eller en annen favoritt. Sammen med noe godt å bite i. Sammen med gode venner.



Velkommen over
til en tur på Ladestien

Kanskje du ønsker å sykle inn til byen? Ta deg en løpetur på ettermiddagen? Eller gå inn til byen for å nyte en bedre middag? Uansett: Ladestien tar deg fram. Etterpå fører den samme stien dere hjem, igjen. Hjem til Overvik.

Velkommen over
til Hansbakkfjæra

Velkommen til et attraktivt friluftsområde ved fjorden. Her er det badebrygge og mange små bukter med sandstrender. Her er selve sommeren! Kom hit en varm dag i juni, eller juli, eller august, og ta gjerne med noe til grillen. Hansbakkfjæra er et populært rekreasjonsområde om våren, høsten og vinteren, også.





Velkommen over
på en løpetur

Bare følg stien, fra boligene, over gresset, inn i skogen. Inn i marka, bare følg stien, finn din egen rytme, lytt til stillheten, kjenn din egen puls, føl på friheten, lukt på blomstene. La alt det grønne omfavne deg.

Velkommen over
på en sykkeltur

Hvis vi sier at du ønsker deg ut på en liten ekspedisjon, en ekte søndagstur. Hvis vi sier at Overvik er en base camp, et sted med mange muligheter. Hvis vi sier at du finner vakre sykkelturer her, i nesten alle himmelretninger. Hvis vi sier at du kan velge mellom å rulle på asfalt, grus eller sti. Hvis vi sier at du kan velge mellom lange langturer og korte nærturer – høres ikke det fristende ut?

Velkommen over

Velkommen over til en tur på fjorden

Har du en kajakk du kan låne? Har du kjøpt en selv? Eller er du medlem i Trondheim Kajakklubb? Uansett, vi ønsker deg velkommen over til noen åretak på sjøen. Kjenn roen senke seg idet du svever sakte, sakte over fjordspeilet. Kanskje du vil se fisk. Kanskje du vil se fugleliv. Kanskje du vil føle at du kommer nærmere naturen.

Overvik



Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.

Velkommen over
på lek og moro

På Overvik er det godt å være barnefamilie. Ta et glass saft ute i de fine fellesområdene og møt naboene. Sett dere ned og se på at barna koser seg på lekeplassen. Se hvor hjemme de føler seg. Akkurat nå. Akkurat her.

Velkommen over
på sommerfuglsafari

Når vårvarmen brer seg over Overvik, våkner skogen og marka til live. Blomstene fargelegger hele området, inn imellom alt det grønne. Og her, midt mellom jord og himmel, flakser sommerfuglene rundt. I pur glede. Å prøve å telle flest mulig, på én time, kan bli den koseligste konkurransen du har vært med på.

Velkommen over

med hunden

Ta med deg hunden så går vi en tur. Har du en samojed? En nova scotia duck tolling retriever? En irsk setter? En kleiner münsterländer? Noe helt annet? Her er alle velkommen til en luftetur på truger, på ski, til fots. Langs hestetråkk, eller opp til marka.

Velkommen over

på skileik og en langrennstur

Ta med ski, her ligger Chamonix! På Overvik finner du et lite skiområde oppkalt etter verdens mest spetakulære skimetropol i Frankrike. Et eget, lite turområde, spesielt egnet for familier med små barn. Et sted hvor det er lett å bygge et lite hopp, sette en liten sving, lage ei lita løype. Her vil alle finne skigleden, slik vi husker den fra da vi var små.





Velkommen over
til fellesskapet

På Overvik bor unge og eldre, store familier og single, barn og ungdommer, med alle slags interesser. På Overvik treffer du glade naboer som lever aktive liv i nærområdet, mennesker som har en kjærlighet til nærfriluftslivet. Her er det lett å få nye venner. Her er det lett å føle at man tar del i noe. Noe som er større. Et nytt fellesskap.

Velkommen over
til en rolig kveld

Noen ganger er det fint å gjøre ingenting. Bare sitte helt stille, på en benk, på en stubbe, eller i gresset. Noen ganger trenger vi roen, stillheten og utsikten. Alt dette som gir innsikt.



Bilde over og under fra eksisterende bebyggelse ferdigstilt 2021.



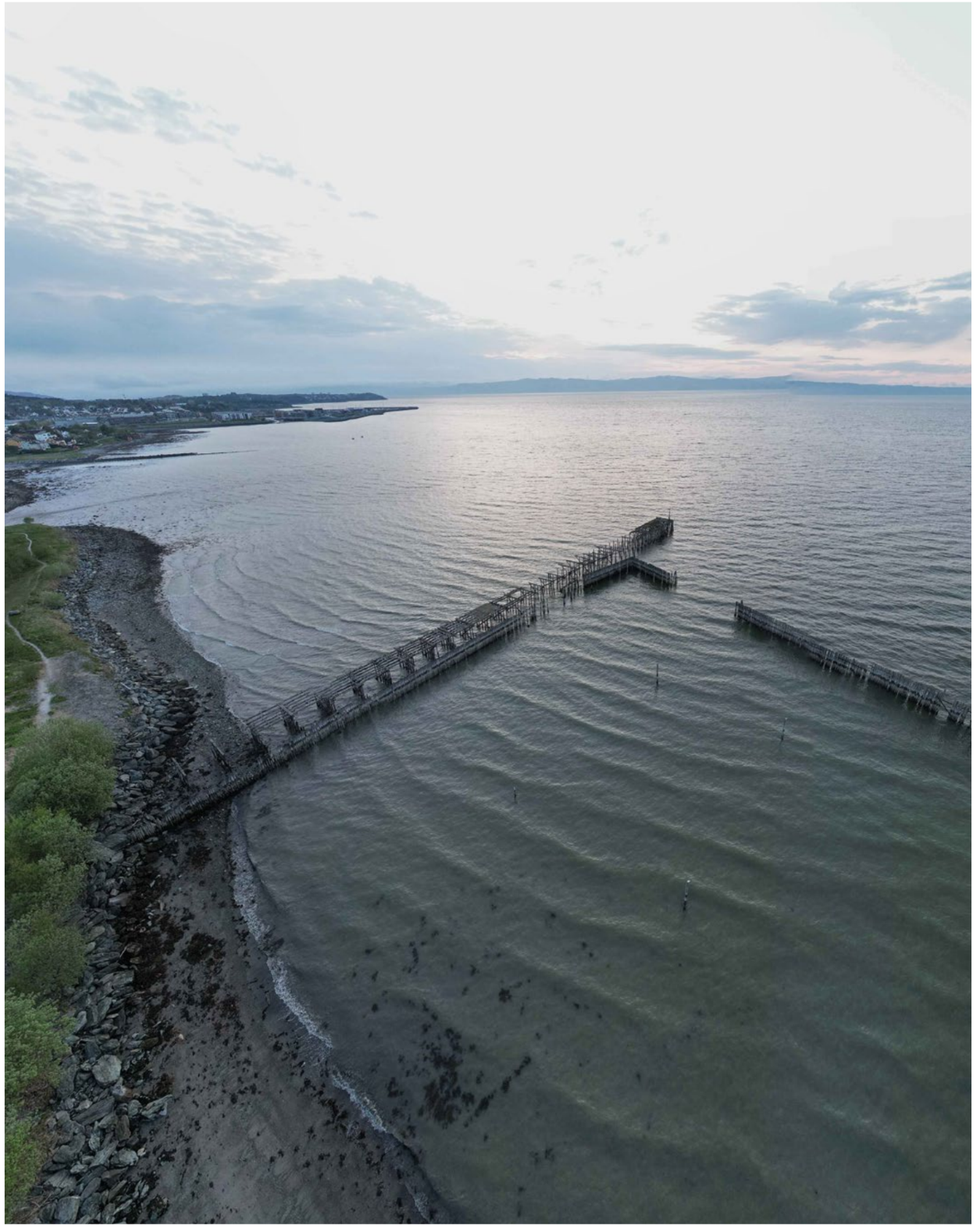


Velkommen over
til utsikten

På Overvik får du lett overblikket.
Hvis du ønsker deg enda mer utsikt, bør du ta deg en tur opp til Solemsvåttan. Her finner du et utsiktstårn oppe på et høydedrag, som gir deg et enda bedre inntrykk over hele området.

Velkommen over
til Tømmerstranda

Når varmen brer seg over Overvik, har du mange steder du kan nyte fjorden og ta deg et bad. Tømmerfjæra er et av disse stedene. Her er det satt opp en gapahuk med bålplass, her er det mange som sitter og griller på kveldene. Se etter den gamle brygga til Ranheim fabrikker, hvor store skip la inn før. Nå stikker bare pilarene opp, som et minne om en svunnen tid.



Velkommen over
til Estenstadmarka

Allerede i 1958 ble den kjente Estenstad-hytta reist på dugnad, som et lite Soria Moria-slott, langt inne i Estenstad-marka. Dette har vært et populært mål for turfolk i årtier – og her er du hjertelig velkommen til å kjøpe god mat og drikke i den hyggelige kafeen.

Bor du på Overvik, har du enkel tilgang til både Estenstadmarka, Malvikmarka og Jonsvatnet. Søndagsturen, eller den vesle ettermiddagsturen, har rike muligheter!





Velkommen over
til skolen og barnehage

Ranheim barneskole var ny i 2010 og har kapasitet til 630 elever. Skolen er kjent for et godt miljø blant ansatte og elever, og samarbeider godt med lokalmiljøet, idretten og ulike fritids-aktiviteter. Her ønskes nye elever og foresatte velkommen!

Like ved Overvik ligger også Presthus Gård barnehage, en veldig fin kommunal barnehage. Det planlegges i tillegg flere nye barnehager i senere byggetrinn, på Overvik.



Velkommen over
til de store leseopplevelsene

Ranheim forbindes ofte med fotball og idrett, men her finner du også Kulturtribunen, i andre og tredje etasje i tribuneanlegget på Ranheim arena.
Her ønskes du velkommen til bydelens kulturelle møteplass, med bibliotek og fritidstilbud til barn og unge. Med ditt eget lånekort kan du benytte deg av biblioteket, og glede deg over litteraturen, innenfor den gjestmilde åpningstiden fra 07 til 23.



Velkommen over
til Aktivitetshallen

Velkommen til den nye møteplassen for hele bydelen: Ranheim aktivitetshall!
Dette er Ranheim Idrettslags nye storstue, og et nytt samlingssted for paraidretten i Trøndelag. Her har kommunen og idretten tenkt på folkehelsa i et bredt perspektiv, og i lang tid framover.







Velkommen over

til de store idrettsopplevelsene

Alle som bor på Overvik, får muligheten til å bli en del av Ranheim idrettslag. Den lokale og entusiastiske klubben har svært gode tilbud innenfor fotball, basketball, friidrett, håndball, sykkel og allidrett. Mest kjent er kanskje Ranheims sterke satsning på breddefotball og toppfotball. Her kan du prøve å spille selv, eller nyte spennende kamper fra tribunene utendørs eller inne i idrettshallen.

Ranheim og idretten

«Her er idrettsgleden lett tilgjengelig for alle», sier Peder Winsnes i Ranheim Fotballklubb.

«Ranheim Idrettslag ble stiftet i 1901, mye på grunn av papirfabrikken som ble anlagt her i 1884», forteller Peder Winsnes, markedsansvarlig i Ranheim Fotballklubb.

Papirfabrikken har egentlig bygget opp hele organisasjonslivet i bydelen vår. De har bygget Folkets hus, Musikkforeninga, jernbanestasjonen, idrettslaget, arbeiderlagsforeningen og Samvirkelaget.

Ranheims identitet

Winsnes forteller om en stolt Ranheimhistorie. På 50- og 60-tallet var Ranheim Idrettslag i Eliteserien i fotball og hadde friidrettsutøvere som tok medaljer i OL. «Dette er en del av identiteten som ligger i bydelen», sier Winsnes.

Men industrien ble bygget ned utover 60-70-tallet og inn mot tidlig 80-tall. Det som skjedde på 80-tallet, var at idrettslaget egentlig hadde ganske få utøvere fordi det ikke var store utbyggingsområder på Ranheim.

Men identiteten og kulturen har alltid ligget her. Da vi fikk utbygginger på Ranheim utover 1990- og 2000-tallet, var det allerede på plass et idrettslag som hadde strukturen intakt, og som hadde et potensiale. Det potensialet klarte Ranheim å utnytte ved å ha gode barne- og ungdomsavdelinger.

Vi er jo litt «bygda i byen», så identiteten lå der også", sier Winsnes. Og da vi ble flere medlemmer, klarte vi også å ta et steg oppover i divisjonene. Fra 1995 til 2010 var vi i OBOS-ligaen. Men infrastrukturen til klubben, og



infrastrukturen i bydelen, var ikke helt på plass. Skal du ha infrastrukturen på plass, må du både bygge en sterk nok administrasjon for toppfotballen og for idrettslaget.

Hva slags ambisjoner har laget, og idrettslaget?

Der vi er nå, i 2023, har vi 3700 medlemmer. 2500 er aktive i friidrett, håndball, basket, fotball, allidrett og sykkel. Og så har vi et lag som har vært i toppfotballen, med to runder i Eliteserien siden 2010. Gjennom vårt slagord «vi realiserer drømmer« har vi produsert over 70 spillere i toppfotball i Norge og Europa. Og så har vi som målsetting å ta Eliteserien selv. Samarbeid i bydelen Winsnes forteller at idrettslaget ønsker å gå i kompaniskap med utbyggerne på Overvik. Vi vil samarbeide med kommunen og utbyggerne om å utvikle idrettsarenaer som kan ta unna den veksten vi har, og vi ønsker å være lokomotivføreren for organisasjonsutviklingen på Ranheim. Det vil vi fordi vi ser på det som vårt samfunnsansvar og bærekraftsprosjekt, og vi ønsker å favne alle. Vi realiserer drømmer. Den drømmen kan være å bli dommer



eller trener, toppfotballspiller eller bare en del av et fellesskap. Drømmen er det hvert enkelt medlem som definerer, så skal vi være premiss-leverandør for alle våre medlemmer. Det er svulstig, men det er da også en klar og tydelig visjon.

Kan du beskrive Ranheim Idrettslags posisjon i lokalmiljøet?

Ranheim er en bydel i vekst, og en bydel med en klar identitet og historikk. Men nå skal Ranheim inn i fremtiden. For at Ranheim bydel skal bli så bra som vi ser for oss, må man la noen som har vår posisjon være lokomotivføreren bak organisasjons-utviklingen.

Vi har to korps i bydelen, et skole-musikkorps og en musikkforening, som vi har en god tilknytning til. Vi har en god tilknytning til kirken, vi har fotballgudstjeneste en gang i året når vi spiller hjemmekamper.

Vi har noe vi kaller «Lutelvafestiva-len». Vi er også samlokalisert med biblioteket, og ønsker å ha gode relasjoner til nærskolene våre. Det er fire barneskoler og én ungdomsskole i bydelen, som vi har tette bånd til. I tillegg er vi tett tilknyttet museumsgruppa. Vi ønsker

altså å være en ressurs for organisasjonslivet. Det gjelder for eksempel Skigruppa, som ikke er en del av idrettslaget lenger, men som er veldig naturlig for oss å samarbeide med, fordi de tilrettelegger for aktivitet oppi lia vår. Det er veien vi ønsker å gå, og skal gå. Bydelen har stått litt i stillstand siden 70-tallet, og vi er derfor glade for å se den utviklingen som nå finner sted på Ranheim. Vi har en tydelig ambisjon om å bidra til at bydelen blir en attraktiv bydel å bo i for de som flytter hit.

Naturlig tilknytning

Winsnes forteller at Ranheim ofte kalles «laget fra fjæra», fordi de hadde et stadion som gikk helt ned i fjæresteinene. Overvik ligger på åsen over vika, og fra gammelt av, fra 15-1600-tallet, het Ranheim «Vik». «Derfor var det viktig for oss at boligfeltet ble hetende "Overvik», sier Winsnes. Barne- og ungdomsarenaen heter «Vi er Overvik Arena».

Hvordan kan en nyinnflyttet familie bli en del av fotball- og idrettsmiljøet på Ranheim?

De som blir boende på Overvik vil sogne til Ranheim skole. Ranheim skole ligger vakkert til, helt nede i fjæresteinene. Der ligger også idrettshallen og stadion. De vil bli invitert til fotball, håndball og allidrett, som en naturlig konsekvens av å gå på skolen her.

Winsnes forteller at det går en pent opparbeidet gangsti, som er trafikksikker, fra Overvik og ned til skolen.





Det er kun én kilometer å gå fra boligfeltet Overvik ned til stadion. Når du bor på Overvik ser du ned mot fjorden og mot skolen, stadion, idrettsanlegget og hele byen. Så man blir en del av det med én gang.

Hvordan er miljøet i de aldersbestemte lagene?

Vi har 600-700 aktive håndballspillere og over 1000 aktive fotballspillere. Vi har en rød tråd: Du kan spille i samme klubb, og på hvilket nivå du vil, fra du er seks år til du skal over til old boys. Så idrettsgleden er lett tilgjengelig for alle på Ranheim.

Hvilke andre idretter og aktiviteter vil du anbefale på Ranheim?

I tillegg til fotball og håndball har vi basket, allidrett, et futsal-lag, et flott barnekor, et mannskor, et blandet kor, skigruppa, og fem flotte og pent opparbeidede badestrender.
Det viktigste for oss er ikke akkurat hvor man blir med, men det er flott om folk engasjerer seg. Og det skal vi legge til rette for.



Illustrasjonsfoto fra leil. B1 103.
Avvik vil forekomme.

Arkitektens

overblikk på leilighetene

Leilighetene og rekkehusene på Overvik er tegnet av velrennomerte Skibnes Arkitekter i Trondheim.





Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.

Det lokale arkitektkontoret kan se tilbake på snart 40 års virksomhet, og har hele tiden lagt vekt på å jobbe med prosjekter i spennet mellom bevaring og fornyelse i den historiske og moderne universitetsbyen. Denne tosidigheten kan sees i ombygginger og loftsinnredninger i sentrale bydeler, i nye eneboliger på sentrumsnære tomter og i Byhaven kjøpesenter, som har boliger på taket. I tillegg er Skibnes Arkitekter kjent for nye, store boligutbyggings-prosjekter og lokale kulturbygg som Dokkhuset og Rosendal Teater.

"Vi har tegnet to tidligere byggetrinn på Overvik, og er veldig glad for å kunne fortsette arbeidet i dette nyetablerte boligområdet i Trondheim", forteller arkitekt Sunniva Huus Nordbø hos Skibnes. Det unike ved Overvik er at du får nærhet til både fjorden og marka. Plasseringen er attraktiv for svært mange. Og for oss, de lokale arkitektene, er det svært givende å kunne jobbe i et landskap og i et nærmiljø vi kjenner så godt fra før.

Skibnes Arkitekter tegner både rekkehusene og leilighetsbyggene på Overvik. “Fredensborg Bolig, Salvesen & Thams Eiendom og TOBB er gode utbyggere som ønsker høy kvalitet i prosjektene de bestiller”, forteller arkitekt Gustav Hult hos Skibnes.

“I tillegg er de opptatt av bærekraft og klimamål”, sier arkitekt Kalle Eriksson. Ikke bare i ord, men gjennom handlinger. Utbygger har blant annet ambisjon om å miljøsertfisere boligprosjektet gjennom BREEAM NOR.

I de nye leilighetsbyggene har Skibnes Arkitekter sørget for god kontakt mellom leilighetene og uterommet. “Vi har gjort det slik at trappeinngangene går gjennom huset, fra gatesiden til hagesiden”, forteller Kalle Eriksson.

I tillegg er mange leiligheter gjennomgående, slik at man både får vindu ut mot gaten og vindu mot den stille siden, mot hagen og tunet. At det er færre leiligheter per trapperom, og at hele gaten brytes opp med mange entreer, skaper en koseligere og mer nabovennlig atmosfære.



Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.



Sunniva Huus Nordbø forteller at leilighetsbyggene på Overvik ligger i et skrånende terreng, hvor det kommer litt høyere sokler i den nederste delen av byggene. “Her skaper vi ulike typer fellesareal, for å aktivisere sokkelarealene og skape flere møteplasser for alle beboerne, sier hun. Her kommer det blant annet egne områder for hundevask, sykkelparkering og mekkeverksted. Og sannsynligvis en kombinert kafé og visningsrom etter hvert, slik man har i «Dromedar»-paviljongen i dag.

Arkitektene løfter opp en fordel ved det skrånende terrenget på Overvik: de nye leilighetsbyggene settes opp slik at de fleste leilighetene får ettermiddags- og kveldssol. Og, ikke minst, utsikt. Enten mot fjorden eller marka.

Skibnes Arkitekter viderefører materialpalett og farger fra tidligere byggetrinn på Overvik, for å skape en helthetlig estetikk og atmosfære i prosjektet. “Vi bruker panel i brunt, gyllent eller mørkt – sammen med et materiale som heter skjermtegl i ulike fargetoner”, forteller Kalle Eriksson.

Skjermtegl er en slags teglstensflis som har blitt brukt på både noen rekkehus med saltak og på leilighetsbyggene på Overvik. Dette materialet fikk veldig positiv oppmerksomhet i første byggetrinn, mange synes det er veldig fint. Derfor er vi svært glad for at vi kan benytte skjermtegl og tegl i dette nye utbyggingstrinnet, også. Dette er materialer som gir følelsen av varighet og kvalitet, noe som påvirker oss mennesker på en veldig god måte. Rundt innganger og sokler brukes vanlig teglstein som harmonerer med skjermtegl, og som skaper en lun og varm fargepalett. Vi har i tillegg benyttet ulike farger i enkelte vinduer, i noe av metallet og på ulike rekkverk, noe som skaper kontraster og liver opp helhetsinntrykket.

De minste leilighetene i dette byggetrinnet vil være 1-roms leiligheter på rundt 24 kvadratmeter. Mange leiligheter vil ligge på rundt 60-70 kvadrat. De største 5-roms toppleilighetene får egne takterrasser og areal på opp mot 130 kvadratmeter. Disse leilighetene vil få panoramautsikt i alle retninger og svært gode solforhold.

“Vi tror de nye leilighetene på Overvik vil treffe svært mange målgrupper”, sier Gustav Hult. Her kan både den single studenten, trebarnsfamilien og det litt eldre ekteparet flytte rett inn, og finne seg vel til rette.



Illustrasjonsfoto fra leil. B3-05-02.
Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsfoto fra leil. B3 302.
Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsfoto fra leil. B1 401.
Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsfoto fra leil. B1 401.
Avvik vil forekomme.

Overblikk på

uteområdet

Det vakre uteområdet på Overvik er tegnet av PLAN arkitekter i Trondheim.

PLAN arkitekter ble stiftet i 1996 og består i dag av både landskaps-arkitekter, arkitekter og areal-planleggere. PLAN har lang erfaring innenfor tegning og prosjektering av utomhusanlegg og terrengforming, og er glad for å kunne være med på utviklingen av Overvik. «Vår ambisjon er at Overvik blir et ekte sted», sier Kari Bøgle, landskapsarkitekt og partner i PLAN.

Med det mener vi at beboerne får en tilknytning til Overvik og en samhørighet til naboene, ved å ha tilgang til gode møtesteder og treffpunkt i fellesområdene.



Illustrasjonsfoto fra leil. B1 401. Avvik vil forekomme.

Bøgle og PLAN arkitekter har jobbet lenge med å skape en menneskelig skala på uteområdene. Det vil si at de ulike uteområdene ikke oppfattes for store, og at det skal være hyggelig å være der.

«Vi er veldig glade for at bilen spiller en underordnet rolle på Overvik», sier Bøgle. Uteoppholdsarealene mellom husene er bilfrie, og all parkering ligger under bakken. Det vil bare være nød, og nyttetrafikk som kan komme inn mellom husene. Det åpner for flere grønne områder. I tillegg er vi glad for at det ikke er så mange rette linjer i dette prosjektet.

Vi har fått lov til å tegne inn mer spill og liv i de ulike formene, og skaper dermed mer variasjon. Bøgle fram-hever at Overvik har eldre villastrøk på begge sider og nærhet til både landbruk, marka og fjorden. «Dette er veldig fine kvaliteter som virkelig løfter verdien av Overvik», sier hun.

De landlige og grønne omgivelsene inspirerer oss til å inkludere en rekke grønne soner inne blant de nye boligene, også. Flere av disse utesonene får et tydelig naturpreg, ved hjelp av fri vegetasjon, stein og grus. Slik skaper vi flere sanseinntrykk og vakre omgivelser for alle beboere.

PLAN arkitekter kom tidlig inn i planleggingen og prosjekteringen på Overvik. «Utbyggerne legger stor vekt på å skape gode uterom», forteller Bøgle. Mange av dagens nye bolig-prosjekter plasserer uterommene på taket av store leilighetsbygg. På Overvik ligger uterommene på bakkeplan, slik at de er tilgjengelig for alle. Ikke bare for beboerne på selve Overvik, men for alle som bor i området. Dette sørger for en åpenhet, en inkludering, et nytt naboskap.



Illustrasjonsfoto fra leil. B1 401. Avvik vil forekomme.

Betydningen av å sette seg ned

En stor del av en landskapsarkitekts jobb er å finne ut hvor det skal være godt å være, og hva som skal til for at mennesker får lyst til å bli værende nettopp der. Vi stiller viktige spørsmål som «hva skal til for at du skal få lyst til å sette deg ned?» og «hva skal til for at barna skal synes at det er spennende å være her?»

På Overvik har vi lagt vekt på at det skal være ulike tilbud i ulike områder. Enkelte møteplasser skal være mest for de minste, andre skal invitere til unge og voksne som vil trene. Flere av fellesområdene får robuste utemøbler, pergola og vegger som skjermer.

«Folk skal kunne rusle rundt og tenke at her er det behagelig å sette seg ned», sier Bøgle. Ambisjonen vår er at folk kan bevege seg rundt i hele boligfeltet, oppdage nye uterom og få lyst til å bruke tid der, sammen med andre. Slik blir man kjent med nye mennesker. Slik knyttes bånd til nye naboer. Og slik skaper vi et godt bomiljø, et helt nytt sted.



Illustrasjonsfoto fra leil. B1 401. Avvik vil forekomme.



Interiørkonsepter

De nye boligene i Nergrenda inviterer deg inn i moderne, gjennomtenkte interiørløsninger med gode kvaliteter. Her får du blant annet HTH-kjøkken, delikate bad og store vindusflater som gir både rikelig, og helt naturlig lys.

Gulvene legges med 1-stavs eikeparkett. Dette skaper en hyggelig, lun og komfortabel overflate med svært lang levetid.

Overflater

I din nye bolig i Nergrenda kan du enten gå for gode standardløsninger når det gjelder kjøkkenoverflatene eller velge selv blant et knippe eksklusive tilvalgsmuligheter.

Det samme gjelder på badene: her kan du velge den fine standardløsningen eller se nærmere på de ulike tilvalgsalternativene, for å finne akkurat de flisene og den overflaten du liker best.

Illustrasjonsfoto fra leil. B1-04-01.
Avvik vil forekomme.

Overblikk på

utomhusplan

Utomhusplanen for Nergrenda er laget med ambisjonen om å skape et ekte sted. Her skal beboerne kunne få en tilknytning til Overvik og en samhørighet til naboene i Nergrenda, ved hjelp av gode og hyggelige møtesteder og treffpunkt i fellesområdene.

A Nergrenda leiligheter Bygg A

B Nergrenda leiligheter Bygg B

RB Rekkehus Nergrenda B

RC Rekkehus Nergrenda C

RD Rekkehus Nergrenda D

Nedkjøring garasjeanlegg

Avfallssortering

Sykkelparkering

Lek

Rekreasjon


4260
B1 SØR
B1
RG
RD
RD
A
RA
RB
B
C
D
E
parkering
parkering
avfall
fortau
kjørevei
fortau
parkering
parkering
kjørevei
fortau
sykkelfelt
voll 2m høy
voll 2m høy
turveg/flomvei
grøft
skjerm 2,2m
BUSS
23C
23B
23B



Illustrasjonsfoto B1 401. Avvik vil forekomme.

Grønne kvaliteter

På Nergrenda blir det dokumentert og verifisert at miljømessige forhold ivaretas. Byggene er planlagt miljøsertifisert etter BREEAM-rammeverket med ambisjon om klassifiseringen «Very Good».

BREEAM er et ledende globalt rammeverk for miljøsertifisering av bygg. Rammeverket sikrer at beste miljøpraksis brukes i planlegging, prosjektering, oppføring og drift av bygg.

Miljøsertifiseringen betyr blant annet at du vil bo i et nabolag som er bygget med klimavennlige materialer uten miljøgifter og at de energieffektive boligene blir oppført med reduserte avfallsmengder fra byggeplass.

Bærekraftige materialvalg

Materialvalget på Nergrenda foretas med omtanke for å redusere prosjektets miljøpåvirkning.

Her velges varige materialer for å redusere behovet for vedlikehold og utskiftninger gjennom byggenes levetid. Prosjektet planlegger bruk av lavkarbonbetong og det stilles strenge krav til materialbruk, for å sikre fravær av miljøgifter og et godt inneklima.

Grønne tak

En visuell karakteristikk ved Nergrenda er at flere av byggene får blomstrende, grønne tak. Prosjektet planlegges med sedumtak på mange av takene. Sedum består av plantearten bergknapp, gjerne i flere varianter. Bergknapp er en hardfør plante som tåler vinterkulde godt og holder seg delvis vintergrønn.



Illustrasjonsfoto, avvik vil forekomme.

Grønne tak er effektive til å absorbere nedbør og bidrar til håndtering av overvann ved kraftige regnskyll. Takene gir renere luft og er naturlige habitat for pollinatorer, sommerfugler og insekter. Planteveksten tåler sterk solvarme og på sommertid bidrar sedumtak til å holde temperaturen nede i de underliggende rommene.

Uteområder og beplanting

Nergrenda får bilfrie og naturpregede uteområder hvor det skal være godt å oppholde seg. Her blir det flere sosiale soner og fellesområder med robuste utemøbler, samt pergola og vegger som gir ly for vær og vind.

Uteområdet får plantefelt med stauder, busker og trær. I plantevalg prioriteres stedsegne planter. I tillegg plantes et belyst signaturtre som en visuell kvalitet til glede for beboere og besøkende.



Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.

Overblikk på

Ditt moderne hjem

I din nye bolig på Nergrenda inkluderes en rekke fremtidsrettede løsninger.

Boligens digitale styringssystem gjør det enkelt å følge med på og styre funksjoner i boligen, slik som lys og varme.

Prosjektets adgangssystem er gjennomtenkt, digitalt og såkalt nøkkelfritt. Hoveddøren kan åpnes med adgangsbrikke eller med mobilen. Det digitale ringetablået ved hoved-døren har videokamera som er direkte koblet til beboernes mobiltelefon eller tablet. Slik er det enkelt å se hvem som ringer på, og det er enkelt å gi midlertidig adgang til servicepersonell og håndverkere.

På leilighetens dørlås er det integrert ringeknapp og adkomst via kode, brikke eller mobil.

For styret i borettslaget blir det tilsvarende enkelt å administrere tilganger og håndtere bortkomne nøkler på en rimelig måte.

Du kan enkelt styre boligen gjennom smarthus-apper, eller via tradisjonelle panel og brytere på veggen. Boligen leveres med intelligente løsninger som åpner for ytterligere utvidelser og individuelle tilpasninger etter innflytting.

leie til eie

På Nergrenda tilbyr vi Leie til eie for at flere skal få mulighet til å eie sin egen bolig

På Overvik tilbys Leie til eie-ordning på en andel av boligene. Mange blir stående utenfor boligmarkedet. Som en del av vårt samfunnsansvar tilbys Leie til eie på en andel av boligene for at flere skal få mulighet til å eie sin egen bolig. Det bidrar til å redusere økonomisk ulikhet.

Leie til eie er en boligkjøpsmodell som passer for deg som har inntekt til å betjene boliglånet og spare ved siden av, men som i dag mangler tilstrekkelig egenkapital til å kjøpe ny bolig fra oss.

Med Leie til eie inngår man en tre års leieavtale fra innflytting, med en valgfri rett til å kjøpe boligen. Kjøpsretten kan benyttes når du måtte ønske i bygge- eller leieperioden. Siden prisen på boligen er forhåndsbestemt og ikke justeres i avtaleperioden vil all eventuell verdistigning tilfalle deg som egenkapital. Sammen med den egenkapitalen du sparer i perioden, vil dette forhåpentligvis være tilstrekkelig til å få finansieringsbevis for å kjøpe boligen.

Med Leie til eie får du lengre tid til å spare tilstrekkelig egenkapital for å kjøpe boligen din. All eventuell verdistigning på boligen tilfaller deg, men uten risiko for tap knyttet til prisfall. Les mer på leietileie.no





Utbyggingen på Overvik er et solid samarbeid mellom tre kvalitetsbevisste, langsiktige og lokalkjente aktører i eiendomsbransjen: Fredensborg Bolig, TOBB og Salvesen & Thams Eiendom. Sammen har de etablert selskapet Østbyen Utvikling.

Samarbeidsprosjektet Overvik

Salvesen & Thams er den største eiendomsutvikleren i Orkland kommune. Gjennom sin boligsatsing har selskapet utviklet og solgt over 300 boenheter på Orkanger de siste årene, og selskapet innehar en betydelig tomtebank i Orkland. Salvesen & Thams Eiendom har i tillegg en større satsing på næringseiendom, med spesielt fokus på industriell næringspark for ny grønn industri.

TOBB er Midt-Norges største boligbyggelag, og har bygget og forvaltet boliger for sine medlemmer helt siden 1945. Med lang erfaring og solid kompetanse gir TOBB deg den tryggheten du trenger i hverdagen og i hjemmet ditt gjennom smart forvaltning, nyttige tjenester og personlig rådgivning. TOBB har i dag 76 000 medlemmer, som har forkjøpsrett på omtrent 13 000 boliger i Midt-Norge.

Fredensborg Bolig er en landsdekkende boligbygger og har 12 000 boliger under utvikling, salg og oppføring i Oslo, Akershus og Trondheimsregionen. Fredensborg Bolig skaper bedre hjem, ved å være best på det de gjør og ha kunder, ansatte og samfunnet i fokus. Selskapet er ansvarlig, nytenkende og utholdende.

Fredensborg Bolig er blant annet kjent for å ha startet tilbudet "Leie til eie", hvor en andel av enhetene i nye boligprosjekter tilbys til personer med fast arbeidsinntekt og betjeningsevne, men uten tilstrekkelig egenkapital i dag. "Leie til eie" vil innføres som et tilbud på Overvik, også.



Illustrasjonsfoto av leil B3 502 Avvik vil forekomme.

Informasjon til kjøper

MEGLERS OPPDRAGSNUMMER
Leiligheter: 49230042
Rekkehus: 49230115

GENERELT OM PROSJEKTET - NERGRENDA
Boligprosjektet «Nergrenda» er en del av et større utbyggingsområde på Overvik. Prosjektet er planlagt oppført i to eller flere byggetrinn, med totalt 22 rekkehus og 132 leiligheter fordelt på fem leilighetsbygg, A, B, C, D og E.

På deler av felt B1 og B1 sør er det i dag allerede etablerte rekkehus og leiligheter. De første enhetene ble ferdigstilt i 2021, og resterende ferdigstilles høsten 2023. Ny planlagt bebyggelse vil følge samme bebyggelsesstruktur som de eksisterende boligene i området.

NERGRENDA - BYGGETRINN 1 (BT1)
Dette salgsprospektet gjelder for det første byggetrinnet ("BT1") på Nergrenda.

BT1 er planlagt å bestå av ca. 17 rekkehus og 54 leiligheter fordelt på bygg A og B, med 18 leiligheter i bygg A og 36 leiligheter i bygg B. Rekkehusbebyggelsen er planlagt bygget i to til tre etasjer, mens leilighetsbyggene vil variere fra 3-5 etasjehøyder med en underliggende sokkeletasje. Felles underjordisk garasjeanlegg for Utbyggingsområdet, beliggende under bygg B til E. Bygg A og B har boder internt i bygget i sokkeletasjen, og rekkehusene har utvendig bod i tilknytning til boligene. Private uteplasser i form av terrasser eller balkonger, med vedtektsfestet bruksrett til hager for rekkehusene. Inn- og utvendige fellesarealer.

I bod- og garasjeanlegget vil det etableres et fellesrom for bl.a. stell- og vask av hund. Fellesrommet vil også kunne benyttes som smørebod eller sykkelverksted for beboerne.

Det er Skibnes Arkitekter som har tegnet prosjektet.

EIENDOMMEN
Nergrendaskal oppføres på reguleringsfelt B1 Nord og B2, p.t. beliggende på gnr. 20, bnr. 105, 113 samt deler av bnr. 1 i Trondheim kommune. Samlet tomteareal for Utbyggingsområdet er cirka 20 000 m².

Utbyggingsområdet er planlagt sammenføyd og fradelt i flere eiendommer ("Eiendommene"), hvor hvert borettslag/eiendom får eget bnr etter fradeling.

Utomhusarealer vil være fellesareal for andelseierne i BT1 og BT2, og er planlagt fradelt som en egen eiendom ("Fellesarealet") og organisert som et tingsrettslig sameie (realsameie), kalt «Nergrenda Driftssameie». Eventuelt nytt bnr. for Fellesarealet vil foreligge når deleforretningen er gjennomført.

Det tas forbehold om at deleforretningene blir godkjent, samt endelig størrelse på Fellesarealet og Eiendommene etter fradeling. Eiendommenes adresse er per 12. mai 2023 Karen Aunes veg 4 - 5. Det må påregnes at Eiendommene får ny adresse etter at prosjektet er ferdigstilt.

SELGER
Hjemmelshaver og selger for eiendommen gnr. 20, bnr. 105 og 113 er Overvik T1 AS, org nr. 915 288 774, som er et heleid datterselskap av Østbyen Utvikling AS, org. nr. 824 368 422, som er eid i fellesskap av Boligbyggelaget TOBB, org. nr. 946 629 243 (33,33%), Salvesen Thams Eiendom AS, org.nr. 913 433 742 (33,33%) og Fredensborg Bolig AS, org.nr. 919 998 296 (33,33%). Fredensborg Bolig AS skal lede prosjektgjennomføringen.

Berørte deler av eiendommen gnr. 21 og bnr. 1 skal iht. avtale erverves på et senere tidspunkt, hjemmelshaver for eiendommen er Felleskjøpet Agri AS, org.nr. 911 608 103. 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 forannevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

ENTREPRENØR
Entreprenør er ikke bestemt.

AREALER OG PRISER
Arealer og priser per bolig/ leilighet og diverse øvrig informasjon fremkommer av den til enhver tid gjeldende prisliste.

Salgsprisene på solgte boliger/ leiligheter kan ikke justeres etter avtaleinngåelse. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte boliger/ leiligheter, parkeringsplasser og boder.

BORETTSLAGENE NERGRENDA 1 OG 2
Rekkehusene og leilighetene i Nergrenda er planlagt organisert som selvstendige borettslag ("Borettslagene").

Borettslaget Nergrenda 1 (rekkehusene) er planlagt å bestå av cirka 17 rekkehus/andeler.

Borettslaget Nergrenda 2 (leilighetene i bygg A og B) er planlagt å bestå av ca. 54 leiligheter/andeler.

Antall andeler i Borettslagene kan bli justert i forbindelse med utbyggingen, herunder som følge av sammenslåing av leiligheter eller omprosjektering av byggene. Borettslagene vil bli etablert og organisert iht. lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 («borettslagsloven»).

Ved eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen/ leiligheten. Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslagene. Andelseieren kan med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen/ leiligheten til andre innenfor de rammer som følger av borettslagsloven og vedtektene.

ETABLERING AV BORETTSLAGENE, OVERDRAGELSE AV EIENDOMSRETT M.M.
Borettslagene vil bli etablert og stiftet av Overvik T1 AS. Overvik T1 AS fisjonerer ut Eiendommene i egne tomteselskap. Borettslagene erverver aksjene i hvert sitt tomteselskap. Deretter fusjoneres selskapene med borettslagene. Den praktiske gjennomføringen innebærer at Borettslagene blir eier av hver sine tomter. Overvik T1 AS vil inngå avtale om overdragelse av de ferdige oppførte byggene til Borettslagene før overtakelse.

Av hensyn til å spare dokumentavgift for andelseierne vil ikke grunnbokshjemmelen til eiendommen (tomten) bli overskjøtet direkte til Borettslagene. Hjemmelen vil bli liggende i et selskap eid 100% av Borettslagene. Det tas forbehold om at långiver aksepterer en slik type struktur. Dersom långiver ikke aksepterer en slik struktur vil hjemmelen bli overskjøtet til Borettslagene.

Det enkelte borettslags bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi ved tidspunktet for erverv av henholdsvis tomt og bygningsmasse. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelsen fra Overvik T1 AS. For tomten vil borettslaget videreføre tomteselskapets skattemessige

inngangsverdi gjennom fusjonen, som vil være vesentlig lavere enn markedsverdien per i dag.

Selger innestår for at Borettslagene og hjemmelsselskapet per overlevering ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser ut over fellesgjelden for Borettslagene, samt leverandørgjeld tilknyttet ordinære driftskostnader for Borettslagene.

Boligkjøpernes posisjon sikres ved reklamasjonsrett overfor utførende totalentreprenør, og overfor Selger gjennom kjøpekontrakten og det selgeransvaret som vil påhviler selskapet etter bustadsoppføringslova, som igjen vil sikres gjennom lovpålagt garanti.

PARKERINGSPLASSER OG BODER - NERGRENDA GARASJESAMEIET
Det vil bli oppført et underjordisk garasje- og bodanlegg i sokkel- og kjelleretasjen under bygg B til E. Anlegget vil være felles for BT1 og BT2. Garasje- og bodanlegget er planlagt å bestå av ca 128 parkeringsplasser, boder, sykkelparkeringsplasser, lastesykkelplasser, tekniske rom, m.m.

Garasjeanlegget er planlagt fradelt som en egen anleggseiendom, med eget gnr. og bnr, organisert som et tingsrettslig sameie (realsameie). Nergrenda Garasjesameie har som formål å drifte og vedlikeholde garasjeanlegget. Bodene hører til det overliggende borettslaget og inngår i

fellesarealene, alternativt vil de inngå i anleggseiendommen.

Kjøpere som skal ha rettigheter til parkeringsplass (og eventuelt bod) kan få rettigheten sikret ved at den enkelte leilighetseier får tinglyst bruksrett eller vedtektsfestet bruksrett i anleggseiendommen. Oversikt over parkeringsplasser og boder vil fremgå av en bruksrettsplan som vil være vedlegg til sameiets vedtekter.

For rekkehusene og enkelte leiligheter følger det med rett til en parkeringsplass. For leiligheter hvor ikke parkeringsplass følger med, kan parkeringsplasser kjøpes til fastpris, se prisliste.

Alle parkeringsplasser tilrettelegges for el-bil-lading. Det vil bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet. Det vil være mulig å bestille ladestasjon til elbil som tilvalg.

Det følger med én bod til hver leilighet enten i leiligheten eller i bodanlegget i garasjekjeller. Størrelsen på boden vil avhenge av størrelsen på leiligheten, og om det er bod i leiligheten eller ikke. Samlet areal på boder i kjeller og leilighet vil være hhv. 5,0 m² (leilighet over 50 m² BRA) og min. 2,5 m² (leilighet under 50 m² BRA).

Selger står fritt til å fordele parkeringsplasser og boder i forbindelse med overtakelsen.

Det er etter offentlig krav tilrettelagt for parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne i garasjeanlegget. Eventuelle kjøpere av parkeringsplasser som får tildelt slik tilrettelagt parkeringsplass uten dokumentert behov må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere med nedsatt funksjonsevne som kan dokumentere behov for HC-plass og som eier en annen parkeringsplass.

Nergrenda Garasjesameie vil ha eget styre, budsjett og vedtekter. De respektive borettslagene blir sameiere i garasjesameie og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

Overskjøting av borettslagets ideelle eierandel i Nergrenda Garasjesameie er planlagt å finne sted når BT1 og BT2, inklusive parkeringsplasser (og boder) for BT1 og BT2 er ferdigstilt. Andelseiers rettighet i garasje- og bodanlegg anses som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk og bruksretten er tilstrekkelig sikret, selv om hjemmel ikke er overført til borettslaget. Selger har i så fall rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Nergrenda Garasjesameie, eller fremtidige sameiere i Nergrenda Garasjesameie, inntil hjemmel blir overført.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkerings-

plasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn bolig- / leilighetskjøpere på Nergrenda.

Garasje- og bodanlegget er ikke ferdig prosjektert. Selger tar derfor forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, herunder endring av antall parkeringsplasser og boder, samt plassering og utforming av parkeringsplasser og boder.

Dersom overskjøting av parkering ikke skjer samtidig med overskjøting av bolig, eller bruksrett ikke er sikret ved tinglysning eller via vedtektene vil kjøpesum for p-plass bli tilbakeholdt på meglers klientkonto som sikkerhet.

FELLES UTOMHUSAREALER

Fellesarealet for Borettslagene i BT1 og BT2, er planlagt fradelt som en egen eiendom og organisert som et realsameie «Nergrenda Driftssameie». En foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Kostnader til drift og vedlikehold av Fellesarealet vil bli belastet via felleskostnadene til Borettslagene.

De respektive Borettslagene vil få tinglyst en ideell eierandel knyttet mot matrikkelen. Borettslagene blir derigjennom sameiere i driftssameiet og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Kostnader til drift og vedlikehold av Fellesarealet fordeles forholdsmessig mellom sameierne iht. tinglyste eierandeler i driftssameiet. Kostnadene vil bli belastet via felleskostnader til de respektive Borettslagene.

Overskjøting av ideell andel av Fellesarealet vil først kunne finne sted når hele BT1 og BT2 inklusive utomhusarbeider er ferdigstilt. Når Fellesarealet er ferdigstilt og tatt i bruk anses disse som overtatt selv om hjemmel ikke er overført. Selger har rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Nergrenda Driftssameie, eller til fremtidige sameiere i Nergrenda Driftssameie, inntil hjemmel blir overført.

Markterrasser, samt hager foran rekkehusene, inngår i Borettslagenes eiendom og er en del av borettslagets fellesareal. Eksklusiv bruksrett til markterrasser og hager sikres gjennom vedtektsfestet bruksrett.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGENE OG REALSAMEIENE

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslagene og realsameiene. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne og sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jfr. også forbehold tatt innledningsvis i utkastet til vedtekter. Kjøper plikter å rette seg etter vedtektene.

Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for Borettslagene.

LEIE TIL EIE

Selger har en ordning som heter Leie til eie. Dette gir kunden mulighet til å leie sin bolig i inntil tre år med kjøpsrett, men ikke plikt i perioden. Det vil bli tilbudt et begrenset antall leiligheter med Leie til eie-kontrakt i prosjektet. Kontakt megler for ytterligere informasjon om Leie til eie konseptet.

FORBEHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering innenfor BT1, herunder antall andeler/seksjoner, type seksjoner (næring eller bolig), type boligorganisering (borettslag eller eierseksjonssameie), tomteareal for de enkelte bygg, organisering av utomhusarealer, antall borettslag/sameier, avgrensning og størrelse på borettslag/sameier m.m. Videre forbeholder selger seg retten til å foreta oppdeling av garasje- og bodanlegget i flere eiendommer, eller ved at det tinglyses bruksrettigheter istedenfor etablering av realsameie. Videre tas det forbehold om at garasje- og bodanlegget kan bli seksjonert, og at ervervede rettigheter ivaretas ved tinglysing.

For øvrige deler av prosjektet Nederste Grenda forbeholder selger seg retten til å beslutte endelig organisering, herunder å etablere flere eller færre realsameier. Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre prosjektet i flere eller færre byggetrinn enn antall regulerte utbyggingsfelter, samt retten til å etablere flere eller færre borettslag/eierseksjonssameier etter hva som er formålstjenlig med hensyn til teknisk utforming, salgstakt o.l. Videre forbeholder selger seg retten til å foreta grense justeringer, sammenføyninger, deling e.l. av de ulike bnr. beliggende på Utbyggingsområdet.

BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE

Rammesøknad for Nergrenda ble sendt til kommunen juni 2023. Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider for BT1 i løpet av 1. kvartal 2024. Byggetiden for rekkehusene, bygg A og B (BT1) er forventet å være cirka 24 til 28 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider.

En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Ferdigstillelse av utomhusområder tilknyttet byggene, og felles utomhusarealer for Felt B1 Nord og B2 for øvrig, vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdatoen. Selger skal i så fall skriftlig varsle kjøper om ny ferdigstillelsesdato senest to måneder før en eventuell ny dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato.

Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye ferdigstillelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet (klokkeslett og oppmøtested) for overleveringen skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING
Selger tar forbehold om at søknad om dispensasjon ang. skolekapasitet blir godkjent.

Videre tar selger forbehold om rammetillatelse og igangsettingstillatelse for BT1, herunder rekkehusene, bygg A og bygg B, og at tillatelsene blir gitt uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte boligene/ leilighetene.

Selger tar forbehold om 60 % solgte boliger/ leiligheter i BT1 iht. totalverdi i prislisten (17 rekkehus, bygg A og B), og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart for BT1.

Selger må senest innen 01. mars 2025 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i boligen/ leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

TOTALPRISEN
I disse Borettslagene kan du selv velge om du vil ha fellesgjeld eller ikke. Borettslagene etableres med et felleslån som utgjør 50 % av kjøpesummen, men for de kjøperne som ikke ønsker å ha fellesgjeld vil det bli mulighet for å innfri denne i forbindelse med overtagelse.

Totalprisen på boligen vil dermed være enten kun egenkapital, eller 50 % innskudd og 50 % fellesgjeld. Ta kontakt med prosjektmegler for mer informasjon.

Kjøpere av andeler som ikke ønsker fellesgjeld plikter å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-avtale).

Egenkapitalen som betales utover 50 % av kjøpesummen, vil ved overtakelse av boligen i sin helhet bli benyttet til å nedbetale boligens andel av fellesgjeld.

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

IN-ORDNING
Borettslagene har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale på boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling gjennom IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på Borettslagets fellesgjeld.

Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?
- Ved sluttoppgjøret før overtakelse; dersom kjøper ikke ønsker fellesgjeld
- Etter overtakelse; 2 ganger årlig, minimum kr 100.000,-

Det påløper en etableringskostnad for inngåelse av IN-avtale.

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

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

BETALINGSPLAN
Kjøpesum og kjøpsomkostninger samt eventuelle tilvalg og endringer innbetales til megler senest 7 dager før overtakelse. Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

OMKOSTNINGER

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og består av følgende:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	480
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr	652
Andelskapital	kr	5 000
Oppstartskapital brl	kr	5 000
Etableringsgebyr borettslagene (inkludert realsameiet)	kr	2 600
*Evt. dokumentavgift av andel tomteverdi per BRA	kr	140
*Evt. gebyr for nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)	kr	3 125
Sum omkostninger*	kr	

*Dersom det ikke blir etablert hjemmelsselskap vil det påløpe dokumentavgift ved førstegangsoverføring av hjemmel fra Overvik T1 AS til borettslagene, som kjøper må dekke en forholdsmessig andel av oppad begrenset til kr. 140,- per BRA. Overskytende dokumentavgift dekkes av selger.

*Dersom kjøper ønsker å innfri hele fellesgjelden før overtakelse, vil megler på vegne av forretningsfører kreve inn et gebyr på kr. 3.125,- for administrasjon av IN-ordning før overtakelse.

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av bruksrett med kr. 585.-

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av borettslagene, gebyrer til registrering av borettslagene, stiftelse av realsameiene, administrasjonskostnader til forretningsfører m.m.

Borettslagene vil være eier av ideell andel i parkeringseiendommen /anleggseiendommen, og de andelseierne som har kjøpt parkeringsplass kan få rettigheten sikret ved tinglysing av bruksrett, alternativt som vedtektsfestet bruksrett.

Megler vil kreve inn innbetaling av andelskapital kr 5.000.- og oppstartskapital kr. 5.000.- på vegne av borettslagene.

Det tas forbehold om endring av omkostningene, herunder som følge av endringer i satsene for offentlige avgifter og gebyrer eller beregningsgrunnlaget for dokumentavgift.

GARANTI ETTER BUOFL. § 12

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12. Det stilles ikke garanti dersom kjøper er å anse som profesjonell part / næringsdrivende.

Det er tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, antall solgte boliger/ leiligheter og åpning av byggelån, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

FELLESKOSTNADER OG FELLESGJELD

Dersom du ikke ønsker å ha fellesgjeld vil de månedlige felleskostnadene bestå av drifts- og vedlikeholdskostnader pluss øvrige faste kostnader for Borettslagene. Dersom du ønsker å ha fellesgjeld vil felleskostnadene også omfatte kapitalkostnader på felleslånet. Det vil også bli mulighet for full eller delvis innfrielse av eventuell fellesgjeld etter overtakelse.

Dersom du ønsker fellesgjeld vil denne utgjøre inntil 50 % av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som Borettslagene har søkt om. Lånet løper i 40 år med 10 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av Borettslagene via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

KAPITALKOSTNADER

For de som velger fellesgjeld består kapitalkostnader av renter og avdrag på Borettslagenes fellesgjeld.

Det er i budsjettet/prislisten lagt til grunn at fellesgjelden er finansiert med et annuitetslån som har avdragsfrihet de 10 første årene, nedbetalingstid over 40 år (inkludert perioden med avdragsfrihet) og en flytende rente p.t på 4,6 %. Lånevilkår er basert på mottatt indikativt lånetilbud fra Handelsbanken, datert 07.06.2023. Avdragsfrihet, løpetid og rente kan endre seg frem til inngåelse av endelig avtale med banken, samt i hele lånets løpetid. Slike endringer vil påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene for andelseierne.

Borettslagene kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en periode etter nærmere avtale med långiver. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er etter gjeldende regelverk per dato for salgsstart fradragsberettiget med 22 %, forutsatt at andelseier har skattbar inntekt.

KAPITALKOSTNADER FREM TIL BORETTSLAGENES LÅN BLIR UTBETALT

Den del av kjøpesummen som Borettslagene skal finansiere ved lån i finansinstitusjon samt eventuell opparbeidet klientkontorente, forfaller til betaling, suksessivt, ved den enkelte bolig-/ leilighetskjøpers/ fremtidige andelseiers overtakelse av de enkelte boliger på eiendommen.

Selger gir Borettslagene midlertidig kreditt for denne delen av kjøpesummen for så vidt gjelder andel felleslån knyttet til boliger som overtas før Borettslagenes felleslån utbetales til selger. Borettslagene skal betale vederlag (rente) til selger for denne kreditten i perioden fra overtakelse av den enkelte bolig og frem til Borettslagenes felleslån utbetales til selger. Dette vederlaget fastsettes til et beløp av samme størrelse som om det hadde påløpt renter på de overtatte boligenes andel av felleslånet. For å kunne dekke Selgers krav på dette vederlaget, skal Borettslagenes felleskostnader frem til borettslagets felleslån er utbetalt til selger, omfatte kapitalkostnader til dekning av selgers vederlag.

Vederlaget for kreditten forfaller til betaling samtidig med at kjøpesummen for øvrig forfaller til betaling. Selger skal innen forfall, ved regning direkte til borettslaget, redegjøre for vederlagets størrelse. Selgers krav på vederlag omfatter også eventuelle renter som er opptjent på de beløp som er innbetalt til Borettslagene til dekning av vederlaget.

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Drifts- og vedlikeholdskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester Borettslagene ønsker utført. Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslagene det første driftsåret er stipulert til ca. 17 til 20 kr per m² BRA for rekkehusene og fra 32 til 35 kr per m² BRA per måned for leilighetene i bygg A og B, hvor blant annet kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av Borettslagenes fellesarealer, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, styrehonorar, renhold og strøm på fellesarealer, er inkludert. Kostnadene fordeles etter areal (BRA).

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver bolig/ leilighet. À konto innbetaling til Borettslagene med ca kr 9 per kvm BRA per måned kommer som tillegg til drifts-og vedlikeholdskostnadene, med individuell avregning etter forbruk. Fjernavlesning av målere gjennomføres av Techem, Ista eller tilsvarende leverandør. I tillegg kommer måling og avregning av energi per måned på kr 150.

Andre kostnader som kommer i tillegg til drifts-og vedlikeholdskostnadene er:

- Kostnader til digital-TV/bredbånd som er stipulert til kr. 500.- per måned for grunnpakke
- Medlemskontingent i TOBB faktureres med kr. 25.- per måned
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for realsameiene kr. 250.- per måned.

Kostnad for de som disponerer parkeringsplass i garasjesameiet er stipulert til ca. kr 250 per måned per parkeringsplass for det første driftsåret. Strømkostnader for lading av elbil inklusive eventuelle abonnementskostnader belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall.

Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som Borettslagene enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler med. De faktiske kostnadene kan derfor avvike fra anslagene angitt over.

Styret i Borettslagene har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter. Styret har også ansvar for at det enkelte borettslag til enhver tid har en sunn økonomi.

Selger garanterer for betaling av fellesutgifter for alle usolgte boliger/ leiligheter og parkeringsplasser helt frem til alle er solgt og overtatt av ny eier.

Selger har engasjert TOBB som forretningsfører for Borettslagene. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle andelseierne i Borettslagene til ekstraordinær generalforsamling med blant annet valg av nytt styre før boligene/ leilighetene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes det enkelte borettslag.

Det samme gjelder realsameiene etter at disse er ferdigstilt/overlevert/overskjøtet. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes Borettslagene og realsameiene. Selger forbeholder seg retten til før overlevering å inngå nødvendige driftsavtaler med bindingstid på vegne av Borettslagene og realsameiene, herunder avtale om levering av signaler til internett til alle boligene, vaktmestertjenester for Borettslagenes fellesarealer, drift- og vedlikehold av heis, ventilasjonsanlegg og garasjeporter, avtale om bygningsforsikring, forretningsføreravtale (fakturering og inndriving av felleskostnader, bistand med årsregnskap, likningsrapportering mv), driftsavtale for avfallsanlegg, samt andre nødvendige drifts- og serviceavtaler for felles installasjoner. Ovennevnte dekkes gjennom drifts- og vedlikeholdskostnadene.

I forbindelse med innflytting vil selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere. Kostnader forbundet med dette vil bli belastet borettslagene.

GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (GBF) - SIKRINGSORDNING

Borettslagene vil søke om å inngå avtale med Klare Finans AS om garantert betaling av felleskostnader («GBF»). Avtale om GBF innebærer blant annet at Klare Finans AS vil:

- Betale Borettslaget summen av de månedlige felleskostnadene, både drifts- og kapitalkostnader, på en fast dato hver måned.
- Ta ansvaret for innkreving av felleskostnadene i sin helhet, og overta risikoen for tap ved mislighold, inntil 5G.
- Overta Borettslagets legalpant i andelen.

Premien for sikring utgjør cirka 0,2 % av Borettslagets felleskostnader. Premien er hensyntatt i budsjettet for felleskostnadene. Borettslagene er, etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Oppsigelsestiden for avtalen er seks måneder. Dersom forretningsfører-avtalen med TOBB sies opp vil avtalen om GBF opphøre umiddelbart.

Alternativt vil det bli søkt om annen sikringsordning f.eks. Borettslagenes Sikringsordning via NBBL. Selger vil være ansvarlig for felleskostnader for eventuelle usolgte boliger/ leiligheter per ferdigstillelse. Avtale om GBF kan tidligst etableres når samtlige andeler er solgt.

BORETT

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over boligen/ leiligheten og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagenes generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i borettslagene er overtatt. Eventuell tinglysning av midlertidig borett kan gi begrensninger på omsettelighet av andelen.

ADGANG TIL UTLEIE

Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i borettslagene. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut boligen/ leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret i god tid før overtakelse og det er opp til styret om utleien godkjennes.

SALGSBETINGELSER

Kjøpet reguleres av buofl. i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier ihht. buofl. § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell ihht. buofl., dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter buofl. med fravikelser.

Prosjektets standard kjøpekontrakter skal legges til grunn for avtale med forbruker. Kjøpekontrakt må gjennomgås av kjøper før inngivelse av bud.

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, iht. bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbeviset gyldighet må være 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.

FINANSIERING

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, iht. bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbeviset gyldighet må være 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.

TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Les mer om tilvalg i kvalitetsbeskrivelsen.

Fakturering av eventuelle tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse.

Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringer.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngis bud etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

EIENDOMSMEGLER
EiendomsMegler1 Midt-Norge AS,
org.nr. 936 159 419.

Ansvarlig megler
Maren Smedhaug
Eiendomsmegler
Tlf. 95 72 86 66
maren.smedhaug@em1.no

Meglers vederlag utgjør kr. 42.000.- eks. mva. pr. enhet. I tillegg påløper det kr. 4.000.- eks. mva. per oppgjør. Utlegg dekkes av selger og består bl.a. av innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, markedsføring,

tinglysingskostnader, pantattester, tinglyste servitutter/erklæringer, m.m.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON, TILTAK MOT HVITVASKING M.M.
Iht. hvitvaskingsloven av 1. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV BUD
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

AVTALEMESSIGE FORHOLD
Hver andelseier kan bare eie en andel i ett og samme borettslag, og bare fysiske personer kan være andelseier. Det er ikke konsesjon eller odel ved omsetning av boliger/ leiligheter.

AVBESTILLINGER
Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres

oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER
Eiendommene som inngår i utbyggingsområdet er regulert til boligbebyggelse, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur. Dette følger av detaljregulering for Overvik felt B2 og B1 Nord med tilhørende bestemmelser, planid: r20220010, vedtatt 25.05.2023. Kopi av detaljregulering kan fås på etterspørsel. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med denne.

VANN OG AVLØP
Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktsleveranse. Avtale om service og vedlikehold for borettslagene må i så fall påregnes. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av de andelseiere som er tilknyttet dette.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER
Boligen/ leiligheten selges med følgende tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen gnr 20, bnr 105, 113:

2015/372979-1/200, 29.04.2015
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver:
Knr 5001 Gnr: 20 Bnr: 1
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/372979-2/200, 29.04.2015
BEST. OM VANN/ KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: Knr: 5001 Gnr: 20 Bnr: 1
Bestemmelse om elektriske ledninger/ kabler
Gjelder denne registerenheten med flere
2015/372994-1/200, 29.04.2015
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: Knr 5001 Gnr: 20 Bnr: 104
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/372994-2/200, 29.04.2015
BEST. OM VANN/ KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: Knr: 5001 Gnr: 20 Bnr: 104
Bestemmelse om elektriske ledninger/ kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

2018/367618-1/200, 26.01.2018
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: Knr 5001 Gnr: 20 Bnr: 108
Gjelder denne registerenheten med flere

2018/367618-2/200, 26.01.2018
BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
Rettighetshaver: Knr 5001 Gnr: 20 Bnr: 108

Org. nr. 969 999 544
Bestemmelse om, vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

2018/367618-3/200, 26.01.2018
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Rettighetshaver: Knr 5001 Gnr: 20 Bnr: 108
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling, næring, samferdsel, klima og miljø. Org. nr. 969 999 544
Bestemmelse om, vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2927696-1/200, 25.08.2020
BEST. OM VANN/ KLOAKK
Rettighetshaver: Knr: 5001 Gnr: 20 Bnr: 111
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling, næring, samferdsel, klima og miljø. Org. nr. 969 999 544
Gjelder også eventuelt andre ledninger

2020/3375175-4/200, 17.03.2022
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Kan ikke slettes uten samtykke fra:
Trondheim kommune, org. nr. 942 110 464
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Nergrenda BT1 og kommende byggetrinn, herunder knyttet til adkostretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/ realsameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Nergrenda BT1 og kommende byggetrinn, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for Utviklingsområdet med Trondheim kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/ erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Andelene vil ved overtakelse være fri for pengeheftelser med unntak av borettslagenes legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20.

Den manuelle grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/ avgivereiendommen.

UTBYGGINGSAVTALE

Utbygger planlegger å etablere en utbyggingsavtale med Trondheim kommune. Denne vil sikre at utbyggingen skjer i henhold til kommunens intensjoner og en helhetlig utvikling av området med tilhørende infrastruktur.

FORSIKRING

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selgeren vil for borettslagenes regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse.

For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

ENERGIMERKE

Alle nye boliger/ leiligheter skal energimerkes. Energimerking av hver bolig/ leilighet utføres av selger før overtakelse. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

Selger antar at boligene/ leilighetene vil oppnå minimum energiklasse C - lys grønn. Energiklasse beregnes før overtakelse.

SKOLEKRETS

Nergrenda sogner i dag til Jakobsli barneskole som er midlertidig stasjonert på gamle Ranheim skole, og Markaplassen ungdomsskole. Videre skolestruktur for barneskoler på Ranheim er under utredning, og flere skoler er pekt ut som mulige for beboerne på Overvik, deriblant dagens Ranheim skole. Nærmeste barnehage er på Presthus gård.

Planområdet er rødt i kartet over skolekapasitet for Trondheim fordi det ikke er beregnet ledig kapasitet på Markaplassen ungdomsskole. Det er planlagt bygging av ny ungdomsskole på Granås som vil avlaste de andre ungdomsskolene i bydelen. Det er per i dag god barnehagedekning i Trondheim kommune.

EIENDOMSSKATT

Trondheim kommune har eiendomsskatt på boliger, det henvises til kommunens side for mer informasjon om eiendomsskattegrunnlag m.m. Eiendomsskatt faktureres som en del av felleskostnadene.

FORMUESVERDI

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen/ leiligheten er en

såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke: www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av formuesverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for boligene/ leilighetene.

TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON OG ENDRING I EIERSKAP/NAVNEENDRING
Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke.

Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på totalt kr 40 000 inkl. mva, hvorav EiendomsMegler 1 sitt gebyr utgjør kr 10.000 for transport av kontrakt.

Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

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

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie, herunder ektefelle/ samboer, sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr til selger på kr 25.000,- for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

PERSONVERN
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse med 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 registrerer 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 lagre 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.

For nærmere informasjon om hvordan Selger behandler personopplysninger fra interessenter og boligkjøpere, henvises det til fredensborgbolig.no.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE:
1. Informasjon til kjøper
2. Kvalitetsbeskrivelse/romskjema
3. Etasjeplaner og salgstegninger
4. Utomhusplan
5. Kart og reguleringsbestemmelser
6. Prisliste
7. Forslag til budsjett for Borettslagene, Nergrenda Garasjesameie og Nergrenda Driftssameie
8. Utkast til vedtekter for Borettslagene, Nergrenda Garasjesameie og Nergrenda Driftssameie
9. Selgers standard kjøpekontrakt
10. Grunnboksutskrift

Megler har tilgjengelig for kjøper reguleringskart med bestemmelser, utkast til vedtekter, utkast til budsjett og pantattest med servitutter, kjøpekontrakt og de andre vedlegg som følger kjøpekontrakten.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.
Trondheim, 18. september 2023.

Kvalitetsbeskrivelse

NERGRENDA - BYGG A OG B

TEKNISK FORSKRIFT
Leilighetene bygges etter TEK17.

MILJØ
Det legges vekt på å oppnå gode miljø-kvaliteter i prosjektet, både ved materialvalg og gjennom utførelse. Det er stort fokus på å redusere energibruken for boligene i prosjektet. Dette gjøres gjennom passive og aktive tiltak, herunder blant annet bedre isolerte konstruksjoner, og oppgraderte tekniske installasjoner. Det etterstrebes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lite forurensning. Selger har målsetting om å miljøsertifisere prosjektet gjennom BREEAM, et helhetlig miljøstyringsverktøy som sikrer implementering av bærekraftige kvaliteter. Selger har ambisjon om å oppnå en miljøprestasjon tilsvarende "BREEAM Very Good".

GENERELT
Denne beskrivelsen gjelder for deler av byggetrinn 1, herunder for leilighetene i bygg A og bygg B.

Beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, Vegger og himling, samt innredning i de ulike rommene i leiligheten.

HIMLINGER
Himlinger leveres i sparklet og malt betong eller gips, i farge NCS S 0500-N, klassisk hvit. Innvendig takhøyde er ca. 250 cm. Rom med downlights og/eller tekniske føringer kan ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet. Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing leveres sparklet og malt. I rom med tekniske føringer skal takhøyden være minimum 220 cm. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter.

INNERVEGGER
Innervegger består av betong eller stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med isolasjon.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning leveres med minimum en skuffeseksjon med bestikkinnlegg, demping på skuffer og dører. Integrerte hvitevarer fra Siemens. Spesifisert tegning og beskrivelse av kjøkken er utarbeidet for hver enkelt leilighet.

BAD
Badene kan bli levert som prefabrikkerte baderomskabiner med sparklet og malt himling.

VINDUER OG DØRER
Vinduer, markterrasse- og balkongdører leveres med energiglass, klassisk hvit innvendig og i henhold til arkitektens fargevalg utvendig. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer og dører har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Vindusstørrelser, vindusinndeling samt vindu- og dørplassering kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. bærestruktur og den arkitektoniske utformingen av bygget. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til balkong og markterrasse. Moderne
vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut.
De kalde utvendige flatene kan gi kondens og frostriming på utsiden av vinduet.

Innvendige dører modell Swedoor easy, i farge NCS S 0500-N, klassisk hvit, eller dør av tilsvarende kvalitet. Det leveres fabrikkmalte, hvite foringer og gerikter i samme farge. Synlig spikerhull på gerikter leveres som standard. Sparklet og malte spikerhull kan velges som tilvalg mot tillegg i pris. Dørterskel og feielist i eik, i tilnærmet lik utførelse som parkett. Dørvridere i børstet stål. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. Dørterskel til bad kan bli levert tett, da vil alternativt balansert ventilasjon sikres med en ekstra luftventil på bad.

Vindussmyg og balkongdører leveres listefritt med sparklet og malt gipsforing. I rom med parkett blir det levert fotlist i tilnærmet lik farge og materiale som parketten. Synlig innfesting av gulvlist

Dører og vindusdetaljer leveres i farge NCS S 0500-N, klassisk hvit.

DIVERSE
Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass til garderobe i entre/gang, og på soverom. Enkelte leiligheter har omkledningsrom i tilknytning til soverommet.

Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter. Leilighetene leveres byggrengjort. Det må påregnes noe byggestøv etter overtakelse.

TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER
Kjøpere får anledning til å sette sitt personlige preg på leiligheten gjennom tilvalg. Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg i henhold til prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Det er utarbeidet tre interiør-konsepter, hvorav ett leveres som standard, de andre konseptene kan velges mot tillegg i pris. Oversikt over tilvalg, hvilke kostnader som vil påløpe og frist for beslutning vil bli oversendt etter at arbeidene er igangsatt. Tilvalg gjøres gjennom en digital plattform. Alle leilighets-kjøpere vil få mulighet til personlig tilvalg-smøte med prosjektets kunderådgivere.

Kjøper kan også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. En endring skiller seg fra tilvalg ved at dette er endringer/forandringer i boligen som medfører endring i tegning og teknisk underlag. Eksempel på endring kan være flytting av vegger eller dører.

Endring kan også være andre bestillinger som ikke følger prosjektets tilvalgsmeny. Ønsker om endringer kan medføre at selger, total-entreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig om endringene blir bestilt eller ikke. Dersom endringer kan gjennomføres må disse prises i hvert enkelt tilfelle, og godkjennes av entreprenør, ofte lang tid i forveien. Kjøper må dekke kostnadene knyttet til endringer. Kostnadene skal blant annet dekke utarbeidelse av pristilbud, omprosjektering, oppdatering av tegninger, oppfølging og koordinering på byggeplass m.m. Disse endringene medfører arbeid i flere ledd, og kostnaden kan derfor bli betydelig.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt med delvis serieproduksjon i form av syste-matisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir noen begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen, må omsøkes eller gir forsinkelser i prosjektet. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises også til bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Fristene som oppgis er endelige, og kjøper er selv ansvarlig for å iverksette bestillinger innenfor de gitte frister. Oversittes fristene vil leiligheten bli levert i henhold til prosjektets kvalitetsbeskrivelse og standard leveranse.

Tilvalg og endringer avtales mellom kjøper og prosjektets kunderådgivere. Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgs-prosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter (for eksempel kjøkken), vil uttrekkssummen være kostpris (hensyntatt rabatter), og deretter fratrukket påslag. Som følge av rabatter og påslag kan uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris. Det kan ikke påregnes at totalentreprenøren vil påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd før overtakelse. Dersom kjøper trekker ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse, som for eksempel hele kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (hybelkjøkken e.l.) for kjøpers regning.

Våre priser på tilvalg og endringer gjenspeiler erfaringspriser, innhentede pristilbud fra leverandører, konsulenter og egne arbeider. Sammenligning av priser man får oppgitt i butikk for tilsvarende vare blir misvisende da montering, tilpassing, transport, vask, emballasjehåndtering, koordinering, kvalitetssikring etc. ikke er medregnet i butikkenes utsalgspris.

TEKNISKE ANLEGG

DIGITAL PORTTELEFON

Det leveres et digitalt portsystem fra Defigo med touchskjerm og videooverføring. Systemet er koblet opp mot beboers mobiltelefon eller nettbrett og man åpner døren direkte fra en av disse enhetene. Det vil være mulighet for å bestille touchskjerm fra Defigo til leiligheten som tilvalg.

ELEKTRISK ANLEGG

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med innfelte hvite brytere og kontakter i minimalistisk design. Automatsikringer i eget sikringsskap med overbelastningsvern og jordfeil varslingsenhet / bryter, plasseres i leilighet eller i felles trappeoppgang. Endelig plassering av sikringsskap besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Hovedsikrings-skap og målere plasseres i felles teknisk rom eller i trapperommet.

Det leveres downlights i gang og på bad. Antall og plassering vil variere for de ulike leilighetene. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det finnes noen begrensninger for plassering av down-lights, herunder plassering av eventuelt sprinklerhoder og ventilasjonsanlegg. Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning. En utvendig lampe og en enkel stikkontakt per leilighet på balkong. Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400.

Det vil bli installert et styringssystem for lys og varme fra "GTM Lyng", i alle leiligheter med benevnelse TOBB Basis. Det er enkelt å oppgradere til TOBB Design eller TOBB Smart. Dette håndteres i tilvalgsprosessen. Egen beskrivelse for dette er utarbeidet og tilgjengelig på nettsiden overvik.no.

TV/BREDBÅND

Det leveres ett stk. komplett data- og TV-punkt i stue. Opplegg og tilkobling bestilles av utbygger. Selger tar forbehold om pålagt bindingstid for TV/bredbånd.

SANITÆRUTSTYR/RØRLEGGER

Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Plassering av rør i rør koblingsskap til den enkelte leilighet besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Kjøper må være klar over at skapet må plasseres slik at det er lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå. Det monteres ettgreps blandebatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på bad.

BRANN

Det monteres røykvarslere og pulverapparat i henhold til forskrift. Sprinkleranlegg eller vanntåkeanlegg for leiligheter, fellesarealer og eventuelt balkonger i henhold til gjeldende krav.

OPPVARMING OG TAPPEVANN

Leilighetene oppvarmes med vannbåren gulvvarme. Individuell forbruksmåler plasseres i fordelerskap i hver leilighet.

Det leveres ikke oppvarming på soverom, men dette kan evt velges som tilvalg. Badene blir levert med elektrisk eller vannbåren gulvvarme.

Det leveres egen vannmåler for varmt tappevann til hver leilighet. Målere som leveres i leilighetene er trådløse med mulighet for fjernnavlesning.

VENTILASJONSANLEGG
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres separate ventilasjonsaggregater plassert i hver leilighet.
Aggregatene plasseres enten i tak, i gang eller integrert i kjøkkenhetten. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

BYGNINGER
UTVENDIG
Alle bærekonstruksjoner er av tre, betong og stål. Fasader av skjermtegl, tegl eller trepanel i varierte fargekombinasjoner etter arkitektens material- og fargevalg. Yttertak belegges med sveiset sort papp eller tilsvarende. En del av takflatene leveres også som grønne tak.

TERRASSER OG BALKONGER
Tremmegulv på balkonger og terrasser. Rekkverk i lakkert/malt stål eller aluminium, enkelte leiligheter vil få rekkverk med tett glassfelt på balkonger. Totalhøyden på balkongrekkverket varierer avhengig av forskriftskrav.

Balkonger og terrasser er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkonger og terrasser må påregnes.

POSTKASSER
Postkasser er planlagt montert ved inngangsparti, endelig plassering avklares under detaljprosjekteringen.

HOVEDINNGANGSDØR
Hovedinngangsdør med dørpumpe i glass/ aluminium i henhold til arkitektens fargevalg.

FELLESANLEGG
UTOMHUS
Utomhusplan for felles uteområde for Nergrenda er inntatt i prospektet, og vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen og er ikke å anse som bindende for selger. Utforming og materialvalg blir levert i henhold til endelig godkjent utomhusplan. Det vil bli opparbeidet felles oppholdssoner med sittegrupper, lekeapparater og beplantning. Det leveres utvendig belysning med lyssensor/tidsur på fellesarealer i form av pullerter og lampe ved inngangspartiene. Det leveres flere frostsikre utekraner på fellesareal. Endelig plassering avklares under detaljprosjekteringen.

GARASJEANLEGG
Garasjeport med motordrift. "Parqio" smart system eller tilsvarende løsning med skiltgjenkjenning eller app med automatisk åpning for inn-/utkjøring. Innkjøring med plass til 1 bil i bredden.

Overflater i betong som støvbindes i hvitt. Skjolder vil forekomme. Asfalt- eller betongdekke / belegningsstein. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming, men vil bli holdt frostfritt. Kondens vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Minimum takhøyde i kjøresone i garasjen blir 220 cm. I områder med tekniske føringer langs vegg e.l., dvs. utenom kjøresone, kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner / føringer blir synlige i himlingen. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen av parkeringsareal bli endret.

INNGANGSPARTI OG TRAPPEROM
Flis på gulv i inngangsparti fram til heis. Flis eller belegg i trapper, trapperom og øvrige fellesarealer over bakken. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg. Himling og underside trapp males. Rekkverk i malt stål eller aluminium med håndløper i rustfritt stål.

HEIS
Heis fra garasjeanlegg/inngangsparti og opp til alle leilighetsplan.
Bygg A og B har boder internt i bygget, enten i sokkel- eller kjelleretasje. Adkomst via heis/ trapp. Heiskupéer vil ha en utførelse som harmonerer med trapperom.

SYKKELPARKERING
Det er planlagt sykkelparkering i sokkel- og kjelleretasje under bygg B.

BODER
Både bygg A og B har boder internt i bygget. Boder utføres med nettingvegger mellom bodene, ubehandlede plater med bindingsverk eller med stålplater. Ut mot felles korridor leveres tette bodvegger og dører. Bodene leveres ventilert og temperert. Vegger leveres av brannteknisk og ventilasjonsteknisk årsaker ikke i full høyde til himling. Dør leveres forberedt for hengelås. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger. Gulv i bodarealer, tekniske rom og fellesarealer under bakken leveres som malt betong, epoxy eller tilsvarende. Himling av betong støvbindes i hvitt.

BØTTEKOTT
Det leveres ett bøttekott i garasjekjelleren med varmt- og kaldtvann samt utslagsvask. Endelig plassering bestemmes under detaljprosjekteringen.

HUNDEVASK, SMØREBOD OG SYKKELVERKSTED
I sokkeletasjen i bygg B skal det etableres et eget rom for vask og stell av hund. Rommet vil også bli tilrettelagt som smørebod, og vil kunne benyttes som et enkelt sykkelverksted. Rommet leveres med en flislagt vaskesone med sluk og sokkel. Utslagsvask med spyleslange. Malte vegger- og betonghimlinger. Enkel innredning og verktøy for sykkelreparasjon eller tilsvarende.

LÅSSYSTEM
Det planlegges for et nøkkelfritt låssystem for hovedinngangsdører, fellesarealer og leilighetsdører.

Til hovedinngangsdørene leveres et låssystem fra Defigo, med brikke eller appstyrt åpningssystem. På innvendige fellesdører er det planlagt levert et smartair system, med adkomst via kort/brikke eller mobil. Til leilighetsdørene leveres Yale doorman L3 med integrert ringeknapp, adkomst via kode, brikke eller mobil.
Valg av leverandører/produkt og endelig løsning besluttes under detaljprosjekteringen.

RENOVASJON
Det vil bli levert søppelsuganlegg med utvendige nedkast etter krav fra Trondheim kommune. Disse er planlagt plassert som vist på utomhusplan, endelig plassering og løsning avklares i samråd med kommunen og besluttes endelig i forbindelse med detaljprosjekteringen. Inntil søppelsuganlegg er etablert og satt i drift vil det være midlertidig løsning med containere for avfall.

ØVRIGE OPPLYSNINGER
AREALANGIVELSE
Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) og P-ROM. BRA er leilighetens areal innvendig målt ved boligens omsluttede vegger, inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og innglassede balkonger, men ikke medregnet ytttervegger. P-ROM er BRA fratrukket eventuelle sekundærrom (bod e.l.) og innglasset balkong. På plantegningene er det angitt romareal, som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger for det enkelte rom.

Arealer for leiligheter, balkonger og markterrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at beregninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på tegning. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

FDV DOKUMENTASJON
Til hver leilighet vil det medfølge FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Her vil det fremgå hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET
Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav.

Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer

prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, dør- og vindusutforming/inndeling, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Utstyr/standard som leveres fremgår av kvalitetsbeskrivelsen og romskjema i prospektet.

På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i entré og på soverom, vaskemaskin på bad og stiplede løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler.

Leilighetene er bygget etter TEK 17 og tilfredsstiller krav til tilgjengelighet der det stilles krav om dette iht. forskrift. Det gjøres oppmerksom på at forslag til møblering vist på illustrasjoner og plantegninger ikke nødvendigvis gjenspeiler krav om tilgjengelighet. Eksempel på dette kan være på et soverom, hvor tilgjengelighetskravet er ivaretatt ved møblering av en enkeltseng, men illustrasjonen/plantegningen kan likevel vise en dobbeltseng.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

Dersom det er motstrid mellom romskjema, kvalitetsbeskrivelse og tegninger, skal gjeldende leveranse følge forannevnte rekkefølge. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil.

Trondheim, 18. september 2023



Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.

Romskjema

Standard leveranse

Rom	Fast innredning	Gulv		Vegger	Tak	Elektro	Varme og ventilasjon
Entre	**Skap** Det leveres ikke garderobeskap.	**Fliser** Dom District Grey i format 60x60 cm. **Fug** Tilsvarende farge som flis **Fotlist** Eik, tilnærmet lik fargetone som parkett. **Terskel** Eik, tilnærmet lik fargetone som parkett.		**Entrédør** Med kikkehull og FG-godkjent Yale Doorman kodelås med intergrert ringeklokke. Slett utførelse malt i henhold til arkitektens fargevalg. **Farge** Sparklet og malt gips NCS 1603-Y31R **Vindussmyg** Listfrie vindussmyg i samme farge som vegg. **Dører/gerikter** Swedoor Easy, NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull sparkles og males . **Dørvrider** Børstet stål.	**Himling** Sparklet og malt gips, NCS S0500-N.	**Belysning** Downlights i type Unicone 83 9W 650lm DALI WarmDim Hvit.	**Oppvarming** Vannbåren gulvvarme
Gang		**Parkett** 1-stavs 14 mm eikeparkett hvitpigmentert. **Fotlist** Eik, tilnærmet lik fargetone som parkett. **Terskel** Eik, tilnærmet lik fargetone som parkett.			**Taklist** Listfri overgang med myk fuge		
Bod							**Oppvarming** Ingen oppvarming-skilde
Kjøkken	**Kjøkkeninnredning** HTH Stockholm NCS S4005-Y50R, eller tilsvarende kvalitet. Foring til tak i samme farge som vegg. Vegg mellom overskap og benkeskap males i samme farge som vegg. Kildesortering med uttrekk i skap under vask. *Kjøkkenøy med barløsning i leiligheter hvor det vises på plantegning. **Håndtak** Infinite antrasitt, eller tilsvarende kvalitet. **Benkeplate** HTH laminat Surface 597. **Blandebatteri** Intra Omnia 600 SF. **Hvitevarer** Integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, ovn og induksjon plate-topp fra Siemens.	**Parkett** 1-stavs 14 mm eikeparkett hvitpigmentert. **Fotlist** Eik, tilnærmet lik fargetone som parkett.			**Himling** Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N. Tilvalg mulig for levering av slett himling. **Taklist** Listfri overgang med myk fug mellom tak og vegg	**Belysning** Led spot under overskap. Det leveres strøm til kjøkkenøy.	**Oppvarming** Vannbåren gulvvarme **Ventilator** Kjøkkenventilator fra Røroshetta.
Stue						**Data/TV** Data og TV-punkt i stue.	**Oppvarming** Vannbåren gulvvarme

Rom	Fast innredning	Gulv		Vegger	Tak	Elektro	Varme og ventilasjon
Soverom Omkledningsrom	**Skap** Det leveres ikke garderobeskap.	**Parkett** 1-stavs 14 mm eikeparkett hvitpigmentert. **Terskel** Eik, tilnærmet lik fargetone som parkett.		**Entrédør** Med kikkehull og FG-godkjent Yale Doorman kodelås med integrert ringeklokke. Slett utførelse malt i henhold til arkitektens fargevalg. **Farge** Sparklet og malt gips NCS 1603-Y31R **Vindussmyg** Listfrie vindussmyg i samme farge som vegg. **Dører/gerikter** Swedoor Easy, NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull sparkles og males . **Dørvrider** Børstet stål.	**Himling** Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N. Tilvalg mulig for levering av slett himling. **Taklist** Listfri overgang med myk fug mellom tak og vegg		**Oppvarming** Ingen oppvarming-skilde
Bad	**Baderomsinnredning** Baderomsinnredning med skuffer og heltrukken servant. Det avsettes plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Standardfarge for innredning er NCS S4005-Y50R. Du kan kostnadsfritt velge mellom 4 forhåndsdefinerte farger på front. Se den enkelte plantegning for løsning på bad. Bredde på baderomsinnredning tilpasses den enkelte bads planløsning, se plantegning for den enkelte leilighet. **Håndtak** Edge antrasitt, 40 mm. **Servantbatteri** Tapwell modell EVM072 Krom. **Speil** Utenpåliggende speil i samme bredde som baderomsinnredningen. **Toalett** Vegghengt toalett, modell Laufen Pro 820966 med soft close sete. **Spyleknapp** Tapwell DUO112 Krom. **Dusjvegger** Rette dører 90x90 cm i klart glass, detaljer i krom. Dusjgarnityr: Tapwell modell TVM7200 Krom	**Flis** Dom District Grey i format 30x30 cm. **Fug** Fugabella i farge 45. **Fotlist på WC og vaskerom** Sokkelflis. **Terskel** Eik, tilnærmet lik fargetone som parkett. **Flis i nedsenket dusjsone** Dom District Grey, format 5x5 cm.		**Flis** Dom District Grey, format 60x60 cm. **Fug** Fugabella i farge 45. **Dører/gerikter** Swedoor Easy. **Farge** NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull sparkles og males. **Dørvrider** Børstet stål. **Vindussmyg** Listfrie flislagte vindussmyg i samme farge som vegg.	**Himling** Sparklet og malt gips, NCS S0500-N. **Taklist** Listfri overgang med myk fuge	**Belysning** Downlights i type Unicone 83 9W 650lm DALI WarmDim Hvit. Moderne led-lampe med stikk i hvitt over speil. **Vask/tørk** Det avsettes plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. I leiligheter hvor det er flere bad leveres det kun opplegg for vask/tørk på ett av badene.	**Oppvarming** Elektrisk eller vann-båren gulvvarme
WC*	**Innredning** Baderomsinnredning med skap og servant, NCS S 2005-Y20R. **Blandebatteri** Tapwell modell EVO071 Krom. **Toalett** Vegghengt toalett, modell Laufen Pro 820966 med soft close sete. **Spyleknapp** Tapwell DUO112 Krom.			**Farge** Sparklet og malt gips NCS 1603-Y31R. **Dører/gerikter** Swedoor Easy, NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull sparkles og males. **Dørvrider** Børstet stål.	**Himling** Sparklet og malt gips, NCS S0500-N. **Taklist** Listfri overgang med myk fuge	**Belysning** Taklampe med bryter.	**Oppvarming** Elektrisk eller vann-båren gulvvarme
Vaske-rom						**Vask/tørk** Opplegg for vaske-maskin og dobbel stikkontakt på vaskerom.	



No. 136

No. 137

KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING NERGRENDA

Oms.nr.

Oppdr.nr. Leiligheter: 49230042
Rekkehus: 49230115

KJØPEKONTRAKT FOR ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING NERGRENDA

Leilighetsnr:
Overvik T1 AS, org nr. 915 288 774

heretter kalt selger, og

Navn:
Født:
Adresse:
E-post:
Tlf.

Navn:
Født:
Adresse:
E-post:
Tlf.

heretter kalt kjøper, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. INNLEDNING
Boligprosjektet «Nergrenda» er en del av et større utbyggingsområde på Overvik. Prosjektet er planlagt oppført i to eller flere byggetrinn, med totalt 22 rekkehus og 132 leiligheter fordelt på fem leilighetsbygg, A, B, C, D og E. På deler av felt B1 og B1 sør er det i dag allerede etablerte rekkehus og leiligheter, som ble ferdigstilt i 2021. Ny planlagt bebyggelse vil følge samme bebyggelsesstruktur som de eksisterende boligene i området.

Nergrenda skal oppføres på reguleringsfelt B1 Nord og B2, p.t. beliggende på gnr. 20, bnr. 105, 113 samt deler av bnr. 1 i Trondheim kommune. Samlet tomteareal for Utbyggingsområdet er cirka 20 000 m². Utbyggingsområdet er planlagt sammenføyd og fradelt i flere eiendommer ("Eiendommene"), hvor hvert borettslag/eiendom får eget bnr etter fradeling. Utomhusarealer vil være fellesareal for andelseierne i BT1 og BT2, og er planlagt fradelt som en egen eiendom ("Fellesarealet") og organisert som et tingsrettslig sameie (realsameie), kalt «Nergrenda Driftssameie». Eventuelt nytt bnr. for Fellesarealet vil foreligge når deleforretningen er gjennomført.

Det tas forbehold om at deleforretningene blir godkjent, samt endelig størrelse på Fellesarealet og Eiendommene etter fradeling.

Rekkehusene og leilighetene er planlagt organisert som selvstendige borettslag ("Borettslagene").

Borettslaget Nergrenda 1 (rekkehusene) er planlagt å bestå av cirka 17 rekkehus/andeler.

Borettslaget Nergrenda 2 (leilighetene i bygg A og B) er planlagt å bestå av ca. 54 leiligheter/andeler.

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kjøpekontrakt med bilag. Selger har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøper er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("buofl."). Kjøper har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer, muligheter m.v. vedrørende boligen/leiligheten som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten eller som vedlegg til denne. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet av begge parter.

2. KONTRAKTENS OBJEKT
Selger overdrar til kjøper andel i Borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr....., én sportsbod i bodanlegget, [og en parkeringsplass i felles garasjeanlegg], samt rett til bruk av Borettslagenes fellesareal. [Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av ___ stk. ekstra parkeringsplass(er) i felles garasjeanlegg].

Andelens pålydende skal være kr 5 000.

Boligen/leiligheten overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i kvalitetsbeskrivelse og romskjema, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger, eller den selger har utnevnt, og kjøper. Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER
3.1 KJØPESUMMEN
Kjøpesummen består av: kontantandel/innskudd (heretter "Egenkapital") og eventuell kjøp av parkeringsplass(er) (heretter "Kjøpesummen"). I tillegg til Kjøpesummen kommer andel fellesgjeld . Betaling av Kjøpesummen er regulert nedenfor i punkt 4.1. Fellesgjeld er omhandlet i punkt 3.2 (Fellesgjeld og Felleskostnader)
Kjøpesummen utgjør:
Egenkapital kr [.....]
[Eventuell parkeringsplass(er) kr [.....]]

I tillegg kommer andel fellesgjeld kr [.....]
Samlet kjøpesum kr [.....]
Av Kjøpesummen utgjør pantesikret innskudd kr [.....], jf. brl. §§ 2-10 og 2-11.

Kjøpesummen er fast (dvs. at Kjøpesummen ikke skal indeksreguleres pga. lønns- og prisstigning frem til overtakelse).

Kjøpesummen og omkostninger, jf punkt 3.3, skal være innbetalt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Fellesgjelden betjenes gjennom kjøpers betaling av andelens felleskostnader. Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på kjøpers side, er kjøper kjent med at andel fellesgjeld vil kunne ha økt som følge av renter som er pådratt i tiden etter det opprinnelige overtakelsestidspunktet.

Andel fellesgjeld ifølge Borettslagets finansieringsplan utgjør kr xx,- som er et større beløp enn andel fellesgjeld som inngår i samlet kjøpesum. Grunnen til det er at Kjøper ifølge punkt 3.2 (Fellesgjeld og Felleskostnader) i denne kontrakt, plikter å benytte kr [.....] av egenkapitalen som inngår i samlet kjøpesum, til å nedbetale andel fellesgjeld. Det er følgelig andel fellesgjeld etter at denne nedbetalingen er gjennomført som inngår i samlet kjøpesum. Ved innfrielse av fellesgjeld før overtakelse må fellesgjelden innfris i sin helhet. Andel fellesgjeld som inngår i samlet kjøpesum utgjør kr 0 etter at denne nedbetalingen er gjennomført. *Dette avsnittet gjelder ikke dersom andelen skal ha fellesgjeld.*

3.2 FELLESGJELD OG FELLESKOSTNADER
I tillegg til beløpene som skal innbetales iht. oppgjørsbestemmelsene nedenfor, overtar Kjøper en andel fellesgjeld på kr [.....]. Beløpet er en andel av Borettslagets felleslån. Fellesgjelden er finansiert ved lån i Handelsbanken AS. Dette lånet har en løpetid på 40 år, (regnet fra hele lånet ble utbetalt til Borettslaget), hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Nedbetalingstiden er på 30 år. Lånet er et annuitetslån, og det er avtalt flytende rente.

Før overtakelse og etter nærmere avtale, på vilkår fastsatt av Borettslaget og forretningsfører, plikter Kjøper å medvirke til at kr [.....] ,- av Kjøpesummen (av innbetalt egenkapital) benyttes til nedbetaling av andel fellesgjeld som Kjøper overtar. *Dette avsnittet gjelder ikke dersom andelen skal ha fellesgjeld.*

3.3 OMKOSTNINGER
Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr	480
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr	652
Andelskapital	kr	5 000
Oppstartskapital brl	kr	5 000
Etableringsgebyr borettslagene (inkludert realsameiet)	kr	2 600
*Evt. dokumentavgift av andel tomteverdi per BRA	kr	140
*Evt. gebyr for nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)	kr	3 125
Sum omkostninger*	kr	

*Dersom det ikke blir etablert hjemmelsselskap vil det påløpe dokumentavgift ved førstegangsoverføring av hjemmel fra Overvik T1 AS til Borettslagene, som kjøper må dekke en forholdsmessig andel av oppad begrenset til kr 140 per BRA. Overskytende dokumentavgift dekkes av selger.
*Dersom kjøper ønsker å innfri hele fellesgjelden før overtakelse, vil megler på vegne av forretningsfører kreve inn et gebyr på kr 3 125 for administrasjon av IN-ordning før overtakelse.

I tillegg kommer eventuelt gebyr for tinglysning av bruksrett med kr 585.

Etableringsgebyr vil blant annet dekke stiftelse av Borettslagene,

gebyrer til registrering av Borettslagene, stiftelse av realsameiene, administrasjonskostnader til forretningsfører m.m.

Borettslagene vil være eier av ideell andel i parkeringseiendommen /anleggseiendommen, og de andelseierne som har kjøpt parkeringsplass kan få rettigheten sikret ved tinglysing av bruksrett, alternativt som vedtektsfestet bruksrett.

Megler vil kreve inn innbetaling av andelskapital kr 5 000 og oppstartskapital kr 5 000 på vegne av Borettslagene.

Det tas forbehold om endring av omkostningene, herunder som følge av endringer i satsene for offentlige avgifter og gebyrer eller beregningsgrunnlaget for dokumentavgift. All tinglysning av dokumenter på boligen/ leiligheten skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Dersom pantedokumentet ikke er kommet megler i hende tidsnok til overtakelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være befriende. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta boligen.

4. OPPGJØR
4.1 BETALING AV VEDERLAGET
Oppgjøret etter denne kontrakten skjer gjennom EiendomsMegler1 Midt-Norge AS, org. nr. 936 159 419 ("Megler"). Megler overtar ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. [....] og merkes med «Kid [...]». Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene. Kopi av alle innbetalinger skal mailes til [...] merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.

Kjøper innbetaler Kjøpesummen o omkostninger slik:

Kjøpesum senest 7 virkedager før overtakelse	kr
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr
Til sammen	kr

Kjøpesummen og øvrige innbetaling(er) fra kjøper skal settes på klientkonto i meglers bank.

Dersom selger ønsker å disponere beløpet før overtakelse/tinglysning av hjemmelsdokument, må selger stille sikkerhet overfor kjøper i samsvar med buofl. § 47. Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stilt sikkerhet etter buofl. § 47, vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt forutsatt at kjøpers bank samtykker.

Beløpet blir i så fall å anse som forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stilt tilfaller selger. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysing av hjemmelsdokumentet.

Dersom selger ikke stiller sikkerhet skal beløpet bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til boligen/ leiligheten overføres til kjøper, jfr. buofl. § 46 første ledd. Kjøper og selger samtykker i at beløpet utbetales mot tinglyst hjemmelsdokument.

Selger samtykker i at megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart Kjøpesummen og øvrige innbetalinger er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller. Dersom hele eller deler av Kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selger av ubetalt del av Kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysningsklar stand ikke er megler i hende innen to virkedager før overtakelse, og dette forsinker overtakelse/oppgjør, skal kjøper betale selger en erstatning tilsvarende forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen til selger inntil pantedokument er mottatt i tinglysningsklar stand. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Betaling for eventuelle tilvalgs- og endringsarbeider faktureres særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor, og betales senest samtidig som Kjøpesummen og omkostninger.

Kjøper må innbetale fullt oppgjør inklusive Kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter før kjøper kan få overta boligen/ leiligheten eller nøkler blir overlevert.

Innbetalt beløp blir utbetalt fra megler til selger når blant annet følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse er gjennomført
- Kjøper er registrert som andelseier i grunnboken, jf. buofl. § 1a)
- Panterett for innskudd er tinglyst, jf. brl. § 2-11

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at hjemmelsdokument er gitt kjøper, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen.

Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

4.2 GARANTI

Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12. Selger har tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, 60 % solgte boliger/ leiligheter av totalverdi for BT1 iht. prisliste og åpning av byggelån. Det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har forbehold med tilsvarende virkning. Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidene starter.

For perioden frem til overtakelse skal garantien være på 3 % av samlet kjøpesum. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av samlet kjøpesum.

Garantien følger boligen/ leiligheten, kopi sendes til megler. Til det er dokumentert at det er stilt garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

4.3 INNFRIELSE AV LÅN OG SLETTING AV PENGEHEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert xx.xx.xxxx, og har gjort seg kjent med denne. Boligen/ leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken.

I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Nergrenda BT1 og kommende byggetrinn, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/realsameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Nergrenda BT1 og kommende byggetrinn, samt erklæringer/ servitutter knyttet til utbyggingsavtale for Utviklingsområdet med Trondheim kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen, slik at Eiendommen ved overlevering vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakt. Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler etter å ha mottatt Kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av Kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet. Selger gir ved denne kontrakts underskrift megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøper ikke skal overta.

Andelen vil ved overlevering være fri for pengeheftelser, med unntak av Borettslagenes legalpanterett etter borettslagslovens § 5-20. Kjøper gjøres oppmerksom på at megler vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pålydende minimum total salgssum for prosjektet samt tinglysingssperre i Eiendommen. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført.

4.4 TINGLYSING AV HJEMMEL TIL ANDEL I BORETTSLAGET
Tinglysing vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg og renter, i sin helhet er betalt og kjøper har overtatt andelen.

5. FREMDRIFT
Rammesøknad for Nergrenda ble sendt til kommunen juni 2023. Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider for BT1 i løpet av 1. kvartal 2024. Byggetiden for rekkehusene, bygg A og B (BT1) er forventet å være cirka 24 til 28 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider.

En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Ferdigstillelse av utomhusområder tilknyttet byggene, og felles utomhusarealer for Felt B1 Nord og B2 for øvrig, vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato.

Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdato. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet for overleveringen (klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

6. OVERTAKELSE
Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring cirka to uker før overlevering hvor boligen/ leiligheten besiktiges av selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelsesforretningen. Det skal føres protokoll fra befaringen.

Boligen/ leiligheten og eventuell parkeringsplass skal overtas ved overtakelsesforretning. Selger innkaller til overtakelsesforretning med frist som angitt i punkt 5. Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Ved overtakelse foretas en felles befaring av boligen/leiligheten hvor begge parter er representert. Representant fra entreprenør har rett til å være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring ("protokoll fra overtakelsesforretning"). Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og som partene beholder hvert sitt eksemplar av.

Overtakelsesprotokollen skal sendes til megler pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Reklamasjoner som kjøper påberoper seg ved overtakelse skal nedtegnes i protokollen. Kjøper oppfordres særlig til å få protokollført eventuelle synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger. Vil kjøper etter overtakelse gjøre gjeldende som mangel et forhold som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig for at reklamasjonsretten skal være i behold.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til boligen/ leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Det er selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på boligen/ leiligheten. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtakelse. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge før overtakelse.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele leiligheten kan bebos. Boligen/ leiligheten regnes som overtatt av kjøper ved overtakelsesforretning, med mindre overtakelsesprotokollen angir noe annet.

Kjøper er innforstått med at felles utomhusarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av boligen/ leiligheten, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdigstillelse av utomhusarealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for kjøper. Så snart selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Selgers garanti ovenfor kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres.

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtakelse av boligen/ leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på Borettslagenes vegne som foretar befaring og fastsetter et felles tilbakeholdsbeløp for Borettslagene/alle boligene/leilighetene. Beløpet skal tjene som sikkerhet for gjenstående arbeider og utstedelse av ferdigattest.

Takstmannen har rett til å nedkvittere tilbakeholdt beløp etter hvert som fellesarealene ferdigstilles, eller gjenstående arbeider utføres. Megler gis uansett fullmakt til å utbetale gjenstående tilbakeholdt beløp ved utstedt ferdigattest.

Ved forsinket overlevering kan kjøper kreve dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget, jfr. buofl. § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 kalenderdager. Dersom kjøper ønsker at megler skal avregne eventuell dagmulkt, bør et eventuelt krav om dagmulkt meldes selger med kopi til megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokollen. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter iht. buofl.

Dersom selger er forsinket iht. buofl. § 17, kan kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Risikoen for boligen/ leiligheten går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

Hvis kjøper etter behørig varsling uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf. buofl. §§ 14 og 15.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, selv om det foreligger juridiske mangler ved selgers ytelse, dette kan eksempelvis være at Borettslagene ikke er etablert, eller at den formelle hjemmelen til boligen ikke kan tinglyses per overtagelsestidspunktet. Når risikoen for boligen/ leiligheten er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at boligen/ leiligheten blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Ved overtakelse skal boligen/ leiligheten leveres fra selger i byggerengjort stand. Kjøper må påregne noe byggestøv i boligen/ leiligheten i perioden etter overtakelse.

7. KONTROLLBEFARING

Hver av partene har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av boligen/ leiligheten, jfr. buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen som skal undertegnes av begge parter. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter selger å utbedre innen rimelig tid.

8. RETT TIL TILLEGGSFRIST

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

9. SELGERENS YTELSER

9.1 UTFØRELSEN AV ARBEIDET

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Det gjøres oppmerksom på at tegninger og illustrasjoner m.m. er av illustrativ karakter og at avvik fra disse kan forekomme.

9.2 TILVALG OG ENDRINGSARBEIDER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse kan bestilles. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som

i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,

ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,

iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,

iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller

v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med selger eller selgers representant.

Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøper kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi entreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. buofl. § 44.

Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

9.3 MANGLER

Dersom kjøper etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved boligen/ leiligheten, må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen,

selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger innen rimelig tid. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til boligen/ leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 16.00.

Dersom det foreligger en mangel iht. buofl. kan kjøper etter lovens kapittel 4 hold igjen vederlag på meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt tilbakehold på meglers klientkonto anbefales anført på overtakelsesprotokollen med beløp og hvilken mangel beløpet er knyttet til. Det tilbakeholdte beløpet skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper bærer risikoen for tilbakehold av et for høyt beløp. Tilbakeholdt beløp kan etter hjemmelsovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stilt iht. buofl. § 12.

Kjøper har også rett til å deponere et omtvistet beløp etter buofl. § 49, 1. ledd. Kjøper kan ved deponering kreve overtagelse og hjemmelsoverføring, men selger kan kreve forsinkelsesrente dersom beløp er uberettiget/ for mye deponert.

Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes, kan partene avtale å engasjere en uavhengig takstmann eller lignende til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten kjøper eller selger har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av boligen/ leiligheten, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligen/ leilighetens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag basert på den verdireduksjon mangelen representerer i stedet for å foreta utbedring, jfr. buofl. §§ 32 og 33. Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;

- Krymping av betong, trevерk eller plater og derav sprekkdannelser i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer.
- Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av boligen/ leiligheten med utstyr.

- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.

10. SELGERENS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunkter oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningssalg. Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen/leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger tar forbehold om at søknad om dispensasjon ang. skolekapasitet blir godkjent.
Videre tar selger forbehold om rammetillatelse og igangsettingstillatelse for BT1, herunder rekkehusene, bygg A og bygg B, og at tillatelsene blir gitt uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte boligene/leilighetene.

Selger tar forbehold om 60 % solgte boliger/ leiligheter i BT1 iht. totalverdi i prislisten (rekkehusene, bygg A og B), og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart for BT1.

Selger må senest innen 01. mars 2025 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i boligen/ leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av opptjente renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.
Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (rett til endringer, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke.

Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 30 000. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

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

Det forutsettes at andelen registreres i Borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie, herunder ektefelle/samboer, sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr på kr 15 000 for endring av hjemmelsdokument. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Selger vil når som helst ha rett til å justere kontantdel/innskudd for de usolgte andelene og parkeringsplassene både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke kontantdel/innskudd etter denne kontrakt.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn bolig-/ leilighetskjøpere i Nergrenda.

12. FORSIKRING
Arbeidene vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.

Selger vil for Borettslagenes regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse.
Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.

13. BORETTSLAGENE OG REALSAMEIENE
13.1 BORETTSLAGENE
Hver bolig/ leilighet som inngår i Borettslagene vil utgjøre en andel med tilknyttet eneretт til bruk av bolig/ leilighet med tilhørende balkong/markterrasse/takterrasse, samt rett til bruk av Borettslagenes fellesarealer. Selger skal stifte og tegne alle andelene i Borettslagene. Borettslagene er underlagt reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. ("brl."). Hver andelseier kan bare eie en andel i et borettslag, og bare fysiske personer kan være andelseiere.

Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslagene samt eventuelle kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av nedbetaling av lån, endringer i lånevilkår, konsumprisindeks, Borettslagenes vedlikeholdsbehov, driftsavtaler Borettslagene inngår m.m. Kjøper er også kjent med at Borettslagenes drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastsatt etter konstituering, og etter hvert som Borettslagene får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Den del av kjøpesummen som Borettslagene skal finansiere ved lån i finansinstitusjon samt eventuell opparbeidet klientkontorente, forfaller til betaling, suksessivt, ved den enkelte bolig- /leilighetskjøpers/ fremtidige andelseiers overtakelse av de enkelte boliger på eiendommen. Selger gir Borettslagene midlertidig kreditt for denne delen av kjøpesummen for så vidt gjelder andel felleslån knyttet til boliger som overtas før Borettslagenes felleslån utbetales til selger. Borettslagene skal betale vederlag (rente) til selger for denne kreditten i perioden fra overtakelse av den enkelte bolig og frem til Borettslagenes felleslån utbetales til selger. Dette vederlaget fastsettes til et beløp av samme størrelse som om det hadde påløpt renter på de overtatte boligenes andel av felleslånet. For å kunne dekke Selgers krav på dette vederlaget, skal Borettslagenes felleskostnader frem til Borettslagenes felleslån er utbetalt til selger, omfatte kapitalkostnader til dekning av selgers vederlag.

Vederlaget for kreditten forfaller til betaling samtidig med at kjøpesummen for øvrig forfaller til betaling. Selger skal innen forfall, ved regning direkte til Borettslagene, redegjøre for vederlagets størrelse. Selgers krav på vederlag omfatter også eventuelle renter som er opptjent på de beløp som er innbetalt til Borettslagene til dekning av vederlaget.

Borettslagene vil forbeholde seg 1. prioritets panterett for 2G i Borettslagenes andeler, som sikkerhet for andelseiernes forpliktelser overfor Borettslagene.

13.2 REALSAMEIENE
Garasjeanlegget er planlagt fradelt som en egen anleggseiendom, med eget gnr. og bnr, organisert som et tingsrettslig sameie (realsameie). Nergrenda Garasjesameie har som formål å drifte og vedlikeholde garasjeanlegget. Bodene hører til det overliggende Borettslaget og inngår i fellesarealene, alternativt vil de inngå i anleggseiendommen.

Kjøpere som skal ha rettigheter til parkeringsplass (og eventuelt bod) kan få rettigheten sikret ved at den enkelte bolig-/ leilighetseier får tinglyst bruksrett eller vedtektsfestet bruksrett i anleggseiendommen. Oversikt over parkeringsplasser og boder vil fremgå av en bruksrettsplan som vil være vedlegg til sameiets vedtekter.

Overskjøting av Borettslagets ideelle eierandel i Nergrenda Garasjesameie er planlagt å finne sted når BT1 og BT2, inklusive parkeringsplasser (og boder) for BT1 og BT2 er ferdigstilt. Andelseiers rettighet i garasje- og bodanlegg anses som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk og bruksretten

er tilstrekkelig sikret, selv om hjemmel ikke er overført til Borettslaget. Selger har i så fall rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Nergrenda Garasjesameie, eller fremtidige sameiere i Nergrenda Garasjesameie, inntil hjemmel blir overført.

Utomhusarealer for Nergrenda vil være fellesareal for Borettslagene i BT1 og BT2, og er planlagt fradelt som en egen eiendom og organisert som et realsameie «Nergrenda Driftssameie». En foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealene vil bli belastet via felleskostnadene til Borettslagene.De respektive Borettslagene vil få tinglyst en ideell eierandel knyttet mot matrikkelen.

Overskjøting av ideell andel utomhusarealer vil først kunne finne sted når hele BT1 og BT2 inklusive utomhusarbeider er ferdigstilt. Når utomhusarealene er ferdigstilt og tatt i bruk anses disse som overtatt selv om hjemmel ikke er overført. Selger har rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Nergrenda Driftssameie, eller fremtidige sameiere i Nergrenda Driftssameie, inntil hjemmel blir overført.

13.3 FELLES FOR BORETTSLAGENE OG REALSAMEIENE
Selger har engasjert TOBB som forretningsfører for Borettslagene, Nergrenda Garasjesameiet og Nergrenda Driftssameiet. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet.

Forretningsfører vil innkalle andelseierne i Borettslagene til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at boligene/ leilighetene er ferdigstilt. Det samme gjelder realsameiene etter at disse er ferdigstilt/overlevert/overskjøtet.

Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes Borettslagene og realsameiene. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for Borettslagene og realsameiene før overtakelse.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslagene, Nergrenda Garasjesameie og Nergrenda Driftssameiet. Vedtektene regulerer forholdet mellom andelseierne/ sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Endelige vedtekter fastsettes før overlevering/ferdigstillelse/ overskjøtning. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

Generalforsamlingen beslutter om det skal utarbeides husordens- /og eller trivselsregler for Borettslagene.

14. ANNET
Ved befaring på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger.

All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen iht. brl. § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i Borettslaget er overtatt.

15. TVISTER
Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlinger frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens/ leilighetens verneting.

16. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING
Iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimering, kan megler ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

17. BILAG
Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av kjøpekontrakten:
Bilag 1: Salgsprospekt med bl.a. kvalitetsbeskrivelse, romskjema, utomhusplan og informasjon til kjøper
Bilag 2: Prisliste
Bilag 3: Utskrift av grunnboken datert .....
Bilag 4: Kartutsnitt med reguleringsbestemmelser
Bilag 5: Situasjonsplan
Bilag 7: Utkast til vedtekter for Borettslaget
Bilag 8: Utkast til vedtekter for realsameiene
Bilag 9: Foreløpig budsjett for Borettslaget
Bilag 10: Foreløpig budsjett for realsameiene
Bilag 11: Bustadoppføringslova
Bilag 12: Kontraktstegning datert....

Dersom det er motstrid mellom romskjema, kvalitetsbeskrivelse og tegninger, skal gjeldende leveranse følge forannevnte rekkefølge. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

18. UNDERSKRIFT
Denne kontrakt med bilag er elektronisk signert av partene ved bruk av bankid.

[Sted], den [...]

For Selger

_____
For Overvik T1 AS
Iht. firmaattest / fullmakt

For Kjøper

_____

For Kjøper

_____



Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.

EiendomsMegler 1



Maren J. Smedhaug
Eiendomsmegler
Mob. 957 28 666



Jørgen Rostad
Leder nybygg
Mob. 928 06 483



Malin Pedersen
Eiendomsmegler
Mob. 911 64 806



Jørgen Viken
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob. 994 82 197



Nermin Lizde
Eiendomsmegler
Mob. 959 63 077

KREDITERING:
FOTO: GREI, Superponni.

Velkommen over

Nergrenda

Overvik

TOBB

FREDENSBORG BOLIG

S&T EIENDOM