



INGRIDPLASSEN
BJØRSET



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Julsundvegen 91-93 MOLDE



Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet:

Alle bildene er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme. Se leveransebeskrivelse for korrekt beskrivelse.

Innhold

Velkommen til Ingridplassen.....	5
Om boligene.....	9
Kart & avstander.....	12
Nabolagsprofil	14
Situasjonsplan	19
Plantegninger	22
Fordeler med å kjøpe nybolig.....	35
Leveringsbeskrivelse	37
Kjøpsprosessen.....	45
Kjøpsbetingelser.....	46
Budskjema	61



Nyt livet på Ingridplassen!

I Julsundvegen 91-93 har vi gleden av å presentere 15 helt nye leiligheter og 3 moderne rekkehus med fantastisk utsikt over Moldefjorden.

Ingridplassen gir deg en lettvinnt hverdag i fremtidsrettet bolig og med et godt nabolag. Den ideelle beliggenheten gjør dessuten at du har «alt» du trenger i nærheten. Her blir det kort avstand til sentrum, dagligvarebutikk, busstopp, sjøen, barnehager, skoler, butikker og idrettsanlegg.

Ingridplassen er kvalitet i materialer og fleksible planløsninger. Her kan du bo hjemme selv om helsa skulle begynne å skranke med blant annet fellesskapsløsninger, samtidig som du har din private leilighet. Det vil også bli lagt til rette for felles hage med lekeplass, hobbyrom, garasje og innendørs sykkelparkering.

Velkommen hjem til Ingridplassen!



Gro Østby
Avd.leder / Eiendomsmegler
Telefon: 918 88 402
gro.ostby@em1.no

Velkommen til Ingridplassen!

Beliggenheten av det tidligere husmannsbruket «Ingridplassen» viser at det over lang tid har bodd mennesker i dette lune området mellom sjøen i Storvika og de skogkledde bergene på Bjørset. Her tiner snøen først om våren, og for den som liker den varme delen av året er sesongen lang. For 70 år siden ble området utviklet til et boligområde som ble preget av store barnefamilier, og det var vanlig med generasjonsboliger med besteforeldre i samme hus. I 2022 regnes dette området som en av Moldes «indrefileter». Bjørsetfjæra er blitt enda mer attraktiv og gjort enda mer tilgjengelig med friområde mot sjøen. Molde sentrum er ca 1 km unna, og man kommer dit på en miljøvennlig måte ved å bruke gang- og sykkelvei uten bakker, eller ta bussen som starter i Djupdalen og ender i Årølia. Utsikten er uhindret av andre boliger, og den lave høyden over havet gir en spesiell panoramaeffekt over Romsdalsalpene. Allerede før vi flytter inn vet vi at dette er og blir noe helt spesielt for oss. Kvalitetene i prosjektet og beliggenheten gjør dette svært attraktivt og en fin plass å skape et hjem. To ingeniører og en lege står bak prosjektet og har en visjon om fremtidsrettede seniorboliger med «utvidet livsløpsstandard». Romslig innendørs parkering for beboere og gjester med direkte adkomst til trapp og heis, romslige boder og fellesarealer tilrettelagt for aktivitet og utvidet livsløpsstandard. Utendørs fellesarealer med beplantning, grønne plener og mulighet for hage/dyrking, interne gangsoner og felles lekeplass på egen tomt og god avskjerming med støyvull mot hovedveg. Nye moderne leiligheter med energiøkonomiske og klimavennlige løsninger, hvor alt er nytt og med garantier om noe skulle vise seg å ikke være i orden. Alt du trenger ligger i nærheten. Ingridplassen gir deg en lettvent hverdag med ideell beliggenhet, et godt nabolag og fremtidsrettet bolig.

Utbygger Julsundvegen 91-93 AS



Arkitektens beskrivelse

Om prosjektet og prosessen: Tomta var opprinnelig to store boligtomter med hver sine eldre eneboliger, men ble omregulert til konsentrert bebyggelse og lavblokk. Vår intensjon i reguleringsfasen og da vi utviklet skissene, var å beholde småhuspreget som ligger i området, samtidig som vi ønsket å skape moderne boliger med tilgjengelighet for alle. Eller med «utvidet livsløpsstandard», som doktoren kaller det. Dette ga mange muligheter: Tomta er fantastisk med en bratt klippeskog i bak-kant og en fin helning mot sola i sør og en fabelaktig utsikt mot fjorden og fjella i det fjerne og nausta ved friarealet på Bjørsetsaga som det nære. Og det gir muligheter til å bygge miljøvennlige lavenergiboliger på en ressursvennlig måte sentralt inntil bysentrum og med kort vei til det meste. Samtidig krever en slik oppgave at vi går løs på arbeidet med ydmykhet og respekt for omgivelsene. Hos arkitektene bbw jobbet vi fra første dag med følgende stikkord: Sol og utsikt. Det gode og enkle liv. Kvalitet i materialer og fleksible planløsninger. Å bo hjemme selv om helsa skulle begynne å skrante. Vi tror at dette er å bo akkurat slik du ønsker; både med fellesskapsløsninger og samtidig ha gode private leiligheter. Å legge til rette for felles hage med lekeplass, og felles hobbyrom, garasje og sykkelverksted mm inne. Eller å trekke deg tilbake til leiligheten din. Det er kanskje dette som er å si «ja takk, begge deler». Mange utkast er tegnet. Vi mener vi sitter igjen med 18 svært fine boliger.

Om bygningene: Prosjektet er komponert i 2 bygninger med et leilighetsbygg bak, inn mot skråningen, og en husgruppe med tre boliger i rekke litt foran på tomta. Rekkehusene står plassert slik at de får et hageanlegg omkring seg – og med trinnløs adgang til felles garasje. Disse boligene er over to plan, men er planlagt slik at man kan leve livet på ett plan. Den største bygningen er trukket inn mot klippeskråningen, og inneholder felles garasje, fellesrom og 15 leiligheter. Bygningen er bygget opp på en slik måte at det blir dannet tre hovedvolum som gjør at denne ene bygningen deles opp i tre deler. Bygningene er enkle og avklarte, men forskjellig materialbruk og farger, og noen brutte vinkler skaper variasjon og tilpasning. Alle boligene har sjenerøse terrasser med gode solforhold og slående vakker utsikt.

Om leilighetene: Vi har jobbet mye med å skape en god blanding av ulike typer leiligheter. Vi har prøvd å tenke på leiligheter for alle slags mennesker. Alle boligene skal få god utsikt. Alle skal kunne parkere bil eller sykkel i snøfritt garasjeanlegg og ta heisen rett opp til leiligheten. Du kan velge flere typer løsninger som passer akkurat deg: Noen mindre leiligheter, noen litt større og noen ganske store. Dette gir fleksibilitet og mulighet for at du finner akkurat det du leter etter. Lys, utsikt og funksjonalitet er de viktigste knaggene vi har festet på hver enkelt bolig.

Om rommene: Mennesker lever i rom, bor i rom, beveger seg i rom. I prosjektet i Julsundvegen har vi prøvd å skape gode rom både ute og inne. Inne har vi skapt gode stuer å leve i, gode kjøkken å lage mat og spise i og gode soverom for hvile og søvn. Prosjektet ligger helt ned mot sjøen, og det merkes godt dersom du er glad i utsikten! Ute er det også skapt gode rom: I det «lille» uterommet på terrassen, vendt mot sola og den utrolig vakre utsikten. Og i det litt større uterommet på tunet ute. Der du kan møte gode naboer og venner. Hagearealet ute er litt mer skjermet enn terrassene, og da kan du samtidig utfolde seg ganske fritt i lek og rekreasjon. Og så har vi det store uterommet, det rommet som dannes av Romsdalsalpene, Moldefjorden med alle skipene og Hjertøya, og avslutningen inn mot fjæra og skråningen der Molde by ligger med alle sine hus og hager. Dette store rommet er det nok mange som synes er det aller fineste, men dette rommet er det ikke vi arkitekter som har skapt. Likevel har vi forsøkt å bringe dette fineste og største rommet inn i de nye rommene i husene vi har planlagt. Inn i stua, inn på terrassen, inn på tunet. Vi tenker at det kan være prikken over i-en.

Ketil Bjerkeland Sivilarkitekt MNAL Arkitektene bbw



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

- ✓ Boligene leveres nøkkelferdige
- ✓ Helt nytt med god standard
- ✓ Integrerte hvitevarer
- ✓ Fantastisk sjøutsikt
- ✓ 4 minutter med bil til Molde sentrum
- ✓ Heis
- ✓ Sportsbod i garasjeanlegg
- ✓ Felles hobbyrom, grovkjøkken, treningsrom
- ✓ Ekstra takhøyde i stue
- ✓ Vannbåren varme
- ✓ Ingen gjenboere
- ✓ Nær friområde
- ✓ Nær busstopp med overgangsfelt med lysregulering
- ✓ Tilrettelegging for hjemmebasert omsorg
- ✓ Fellestun med mulighet for dyrking/stell av hage
- ✓ Parkering i garasjeanlegg med mulighet for lading av elbil

For mer info om boligens kvaliteter, se leveransebeskrivelse på side 37









◀ Høyskolen i Molde



300 m
BUSS



12 min. med bil
FLY



600 m
DAGLIGVARE



3 min. med bil
APOTEK



1400 m
BARNESKOLE



4 min. med bil
POST



800 m
TRENINGSSENTER



500 m
IDRETTSANLEGG

Se neste side for utfyllende informasjon →

Nabolagsprofil

Nabolaget Bjørset/Lillevika
- vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

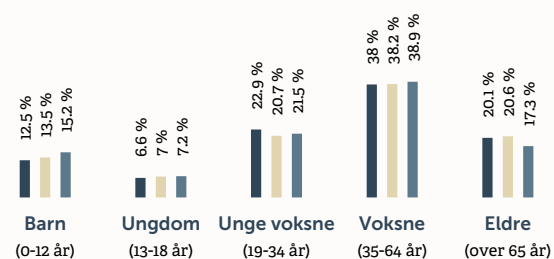


 **OPPLEVD TRYGGHET**
Veldig trygt 91/100

 **KVALITET PÅ SKOLENE**
Veldig bra 91/100



 **NABOSKAPET**
Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjørset/Lillevika	1 245	547
Molde	19 732	9 300
Norge	5 328 198	2 398 736

OFFENTLIG TRANSPORT

 **Bjørset** **2 min** 
Linje 240, 531, 561, 701 0.1 km

 **Molde Lufthavn, Årø** **12 min** 

DAGLIGVARE

Rema 1000 Reknes **7 min** 


Coop Mega Bekkevoll **16 min** 

SKOLER


Molde Friskole (1-10 kl.) **7 min** 

Sellanrå skole (1-7 kl.) **16 min** 
353 elever, 15 klasser 1.4 km

Kvam skole (1-7 kl.) **19 min** 
245 elever, 13 klasser 1.5 km

Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) **16 min** 
440 elever, 19 klasser 1.4 km

Molde videregående skole **4 min** 
770 elever 2.4 km

Romsdal videregående skole **7 min** 
1037 elever 4.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 **Mulighet for egen ladestasjon** **0 min** 

BARNEHAGER

Lillekollen barnehage (0-5 år) **9 min** 
97 barn, 5 avdelinger 0.8 km

Molde Indremisjons barnehage (1-5 år) **11 min** 
36 barn, 2 avdelinger 0.9 km


Barnas Hus (1-5 år) **14 min** 
36 barn, 2 avdelinger 1.2 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER


 1. Egen bil

 2. Sykkel





 3. Buss

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 93/100

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 93/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 89/100

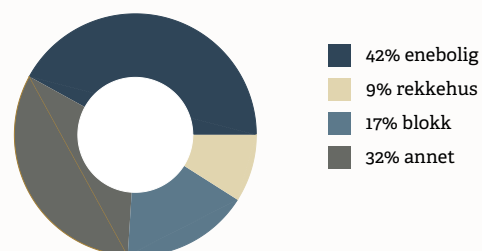
SPORT

 Molde folkehøgskole Aktivitetshall	5 min  0.4 km
 Moldebadet	12 min 
 Pro Gym Molde	9 min 
 BRIS Treningssenter	12 min 

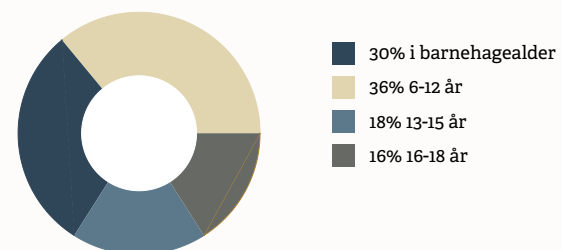
VARER/TJENESTER

 MoldeTorget	22 min 
 Sjukehusapoteket Molde	12 min 

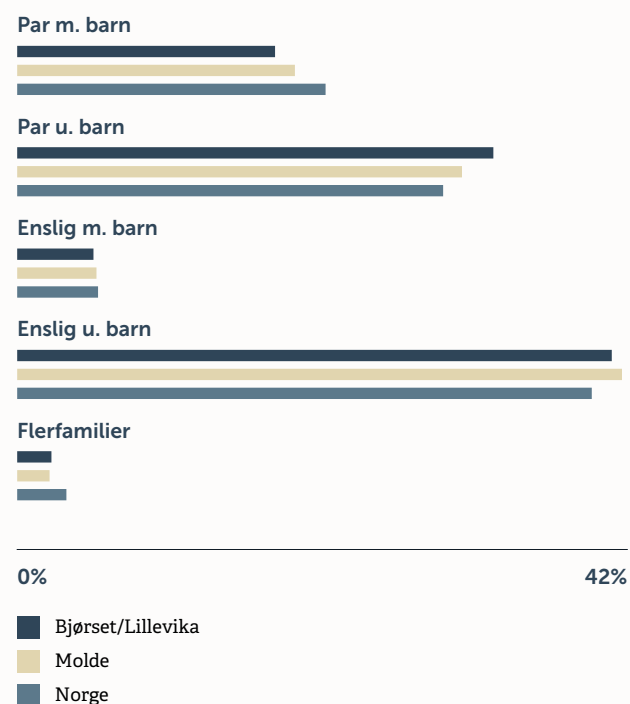
BOLIGMASSE



ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Levanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



Planer

Situasjonsplan, fasader & plantegninger





Situasjonsplan





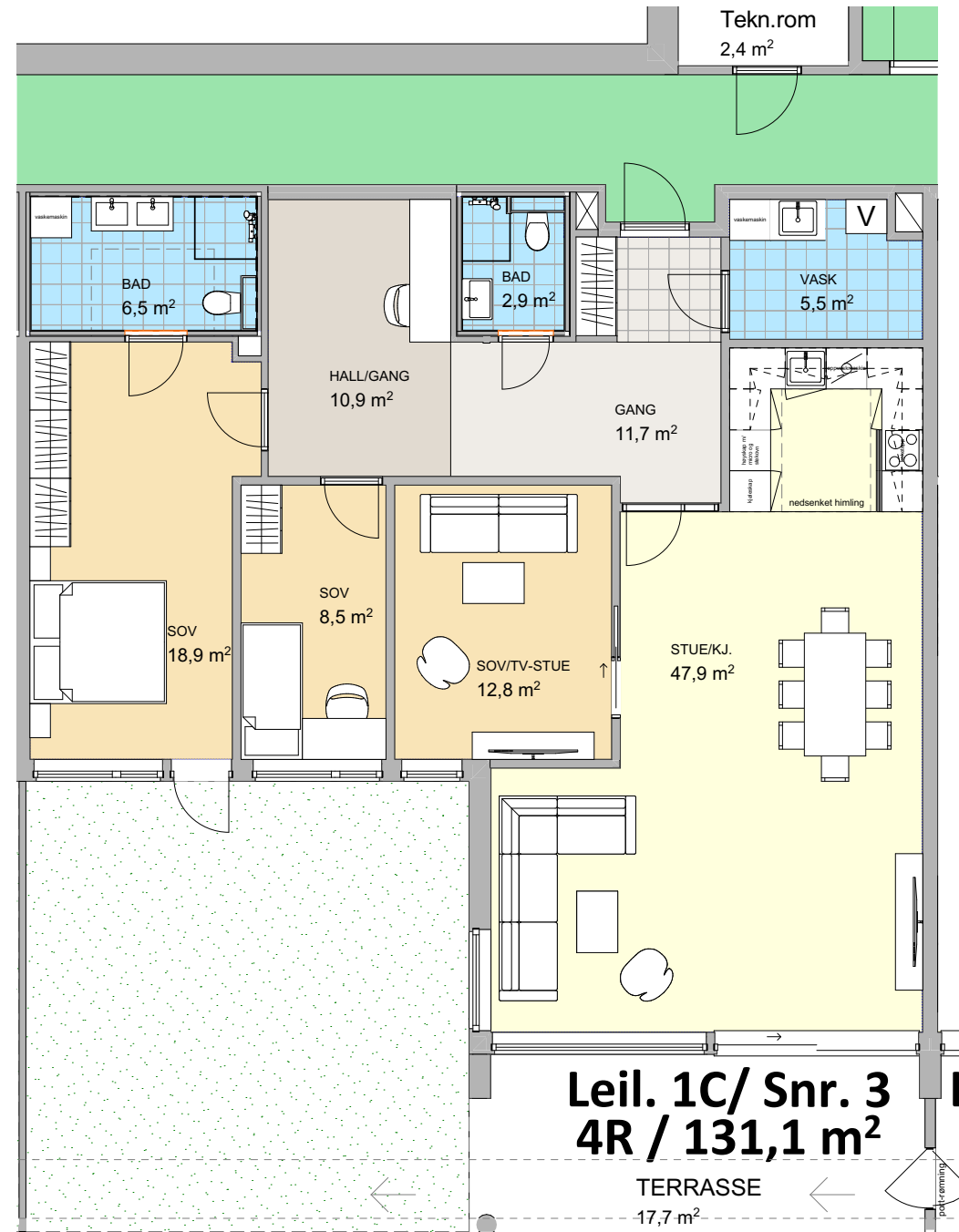
Plantegninger

Leiligheter

Leilighet 1C

BRA	131,1 m ²
P-ROM	125 m ²
Balkong	17,7 m ²
Parkering	Garasjeplass i felles garasjeanlegg

- Romslig hall/gang med god plass for ekstra lagring/garderobe eller arbeids sone
- God plass til spisestue i tilknytning til kjøkken/stue
- Stue med utgang til stor overbygd terrasse og markterasse
- Store vindusflater slipper lyset og omgivelsene helt inn og gi en flott romfølelse
- Ekstra takhøyde i stue
- Stort hovedsoverom på 18,9 m²
- Eget vaskerom
- Vannbåren varme
- Utgang til ekstra stor lun markterasse fra hovedsoverom
- Ekstra TV-stue/soverom
- Stor markterasse
- Praktisk bad i tilknytning til entre
- Eget bad til hovedsoverom
- Mulighet for kjøp av ekstra garasjeplass
- Romslig sportsbod i tilknytning til felles garasjeanlegg
- Felles trimrom, hobbyrom og grovkjøkken





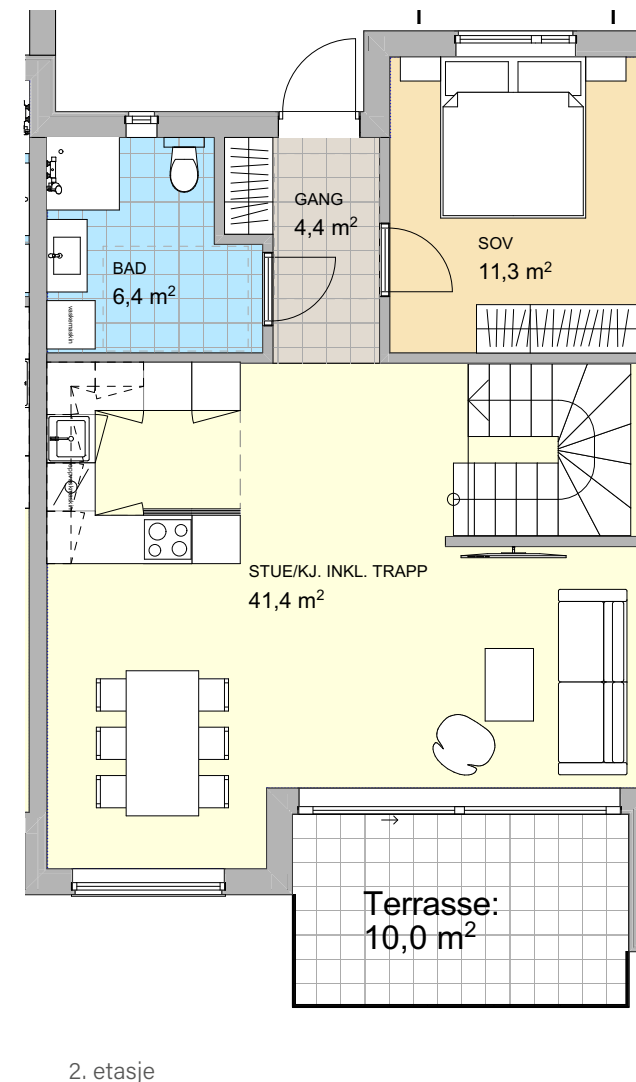
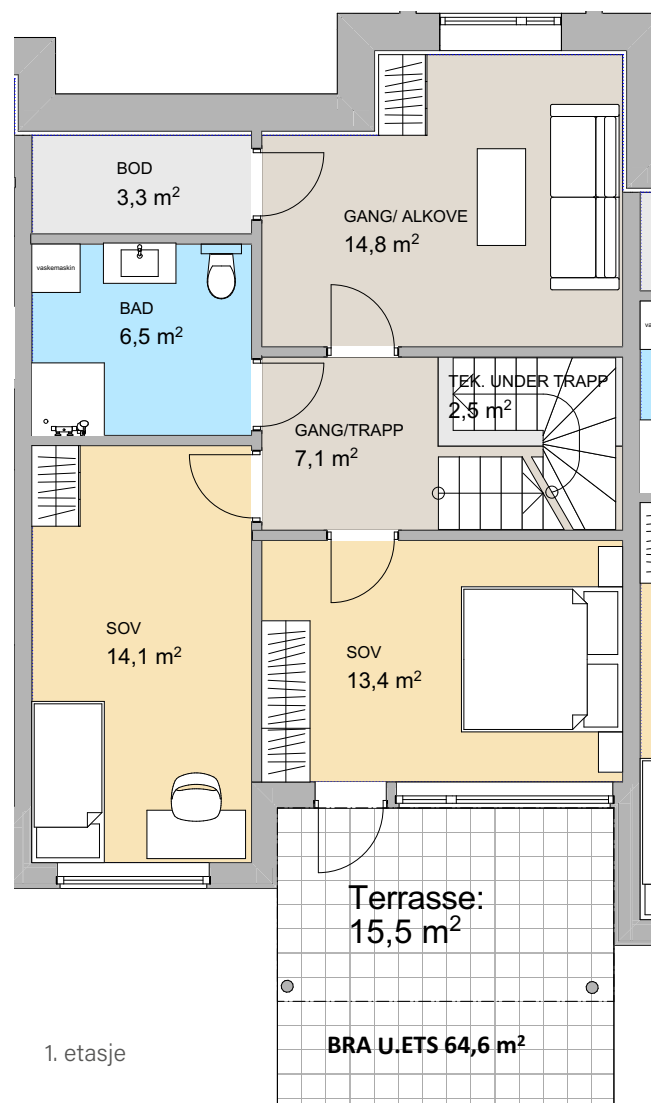
Plantegninger

Rekkehus

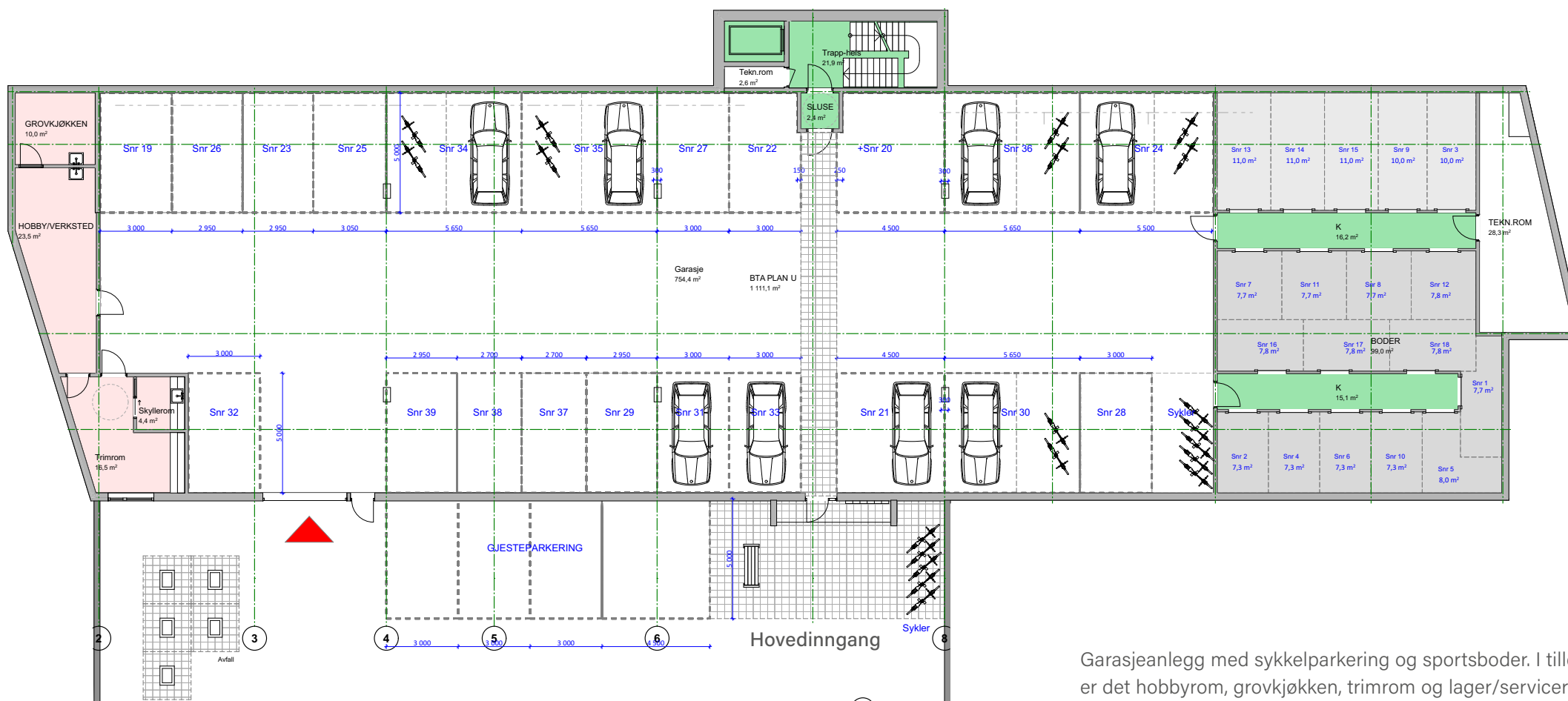
Rekkehus R2

BRA	129,1 m ²
P-ROM	123 m ²
Terrasse	15,6 m ² + 11,0 m ²
Parkering	Garasje plass i felles garasjeanlegg, bredde 3 m

- Vannbåren varme
- Skjermet kjøkken som har rikelig med skapplass
- God plass til spisestue i tilknytning til kjøkkendel
- Ekstra takhøyde i stue, hall, sov. og bad i 2. etg
- Stue med direkte utgang til terrasse
- Stort soverom med direkte utgang til usjenert markterrasse og grøntområde
- Mulighet for å disponere grøntareal
- Kjellerstue
- Innvendig bod
- Romslig sportsbod i tilknytning til felles garasjeanlegg
- Mulighet for kjøp av ekstra garasje plass
- Flislagt entre med skyvedørsgarderobe med speil
- Romslig bad med opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel i tilknytning til entre/soverom
- Romslig bad med opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel i tilknytning til soverom/kjellerstue
- Felles trimrom, hobbyrom og grovkjøkken



Underetasje



Garasjeanlegg med sykkelparkering og sportsboder. I tillegg er det hobbyrom, grovkjøkken, trimrom og lager/servicerom for hjemmebaserte tjenester

Det er trapp og heis opp til leilighetene.



9

FORDELER MED NYBOLIG



FAST PRIS - INGEN BUDRUNDER

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



ALT ER NYTT

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



NYESTE KRAV OG STANDARDER

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



LAVE KJØPSOMKOSTNINGER

Lavere omkostninger enn ved kjøp av brukt bolig. (2,5 % av tomteverdien i dokumentavg. til staten, ikke 2,5 % av hele kjøpesummen).



GOD TID TIL SALG AV EGEN BOLIG

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



LAVERE ENERGIFORBRUK

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



INGEN OPPUSSINGS- KOSTNADER

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



TRYGT KJØP

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



NYTT MILJØ

Du får mulighet til å bli en del av et helt nytt boligmiljø, der ingen har bodd før.



Leveringsbeskrivelse

Leveringsbeskrivelse Ingridplassen

Generelt

Boligene oppføres i henhold til gjeldende byggeforskrifter. For all prosjektering og valg av tekniske løsninger, er forutsatt at alle overordnede krav i teknisk forskrift TEK 17 skal oppfylles. Det kan forekomme avvik mellom leveringsbeskrivelse og plantegninger. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform og bygningsmessige detaljer som fasadedetaljer, støttemurer, nisjer i dusj, skillevegger i dusj på bad, detaljer på felles arealer, sjakter, materialvalg, blomsterkasser, beplantning m.m. I slike tilfeller er det denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

Fasader

Utføres med fasadeplater og trekledning som hovedmateriale. Innslag av andre materialer; eksempelvis vindusfelt og betong/ mur mot terreng.

Balkonger/terrasser

Balkonger/terrasser i betong utførelse, betongstein der det er terrasser på tak. Rekkverk i glass med septere i pulverlakkert metall. Design velges av utbygger. Som balkong-/ terrassedør leveres skyvedør eller utadslående dør som vist på tegning. Belysning og strømuttak.

Skillevegger mellom balkonger/ terrasser utføres med fastfelt opp til vanlig rekkverkshøyde og frostet glassfelt opp mot overliggende balkong. Mellom leilighetene 1A-1B og 1C-1D må ytterste felt være svingbar dør av hensyn til brann og rømning.

Trapper/ganger

Trapper og ganger skal ha sklisikring. Materialvalg og utførelse skal tilpasses løsninger ellers i bygget, men skal i hovedsak være i vedlikeholdsvennlige materialer som eksempelvis gulvflis i ganger og trapp/ repos.

Trapper og felles ganger/ gangsoner skal ha visuell merking av hensyn til synshemmede.

Innvendige tak

Gipshimling, hvitmalt. Overgang mellom tak og vegger utføres med

listverk; standard hvit taklist med dobbel skygge. Synlig innfesting. Listfri overgang mellom vegg og tak blir tilvalg.

Listverk/foringer

Vindu/dører med standard hvitmalt 12x58mm gerikt. Synlig innfesting. Foringer vindu/dører i ferdig fabrikk malt hvit utførelse. Gulvlist mot parkett i standard lakkert eik, gjelder også for områder med gulvflis i gang. Synlig innfesting.

Vegger

Skillevegger mellom leilighetene utføres hovedsakelig som dobbelisolerte lydvegger, sparklet og malt. Alle innvendige vegger i oppholdsrom har sparklet og malt gips. Innvendig farger velges fritt blant 4 standardfarger. Flere farger og kontrastfarger i samme rom blir tilvalg.

Vegger på bad og vaskerom er flislagte. På kjøkken er det våtromslaminat mellom over- og underskap.

Gulv

Gulv på kjøkken, stue, gang og soverom leveres med 3-stavs eikeparkett 14 mm. Ytre del av gang leveres med flis som markert på tegning. Gulv på bad og vaskerom er flislagt.

Dører

Inngangsdører til boenhet leveres som kompaktdører med dørkikkert. Innvendige dører er lettdører, glatte, malte. Der det leveres dør mellom innergang og stue, leveres dør og evt. sidefelt med glass.

Vinduer/solavskjerming

Aluminiumskledde trevindu. Åpningsvindu på alle soverom (sikret mot full åpning med barnesikring). Vinduer og glassfasader på solutsatte fasader mot vest, syd og øst vil få glass med soldempende egenskaper. Sydvendte fasader får fremlagt el.tilførsel for utvendig solskjerming med screen. Screen kan leveres som tilvalg og type duk er felles for prosjektet, utvendig screen blir motorstyrt, styres av solføler og kan styres med fjernkontroll.

Utstyr

Kjøkken

Komplett kjøkkenløsning av nordisk kvalitet med glatte fronter, 3 alternative farger og hvitevarer av anerkjent merke; komfyrtopp (induksjon), stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap(m/frys) og oppvaskmaskin. Avtrekkshette med kullfilterløsning over komfyrtopp. Hvitevarer blir helintegreerte.

Takhøy innredning. Benkeplate i rettkantet/ avrundet laminat med underlimet vask. Dempere på skuffer og skapdører. Trådkarusell i hjørneløsninger.

Bad og vaskerom

Flis på gulv med vannbåren varme, flis på vegger og gips i tak. Alle toaletter vil være vegghengte med innebygde sisterner. Dusjvegger leveres med svingbare dører i klart glass med slepelist. Profiler og håndtak i børstet utførelse. Størrelse 90 x 90 cm på hovedbad. Størrelse 80 x 80 cm på bibad.

Baderomsinnredning leveres som skuffeseksjoner etter størrelse som vist på tegninger. Heldekkende servant. Speil over innredning med innfelte LED-lys i samme bredde som innredning.

På vaskerom leveres det 80 cm vaskeskap med dører, heldekkende servant/ utslagsvask med speil og lysarmatur over innredning. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på hovedbad evt. vaskerom der dette er eget rom. Det vil primært bli brukt baderomskabiner i prosjektet.

Garderobe gang

Fast garderobeløsning med solide skyvedører i gang leveres i omfang som vist på tegninger. Minst 1 av dørene leveres som speildør. Synlig endegavl der dette er naturlig. Enkel hvit innredning bestående av gavler, hattehylle og stenger for oppheng.

Garderobe soverom

Leilighetene leveres med 1 meter skap per sengeplass, gjelder også de rom som er betegnet Sov/ TV-stue.

Forts.

Tekniske anlegg

Ventilasjon

Boligventilasjon m/ varmegjenvinning i henhold til TEK17. Tilluft fra fasade, avtrekk ført i separate avtrekk opp over tak. Skjult røranlegg over himling/ innkassinger.

Elektriske installasjoner

Det leveres i hovedsak skjult anlegg. Unntak gjelder for fremlegg og punkt plassert på evt. betongvegger og skillevegger mot nabo som legges åpne av hensyn til brann- og lydkrav.

Det leveres elektriske punkter i henhold til NEK 400. I tillegg leveres det spotter i tak på bad og gang.

Egne sikringsskap i hver leilighet. Strømmåler for fjernavlesing plasseres hensiktsmessig utenfor leiligheten (på parkeringsplan eller etasjevis i tekniske rom).

Rørleggerarbeid

Rørøpplagg leveres som «rør i rør»-system. Bygget fullsprinkles etter gjeldende regelverk. Alle leilighetene utstyres med skum-/ pulverapparat for brannslukking. Heldekkende adresserbart brannvarslingsanlegg, direkte melding til brannvesen.

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv stue/kjøkken, Tv-stue og gang/medierom. Vannbåren varme i gulv baderom og vaskerom. Stikk tilrettelagt for panelovn på soverom.

Multimedia / Bredbånd

Det leveres 1 stk. fiberuttak i hver leilighet.

Renovasjon

Det blir opprettet egen utvendig sone for søppelhåndtering ved inngang parkering (nedgravde containere). Kildesortering i henhold til kommunens forskrifter.

Postkasser

Låsbare postkasser plasseres samlet hensiktsmessig ved hovedinngangsparti.

Låssystem

Systemlås med godkjent låssylinder. Porttelefon med automatisk døråpner på hovedinngangsdør U. etasje. For garasjeport leveres fjernkontroll.

Heis

Alle leiligheter har tilkomst via trapper og heis, fra hovedinngang bakkeplan.

Snøsmelteanlegg

Det legges ned snøsmelteanlegg foran hovedinngangsparti og innkjøring til parkeringsarealet/ avfall, samt snøsmelteanlegg for gangsoner til leil. i 3. etasje.

Fellesareal/ Utomhus

Garasje/parkering

Det er beregnet 1 p-plass pr. leilighet i garasjeanlegget. Alle p-plasser er romslige og flere av p-plassene er tilpasset HC-parkering. Bredder på p-plasser kan måtte justeres aht. bæresystem/ søyler.

Det er avsatt plasser utvendig for gjesteparkering, hjemmebaserte tjenester, servicetjeneste, taxi m.v.

Ladepunkt for el-bil er tilvalg. Det vil også bli satt av eget areal for felles sykkelparkering/ rullestol. Utbygger forbeholder seg retten til å fordele p-plasser slik det fremgår av plantegning.

Fellesrom

Det etableres eget temperert rom for hjemmebasert omsorg (lager/ skyllerom), med vinyl på gulv, malte vegger og himling, lys og kontakter. Utrustes med skap, benker, vask og dekontaminator (spesialvaskemaskin). Videre etableres det temperert rom for hobbyverksted og grovkjøkken med vasker, øvrig innredning ikke medtatt.

Sportsboder

Alle sportsboder i U. etasje får impregnert gulv og støvbinding av himling og evt. betongvegger. Utføres som stålplatevegger med tett dør mot korridor med overliggende nettingfelt i øverste parti, skillevegger mellom boder utføres som nettingvegg. I sportsboder blir det strømuttak med egen

undermåler. Utbygger forbeholder seg retten til å fordele sportsbodene slik det fremgår av plantegning.

Utomhus

Det legges generelt betongstein der det er terrasser på tak. Rekkverk i glass med septere i pulverlakkert metall foran leiligheter. Design velges av utbygger.

Det etableres rekkverk også der dette er påkrevd ifm. støttemurer og høydeforskjeller.

For området i syd og sydvest etableres gressdekket støyvoll og mot øst etableres det støygjerd med kledning.

Fellesområder arronderes og plendekke etableres som vist på situasjonsplan. Tilkomstveger/ internveger og parkeringsareal asfalteres.

Utvendige fellesområder inkl. leikeplass beplantes og utstyres i henhold til situasjonsplan.

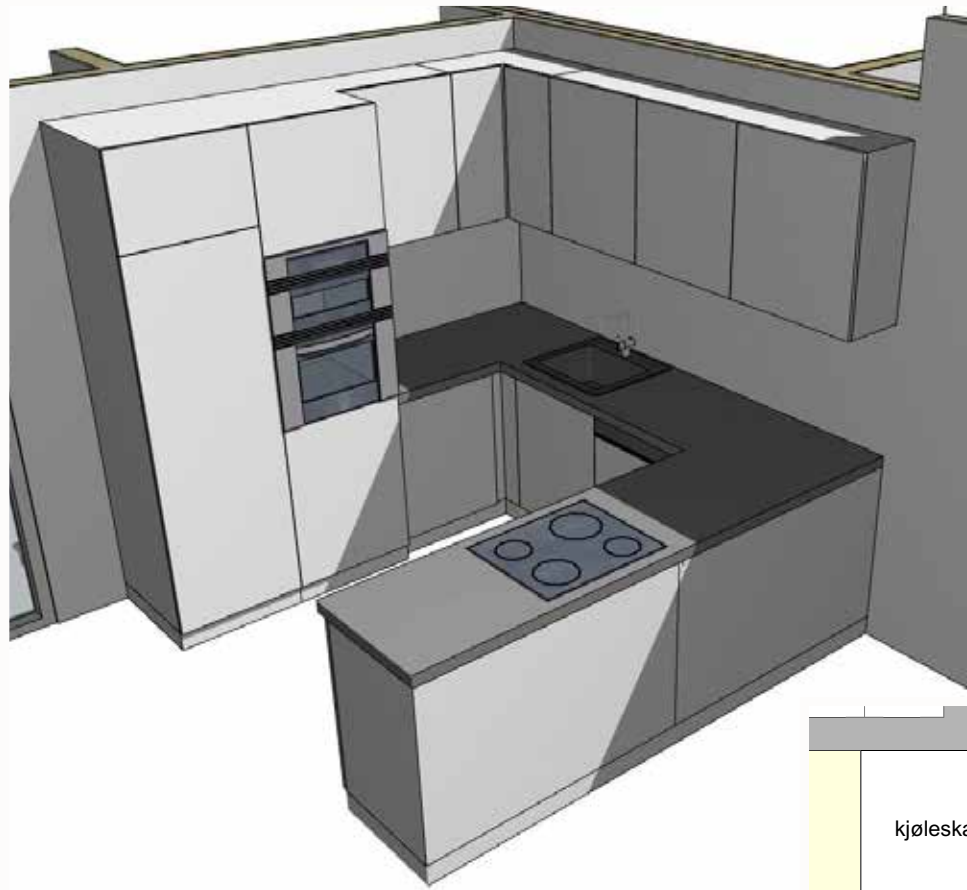
Tegninger av tekniske anlegg

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av el-punkter, sikringsskap, rør i rør skap, gulvvarme og ventilasjonsaggregat bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for ventilasjonsanlegg samt rørtekniske og elektriske føringer i den videre detaljprosjekteringen.

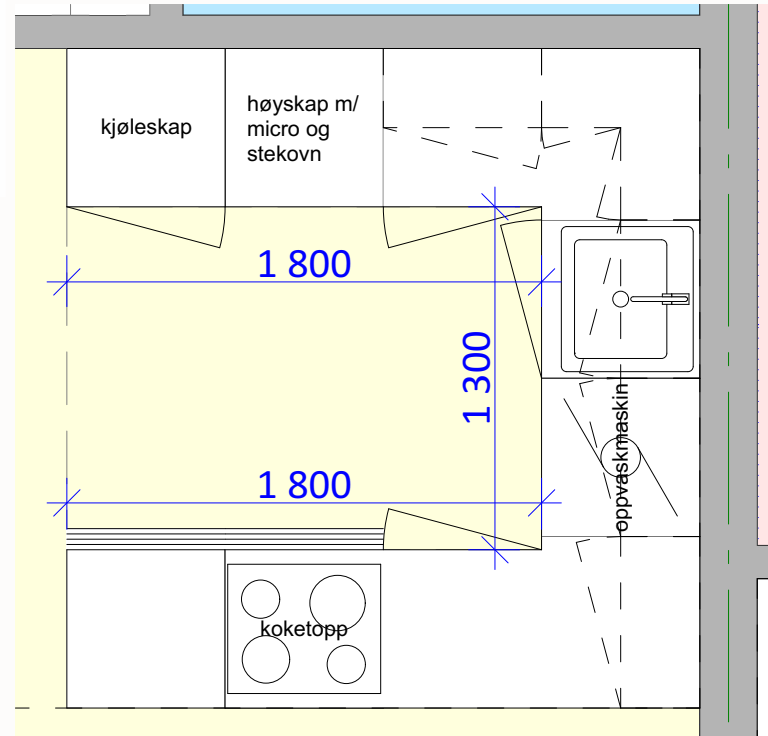
Tilvalg og endringer

Utover kostnadsfrie valgalternativer, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger mot pristillegg. Selger og entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis offentlige pålegg, bærende konstruksjoner, nødvendig plass for tekniske installasjoner, uten at den generelle standarden forringes. Slike og mindre endringer i utforming og areal, materialvalg eller konstruksjoner kan foretas uten forhåndsvarsel.



Foreløpig tegning
13.07.2020



NR	REV. GJELDER	DATO
		SIGN

Forprosjekt
Julsundvegen 91 og 93
 PROSJEKT NR **201640**

ADRESSE Julsundvegen 91 og 93 GNR/ BNR
 6412 Molde 23/497,498
 TILTAKSHAVER Ringdal-Sæter-Otterlei

- ARK** Arkitektene bbw as
ARKITEKTER MNAL NPA
 FABRIKKVEGEN 13 | 6415 MOLDE
 TLF: 71 24 02 00 | post@bbw.no | www.bbw.no
- RIB** RIB Firmanavn
GATEADRESSE, 0000 POSTSTED
 TLF: 00 00 00 00 rib@ribfirma.no
- RIV** RIV Firmanavn
GATEADRESSE, 0000 POSTSTED
 TLF: 00 00 00 00 riv@rivfirma.no
- RIE** RIE Firmanavn
GATEADRESSE, 0000 POSTSTED
 TLF: 00 00 00 00 rie@riefirma.no
- RIBr** RIBr Firmanavn
GATEADRESSE, 0000 POSTSTED
 TLF: 00 00 00 00 ribr@ribfirma.no
- Lark** Lark Firmanavn
GATEADRESSE, 0000 POSTSTED
 TLF: 00 00 00 00 lark@larkfirma.no

SAKSBEHANDLER	DATE	TEGNET AV	KONTROLL	ODOKJENT
KB		KB/SH	KB	
PROSJEKTRNR	MÅL	MÅLESTOKK		
201640	mm	1:20		

KJØKKEN
 LEIL. 1A, 1B, 1D, 2A,
 2B, 2D OG REKKEHUS

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	28.01	

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES PÅ ANNET MÅTE ENN DET SOM FREMGÅR AV NS 8401 PKT. 6.



NR	REV. GJELDER	DATO
		SIGN

Forprosjekt
Julsundvegen 91 og 93
 PROSJEKT NR **201640**

ADRESSE Julsundvegen 91 og 93 6412 Molde GNR/ BNR 23/497,498

TILTAKSHAVER Ringdal-Sæter-Otterlei

ARK Arkitektene bbw as
 ARKITEKTER MNAL NPA
 FABRIKKVEGEN 13 | 6415 MOLDE
 TLF: 71 24 02 00 | post@bbw.no | www.bbw.no

RIB RIB Firmanavn
 GATEADRESSE, 0000 POSTSTED
 TLF: 00 00 00 00 rib@ribfirma.no

RIV RIV Firmanavn
 GATEADRESSE, 0000 POSTSTED
 TLF: 00 00 00 00 riv@rivfirma.no

RIE RIE Firmanavn
 GATEADRESSE, 0000 POSTSTED
 TLF: 00 00 00 00 rie@riefirma.no

RIBr RIBr Firmanavn
 GATEADRESSE, 0000 POSTSTED
 TLF: 00 00 00 00 ribr@ribfirma.no

Lark Lark Firmanavn
 GATEADRESSE, 0000 POSTSTED
 TLF: 00 00 00 00 lark@larkfirma.no

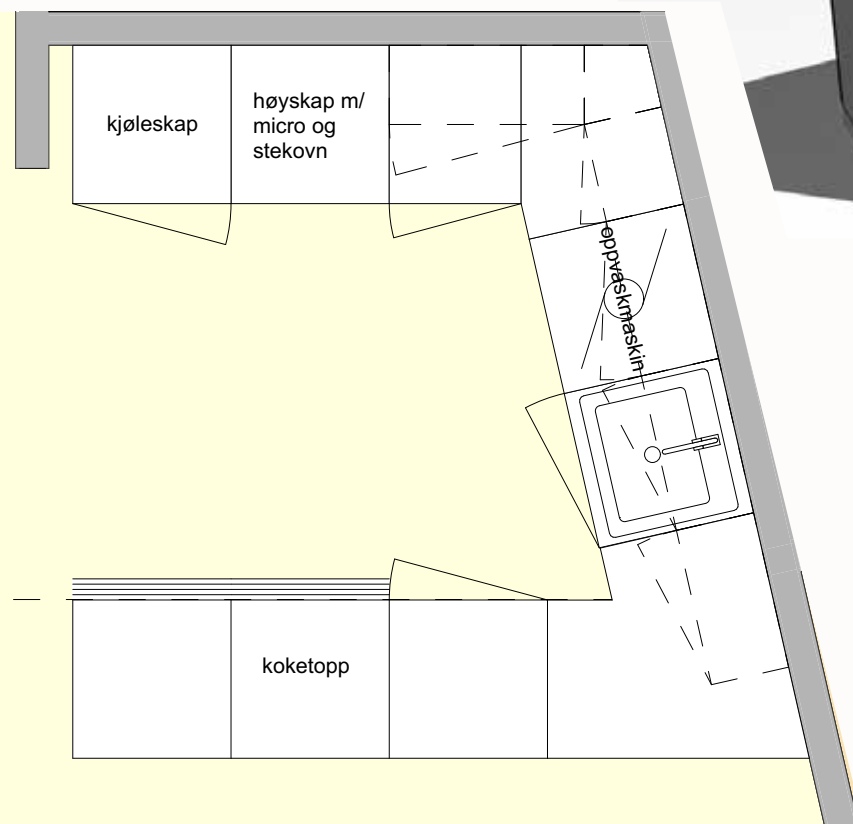
SAKSBEHANDLER	DATE	TEGNET AV	KONTROLL	ODKJENT
TAA		KB/SH	TAA	
PROSJEKTNR		MÅL	MÅLESTOKK	
201640		mm	1:20	

KJØKKEN
 LEIL. 1C, 1E, 2C OG 2E

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	28.02	

Foreløpig tegning
 29.03.2022

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES PÅ ANNEN MÅTE ENN DET SOM FREMGÅR AV NS 8401 PKT. 6.



NR	REV. GJELDER	DATO
		SIGN

Forprosjekt

Julsundvegen 91 og 93

PROSJEKT NR **201640**

ADRESSE	Julsundvegen 91 og 93 6412 Molde	GNR/ BNR	23/497,498
---------	-------------------------------------	----------	------------

TILTAKSHAVER	Ringdal-Sæter-Otterlei
--------------	------------------------

ARK	 Arkitektene bbw as ARKITEKTER MNAL NPA FABRIKKVEGEN 13 6415 MOLDE TLF: 71 24 02 00 post@bbw.no www.bbw.no
------------	---

RIB	RIB Firmanavn GATEADRESSE, 0000 POSTSTED TLF: 00 00 00 00 rib@ribfirma.no
------------	--

RIV	RIV Firmanavn GATEADRESSE, 0000 POSTSTED TLF: 00 00 00 00 riv@rivfirma.no
------------	--

RIE	RIE Firmanavn GATEADRESSE, 0000 POSTSTED TLF: 00 00 00 00 rie@riefirma.no
------------	--

RIBr	RIBr Firmanavn GATEADRESSE, 0000 POSTSTED TLF: 00 00 00 00 ribr@ribfirma.no
-------------	--

Lark	Lark Firmanavn GATEADRESSE, 0000 POSTSTED TLF: 00 00 00 00 lark@larkfirma.no
-------------	---

SAKSBEHANDLER	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	ODKJENT
TAA		KB/SH	TAA	

PROSJEKTNR	MÅL	MÅLESTOKK
201640	mm	1:20

KJØKKEN LEIL. 1F

Foreløpig tegning
29.03.2022

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	28.03	

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES PÅ ANNEN MÅTE ENN DET SOM FREMGÅR AV NS 8401 PKT. 6.



NR	REV. GJELDER	DATO
		SIGN

Forprosjekt
Julsundvegen 91 og 93
 PROSJEKT NR **201640**

ADRESSE Julsundvegen 91 og 93 6412 Molde GNR/ BNR 23/497,498

TILTAKSHAVER Ringdal-Sæter-Otterlei

ARK Arkitektene bbw as
 ARKITEKTER MNAL NPA
 FABRIKKVEGEN 13 | 6415 MOLDE
 TLF: 71 24 02 00 | post@bbw.no | www.bbw.no

RIB RIB Firmanavn
 GATEADRESSE, 0000 POSTSTED
 TLF: 00 00 00 00 rib@ribfirma.no

RIV RIV Firmanavn
 GATEADRESSE, 0000 POSTSTED
 TLF: 00 00 00 00 riv@rivfirma.no

RIE RIE Firmanavn
 GATEADRESSE, 0000 POSTSTED
 TLF: 00 00 00 00 rie@riefirma.no

RIBr RIBr Firmanavn
 GATEADRESSE, 0000 POSTSTED
 TLF: 00 00 00 00 ribr@ribfirma.no

Lark Lark Firmanavn
 GATEADRESSE, 0000 POSTSTED
 TLF: 00 00 00 00 lark@larkfirma.no

SAKSBEHANDLER	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	GODKJENT
TAA		KB/SH	TAA	
PROSJEKTNR		MÅL	MÅLESTOKK	
201640		mm	1:20	

KJØKKEN
LEIL. 2F

Foreløpig tegning
29.03.2022

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	28.04	

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES PÅ ANNEN MÅTE ENN DET SOM FREMGÅR AV NS 8401 PKT. 6.



Spisestue/stue
Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Kjøpsprosessen

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



Hvordan går jeg frem for å kjøpe boligen?

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



Når må jeg betale for boligen?

Her er det ingen forskuddsbetaling. Oppgjøret overføres noen dager før du skal flytte inn. Her er det heller ingen prisregulering for de som har kjøpt. Prisen som er oppgitt ved aksept av bud (bindende kjøpsbekreftelse) er derfor det samme som man må betale når man overtar eiendommen. Eventuell risiko for prisstigning i byggekostnader hviler på utbygger.



Hvordan er prosessen etter jeg har kjøpt?

Det første som skjer etter man har kjøpt er, kontraktsmøte med megler. Deretter inviterer vi til tilvalgsmøte med utbygger dersom det fortsatt er mulig å gjøre endringer. Tilvalgsmøtet kan være en god stund etter kontraktsmøtet dersom bygging ikke er vedtatt enda. Ca én måned før man skal flytte inn får man sammen med utbygger komme inn i boligen for en ferdigbefaring.

På en slik befaring går man over leiligheten sammen med en takstmann for å avdekke eventuelle feil som må rettes før overtakelse. Endelig dato og klokkeslett for overtakelsen varsles senest 4 uker før. Etter første år i boligen gjennomføres det en 1-års befaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.



Hvordan går man frem for å gjøre tilvalg?

Når du kjøper nytt og kommer tidlig inn i prosessen, har du en unik mulighet til å skape ditt eget særpreg. Etter kjøpet vil utbygger kalle deg inn til et tilvalgsmøte, der du blant annet kan velge mellom ulike typer parkett, kjøkkeninnredning, hvitevarer, fliser på bad, baderomsinnredning etc. Dette fra et utvalg fra gitt leverandør. Husk å spørre megler om tilvalgsfrist, og om det fortsatt er mulig å gjøre endringer dersom byggeprosessen er i gang. NB! Tilvalg kan medføre påløpte kostnader.



Hvilke garantier har jeg om jeg kjøper nytt?

Hvis du har kjøpt en bolig som er under oppføring, gjelder Bustadoppføringsloven. Denne loven inneholder en garanti som beskytter kjøpere av nyoppførte boliger. Garantien varer i 5 år og ivaretar kjøpernes interesser i forhold til entreprenøren/utbygger. Du som kjøper er dermed beskyttet mot urimelige avtalevilkår, mangler og byggefeil.



Kjøpsbetingelser

28.06.2022

Meglerforetak:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

Org.nr: 936 159 419

Postboks 6054 Torgarden

7434 TRONDHEIM

Oppdragsnr.: 13220216

KJØPSBETINGELSER for leiligheter og rekkehus under oppføring i prosjektet Ingridplassen av 28.06.2022

Beskrivelse av Prosjektet

Ingridplassen er et nybyggprosjekt med 15 leiligheter og 3 rekkehus.

I tillegg etableres 21 næringsseksjoner som parkeringsplasser.

Prosjektet er komponert i 2 bygninger med et leilighetsbygg bak, inn mot skråningen, og en husgruppe med tre boliger i rekke litt foran på tomta. BRA/ P-rom:

I leilighetsbygget:

BRA fra ca 100,3 m² til ca 131,1 m² P-rom fra ca 99,2 m² til ca 125 m²

Rekkehus:

BRA/p-rom ca 129,1 m² og 129,6 m². P-rom ca 123 m².

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Adresse og matrikelnummer

Adresse pr. i dag, Julsundvegen 91 - 93, 6412 MOLDE.

Eiendommen har pr. i dag gnr 23 / bnr. 497 og 498 i Molde kommune.

Eiendommen vil bli sammenføyd og seksjonert, og hver leilighet/rekkehus blir tildelt endelig matrikelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Adkomst

Følg Julsundvegen vestover fra sentrum i ca 1-1,5 km. Leilighetene vil ligge på høyrehånd mellom Lillevikvegen og Bjørsetalleen. Se også kart.

Beliggenhet

Leilighetene og de 3 rekkehusene vil få flott beliggenhet på Bjørset, med umiddelbar nærhet til sjøen, friarealer og mulighet for soling og bading, eller å sette ut kajakk. Det er ca 1 km med gangvei til Seilet med konsertlokale, treningssenter og dagligvarebutikk. Man kan derfra gå videre til sentrum med bl.a butikker, kafeer, restauranter, koselige parker og ny sjøfront. Vil man bruke kollek-tivtransport er det lysregulert overgang til busstopp der rute 710 går mellom Djupdalen og Årølia.Cap Clara med båthavn og Kringstadbukta med badestrand ligger en liten sykkeltur eller spasertur unna. Kort vei til gode barnehager, skoler, badeland og idrettsanlegg.

Kommunikasjon

Bussforbindelser med lysregulert overgang til busstopp i Julundsvegen. Nærmeste flyplass er Årø lufthavn Molde.

Tomt

Ca 4586 kvm felles eiertomt. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring og endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsøknad eller sameievedtekter.

ReguleringEiendommen ligger i regulert område, og er godkjent utnyttet til boligformål/blokkbebyggelse. Plankart og planbestemmelser for Julsundvegen 91-93 er vedlagt. Hele planbeskrivelsen for Julsundvegen 91-93 kan fås ved henvendelse til megler.

Området reguleres til følgende formål, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1)
- Lekeplass (f_L1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (o_V1 og f_V2-3)
- Gang- og sykkelveg (o_GS1)
- Annen veggrunn – grøntareal

Lekeplass (f_L1)

a) Innenfor L1 skal det etableres en felles lekeplass som eies og vedlikeholdes av beboerne.

- b) Lekeplassen skal oppføres etter bestemmelsene som er satt i kommunedel-planens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025.
- c) Jf. rekkefølgebestemmelse § 7.5.

Rekkefølgebestemmelser

Krav for ferdigattest for tiltak

Før det utstedes ferdigattest for tiltak på BB1 og veganlegget skal tilhørende uteareal være ferdig opparbeidet i samsvar med utomhusplanen. Dersom bygninger eller områder tas i bruk vinterstid skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende år.

Dette gjelder følgende tiltak:

- Støyskjermingstiltak i samsvar med støvvurdering.
- Tilsåing/beplantning og belysning av områder for alminnelig ferdsel i samsvar med utomhusplan.

Lekeplass

Lekeplassen L1 skal være ferdig opparbeidd med sandkasse, benk og et lekeapparat før det gis ferdigattest/brukstillatelse for BB1. Deler av arealet skal ha fast dekke for bruk av trehjulssykkel, barnevogn og rullestol.

Vegmyndighetene eller Molde kommune kan kreve at avkjørselen til Julsundvegen stenges dersom man gjennom senere planlegging i området finner alternative løsninger. Tilknytning til alternativ vei og stenging av eksisterende avkjørsel dersom det en gang i fremtiden blir utbygd vestover skal vårt prosjekt måtte knytte seg på fremtidig tilførselsveg. Den store kostnaden er opparbeidelse av ny tilførselsveg og belastes ikke beboere, kun selve tilknytningspunktet og stengning av gammel adkomst. Opparbeidelse av alternativ vei skal ikke inngå i denne finansieringen.

Det er gitt igangsettingstillatelse for riving, fundamenter, og betongarbeider, datert 09.06.22 og igangsettingstillatelse for resten av tiltaket med unntak av flytting av gang- og sykkelveg i forbindelse med bygging av boligbygg, datert 30.06.22, dvs Rammetillatelse, IG 1 - og IG 2 tillatelser er mottatt. Det gjenstår gjennomføringsavtale med vegeier M&R Fylkeskommune om justering av g/s-veg. Når denne er klar vil det blir sendt IG 3 - søknad utpå høsten en gang.

Kopi av reguleringsplan og igangsettingstillatelse ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Forts.

Vei-vann-kloakk

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig adkomst og privat veg. Vann og avløp er offentlig via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Brukstillatelse/ferdigattest

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

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er vesentlige mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter Bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

Visning

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

Pris

Se prisliste.

Finansiering

Kjøper er innforstått med at en for selger, tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli

videreformidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler 1.

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 dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette. Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Omkostninger

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

- Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi	kr se prisliste
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t.	kr 585,-
- Tinglysingsgebyr pantedokument p.t.	kr 585,-
- Startkapital	kr 10.000,-

Tomteverdi endres ved kjøp av ekstra garasjeplass.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsgebyr må dekkes av kjøper.

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

Kommunale avgifter og formuesverdi

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse.

Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Sameie/forretningsfører

Selger har, på vegne av sameiet, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med 6-12 mnd oppsigelse.

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

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

Vedtekter

Vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen, men da prosjektet ikke er ferdigstilt tas det forbehold om endringer.

Vedtektene blir endelig vedtatt ved tinglysing av seksjoneringssøknad.

Felleskostnader

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

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

Fordeling av felleskostnader er definert i vedtektenes § 3 og stipulert i vedlagte prisliste/budsjett.

I dette prosjektet vil naturlig del av fellesutgiftene være bygnings-forsikring (ikke innbo), kabel-TV/internett, service på heis, brøyting, evt forretningsførsel, vask fellesareal, oppsparing til vedlikeholds-utgifter, samt strøm-utgifter til fellesareal.

I tillegg til fellesutgifter kommer utgifter til kommunale avgifter, eiendomsskatt, innboforsikring, strøm og lignende.

Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller

større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

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

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 10.000,- som settes av til startkapital til sameiet. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter. Innkreving av startkapital via oppgjør til megler forutsetter at sameiet har konto ved overtakelse.

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

Garasje/parkering

Offentlig krav til parkering er 1,25 parkeringsplass per boenhet. Minst 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflyttingshemmede. I tillegg skal det etableres 2 prioriterte parkeringsplasser for hjemmebaserte tjenester, matlevering, drosje eller lignende.

Det er beregnet 1 p-plass pr leilighet i garasjeanlegget. Alle p-plasser er romslige, og flere er tilpasset HC-parkering. Bredder på p-plasser kan måtte justeres aht bæresystem/søyler. Det er avsatt plasser utvendig for gjesteparkering, hjemmebaserte tjenester, servicetjeneste, taxi m.v. Det vil også bli satt av eget areal for felles sykkelparkering/rullestol.

Parkeringsplassene etableres som næringsseksjoner, og overtakelse av parkeringsplass skjer samtidig med overtakelse av leiligheten/boligen. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene. Ladepunkt for el.bil er tilvalg.

I tillegg til den garasjeplassen som tilhører leiligheten er det to garasjeplasser (seksjon 20 og 21) som kan kjøpes. Begge er tilpasset personer for nedsatt funksjonsevne. Dersom en beboer pga. nedsatt funksjonsevne får et behov for tilrettelagt plass, kan vedkommende kreve en av disse plassene i bytte mot egen så lenge beboeren har et dokumentert behov, jf vedtektenes § 2.5.

Se forøvrig vedtektenes bestemmelser vedrørende salg/utleie av parkeringsplass

Ved kjøp av ekstra p-plass

Det er p.t. 2 ledige parkeringsplasser, og her gjelder «først til mølla-prinsippet».

Snr 20 Kr 422 000,- /driftskostnader ca kr 185,- pr mnd/Andel dokavg: Kr 3270
Snr 21 Kr 488 000,- /driftskostnader ca kr 197,- pr mnd/Andel dokavg: Kr 3500
Konferer megler.

Leverandøravtaler

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtaler vedrørende f.eks.:

- Heis
- Fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Forretningsfører
- TV og internett
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

Øvrige kjøpsforhold

Selger

Julsundvegen 91-93 AS, org.nr: 917624305.

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

Selgers forbehold

Prosjektet er igangsatt og selger tar forbehold om forsinkelser som ligger utenfor selgers ansvar, slik som varemangel, leveringsforsinkelse, forsinket transport, uhell, streik eller andre uforutsette forhold som kan medføre forsinkelse.

Selger tar også forbehold om nødvendige endringer av leveringsbeskrivelse som kan skyldes behov for tekniske/byggemessige forhold eller forhold nevnt ovenfor.

Offentlige forbehold

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

Overtakelse

Beregnet ferdigstillelse er i perioden Q4 2023-Q1 2024.

Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra 01.04.2024.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtakelse har funnet sted. En forutsetning for at overtakelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

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

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

Boligen skal leveres i byggrennert stand, og fellessarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1-års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

Fellessarealer/utomhusarealer

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

Forts.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløp utarbeidet av takstmann. Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Adgang til utleie

Den enkelte seksjon har ingen godkjent separat utleiedel. Med unntak av de begrensninger som måtte følge av sameiets vedtekter og eierseksjonsloven, kan en seksjonseier fritt leie ut sin seksjon. Vær da forøvrig oppmerksom på evt skatt av leieinntekt, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret av utbygger, som forplikter seg til å holde bygningene forsikret frem til overtakelse. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets felles bygningsforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold, se pkt 2.6 i vedtektene.

Heftelser/servitutter

Det er lovbestemt panterett til sameiet.

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter denne: 2012/985087-1/200 20.11.2012 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1506 GNR: 23 BNR: 500

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

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

Generelle forutsetninger

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Kontraktsvilkår

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

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

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

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

Eierforhold

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

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

Garantier

For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes. Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillingen av disse. Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet.

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

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre

at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages en tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

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

Byggebeskrivelse/leveransebeskrivelse

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

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Dette gjelder også ev. sammenslåing eller oppdeling av leiligheter. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Tillegg-/ endringsarbeider

Utover kostnadsfrie valgalternativer, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger mot pristillegg. Selger og entreprenør har utarbeidet en tilvalgmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

Valg/ tilvalg knyttet til prefab. badekabiner er utført, dvs. utbygger har rettetfrist til 8. august på usolgte leil. For videre valg/ tilvalg skal denne brosjyren/ listen være klar i løp av oktober. Det er forskjellige frister for hvilke valg, men i hovedsak skal det velges i perioden mellom 2/12-22 og 1/2-23.

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

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

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

Egenleveranser i prosjektet aksepteres ikke.

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist

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

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/ underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto. Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil

påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Selger kan kreve påslag på kundeendringene.

Avbestilling

Dersom forbrukeren avbestiller, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Forsinkelse kjøper

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

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

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

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

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

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

Forsinket levering

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig

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

Energimerking

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

Arealangivelse

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

Kjøpers undersøkelsesplikt

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

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

Endringer i gebyr/omkostninger

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva.,

tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

Videresalg av kontraktposisjon

Videresalg av kontraktsposisjon før prosjektet er ferdigstilt og overtakelse har funnet sted, krever utbyggers samtykke. Utbygger forbeholder seg retten til å nekte videresalg. Et ev gebyr må påregnes.

Transport/ending av avtalen

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et gebyr stort 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter. Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blanco-skjøte. Endring krever selgers samtykke.

Vedlegg

Leveransebeskrivelse, stipulert budsjett, vedtekter og kommunale opplysninger er vedlegg.

Tinglyst erklæring er vedlegg til kontrakt men kan fås ved henvendelse til megler.

Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.

Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Meglere rett og plikt til å stanse gjennomføring av en handel

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

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning

er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.

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

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

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

Personvern

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

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

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

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

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

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

Meglernes vederlag (eks mva.) som belastes selger

Provisjon kr 45 000,- og oppgjørsgebyr kr 3.920,-.

Fastpris

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

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

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

For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Til orientering

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

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

Stipulert felleskostnader for 2024

Seksjon nr	Leilighet nr	Ant rom	BRA	Garasje		Pr mnd
				P-plass nr		
16	R1	5	129,1	18	kr	1 574,66
17	R2	4	129,6	19	kr	1 578,85
18	R3	5	129,1	20	kr	1 579,17
Rekkehus:			387,8			
1	1A	4	121,3	8	kr	1 839,65
2	1B	3	100,3	3	kr	1 612,05
3	1C	4	131,1	11	kr	2 067,49
4	1D	3	100,3	4	kr	1 609,79
5	1E	4	125,0	2	kr	1 885,06
6	1F	3	101,1	7	kr	1 616,38
1. etg:			679,1			
7	2A	4	121,3	12	kr	1 846,42
8	2B	3	100,3	17	kr	1 605,28
9	2C	4	131,1	13	kr	2 067,49
10	2D	3	100,3	16	kr	1 607,54
11	2E	4	125,0	21	kr	1 887,31
12	2F	3	101,1	15	kr	1 623,14
2. etg:			679,1			
13	3A	5	165,4	5	kr	2 446,61
14	3B	5	165,4	6	kr	2 446,61
15	3C	5	165,4	10	kr	2 446,61
3. etg:			496,2			
Hovedbygg:			1 854,4			
SUM bolig:			2 242,2			
19	PARKERING			1	kr	135,31
20	PARKERING			9	kr	184,92
21	PARKERING			14	kr	196,19

Utkast til budsjett 2024

INGRIDPLASSEN FELLESUTGIFTER		Forslag til budsjett 2024	FORDELINGSNØKSEL			Unntak
Post	Tekst		Pr leilighet	Pr areal leilighet	Pr bredde garasje	
5400	Arbeidsgiveravgift	0		0	0	
5330	Styrehonorar	6000		6000	6000	
6010	Avskrivninger inv utsty	0		0	0	
6200	Elektrisk energi	60000		60000	60000	
6601	Vedlikehold bygg	25000		25000	25000	
6605	Vedlikehold heis	60000		60000	0	Rekkehus/garasje
6610	Leie vaktmestertjenest	10000		10000	10000	
6700	Revisjon	6000		6000	6000	
6710	Forretningsfører	25000		25000	25000	
6950	Kabel TV bredbånd	80000	80000		0	
7500	Forsikring	80000		80000	80000	
7760	Kommunale avgifter			0	0	
7790	Brøyting, sand strøing	15000		15000	15000	
6915	Telefon heis	4000		4000	0	Rekkehus/garasje
7711	Miljøtiltak	10000		10000	10000	
7720	Generalforsamling	1000		1000	1000	
7770	Bankgebyrer	1000		1000	1000	
6360	Renhold Sanitærartikle	40000		30000	30000	Rekkehus/garasje
6500	Verktøy, redskaper	5000		5000	5000	
6550	Driftsmateriell	10000		10000	10000	
	Sum	438000				

VEDTEKTER
FOR SAMEIET
INGRIDPLASSEN
GNR 23 BNR 497 & 498 I MOLDE KOMMUNE

Vedtatt 16.3.2021

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Ingridplassen, gnr 23 bnr 497 & 498 i Molde.

Sameiet består av 18 boligseksjoner og 21 næringsseksjoner for parkering i parkeringskjeller.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen boligseksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

KS BO, R

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Styret kan bestemme at et nærmere definert areal foran rekkehusene og de leilighetene som ligger på grunnplanet, kan disponeres av respektive seksjoner dersom de også påtar seg stell og vedlikehold av disse.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Garasjeplassene i garasjekjelleren eies av den enkelte seksjonseier som næringsseksjon.

Garasjeseksjoner kan ikke selges til andre enn seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier som kun har en garasje plass kan ikke selge denne, slik at en leilighet blir uten garasje plass.

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

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene.

En parkeringsplass eier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass som disponeres, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

I henhold til brannkonsept er det ikke tillatt med innendørs parkering av gassdrevet kjøretøy.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Gjesteparkering og parkeringsplass for hjemmebasert omsorg og servicetjenester skal skje på plass som er vist på vedlagte situasjonsplan.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for andre beboere. Dyr kan ikke være løs på eiendommen.

KS BO, R

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne på den måten som kommer frem i budsjett som er fremlagt i forbindelse med etableringen av prosjektet. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereeder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende
- k) utvendig solskjerming.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

KS 30, R

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike

KS 30, R

installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser/solskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

KS BO 5 R

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

KS BO 6 R

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle boligseksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En boligseksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Boligseksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav.

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

KS 30, 2

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Parkeringsseksjoner gir ikke stemmerett.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

KS 30, 2

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt for ett år. Styremedlemmene velges for to år.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

KS BU, R

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REVISJON

Sameiet skal ha revisor. Styret har fullmakt til å engasjere revisor.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

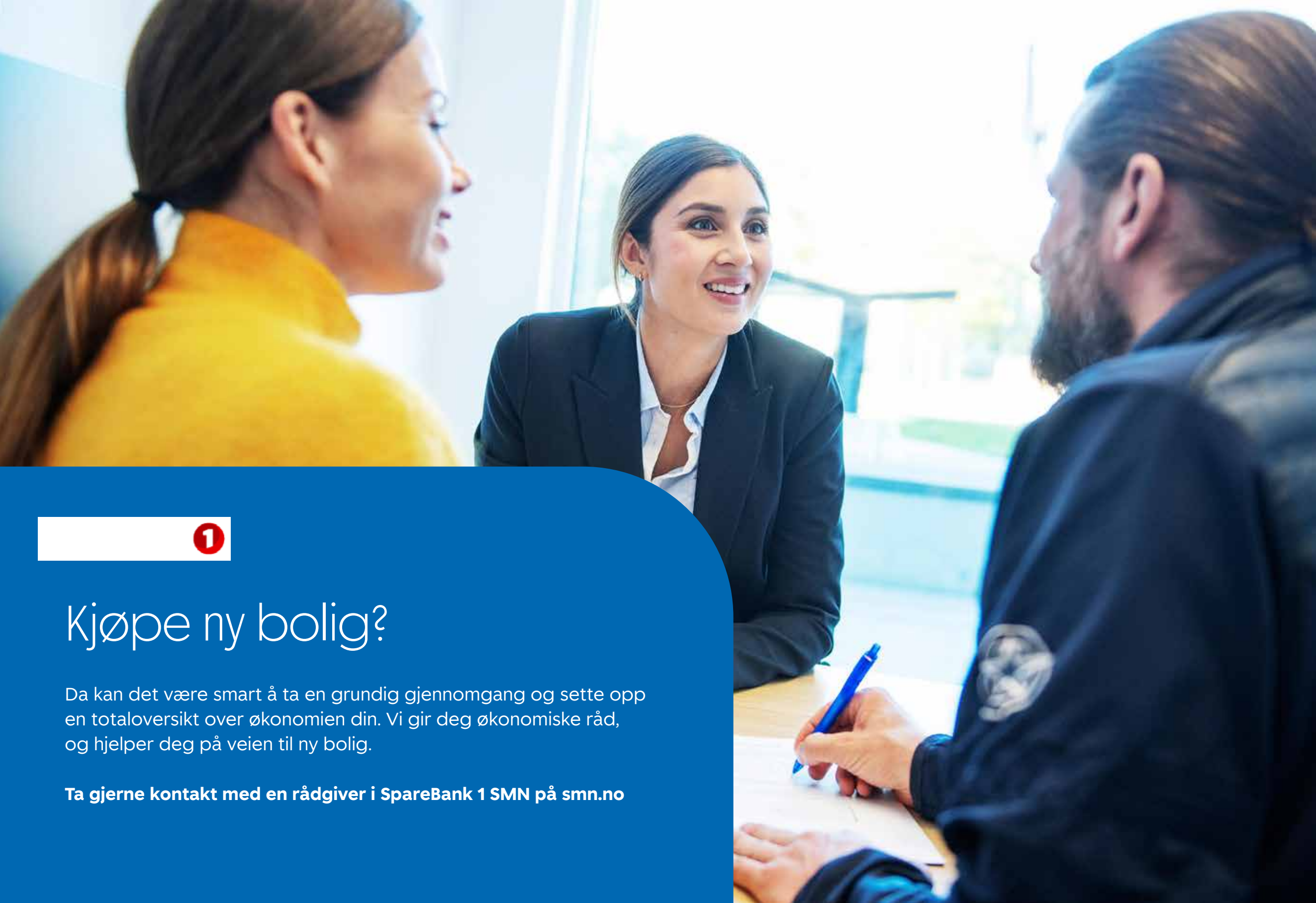
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Molde 16.3.2021


Andreas Ringdal


Arve Sæter


Bjørn Otterlei



1

Kjøpe ny bolig?

Da kan det være smart å ta en grundig gjennomgang og sette opp en totaloversikt over økonomien din. Vi gir deg økonomiske råd, og hjelper deg på veien til ny bolig.

Ta gjerne kontakt med en rådgiver i SpareBank 1 SMN på smn.no

Bindende bekreftelse på kjøp av Ingridplassen, bolig nr. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Finansiering kr. _____ bekreftet av _____ Dato / kl. _____

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

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

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

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

BUDGIVER 1:

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

BUDGIVER 2:

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

Hvordan oppdaget du først prosjektet?

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Byggeplasskilt | <input type="checkbox"/> Reklame i posten |
| <input type="checkbox"/> Sosiale media | <input type="checkbox"/> Avis |
| <input type="checkbox"/> Nettaviser el. | <input type="checkbox"/> Megler |
| <input type="checkbox"/> Finn.no | <input type="checkbox"/> Bekjent |

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)







Gro Østby
Avd.leder / Eiendomsmegler
Telefon: 918 88 402
gro.ostby@em1.no