

Leiligheter i sentrum av Kyrksæterøra



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Innhold

Velkommen til Wesselekra, Kyrksæterøra	5
Om boligene.....	11
Kart & avstander	12
Nabolagsprofil.....	14
Situasjonsplan.....	19
Plantegninger.....	20
Fasadetegninger	26
Deklarasjon	31
Kjøpsbetingelser	33
Vedlegg	43
Budskjema	73

Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet:

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

Grafisk produksjon: EiendomsMegler 1 Midt-Norge, avd. Nybygg

Prospektet er sist revidert: Desember 2024.



Leiligheter, rekkehus og eneboliger i sentrum av Kyrksæterøra

Wesselekra er et prosjekt som vi består av over 100 boliger – fordelt på leiligheter, rekkehus og eneboliger. I første salgstrinn legges 16 leiligheter, fire rekkehus og tre eneboliger ut for salg.

Eneboliger: BRA 91 kvm – 3 soverom

Rekkehus: BRA 117 kvm – 3 soverom

Leiligheter: BRA 56–85 kvm – 2–3 soverom

Prosjektet ligger midt i sentrum av Kyrksæterøra med umiddelbar nærhet til en rekke servicefasiliteter.

Blant annet Alti Heim kjøpesenter ligger et steinkast unna, med dagligvarebutikk, kafé, sportsbutikk, klesbutikker og interiør med mer. Det er også et godt utvalg fritidsaktiviteter i området – blant annet Kyrksæterøra Idrettslag kan by på blant annet ski, fotball, håndball, svømming og turgruppe. Heim kommune jobber også kontinuerlig med å utvide kulturtilbudet, både på Kyrksæterøra og i områdene rundt. Det er kort avstand til en rekke fantastiske turområder. Man kan for eksempel gå på langturer i Heimsfjellet i nordre del av Hemne med urørt natur, eller gå på kortere turer som Myrafjellet.

Kort oppsummert er Kyrksæterøra et område i utvikling, med flott natur og nærhet til alt du trenger!



Nermin Lizde
Eiendomsmegler
nermin.lizde@em1.no
Tlf. 959 63 077



Marius Evjen
Avd.leder Orkanger / Eiendomsmegler
marius.evjen@em1.no
Tlf. 926 83 296



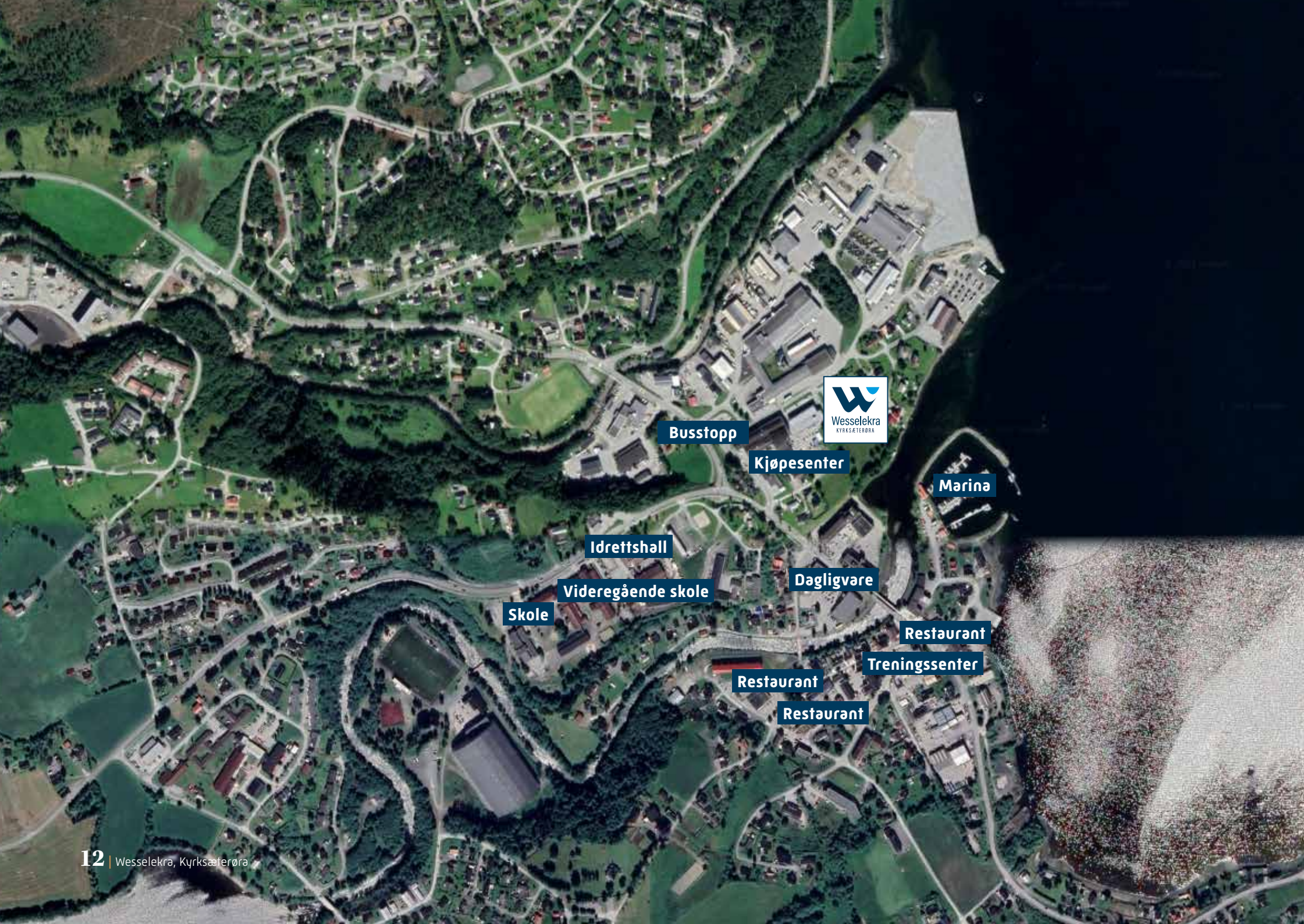




Kvaliteter vi tror du vil sette pris på i ditt nye hjem

- ✓ 1–3 soverom.
- ✓ Hvitlassert parkett på stue, kjøkken og soverom.
- ✓ Flislagte gulv i bad og gang
- ✓ Balansert ventilasjon.
- ✓ Våtrom leveres med varmekabler i gulv.
- ✓ Vannbåren gulvvarm i stue, kjøkken og gang.
- ✓ Leilighetene har parkering i felles oppvarmet p-kjeller
- ✓ Heis
- ✓ Mange av leilighetene med flott utsikt mot fjorden
- ✓ Gode solforhold
- ✓ Mange av leilighetene har eget vaskerom eller vaskenisje på bad.

For mer info om boligens kvaliteter, se leveransebeskrivelse lengre bak i dokumentet.



 200 m Busstopp	 50 m Sjøen	 0 m Dagligvare	 100 m Kjøpesenter
 300–500 m Skoler Barne-, ungdoms- og videregående skole	 800 m Barnehage	 500 m Treningssenter	 2 km Idrettsanlegg

Se neste side for utfyllende informasjon →

Nabolagsprofil

Nabolaget Sodin/Støa

NABOLAGET SPEIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 76/100

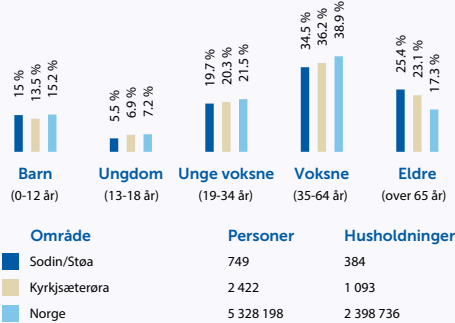
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



OFFENTLIG TRANSPORT

Sagmølen Linje 470	2 min 0.2 km
Kristiansund Kvernberget	2 t
Trondheim Lufthavn, Værnes	2 t 50 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Kyrksæterøra Post i butikk	0 min 0 km
Kiwi Kyrksæterøra	2 min

SKOLER

Sodin skole (1-10 kl.) 550 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Kyrksæterøra videregående skole 220 elever	3 min 0.3 km

BARNEHAGER

Bakkely barnehage (3-5 år) 27 barn, 2 avdelinger	10 min 0.8 km
Labbetuss barnehage (2-5 år) 54 barn, 4 avdelinger	16 min 1.3 km
Haugatun barnehage (0-6 år) 24 barn, 1 avdeling	19 min 1.6 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- 1. Egen bil**
- 2. Samkjøring**
- 3. Gående**

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 84/100

GATEPARKERING

Lett 80/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

SPORT

Sodvinhallen Innendørs idretts- / fotballhall	22 min 2.3 km
Vesse sandvolleyballbane Sandvolleyball	4 min 0.3 km

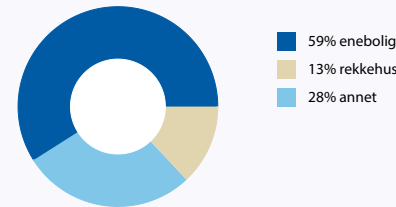
SPORT

Sodvinhallen Innendørs idretts- / fotballhall	22 min 2.3 km
Vesse sandvolleyballbane Sandvolleyball	4 min 0.3 km

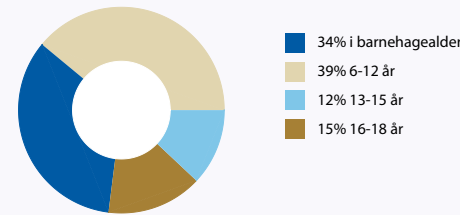
VARER/TJENESTER

Alti Heim	0.1 km
Vitusapotek Hemne	4 min

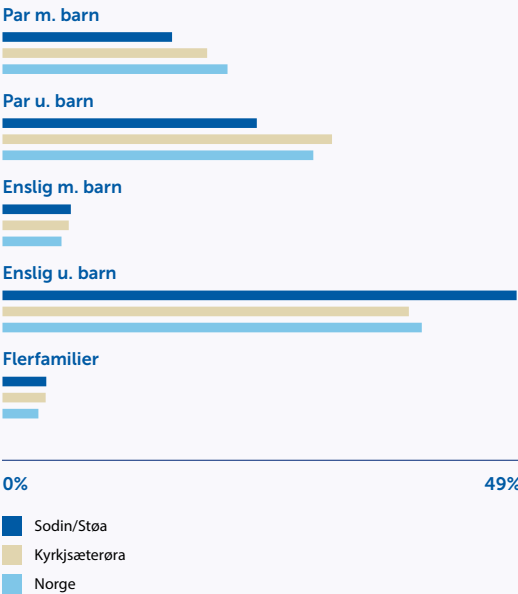
BOLIGMASSE



ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	34%
Ikke gift	50%	53%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

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. Prosjekt kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Planer

Situasjonsplan, plantegninger & fasader

Opplysning om areal

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

BRA: totalen av BRA-i og BRA-e.



Situasjonsplan

Bygg C

3-roms

Leil.nr C101

Etasje: 1

BRA-i: 82 m²

BRA-e: 5 m²

BRA: 87 m²

Terrasse: 15,5 m²



Bygg D

3-roms

Leil.nr D201

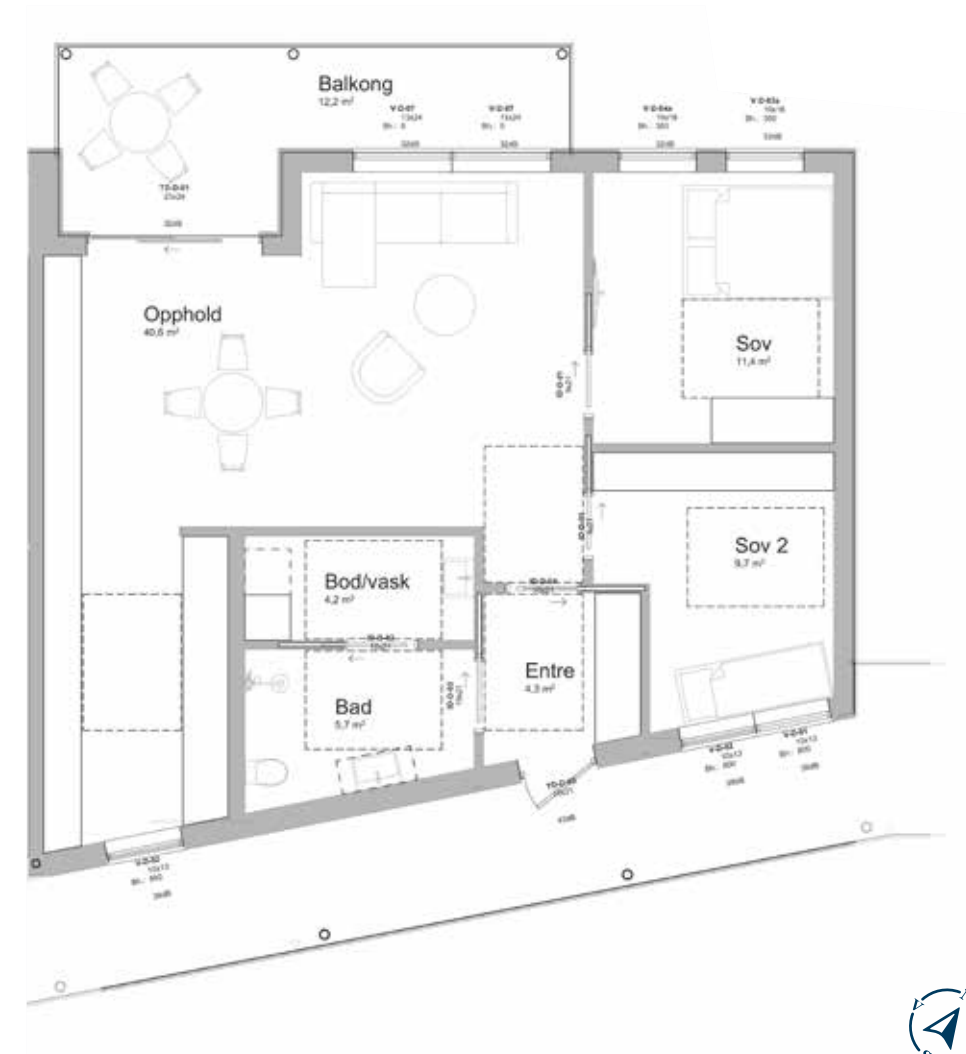
Etasje: 2

BRA-i: 79 m²

BRA-e: 5 m²

BRA: 84 m²

Balkong: 12 m²



Bygg D

3-roms

Leil.nr D203

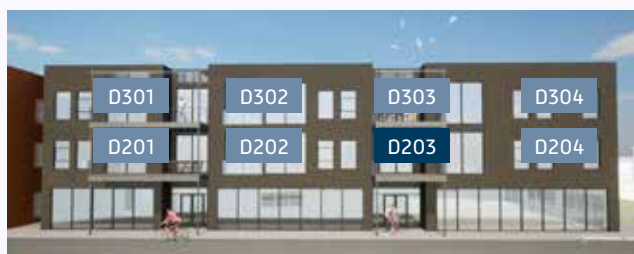
Etasje: 2

BRA-i: 85,5 m²

BRA-e: 5 m²

BRA: 90,5 m²

Balkong: 9 m²



Bygg D

3-roms

Leil.nr D204

Etasje: 2

BRA-i: 73 m²

BRA-e: 5 m²

BRA: 78 m²

Balkong: 14,5 m²



Bygg D

2-roms

Leil.nr D302

- Etasje: 3
- BRA-i: 56 m2
- BRA-e: 5 m2
- BRA: 61 m2



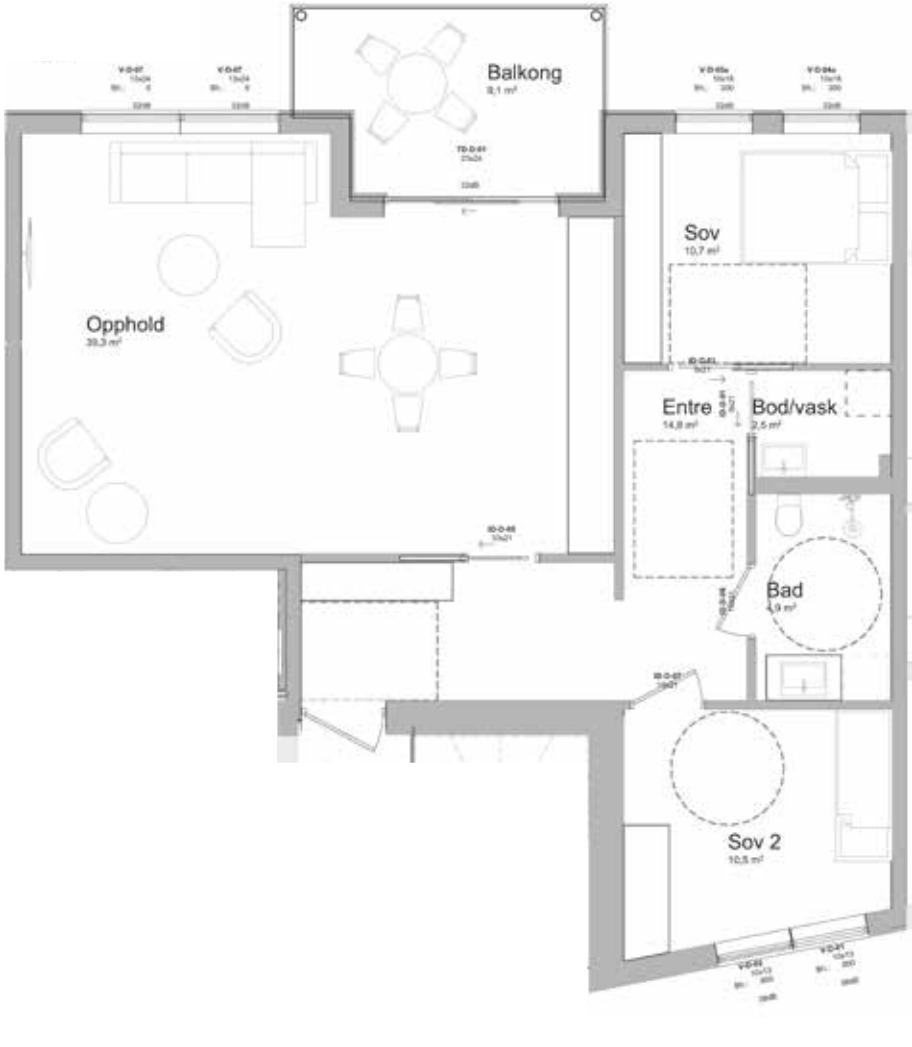
Bygg D

3-roms

Leil.nr D303

- Etasje: 3
- BRA-i: 85,5 m2
- BRA-e: 5 m2
- BRA: 90,5 m2

Balkong: 9 m2



Fasadetegninger, leiligheter



Fasade nord



Fasade nord



Fasade nord



Fasade vest



7

FORDELER NÅR DU KJØPER NYBOLIG



ALT ER NYTT

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



NYESTE KRAV OG STANDARDS

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



GOD TID TIL SALG AV EGEN BOLIG

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



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.

Byggebeskrivelse

Deklarasjon

Fasader

Kombinert malt stående og liggende bordkledning. Sementbaserte fasadeplater, Cemrit Zenit el. tilsvarende. Fasader, vinduer og dører leveres med nødvendig isolering, støydemping og brannmotstand iht. forskriftskrav.

Oppvarming

Vannbåren varme i entre, stue og kjøkken. Våtrom leveres med varmekabler.

Avfall

Sentralisert felles renovasjonsanlegg.

Utomhus

Utomhusanlegg opparbeides i henhold til illustrasjonsplan. Veier, stier og plasser belegges med stein/ asfalteres – opparbeidelse av plen.

Innredning

Fronter i hvit utførelse med god standard på våtrom. Kjøkkeninnredning fra Svane Kjøkken med integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, integrert kombiskap og integrert stekeovn. Ventilator. Det leveres garderobeskap i hvit utførelse 1 lm pr sengeplass.

Himling

Malt gips eller betong. Innkassinger må påregnes.

Parkett

Hvitlasert 3-stavs parkett.

Listverk

Alt listverk i hvit utførelse med synlig innfesting.

Vinduer

Ferdigbehandlet karm, peppergrå innvendig og utvendig.

Balkongdør

Malt peppergrå innvendig og utvendig.

Innvendige dører

Glatt i kompakt utførelse.

El-anlegg

Leveres i all hovedsak som skjultanlegg. I forbindelse med betong-/lydvegger må synlig tilførsel påregnes. Downlights på bad, armatur i entré, bod, soverom, balkong og ev. wc og vaskerom medfølger.

Svakstrøm

Porttelefon til felles inngangsdør trapp/heis

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Oppvarming

Oppvarming vil skje ved vannbåren gulvvarme i leiligheter. Det leveres ikke gulvvarme i soverom og bod. Klargjort for panelovner på soverom. Våtrom leveres med EL-varmekabler.

Sprinkling

Boligsprinkling.

Nøkkelsystem

Utformes slik at alle dører leilighetseieren har tilgang til, kan åpnes med samme nøkkel. Dette gjelder også postkasser.

Brann

Brannslukningsapparat og røykvarsler iht. forskriftskrav.

TV/telefon/internett

Røranlegg og kontakt for bredbånd og kabel-tv.

Endringer- og tilleggskontrakter

Kjøper kan gjennomføre endringer etter avtale. Valgmuligheter blir orientert om på eget tilvalgs møte. Eksempler på endringer er gulv, overflater på vegg og himling, type flis, innredninger, EL- pkt, spilehimling m.m.

Endringsønsker som gjør at krav i teknisk forskrift ikke kan oppnås, aksepteres ikke.

Det tas utgangspunkt i at alle faste åpninger mellom ulike rom må deles opp med bevegesesfuge.

Dette gjøres iht leverandørs monteringsanvisning. Ønsker kunden sammenhengende gulvflate kan ikke leverandør ta ansvaret for ev. knirk og oppsprekking som kan skje i etterkant av montering.

Det vil bli gjennomført egne kundetilvalgsmøter der det blir informert om frist for endringsarbeider.

Alle endringer skal skje skriftlig iht. prosedyre som vil bli gjennomgått i tilvalgsmøtene. Det skal benyttes eget skjema som vil bli utsendt i god tid og gjennomgått.

Forts.

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Elektro	Sanitær	Ventilasjon	Varme
Entre	Flis 60x60 cm	Malt gips/betong	Malt gips/betong	NEK 400 Led downlights		Balansert ventilasjon	Vannbåren varme i gulv
Kjøkken	3-stavs hvitlasert parkett	Malt gips/betong	Malt gips/betong	NEK 400 Led stripe under overskap, dimbar, downlights i tak		Balansert ventilasjon	Vannbåren varme i gulv
Stue	3-stavs hvitlasert parkett	Malt gips/betong	Malt gips/betong	NEK 400, stikk i 2 soner ved tak for lamper over stuebord og spisebord		Balansert ventilasjon	Vannbåren varme i gulv
Bad	Flis 60x60 cm + 5x5 cm i dusjsone	Våtromsplate Fortissimo White tile fra Fibo Trespo	Malt gips/betong	NEK 400, Downlights i tak	Innredning i henhold til plantegning. Leveres med hvit utførelse og forkrommet VVS utstyr.	Balansert ventilasjon	EL-varmekabler
Soverom	3-stavs hvitlasert parkett	Malt gips/betong	Malt gips/betong	NEK 400, Taklampe		Balansert ventilasjon	Stikk forberedt for el-varme
Bod/ vaskerom/ WC	Flis 60x60 cm	Våtromsplate legato white fra Fibo Trespo	Malt gips/betong	NEK 400, taklampe bevegelsesstyrt	Innredning i henhold til plantegning. Leveres med hvit utførelse og forkrommet VVS utstyr.	Balansert ventilasjon	EL-varmekabler
Balkong	Betong		Ubeh. Betong/åpent	NEK 400, utelampe			
Svalgang	Betong		Betong	NEK 400, utelampeved inngang			
Trapperom	Betong	Betong	Betong	Nødvendig belysning			
Heis	Betong	Speil, rustfri		Led			
Inngangs- parti	Beleggingsstein og asfalt			Nødvendig belysning			
P-kjeller	Betong	Betong	Betong	Nødvendig belysning		Ventilasjon	
Bod i p-kjeller	Betong	Ensidig enkelt kledde vegger, åpent bindingsverk	Betong	Nødvendig belysning		Ventilasjon	

Kjøpsbetingelser
09.12.2022, rev. 11.10.23

Meglerforetak:

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

Oppdragsnr.: 49220004, 49220200 og 49220201

Beskrivelse av prosjektet:

WESSELEKRA er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn med ca. 100 boliger totalt.

Disse kjøpsbetingelsene gjelder for salgstrinn 1 som ligger innenfor formålsområde BKB2, BKS 1 og BFS i detaljregulering for «Wesselekra, planid 16122017005».

Salgstrinn 1 består av 3 eneboliger, 4 rekkehus og 16 leiligheter [Bygg C og D] som vil bestå av hvert sitt sameie.

I leilighetsbygg D vil det bli etablert en næringsseksjon som vil inneholde dagligvaretenester/detaljhandel/kontor etc.

De øvrige trinnene med rekkehus og leiligheter vil også bli organisert som eierseksjonssameier og/eller borettslag. Parkeringskjeller og lek/grøntarealer er planlagt skilt ut som egne matrikler og deretter organisert som realsameie. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Området vil være under utbygging i en lengre periode.

Adresse og matrikkelnummer:

Adresse pr. i dag, Industriveien 5, 7200 KYRKSÆTERØRA.
Eiendommen har pr. i dag gnr./bnr. 102/477 i Heim kommune. Eiendommen vil bli sammenføyd/fradelt og seksjonert, og hver leilighet/bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt:

Eksakt tomteareal for de respektive sameiene vil foreligge etter sammenføring/fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

Regulering:

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan for Wesselekra av 29.10.2021.

Det er gitt rammetillatelse for utbygging av del av reguleringsplan Wesselekra som omfatter eneboliger med frittstående garasjeanlegg (område BFS), rekkehus med tilhørende carport og oppstillingsplass (områdene BKS5, BKS4 og BKS1), parkeringskjeller med overliggende nærings- og leilighetsbygg (område BKB2), opparbeiding av infrastruktur for samferdsel, renovasjon, leke og uteoppholdsarealer for aktuelle bebyggelsesområder den 08.11.2022.

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19–2 er det gitt midlertidig dispensasjon fra planbestemmelsen § 4.4 c) for kun 1 parkeringsplass per boenhet i parkeringskjeller og resterende på bækkeplan. Dispensasjonen vil ikke sette hensynet med planbestemmelsen vesentlig til side da planbestemmelsene legger opp til at parkeringskjeller kan bygges ut trinnvis og da en stor del av planområdet ennå ikke søkes utbygd og kan midlertidig benyttes til parkering, da området er avsatt til bebyggelse i overordnet arealplan, kommuneplanens arealdel. Den midlertidige dispensasjonen gis inntil område BBB1 er regulert og utbygd. Selger har opplyst at dispensasjonen vedrørende parkering vil bli søkt varig.

Rammetillatelsen har følgende vilkår:

- Før IG må det utarbeides arealregnskap som viser hvordan arealkrav i planbestemmelsene blir etterkommet.
- Mindre beslag av parkering SPA4 til renovasjonsløsning, må tas hensyn til ved utarbeidelse av arealregnskapet.
- I og med at ny utforming av enden av gøtetunet, ender

mot parkeringsarealet SPA4, må det etableres et fysisk hinder mellom gøtetunet og parkeringsarealet som hindrer gjennomkjøring.

- De deler av o_SF2 som ikke allerede er opparbeidet, må tas med inn søknaden senest før søknad IG av bebyggelsesområde BKB2, ref. tabell I § 9.3.
- Det må påses at det blir et klart skille mellom gang/gangareal/gågate, SGG, og eksisterende parkeringsareal, SPA5.
- Plantegning som viser rominndeling og rombetegnelse, må foreligge ved søknad om IG av de ulike bebyggelsesområdene.
- For de deler av tiltaket som er regulert til offentlig vei, fortau, gang- og sykkelveg samt kommunale hovedledninger for vann, avløp og overvann som må legges om vises til krav/forutsetninger for kommunal overtakelse etter opparbeidelse i avsnitt i saksbehandlingen for «Vann og avløp» og for «Vei, fortau og gang- og sykkelveg».

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

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei-vann-kloakk:

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

Brukstillatelse/ferdigattest:

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.

Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan det likevel utstedes midlertidig brukstillatelse når kommunen finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom

gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

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

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

Visning

Se annonse på EiendomsMegler 1.no, finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Pris

Se prisliste.

Finansiering

Kjøper er innforstått med at en for selger, tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånbank. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse. Hvis næværende 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	Se prisliste.
Dokumentavgift pr. p-plass i p-kjeller (gjelder kun for leiligheter)	kr 500,-
Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr 585,-
Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr 585,-
Stiftelsesgebyr sameie, pr. seksjon	kr 1.875,-
Stiftelsesgebyr realsameie fellesareal	kr 625,-
Stiftelsesgebyr realsameie p-kjeller (gjelder kun for leiligheter)	kr 625,-
Startkapital eierseksjonssameie	kr 10.000,-
Startkapital realsameie fellesareal	kr 2.500,-
Startkapital realsameie p-kjeller (gjelder kun for leiligheter)	kr 2.500,-

I tillegg til ovennevnte kostnader tilkommer følgende etableringsgebyr:
(Etableringsgebyret går til dekning av bl.a. fradeling, seksjonering, etablering av eierseksjonssameie, etablering realsameie mm.)

Eneboliger: Etableringsgebyr	kr 30.000,-
Rekkehus: Etableringsgebyr	kr 22.500,-
Leiligheter: Etableringsgebyr	kr 5.330,-

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

En eventuell økning i offentlige tinglysningsgebyr må dekkes av kjøper.

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

Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti §12 er utstedt.

Kommunale avgifter og formuesverdi:

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse. Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2–7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Sameie/forretningsfører:

Selger 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:

Utkast til vedtekter for sameiene er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak mv.

Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsøknaden..

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

Felleskostnader:

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

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

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

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

Kommunale avgifter, innboforsikring og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet. Kostnader for realsameie(r) er hensyntatt i budsjettet.

Oppvarming boliger er ikke inntatt i felleskostnadene på nåværende tidspunkt. Kostnader tas inn i budsjettet dersom det besluttet å koble opp eiendommene mot felles varmeanlegg.

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

Budsjettet er utarbeidet av Brauten Eiendom AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforlaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

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

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

Garasje/parkering (Gjelder for eneboliger og rekkehus):
For eneboligene vil det etableres garasjeanlegg hvor hvert hus disponerer 1 stk p-plass og bod.
Det skal i tillegg opparbeides utvendig parkering på sameiets eiendom.

For rekkehusene vil det bli etablert utvendig parkering i tilknytning til egen bolig. Se situasjonsplan.

I tillegg opparbeides det felles parkeringsplass på felt SPA3 i områdets reguleringsplan som er felles for alle boenheter i reguleringsplanen. Parkeringsplassen vil under bygging av prosjektet benyttes til inn/utkjøring av anleggsmaskiner, og vil derfor ikke være tilgjengelig for beboere før hele prosjektet er ferdigstilt. Område SPA2 i reguleringsplanen kan benyttes som midlertidig parkeringsplass inntil prosjektet er ferdigstilt.

Overtakelse av parkeringsplass skjer samtidig med overtakelse av boligen, og selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene.

Sameiet Wesselekrå Parkeringskjeller [Gjelder kun for leiligheter]:

Parkeringskjeller blir fradelt som anleggseiendom med eget gnr. og bnr. under bakken. Parkeringskjelleren/anleggseiendommen vil bli felles for leilighetsbygg A, B, C og D med totalt 28 p-plasser. Estimert felleskostnad pr. p-plass utgjør kr. 350,- pr. mnd. Estimert felleskostnad pr. bod utgjør kr. 175,- pr. mnd.

Hver leilighet disponerer 1 stk p-plass og bod i p-kjelleren. For leiligheter over 75 kvm er det søkt og gitt dispens til krav om 2 p-plasser i p-kjeller.

Eierandelen til parkeringskjelleren blir tinglyst mot den respektives gnr/bnr og seksjons nr (realsameie). Drift av parkeringskjelleren vil foregå via Sameiet Wesselekrå Parkeringskjeller med eget budsjett og vedtekter.

I tillegg opparbeides det felles parkeringsplass på felt SPA3 i områdets reguleringsplan som er felles for alle boenheter i reguleringsplanen. Parkeringsplassen vil under bygging av prosjektet benyttes til inn/utkjøring av anleggsmaskiner, og vil derfor ikke være tilgjengelig for beboere før hele prosjektet er ferdigstilt. Område SPA2 i reguleringsplanen kan benyttes som midlertidig parkeringsplass inntil prosjektet er ferdigstilt.

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere parkeringskjeller underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingsstakt, herunder evt. utvide/ redusere parkeringskjeller. Selger forbeholder seg også retten til å etablere midlertidig plassering i kjeller avhengig av utbyggingsstakt.

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i anbefalinger gitt av Direktoratet for bygg

kvalitet. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredder og -lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpe tilbud inngis.

For kjøpere med behov for el-bil lader kan dette bestilles via prosjektets tilvalgsprogram. Kostnaden dekkes av kjøper.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøting.

Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Dersom overskjøting av parkering ikke skjer samtidig med overskjøting av bolig, vil kr. 250.000,- pr. p-plass bli tilbakeholdt på meglers klientkonto som sikkerhet for overskjøting.

Sameiet Wesselekrå Fellesareal

Utomhus og fellesareal vil bli fradelt med eget gnr/bnr. Alle eiendommer innenfor reguleringsplanen vil eie ideell andel i eiendommen(e) for områdets fellesareal.

Fellesarealer blir derigjennom organisert som sameie, som har til formål å drifte- og vedlikeholde felles grøntarealer/veier/lekeplasser. Dette gjøres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt.

Sameiet vil ha eget budsjett og vedtekter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende,

og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning vil bli belastet via sameiets felleskostnader.

Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Utomhus og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Dersom overskjøtingen ikke skjer samtidig med overskjøting av bolig, vil et beløp bli tilbakeholdt på meglers klientkonto som sikkerhet for overskjøting.

Leverandøravtaler:

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

- Heis [gjelder kun leiligheter]
- Vaktmester
- Forretningsfører
- TV og internett
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

Øvrige kjøpsforhold

Selger:

Søa Utvikling AS, org.nr: 979996616.

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller

indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selgers forbehold:

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.02.2024.

Forbehold anses avklart først når Selger har erklært dette uttrykkelig overfor kjøper. Selv om omstendighetene i forbeholdene inntatt over er inntruffet, kan Selger avvente erklæring om frafall av forbeholdene til fristen for avklaring av forbeholdene er kommet.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd.

Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Selger har anledning til å slette forbehold eller flytte frist for forbehold for usolgte bygg eller enheter i prosjektet.

Kjøper informeres om at dette kan medføre lengre byggeaktivitet for prosjektet i sin helhet.

Parter er ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke er avklart innen ovennevnte frist. Partene har ved et slikt bortfall av kontrakten intet å kreve av hverandre.

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 12–20 mnd etter at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 21 etter sletting av selgers forbehold.

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

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

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

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

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

Fellesarealer/utomhusarealer:

Overtakelse av felles- og utearealer skjer trinnvis samtidig med at den enkelte leilighet/bolig overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse. Utbygger lager oversikt over hvilke arealer som til enhver tid er overtatt.

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 overtagelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

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

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

Heftelser/servitutter:

Det er lovbestemt panterett til sameiet.

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten.

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

Frå hovedbølet som eiendommen er fradelt frå, 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. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/ heftelser som måtte bli påkrevd, deriblant erklæring som regulerer adkomstretter, drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m, samt andre nødvendige erklæringer i forbindelse med organisering av prosjektet.

Selger garanterer at eiendommen selges fri for panteheftelser.

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.

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

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

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

Eierforhold:

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

forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i medhold av eierseksjonslovens § 31.

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

Garantier:

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

Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes.

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

Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler 1 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.

Byggbeskrivelse/leveransebeskrivelse:

Byggebekrnelsen/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:

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 kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist:

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

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

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

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto.

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

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

Avbestilling:

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

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

Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Forsinkelse kjøper:

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

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

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

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

Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58. Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

Forsinket levering:

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

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

Energimerking:

Det er selger/utbyggeres 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 mv., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

Videresalg av kontraktposisjon:

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at A. ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter, B. ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og C. at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonsgebyr stort kr 10.000,- inkl. mvå.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

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

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

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

Transport/endring av avtalen:

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

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

Endring krever selgers samtykke.

Vedlegg:

Stipulert budsjett, utkast til vedtekter og kommunale opplysninger er vedlegg.

Tinglyste erklæringer er vedlegg til kontrakt men kan 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.

Meglers rett og plikt til å stanse gjennomføring av en handel:

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

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

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

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

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Personvern:

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

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

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

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

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

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

Meglers vederlag (eks mva.) som belastes selger:

Provisjon kr 40.000,-, 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.

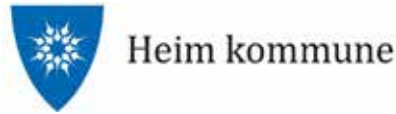
Til orientering:

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 inntar ansvar for innholdet.

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

Vedlegg





ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Orkdalsveien 82
7300 ORKANGER

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00103-9	Marit Oline Paulsen +47 91307367	08.11.2022

Industriveien 5, vedtak bygningstekniske installasjoner - nytt anlegg. nybygg - boligformål

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	102 / 477 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Ansvarlig prosjekterende:	ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Tiltakshaver:	SØA UTVIKLING AS

Vedtak

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra planformålene parkering og annen veigrunn for å anlegge et av de to felles renovasjonsanleggene på areal merket SPA4 (parkeringsplass). Dispensasjonen vil ikke sette hensynet med planformålene vesentlig til side, da renovasjonsløsningen beslaglegger et lite areal samt at man oppnår en fordel med at renovasjonsbilen for oppstilling på en veilomme og slipper å stå i kjørebanen.

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra planformålene gatetun GTT og uteoppholdsareal BUT1 for endret utforming av enden av gatetunet og uteoppholdsarealet med følgende endring av byggegrense mot gatetunet. Dispensasjonen vil ikke sette hensynet med planformålet vesentlig til side. Ved ny løsning er snuhammer mot uteoppholdsarealet fjernet, og utearealet har en bedre utforming som gjør at det også kan ivareta snøopplag på vinter samtidig som øvrig del av utearealet og gjennomgangsløsning gjennom uteoppholdsarealet ikke blir uegnet.

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis midlertidig dispensasjon fra planformålet uteoppholdsareal BUT mellom BKS4 og BKS3, for at gatetunet skal være sammenhengende fram til området BKS3 blir omsøkt. Dispensasjonen vil ikke sette hensynet med planformålet vesentlig til side da tilstøtende BKS3 vil kunne fungere til uteoppholdsareal fram til området blir utbygd og sløyfen for gatetunet blir forlenget i tråd med arealplanen, samtidig som man oppnår en fordel med sammenhengende gatetun. Den midlertidige dispensasjonen gis fram til BKS3 er utbygd.

	Postadresse: Trondheimsveien 1, 7200 KYRKSÆTERØRA Besøksadresse: Hollaveien 2, 7200 KYRKSÆTERØRA	Telefon: 72460000 E-post: post@heim.kommune.no	www.heim.kommune.no Org.nr.: 920 920 004
---	---	--	---

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis midlertidig dispensasjon fra planbestemmelsen § 4.4 c) for kun 1 parkeringsplass per boenhet i parkeringskjeller og resterende på bakkeplan. Dispensasjonen vil ikke sette hensynet med planbestemmelsen vesentlig til side da planbestemmelsene legger opp til at parkeringskjeller kan bygges ut trinnvis og da en stor del av planområdet ennå ikke søkes utbygd og kan midlertidig benyttes til parkering, da området er avsatt til bebyggelse i overordnet arealplan, kommuneplanens arealdel. Den midlertidige dispensasjonen gis inntil område BBB1 er regulert og utbygd.

Dispensasjonene er gitt på vilkår. Se eget punkt om vilkår i dette skrivet.

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-4 gis rammetillatelse for utbygging av del av reguleringsplan Wesselekra som omfatter eneboliger med frittstående garasjeanlegg (område BFS), rekkehus med tilhørende carport og oppstillingsplass (områdene BKS5, BKS4 og BKS1), parkeringskjeller med overliggende nærings- og leilighetsbygg (område BKB2), opparbeiding av infrastruktur for samferdsel, renovasjon, leke og uteoppholdsarealer for aktuelle bebyggelsesområder, jf. tabell i planbestemmelsenes § 9.3.

Tillatelsen er gitt på vilkår. Se eget punkt om vilkår i dette skrivet.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Omfanget av søknaden

Ut fra redegjørelsen i rammesøknaden omfatter tiltaket oppføring av eneboliger med frittstående garasjeanlegg, rekkehus med tilhørende carport og oppstillingsplass, p-kjeller med overliggende nærings- og leilighetsbygg. Etablering av parkeringsareal, kjøreveg, del av gatetun, fortau, gang- og sykkelveg, felles uteoppholdsareal/lekeareal, vann- og avløpsledninger og renovasjonsanlegg.

Plan

Eiendommen er regulert av reguleringsplan for Wesselekra, plan ID 16122017005, vedtatt 29.10.2021 og er stadfestet med unntak av område BB1 som er opphevet av Statsforvalteren, 23.05.2022. Bebyggelsesområdene BB1, BKS2 og BKS3 er ikke med i første byggetrinn som det nå søkes rammetillatelse for.

Situasjonskart viser bygninger med brytninger i fasader og variasjon i form som gjør de mindre kompakte og har en fargebruk i tråd med bestemmelsene. Byggehøyder og kotehøyder ligger innenfor de verdier som er tillatt i henhold til planbestemmelsene og utnyttingsgraden med minimum 3 boenheter per dekar innenfor områder avsatt til boligbebyggelse er oppfylt.

Utomhusplan viser universelt utformet uteareal med gjennomgående gangarealer gjennom feltet. Midlertidige snøopplag er plassert slik at de ikke hindrer friskt. Mer detaljert utomhusplan er det satt krav til før IG kan gis, jf. § 9.1 i planbestemmelsene. I forhåndskonferansen er det stilt krav til utarbeidelse av arealregnskap som viser at krav til uteoppoldsareal og parkering er oppfylt i forhold til antall boenheter. Arealregnskap foreligger ikke ved søknad om rammetillatelse. Utover den dispensasjonen som søkes for parkering for BKB2 forutsettes derfor at parkering og uteoppoldsareal vil bli oppfylt i tråd med planbestemmelsene. Krav til detaljert utomhusplan og arealregnskap vil settes før IG.

Renovasjonssystem er etablert som felles arealeffektive systemer utformet i samarbeid med det interkommunale renovatørselskapet Remidt IKS. Det søkes om dispensasjon for å anlegge et av de to

felles renovasjonsanleggene på areal merket SPA4 (parkeringsplass). Plasseringen er vurdert i samråd med Remidt IKS.

Kommunens vurdering. Avkjøringslomme for renovatør kommer på annen veigrunn. Avfallsanlegget vil berøre en liten del av parkeringsarealet på SPA4. Det foreligger ikke arealregnskap med rammetillatelsen, men ut fra omsøkte del av planområdet og eksisterende bebyggelse og virksomheter innenfor planområdet, vurderes avviket å ikke få betydning for parkeringsdekningen innenfor planen. Avviket må imidlertid tas hensyn til ved senere utvikling innenfor planområdet.

Det søkes videre om dispensasjon for endret utforming av snuhammer i enden av GTT med følgende endring av byggegrense mot gatetun, GTT, og endret utforming av uteoppholdsarealet, BUT1. Dispensasjonen begrunnes med at dette er en tilpasning for å få til en optimal løsning for området, sikring av snøopplag og bedre uteoppholdsareal og lekeplass for dette kvartalet, samt at det ikke lenger er behov for ordinær biladkomst inn til BKB2.

Kommunens vurdering. Endringen vil ikke få negative konsekvenser for uteoppholdsarealet. Det forutsetter at det blir et klart fysisk skille som hindrer gjennomkjøring gjennom gatetunet, fra parkeringsarealet SPA4. Fysisk skille som hindrer gjennomkjøring settes som vilkår for dispensasjonen.

Det søkes om midlertidig dispensasjon for bygging av gatetun i BUT området mellom BKS3 og BKS4. Videre søkes det om midlertidig dispensasjon fra planbestemmelsen § 4.4 c) for kun 1 parkeringsplass per boenhet i parkeringskjeller og resterende på bakkeplan. Dispensasjonen begrunnes med tilpasning til den trinnvise utbyggingen.

Kommunens vurdering. Den midlertidige dispensasjonen med gatetun mellom BKS3 og BKS4 vil gi et sammenhengende gatetun. Ut fra at den østlige delen med BKS3 skal utbygges i senere byggetrinn, vil avviket ikke sette hensynet med gjennomgående uteoppholdsareal ned til BLK, vesentlig til side. Avviket er midlertidig og vil bli tidsbegrenset fram til BKS3 er bebygd. Midlertidig parkering på bakkeplan for boenheter på BKB1 utover 1 parkeringsplass per boenhet i kjeller fram til utbygging av den østlige delen av planområdet vurderes å ikke å sette hensynet til tilstrekkelig parkeringsdekning i området vesentlig til side. Dette da en stor del av planområdet ennå ikke vil være utbygd.

Høringsuttalelser.

Regionale og statlige myndigheter skal hvis saksområde blir berørt ha fått anledning til å uttale seg før det gis dispensasjon. Søknaden er sendt på høring til Trøndelag fylkeskommune og Statsforvalteren i Trøndelag da dispensasjonen berører uteoppholdsareal i reguleringsplanen, i henhold til veileder fra 2016 om hvilke saker som skal sendes på høring.

Trøndelag fylkeskommune skriver i brev datert 29.09.2022 at søknaden ikke berører regionale interesser som de har ansvar for å forvalte, men legger for ordens skyld ved deres brev datert 10.05.2021 om innvilget dispensasjon for inngrep i automatisk fredet kulturminne ID 236350 og 236357 etter kulturminneloven. Dispensasjonen utgår dersom tiltaket ikke er igangsatt innen tre år. Brev av 10.05.2021 følger vedlagt.

Statsforvalteren i Trøndelag skriver i brev datert 14.10.2022 at de ikke har merknader til saken.

Nabovarsel

Naboer er varslet. Det foreligger merknad fra nabo på gnr 102 bnr 477. Nabo bemerker at nærmeste bygg på BKB2 vil ha balkonger og vindu som gir en god del uønsket innsyn til deres eiendom og ber om at dette tas hensyn til. De skriver videre at etablering av midlertidig innkjøring til underjordisk parkeringsområde i BBB1 skulle vært med i søknad om dispensasjon. Nabo skriver videre at midlertidig innkjøring etableres i et område der reguleringsplanen er sendt tilbake til kommunen etter medhold i

klage fra Statsforvalteren og at dette framstår som en måte å omgå avgjørelsen fra Statsforvalteren. Videre skriver nabo at etablering av snøopplag ikke må føre til problemer med overflatevann fra smelting som renner ned mot nabos eiendom.

Søker kommenterer merknad om innsyn med at BKB2 ligger mer enn 30 meter fra eiendoms grensen til nabo og mer enn 50 meter fra bolig på naboeiendommen, samt at det i dag er tett og høyvokst skog mellom planlagt bebyggelse og bolig med uteoppholdsareal på naboeiendommen. Søker vurderer at nabo ikke bli veldig berørt og ved framtidig utbygging av BBB1, vil det mest sannsynlig ikke bli innsyn fra BKB2 i det hele tatt. Søker bemerker også at det ikke har kommet merknader i forbindelse med høring av reguleringsplanen når det gjelder innsyn fra BKB2.

Søker kommenterer merknad om midlertidig innkjøring til parkeringskjeller med at de ikke ser at dette berører forhold som lå til grunn for oppheving av del av vedtak om reguleringsplan som omhandler BBB1, da opphevingen grunnet i manglende belysning av konsekvenser som gjaldt byggehøyder og volum. Søker skriver videre at Statsforvalteren ikke var negativ til utbygging av BBB1 og at Statsforvalteren krever høy utnyttelsesgrad av området som vil gi konsekvenser for naboer. Søker bemerker videre at adkomst over BBB1 er nødvendig for å bygge ut BKB2 og at denne adkomsten kan hjemles i kommuneplanens arealdel, der planformålet er vist som boligformål og næringsformål. Utbygging av Wesselekra beskrives som en viktig samfunnsinteresse da den er et viktig bidrag til utvikling av sentrum, da det er få av denne type leiligheter i området og at den er etterspurt.

Søker bemerker at det i rammesøknaden ikke er planlagt snøopplag i nærheten av naboeiendom.

Kommunens vurdering. Området ligger sentralt til på Kyrksæterøra og er avsatt til bebyggelsesområde i overordnet kommuneplan. Ut fra beliggenheten er det dermed lagt opp til en høy utnyttelse av område i reguleringsplanen. Ved høy utnyttelse må det påregnes en del innsyn til naboeiendommer. Ut fra snitt-tegning vil gulv på balkong i 3. etasje ligge på kote 15,6. Høyde på uteområde mot bebyggelsesområde ligger på ca. i underkant av kote 6. Ut fra avstand og eksisterende vegetasjon vurderes innsyn fra bebyggelse på BKB2 ut fra dagens situasjon å ikke gi vesentlig ulempe for naboeiendommen. Fram i tid vil det kunne komme bebyggelse på område BBB1 som per i dag ikke er regulert, men der stordelen av området er satt til boligbebyggelse, i overordnet kommuneplan. Kommuneplanen setter krav til tetthet med 3 boenheter per dekar, totalt, på bebyggelsesområdet for bolig på Wesselekra. Utforming og høyde på boligområde BBB1, vet man først når området blir regulert, men bebyggelsen her vil uansett medvirke til skjerming mot BKB2. Som beskrevet fra søker er området BBB1 avsatt til bebyggelse i kommuneplanens arealdel og midlertidig innkjøring til BKB2 over dette arealet vil ikke kreve dispensasjon fra planformålet i kommuneplanen. Årsaken til at BBB1 ikke ble vedtatt regulert er ikke på grunn av at boligbebyggelse på området var i strid med planformålet i Kommuneplanen, men på grunn av at planforslaget for regulering av området BBB1 ikke belyste tilstrekkelig hvilke konsekvenser utbyggingen av området fikk for naboeiendommene når det gjelder sol-/skyggeforhold og innsyn. I planforslaget for området ble mer detaljerte avklaringer i forhold til sol-/skyggeanalyse stilt krav til ved søknad om byggetillatelse. Planen ga ikke nok forutsigbarhet for naboer om hva de kunne forvente av byggeaktivitet på BBB1 og hvilke konsekvenser det ville gi for deres eiendommer og dermed svekke naboenes rettssikkerhet. Selv om utbygger kanskje ikke ville bygge så massivt og høyt som reguleringsplanen tillater, ville ikke naboer kunne påklaget et tiltak som holdt seg innenfor reguleringsplanens ytre rammer som angår høyde og maksimal utnyttelse av BBB1. Når det gjelder snøopplag er disse avmerket i situasjonsplan og vil ikke berøre naboeiendommen.

Eiendomsforhold

Det foreligger underskrevet avtale om tiltakshavers kjøp av eiendommen gnr 102 bnr 477. Ut fra avtalen har tiltakshaver de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter iht. pbl § 21-6.

Naturmangfoldloven (nml) § 7

Ved vurdering om tillatelse til tiltak skal gis, skal naturmangfoldlovens prinsipper §§ 8-12 legges til grunn. Miljødirektoratets naturbase og Artsdatabanken er sjekket med tanke på naturmangfold. Det foreligger registreringer av svartelistet plante, rødhyll, i beltet mot elva. Planen har bestemmelse om at det skal foretas befaring med kartlegging av fremmede arter før anleggsoppstart og bestemmelsen beskriver håndtering av eventuelle funn av fremmede arter. Fare for spredning av svartelistede arter, skal dermed bli ivare tatt. Det foreligger registreringer av sårbare og truede fuglearter i området. Det skal ikke gjøres tiltak i nærheten av elveutløpet som er registrert som viktig rasteområde. Tiltaket vurderes å ikke gi vesentlig virkning på naturmangfoldet eller samlet økt belastning på naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget jf. nml 8, vurderes godt nok til å kunne fatte beslutning i saken.

Vann og avløp

I rammesøknaden er det vedlagt overordnet VA-plan og kart dat. 21.02.2020, som fulgte plansaken og som skal gi føringer for detaljplanlegging av vann, avløp og overvann i følge planbestemmelse § 9.2. Det vises til § 9.2 om at godkjent VA-plan skal foreligge før IG. Ved søknaden om teknisk anlegg skal det foreligge i henhold til § 9.2:

- Løsning for overvannshåndtering.
- Vann- og avløpsplan
- Løsning for tilstrekkelig brannvann for bygningene i området.

VA-plan er gjennomgått med kommunens VA-avdeling, som har kommet med følgende merknader kommentarer i forbindelse med rammesøknaden:

- Kommunalteknisk VA-norm, kap. 3.6, viser krav til plandokumentasjon ved prosjektering og sluttdokumentasjon. Kommunalteknisk VA-norm kan hentes på nettstedet va-norm.no/heim. VA-kart må tydelig vise hva som skal være privat og hva som skal være kommunalt anlegg. Det vises til tidligere avholdt møte vedrørende VA der VA-kart, versjon 3, dat. 26.11.2020, ble presentert. Kartet bør legges til grunn for videre planlegging. Her var tydelig angitt forslag til privat og kommunal anlegg. Det var også lagt inn toveis vannforsyning inn i området, i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 4-1. Bakgrunnskartet for VA-anlegget som skal godkjennes må vise planlagt bebyggelse i henhold til situasjonskart i rammesøknaden. Før kommunen tar over deler av VA-anlegget innenfor området skal det foreligge dokumentasjon i henhold til kommunalteknisk VA-norm. Det må tinglyses rettighet for kommunens tilgang for drift og vedlikehold av kommunalt VA-anlegg.

- Det kan allerede opplyses at for brannhydranter innenfor området skal det benyttes type Hawle.

- Spillvannsledning gjennom garasjen må økes i dimensjon fra 160 mm til 250 mm, ref. ovennevnte versjon 3 av VA-kart. Avløpsledninger må være strekfstaste. Alle ledninger skal legges i varerør for eventuelt senere behov for utskiftning. Ledningen må sikres for frost og være tilgjengelig for vedlikehold.

- Ny hovedvannledning gjennom feltet må økes fra 160 mm til 180 mm PE SDR11 for at innvendig dimensjon skal oppfylle kravet til brannvann i henhold til pkt. 5.4 «Minstedimensjon» i kommunalteknisk VA-norm.

- Ved behov for sprinkling/vanntåkeanlegg kreves egen tilkoblingssøknad. Det gjøres oppmerksom på at det kun er 15 l/s kapasitet i området, før høytliggende områder blir tørrlagt. I et tidligere møte med kommunens VA-avdeling ble det diskutert en mulig løsning for å supplere det øvre området som blir tørrlagt ved at tiltakshaver supplerer med en kum med trykklholderventil i området Skograndskeiva eller Nerhaugen. Kommunen kan supplere med 12 l/s etter ca. 3 minutter.

VA-plan er gjennomgått med kommunens avdeling for brann- og redning som har følgende

merknad/kommentar i forbindelse med rammesøknaden:

- Dersom det planlegges henting av slokkevann fra sjø, krever brannvesenet at det etableres en egen pumpeledning/pumpestasjon fra sjø og opp til platået, som brannvesenet kan koble seg til.

Vei, fortau og gang- og sykkelveg

Det vises til planbestemmelsens § 9.3 om at det før IG av bebyggelsen, må foreligge godkjent plan for utforming av infrastruktur for samferdsel (veg, fortau, gang- og sykkelveg, gatelys, skilt etc.)

I forbindelse med forhåndskonferansen har tiltaket vært gjennomgått med kommunens avdeling for vei som har følgende merknad/kommentar, ref. møtereferat fra forhåndskonferansen:

- For de deler av vei, fortau og gang- og sykkelvei som er regulert som offentlige og som skal overtas av kommunen etter opparbeidelse, må det utarbeides skiltplan. Der det er regulert fortau inntil kommunal veg, må det være et skarpt skille med kantstein av granitt.

I bestemmelsens § 9.3 er det listet opp i tabell, hvilke deler av regulert vei, gang- og sykkelvei og fortau som skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for de omsøkte byggeområdene, BFS, BKS1, BKS4, BKS5 og BKB2. Aktuelle veier, gang- og sykkelveier og fortau er medtatt i rammesøknaden, med unntak av fortau o_SF2 som skal være ferdig før bebyggelse på BKB2 gis brukstillatelse. De deler av o_SF2 som ikke allerede er opparbeidet må tas med i søknaden. For GT1 er det naturlig at bare den delen av GT1 som ligger innenfor omsøkte del av planen, blir opparbeidet.

Gangfelt over fylkesvei der gang- og sykkelvei o_SGS2 møter Trondheimsveien (evt. flytting av dagens gangfelt). Her er det administrasjonen i kommunen som må legge fram sak om gangvei til Driftsutvalget for godkjenning. Kommunen må deretter sende vedtaket med søknad til fylkeskommunen.

Kulturminner

Som nevnt i høringsuttalelsen til fylkeskommunen er det etter oppstart av reguleringsplanen gitt dispensasjon for inngrep i automatisk fredet kulturminne ID 236350 og 236357 etter kulturminneloven. Dispensasjonen utgår dersom tiltaket ikke er igangsatt innen tre år.

Naturfare, pbl § 28-1

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen ble det foretatt grunnundersøkelser med geoteknisk vurdering. Grunnforholdene ble vurdert som gode for planlagt bebyggelse, så lenge bebyggelsen fundamenteres direkte på original mineralsk grunn og matjord/humusholdig jord eller eldre fyllmasser fjernes eller masseutskiftes. Det skrives videre at byggverk ikke bør plasseres for nært dagens skråning mot Hemnefjorden for å ikke påvirke lokalstabiliteten av denne skråningen negativt. Dette er ivare tatt med byggegrense mot skråningen i arealplanen. To av eneboligene har hjørne i denne byggegrensen. Nærmeste omsøkte rekkehus har god avstand fra byggegrensen.

Avfall

Tiltaket vil overskride et bruksareal på 300 m² BRA og vil kreve utarbeidelse av avfallsplan i henhold til TEK17 § 9-6.

Annen myndighet

For næringsvirksomhet i deler av 1 etasje på bebyggelsen på BKB2, må det foreligge tillatelse fra Arbeidstilsynet før det kan gis igangsettingstillatelse til aktuelle bygning.

Gjennomføringsplan og erklærte ansvarsretter

Mottatte gjennomføringsplan viser at tiltaket vil bli dekket av relevante ansvarsretter. Mottatte erklæring om ansvarsrett samsvarer med gjennomføringsplanen.

Vilkår

Vedtaket har følgende vilkår:

- Før IG må det utarbeides arealregnskap som viser hvordan arealkrav i planbestemmelsene blir etterkommet.
- Mindre beslag av parkering SPA4 til renovasjonsløsning, må tas hensyn til ved utarbeidelse av arealregnskapet.
- I og med at ny utforming av enden av gatetunet, ender mot parkeringsarealet SPA4, må det etableres et fysisk hinder mellom gatetunet og parkeringsarealet som hindrer gjennomkjøring.
- De deler av o_SF2 som ikke allerede er opparbeidet, må tas med inn søknaden senest før søknad IG av bebyggelsesområde BKB2, ref. tabell I § 9.3.
- Det må påses at det blir et klart skille mellom gang/gangareal/gågate, SGG, og eksisterende parkeringsareal, SPAS.
- Plantegning som viser rominndeling og rombetegnelse, må foreligge ved søknad om IG av de ulike bebyggelsesområdene.
- For de deler av tiltaket som er regulert til offentlig vei, fortau, gang- og sykkelveg samt kommunale hovedledninger for vann, avløp og overvann som må legges om vises til krav/forutsetninger for kommunal overtakelse etter opparbeidelse i avsnitt i saksbehandlingen for «Vann og avløp» og for «Vei, fortau og gang- og sykkelveg».

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing: Søknad med redegjørelse, nabovarsel med kvittering, situasjonsplan og tegninger, gjennomføringsplan og relevante erklæringer om ansvarsrett for rammesøknaden.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Det minnes på krav i reguleringsbestemmelsene som må være på plass i forhold til søknad om IG som blant annet plan for håndtering av støv og støy i bygge- og anleggsfasen, godkjenning av jordflytting av beregnet overskuddsjord, detaljert utomhusplan for aktuelle delområder, angivelse av estetikk og UU, godkjent VA-plan, krav ved søknad om IG av tekniske anlegg som skal vise løsning for overvannshåndtering, vann- og avløpsplan og løsning for tilstrekkelig brannvann for bygningene i området, oversendelse av plan for utforming av infrastruktur for samferdsel og dokumentasjon på at trafokapasitet og infrastruktur for strømforsyning er tilrettelagt for montering av EL-billadere.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Marit Oline Paulsen
Rådgiver byggesak
+47 91307367

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Wesselekra Innvilget søknad om dispensasjon for inngrep i automatisk fredet kulturminne

Kopi til:
Komunalteknikk, Inge Heimsbakk
Svanaug Pernille Grønlie
SØA UTVIKLING AS

Planident: 16122017005

Arkivsak:

Reguleringsplan for Wesselekra

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 14.09.2021

Dato for godkjenning i kommunestyret :

§1 AVGRENSING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål og hensynssoner:

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

- Boligbebyggelse
 - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
 - Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
 - Blokkbebyggelse (BBB)
- Bolig/forretning/kontor (BKB)
- Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB)
- Lekeplass (BLK)
- Uteoppholdsareal (BUT)

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

- Kjøreveg offentlig (o_SKV)
- Veg (SV)
- Gatetun offentlig (GTT)
- Fortau offentlig (o_SF)
- Gang/sykkelveg (o_SGS)
- Annen vegggrunn – grøntareal (o_SVG)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – arealer (S)
- Parkering (SPA)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)

- Naturområde (GN)
- Turveg (GT)

Hensynssone

- Støy – Gul sone iht. T-1442 (H220)
- Infrastruktur – Fjernvarmeledning (H140)

§3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Generelle bestemmelser

- a) Bebyggelsen skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Dette må beskrives og illustreres i byggesaken.
- b) Universell utforming: Bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet i samsvar med byggeteknisk forskrift.
- c) Midlertidige snøopplag i forbindelse med brøyting internt i planområdet tillates i hh.t. godkjent utomhusplan. Snøopplag skal ikke plasseres slik at det hindrer friskt langs vegene eller slik at det kan medføre oversvømmelser og andre overvannsproblemer ved smelting.

§ 3.2 Renovasjon

- a) Plassering av renovasjonsanlegg skal fremgå av utomhusplan for de enkelte byggeområdet.
- b) Det skal etableres felles arealeffektive renovasjonssystemer med plass til nødvendig antall avfallsfraksjoner i henhold til renovatørens krav.

§ 3.3 Kulturminner

Kulturminne med Askeladden id 236350-1, -2 og -3 og 236357 kan dispenseres uten ytterligere krav om arkeologiske undersøkelser. Tilstrekkelig dokumentasjon er allerede gjennomført i forbindelse med registrering av Trøndelag fylkeskommune i 2015 og 2017. Dersom det under realisering av tiltaket blir oppdaget eller fremkommer andre automatisk fredete kulturminner enn de tillatelsen gjelder for, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre disse. Trøndelag fylkeskommune skal varsles, jf kulturminneloven § 8 og avgjør snarest mulig og senest innen 3 uker om arbeidet kan fortsette og eventuelle vilkår

§ 3.4 Støy og støv

- a) Støy innenfor det regulerte området skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016), tabell 3, i T-1442/2016- kap.3, eller senere vedtatte endringer av regelverket. Alle boliger skal ha tilgang til stille side hvor minst ett soverom skal plasseres, samt tilgang til stille egnet uteoppholdsareal.
- b) Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T1442/2016, legges til grunn.

§ 3.5 Situasjonsplan/mulighetsstudie

Situasjonsplan utarbeidet av ON Arkitekter og Ingeniører AS, datert 14.04.2020, skal være retningsgivende for utbygging av området.

§ 3.6 Matjord

Overskytende matjord må brukes til jordbruksformål. Jordflytting skal godkjennes av kommunen.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser

- a) Parkeringskrav

Type	Minimum p-plasser	Maksimum p-plasser
Boenhet inntil 75 m2 BRA	1	1,5
Boenhet over 75 m2 BRA	2	2,5
Publikumsrettet næringsvirksomhet	2 per virksomhet	4*
Næringsbebyggelse per 100 m2	1 per virksomhet	2 per virksomhet

* Unntak kan gis for besøkparkering tilknyttet detaljhandel og kjøpesenter i hh. t. utomhusplan godkjent av kommunen.

Ved utbygging av boligfelt skal det i tillegg opparbeides biloppstillingsplasser for gjester i fellesanlegg på særskilt avsatt grunn, med 1 biloppstillingsplass pr. 4. boenhet. I tillegg skal det etableres minst 2 sykkelplasser pr. boenhet.

For publikumsrettet næringsvirksomhet skal minimum 10 % av opparbeidede parkeringsplasser for bil skal utformes for funksjonshemmede (HC).

Parkeringskjeller kan etableres under areal regulert til blokkbebyggelse BBB1 og bolig/forretning/kontor BKB1-BKB2 uavhengig av formåls- og byggegrensene på plankartet. Det er tillatt med parkeringskjeller under gatetun og kjøreveg dersom dette ikke kommer i konflikt med regulert formål. Utbygging av parkeringskjeller kan gjennomføres trinnvis.

Areal for bakkeparkering skal tydelig fremgå av utomhusplan i forbindelse med byggesøknad.

- b) Utnytting

Innenfor arealet avsatt til ulike former for boligbebyggelse skal det etableres minimum 3 boenheter per dekar.

- c) Høyde

Byggehøyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tekniske anlegg, som for eksempel heissjakt og ventilasjon kan overstige krav til byggehøyder med inntil 1 meter.

Tillat byggehøyde og antall etasjer:

Område	Max byggehøyde	Max antall etasjer	Max kotehøyde*
BFS	9 meter	2	18,5
BKS 1-2	9 meter	2	18,5
BKS 3-5	9 meter	2	19,5

BKB 1	12 meter	3	21,0
BKB 2	11 meter	3	20,5
BBB 1	11 meter	3	20,5
BKB 3	12 meter	3	22,5
BKB 4 **	9 meter	2	21,8

*I.hh.t. UTM89 sone 32V, NN2000.

**Ny bebyggelse kan ikke bygges høyere enn eksisterende bygg innenfor område BKB4 (byggnr. 183118137 i Matrikkelen).

- d) Estetisk og utforming

Bebyggelse, anlegg og utearealet skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillr rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

Med bakgrunn i dette skal;

- Ny bebyggelse plasseres slik at den får en klar struktur, der bygningene er godt tilpasset hverandre og terrenget.
- Alle nye bygg skal videreføre god byggeskikk og tilføre Kyrksæterøra god arkitektur.
- Wesselekra skal fremstå som et eget utbyggingsområde med egen identitet og særpreg, der ny bebyggelse og anlegg skal ha en helhetlig fargebruk med dempede farger som okergult, engelsk rød, lys grønn, lys grå, lys blå og brunt
- Ute- og gangområdene skal ha godt med belysning slik at en i størst mulig grad unngår dødsoner hvor det ikke er innsyn og belysning.

- e) Støy

Retningslinje for behandling av støy T-1442/2016 skal legges til grunn ved utbygging av området. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 db på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl 23-07) ikke overstige L5AF 70dB.

- f) EL-billadding

Alle områder for ny bebyggelse skal være tilrettelagt med tilstrekkelig strømforsyning som muliggjør montering av elbilladere. Det skal være kapasitet til å montere en lader per boenhet. Videre skal strømforsyning ha kapasitet til at minimum 20 % av parkeringsplassene tilknyttet næring/forretning/kontor kan etableres med EL-billading.

§ 4.3 Fellesbestemmelser boligbebyggelse (BBB, BKS, BFS, BKB1-2)

- a) Lekeplasser:

Det skal avsettes totalt minst 20 m2 pr. boenhet til lekeplasser der arealet skal fordeles på følgende måte:

- Lekeplasser ved inngang/oppgang for barn 2-6 år, minst 5 m2 pr. boenhet
- Nærlekeplasser for barn, minst 15 m2 pr. boenhet

Lekeplassene skal ha en hensiktsmessig form, terrengforhold og kapasitet samt være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning, annen helsefare, og de viktigste vindretninger. Utforming av lekeplasser skal fremgå av utomhusplan i forbindelse med byggesøknad.

- b) Uteoppholdsareal

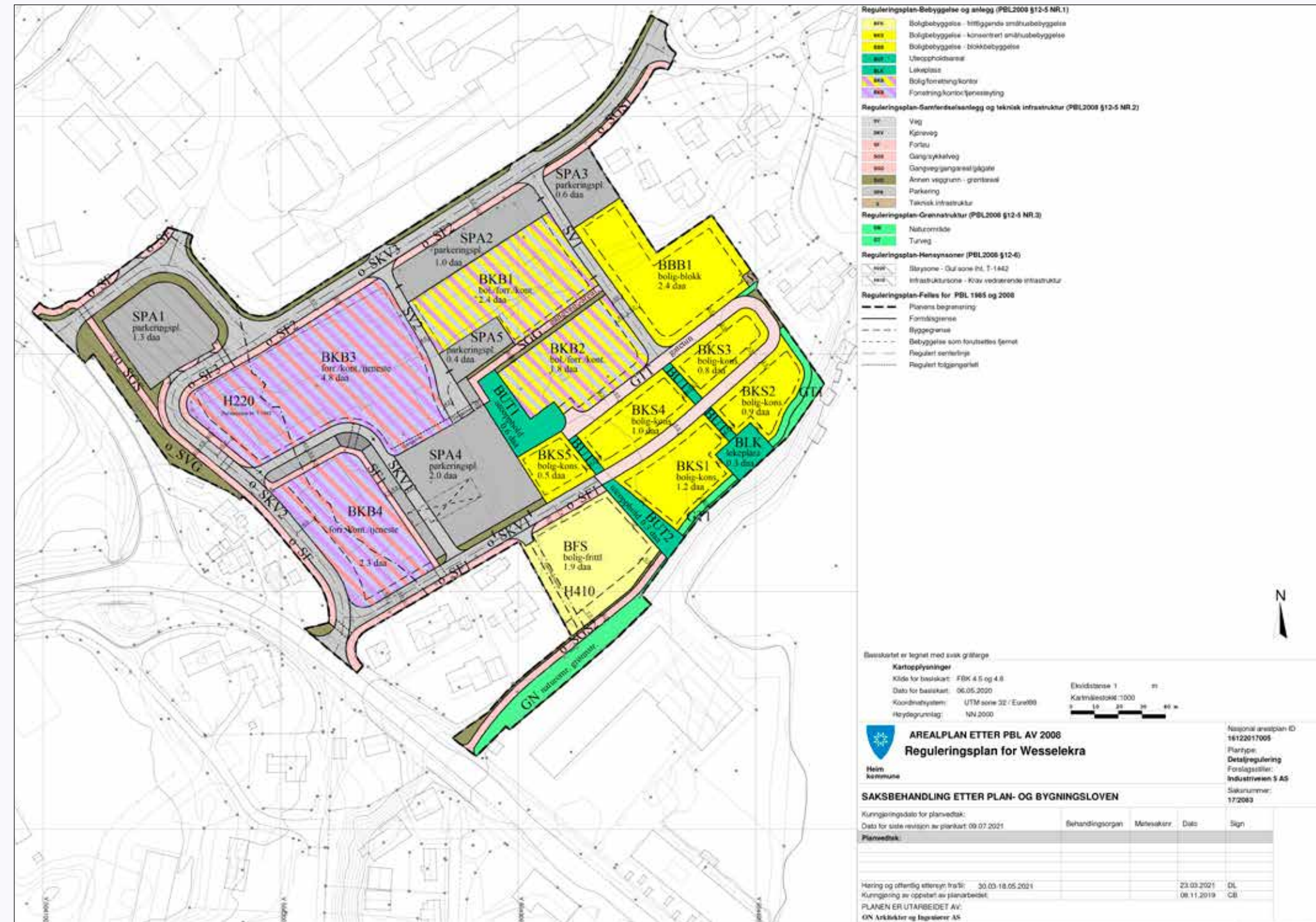
Krav til felles uteoppholdsareal (MUA):

- BFS minimum 70 m2 per boenhet

Det skal gjennomføres støymålinger i området ved Lankan 1 og 5, før det kan gis igangsettelsestillatelse til bygging av ny bebyggelse og infrastruktur. Nye støymålinger skal gjennomføres etter at planområdet er ferdig utbygd med ny bebyggelse.

§ 9.5 Fremmede arter

Det skal gjennomføres en befarings for å kartlegge mulige forekomster av fremmede arter innenfor planområdet før anleggsarbeidet starter opp. Dersom det påvises forekomster av fremmede arter med høy eller svært høy risiko, skal disse samles inn og tildekkes og videre leveres til godkjent mottak.



WESSELEKRA BYGG C OG D SAMEIE

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	Totalt	Seksjon 2-16 (bolig)	Seksjon 1 (næring)
Startkapital	170.000	160.000	10.000
Felleskostnader	406.933	354.253	52.679
Felleskostnader Sameiet Wesselekra Fellesareal	48.000	48.000	
Felleskostnader Wesselekra BKB2 Parkeringskjeller Realsameie	100.800	100.800	
Sum inntekter	725.733	663.053	62.679

KOSTNADER				Fordeling bolig/næring	Fordeling bolig- seksjoner
Styreonorar inkl. arbeidsgiveravgift	22.820	21.478	1.342	1	1
Forretningsførerhonorar	30.000	28.235	1.765	1	1
Administrasjon, bank- og kortgebyrer, møter og eksterne tjenester	7.500	7.059	441	1	1
Forsikring	59.500	45.168	14.332	2	2
Energikostnader	30.000	24.000	6.000	5	2
Renhold innvendige fellesareal (heis og trapperom)	42.000	42.000		3	2
Vintervedlikehold egen tomt	10.000	10.000		3	2
Diverse driftsmateriell og løpende vedlikehold	10.000	7.591	2.409	2	2
Årskontroll sprinkleranlegg	30.000	22.774	7.226	2	2
Årskontroll brannalarm, nød- og ledelys, røykluker	30.000	22.774	7.226	2	2
Serviceavtale heis inkl. NHH	25.000	25.000		3	2
Renovasjon	80.113	75.400	4.713	6	2
Avsetning fremtidig vedlikehold	30.000	22.774	7.226	7	3
* Felleskostnader Sameiet Wesselekra Fellesareal	48.000	48.000		7	3
** Felleskostnader Wesselekra BKB2 Parkeringskjeller Realsameie (Bod)	33.600	33.600		7	3
** Felleskostnader Wesselekra BKB2 Parkeringskjeller Realsameie (P-plass)	67.200	67.200		7	3
Sum drifts- og finanskostnader	555.733	503.053	52.679		

RESULTAT	170.000
----------	---------

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet. Endringer i prosjekteringen, endringer i eierbrøk/arealer og endringer som skyldes prisutvikling vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.

Oppvarming boliger er ikke inntatt i felleskostnadene på nåværende tidspunkt. Kostnader tas inn i budsjettet dersom det besluttes å koble opp eiendommene mot felles varmeanlegg.

Sodvin har installert infrastruktur til hele eiendommen for levering av tv og internett. Det er inngått bindende avtale i 5 år fra overtakelse av boligseksjon for levering av abonnement tv/internett. Abonnementet faktureres direkte til hver seksjon.

Det forutsettes at kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres direkte til seksjonene.

* Kostnad til Sameiet Wesselekra Fellesareal er estimert til kr. 250,- pr. sameieandel pr. måned. Det tas forbehold om endring ved etablering av sameiet og endelig utarbeidet budsjett.

** Parkeringsplasser og boder ligger i egen parkeringseiendom; Sameiet Wesselekra Parkeringskjeller. Estimert pris pr. p-plass utgjør kr. 350,- pr. mnd. Estimert pris pr. bod utgjør kr. 175,- pr. mnd.

Fordelingsnøkler mellom bolig- og næringsseksjonene:	Fordelingsnøkler mellom boligseksjonene:
1 Enhet	1 Enhet
2 Eierbrøk	2 Eierbrøk
3 Boliger	3 Realandeler
4 Næring	
5 80% bolig/20% næring	
6 Kommunale satser	
7 Realandeler	

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR WESSELEKRA BYGG C OG D SAMEIE

		Felleskostnad realandel p-plass Wesselekra BKB2 Parkeringskjeller	Felleskostnad realandel bod Wesselekra BKB2 Parkeringskjeller	Felleskostnad realandel Sameiet Wesselekra Fellesareal	Renovasjon	Driftskostnader	Eierbrøk	Etg.	Leilighet/ Næringsareal	Seksjon
1	Næring	4.390		393	393	3.997	389	1		
2	D205	2.789	175	250	436	1.579	85	2		
3	D204	2.567	175	250	379	1.413	74	2		
4	D203	2.789	175	250	436	1.579	85	2		
5	D202	2.203	175	250	287	1.141	56	2		
6	D201	2.668	175	250	405	1.488	79	2		
7	D305	2.789	175	250	436	1.579	85	3		
8	D304	2.567	175	250	379	1.413	74	3		
9	D303	2.789	175	250	436	1.579	85	3		
10	D302	2.203	175	250	287	1.141	56	3		
11	D301	2.668	175	250	405	1.488	79	3		
12	C102	2.567	175	250	379	1.413	74	1		
13	C101	2.729	175	250	420	1.533	82	1		
14	C202	2.567	175	250	379	1.413	74	2		
15	C201	2.729	175	250	420	1.533	82	2		
16	C302	2.567	175	250	379	1.413	74	3		
17	C301	2.729	175	250	420	1.533	82	3		

REALSAMEIET WESSELEKRA FELLESAREAL

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	
Oppstartskapital	275.000
Felleskostnader	330.000
Sum inntekter	605.000

KOSTNADER	
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	30.000
Forretningsførerhonorar	15.000
Administrasjon, møter, bankgebyrer, eksterne tjenester	10.000
Forsikring	5.000
Energikostnader fellesarealer (utelys)	20.000
Vintervedlikehold (snørydding/strøing)	80.000
Stell av grøntarealer og vårrengjøring gårdsrom	123.750
Løpende vedlikehold og forbruksmaterieill	10.000
Kommunale avgifter (vann, avløp)	20.000
Sum kostnader	313.750

Resultat	291.250
----------	---------

MÅNEDLIG FELLESKOSTNAD PR. REALANDEL	250
--------------------------------------	-----

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet. Endringer i prosjekteringen og eierbrøk vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader. Budsjettet baserer seg på inntekter fra 110 sameieandeler.

SAMEIET WESSELEKRA PARKERINGSKJELLER

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	
Oppstartsinntekter	70.000
Felleskostnader	176.400
Sum inntekter	246.400

KOSTNADER	
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	30.000
Forretningsførerhonorar	15.000
Administrasjon, møter, bankgebyrer, eksterne tjenester	5.000
Forsikring	25.000
Energikostnader fellesarealer	30.000
Renhold garasjedekke	20.000
Løpende vedlikehold og forbruksmaterieill	10.000
Vaktmestertjeneste (tilsyn med dørautomatikk, skifte lysartikler m.m.)	-
Service og drift av kjøreport	20.000
Service ventilasjon	15.000
Kommunale avgifter (vann, avløp)	5.000
Sum kostnader	175.000

Resultat	71.400
----------	--------

MÅNEDLIG FELLESKOSTNAD PR. P-PLASS	350
MÅNEDLIG FELLESKOSTNAD PR. BOD	175

FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet. Endringer i prosjekteringen og antall boder/p-plasser vil medføre endringer i fordelte felleskostnader.

Dette utkastet til vedtekter for Sameiet er utarbeidet av selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Vedtektenes bestemmelser må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter. Vedtektene kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak o.l. Navnevalg for sameiet kan også endres underveis i prosjektet. Det tas uttrykkelig forbehold om organiseringen og oppdelingen i antall eierseksjonssameier og eierseksjoner. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og ved tinglysning av søknad om seksjonering.	
VEDTEKTER FOR SAMEIET WESSELEKRA BKB2 BYGG C OG D Org.nr. _____ Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65	
1	NAVN, EIENDOM OG FORMÅL Sameiets navn er Sameiet Wesselekra BKB2 Bygg C og D. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen. Sameiet består av 17 eierseksjoner på eiendommen gnr. 102, bnr. 838 i Heim kommune. 1 seksjon er seksjonert til næringsformål mens 16 seksjoner er seksjonert til boligformål. Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne. Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen. De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.
2	SAMEIEBRØK Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringsøknaden. Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.
3	HEFTELSESFORM OG RÅDERETT For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk. Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd. Næringsseksjonen består av ulik næringsvirksomhet. Disse har full rett til å drive virksomhet i forhold til formålet for eiendommen, herunder åpningstider, servering, vareleveranser m.v. Virksomheten i næringsseksjonene skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene. Næringsleietaker/næringsseksjonseier har rett til eksklusiv bruk av egne fasader til profilering av næringsaktør, dette uten forhåndsgodkjenning fra styret. Profilering skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene. Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjenning, brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar. Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr. Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.	
4	PARKERING, BODER OG UTEAREALER Organisering av parkeringsplasser og boder Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i eiendommen gnr. 102 bnr. 837. Parkeringseiendommen vil bli fradelt som egen eiendom og etablert som et eget tingsrettslig sameie.

Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Wesselekra Parkeringskjeller. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte. Organisering av felles utomhusarealer Fellessarealer for alle eiendommene innenfor reguleringsplan med Plan-ID 16122017005 ivaretas på eiendommen gnr. 102 bnr. 477. Eiendommen organiseres som et tingsrettslig sameie. Seksjonseierne får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Wesselekra Fellesareal. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.	
5	VEDLIKEHOLD Seksjonseiers vedlikeholdsplikt Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen. Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart. Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for. Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking. Sameiets vedlikeholdsplikt Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen. Seksjonseierne og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.	
6	BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer. Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende. Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan på forhånd være avklart med og godkjent av styret. Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene. Næringsseksjonen har rett til å installere, drifte og vedlikeholde nødvendige tekniske anlegg med føringer over sameiets fellesareal, herunder også på terreng/takhage. Slike tekniske anlegg skal ivareta nåværende og fremtidig behov for drift av næringsseksjonen og eventuelle offentlige pålegg. Alle installasjoner skal være iht offentlig rettslige krav, og det skal påses at det ikke oppstår lekkasjer, rystelser eller støy som har eller vil være til vesentlig ulempe for øvrige seksjoner. Med retten følger plikt og ansvar for drift og vedlikehold. Næringsseksjonen er ansvarlig for eventuelle skader som følge av installasjonen på sameiets eiendom.
7	ORDENSREGLER Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.
8	STYRET Sameiet skal ha et styret som består av en leder og inntil fire styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret skal søkes å oppnå at styret er representert fra både fra bolig- og næringsseksjonene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

9 **ÅRSMØTET**

Frist, varsel, saker og innkalling

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

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

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

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

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

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

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

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

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

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

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

For alle vedtak i årsmøtet skal flertall beregnes etter sameiebrøk og kun av avgitt stemmer.

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene
- b) saker som kun angår næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene
- c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

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

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

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

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

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

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

11 REGNSKAP OG FORRETNINGSFØRER

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

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

12 FORSIKRING

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

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

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

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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

Kostnader skal søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse skal bæres av de aktuelle næringsseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse bæres av de aktuelle boligseksjoner.

Kostnader til administrasjon så som; honorarer, møter, bankomkostninger, revisjon og forretningsførsel fordeles likt mellom seksjonene.

Kostnader til realsameiene jfr. pkt. 4 blir belastet via eierseksjonssameiets felleskostnader.

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

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

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor. Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom deknningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

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

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

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

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET WESSELEKRA FELLESAREAL

Org.nr. _____

Vedtatt på stiftelsesmøte xx.xx.xx

1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Sameiet Wesselekra Fellesareal.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets felles eiendom.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige sameiene innenfor reguleringsplan for Wesselekra med Plan-ID 16122017005 i saker av felles interesse.

2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

Sameiets eiendom er definert til:
Fellesarealer, gnr 102 bnr xxx i Heim kommune.

Området omfatter felles grøntanlegg, leke- og oppholdsarealer samt ferdsels- og adkomstarealer.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Inntil alle matrikkelenhetene som skal ha rett til og eierandel i Sameiet er ferdigstilt, innehar utbygger **Søa Utvikling AS** alle nødvendige rettigheter til eiendommen. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger. Inntil alle matrikkelenhetene som skal ha rett til og eierandel i Sameiet er ferdigstilt, innehar utbygger **Søa Utvikling AS** alle nødvendige rettigheter til eiendommen. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen for overtatt ved at den tas i bruk. Sameiet er dermed forpliktet til å betale kostnader for bl.a. brøyting, kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

Eierandelen tilsvarer 1 ideell andel pr. boligseksjon/matrikkelenhet.

Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres. Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av eiendommen (utbygging av nye byggetrinn). Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på årsmøte.

Sameierne er:

	Gnr./Bnr.
Seksjonseiere i Sameiet Wesselekra BFS Eneboliger	gnr 102 bnr xxx snr 1-3
Seksjonseiere i Sameiet Wesselekra BKS1 Rekkehus	gnr 102 bnr xxx snr 1-4
Seksjonseiere i Sameiet Wesselekra BKB2 Bygg C og D	gnr 102 bnr xxx snr 2-17
Søa Utvikling AS, org.nr. 979 996 616 på vegne av fremtidige sameiere	

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Sameiets område skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige sameiere har rett til å bruke felles uteoppholdsarealet til det er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lek, opphold, gang- og adkomst.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra eiendommen. Ellers vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. pkt. 8.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller(e) under enkelte av sameiets tilknyttede eiendommer. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan på forhånd avklares med styrene i parkeringseiendommen(e).

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret én ideell andel i sameiet. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkelenhet som har rettighet i eiendommen.

Sameieandel kan bare pantsettes, selges og ellers disponeres over sammen med tilhørende matrikkelenhet med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel.

5 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte

dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

Sameiermøtet kan bare behandle de saker som er angitt i innkallingen og fatte vedtak i disse sakene. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- behandle innmeldte saker
- velge styremedlemmer

Stemmegivning på sameiermøtet:

En sameieandel har én stemme i sameiermøte.

Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

For deltakere i Sameiet som er eierseksjonssameier utøves enhver prosessuell rettighet i Sameiet, herunder oppmøte og stemmegivning i sameiermøtet, gjennom representant fra eierseksjonssameiets styre. Styrerepresentanter for de ulike eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres sameie i Eiendommen.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

Styreleder har plikt til å være til stede i sameiermøtene med mindre dette er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være sameier.

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll. Møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne. Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Sameiermøtets vedtak fattes med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Følgende vedtak krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte sameiere gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle sameierne i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

6 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil 8 styremedlemmer og inntil 8 varamedlemmer, som skal utgå fra styrene i sameiene som ligger til Eiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre med styreleder og 1 styremedlem.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år om ikke en kortere periode settes ved det enkelte valg. Varamedlemmer velges for ett år.

Dersom et styre- eller varamedlem fratrer sitt verv i sitt respektive eierseksjonssameie, må vedkommende også fratre sitt verv i styret for Sameiet Wesselekra Fellesareal. Fungerende/påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser
- sette opp årlige driftsbudsjett og fordele felleskostnader
- forvalte område herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og kontroll med økonomien
- inngå forvaltningsavtale med forretningsfører og øvrige driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelser herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer 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 representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

7 BETALING AV SAMEIETS UTGIFTER

Sameiet har eget driftsregnskap.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra budsjett fastsatt av styret.

Kostnadene faktureres fra Sameiet til de respektive eierseksjonssameiene som sameier tilhører. Eierseksjonssameiene krever inn beløpet i forbindelse med fakturering av sine felleskostnader.

Felleskostnadene faktureres forskuddsvis og betales fra overtakelsesdato av eierseksjon/matrikkelenhet eller den dato styret fastsetter.

Som felleskostnader anses blant annet:

- kostnader til drift av felles veier, snøbrøyting og sandstrøing
- kostnader til kjøtsel av grøntanlegg med beplantning og installasjoner
- eventuelle kommunale avgifter og eiendomsskatt
- belysning/strøm
- forsikring
- kostnader ved forretningsførsel, styrehonorar og administrasjon

Unnlattelse av å betale felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

8 ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

9 OPPLØSNING

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

10 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av seksjoner med sameieandel i Sameiet, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Sør Utvikling AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden. Etter hvert som de tilknyttede eierseksjonssameiene ferdigstilles, kan styret suppleres med representanter fra disse.
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av Sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte eierseksjonssameiene og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle eierseksjonssameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, brøyting, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.
6. Bestemmelser i pkt. 11 kan bare slettes etter samtykke fra utbygger Sør Utvikling AS. Ved samtykke til sletting fra Sør Utvikling AS, kan forretningsfører eller styret ta ut punkt 11 av vedtektene uten samtykke fra årsmøtet.

VEDTEKTER FOR WESSELEKRA BKB2 PARKERINGSKJELLER REALSAMEIE Org.nr. 933 911 578 Vedtatt på sameiermøte 30.07.24 Endret: 05.08.24	
1	NAVN OG FORMÅL Sameiets navn er Wesselekra BKB2 Parkeringskjeller Realsameie. Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde egen eiendom med installasjoner og innretninger. Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige sameiene innenfor reguleringsplan for Wesselekra med Plan-ID 16122017005 i saker av felles interesse. 2 SAMEIETS EIENDOM OG EIERANDELER Sameiets eiendom er definert til: Parkeringskjeller, gnr 102 bnr 837 i Heim kommune. Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen blir tinglyst på den enkelte matrikkelenhet (eierseksjon) for alle eiendommer med rettigheter til Sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesområder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser, boder og lagerrom. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel: Lagerrom tilsvarer 3 andeler, en parkeringsplass tilsvarer 2 andeler og en bod tilsvarer 1 andel. På tidspunkt for etablering er sameierne eiere av: Seksjonene 1 - 17 i gnr 102 bnr 838, Heim kommune eierbrøk 52/88 Søa Utvikling AS, org.nr. 979996616, på vegne av fremtidige sameiere eierbrøk 36/88 Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres. Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av eiendommen. Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på sameiermøtet. 3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. pkt. 4 og 5, og har ellers lik rett til å utnytte eiendommens
1	

fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.	
Som vedlegg 1 følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av fordeling av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.	
Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.	
Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.	
Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte p-plasser. Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer. Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.	
Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.	
Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.). Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering, det er ikke tillatt med hensetting av løse gjenstander.	
Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart i parkeringsseksjonen.	
Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.	
Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Gnr 102 bnr 838 snr 1 (næringsseksjon) sine bodarealer/lagerrom kan benyttes i forbindelse med deres næringsaktivitet.	
Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Ellers vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. pkt. 9.	
4	RETTLIGE DISPOSISJONER
Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkelenhet som har rettighet i eiendommen eller kan tinglyses som personlig eierandel. Parkeringsplass og bod overtas samtidig med leiligheten.	
Sameierne kan bare pantsette, selge og ellers disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.	
Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med	
2	

tilknyttet eierseksjon.	
Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.	
5	DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL
En sameieandel gis rett til en bestemt bod og en bestemt parkeringsplass i eiendommen iht. vedlagte bruksrettsplan – Vedlegg 1 .	
En sameieandel med rett til bod kan bare selges sammen med tilknyttet eierseksjon.	
Sameieandel med rett til p-plass kan, med mindre den overføres sammen med tilknyttet matrikkelenhet, overføres eller leies ut til andre matrikkelenheter innenfor reguleringsplan med Plan-ID 16122017005. Salg av sameieandel for parkeringsplass skal varsles styret og forretningsfører.	
Utleie eller utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre. Sameiets styre har rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet ved leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet.	
Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker/låntaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i parkeringsanlegget.	
Eiendommen er tilrettelagt for installasjon av ladepunkt for el-biler eller ladbare hybridbiler. Sameiere med rett til parkering kan kjøpe dette ved innflytting eller senere, og er forpliktet til å benytte avtale sameiet har for lading. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.	
Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne. Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC plasser), kan styret pålegge sameierne å stille sin plass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med nedsatt funksjonsevne kan dokumentere behovet og har tillatelse fra kommunen til ”parkering for forflytningshemmede” eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.	
Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser som gjelder ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen. Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.	
6	SAMEIERMØTE
Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.	
3	

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.	
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.	
Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år - behandle innmeldte saker - velge styremedlemmer	
Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.	
Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.	
<u>Stemmegivning på sameiermøtet:</u> Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr pkt. 2.	
Stemmegivningen kan skje ved fullmakt. For deltakere i Sameiet som er eierseksjonssameier utøves enhver prosessuell rettighet i Sameiet, herunder oppmøte og stemmegivning i sameiermøtet, gjennom eierseksjonssameiets styrerepresentant. Styrerepresentantene for de ulike eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres sameie i Eiendommen.	
Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.	
Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.	
Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være sameier.	
Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll. Møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.	
4	

	Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne. Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring. Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer: ◦ endring av vedtektene, ◦ ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, ◦ vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk, ◦ andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning. 7 SAMEIETS STYRE Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil to styremedlemmer og inntil to varamedlemmer som skal utgå fra styrene i eierseksjonssameiene som ligger til Eiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv. Styremedlemmene velges for to år om det ikke ved den enkelte valg settes en kortere periode. Varamedlemmene velges for ett år. Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre med styreleder og 1 styremedlem. Dersom et styre- eller varamedlem fratrer sitt verv i sitt respektive eierseksjonssameie, må vedkommende også fratre sitt verv i styret for Sameiet. Fungerende/påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet. Styret skal blant annet: ◦ iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser ◦ stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser ◦ sette opp årlige driftsbudsjett og fordele felleskostnader ◦ forvalte område, herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og føre kontroll med økonomien ◦ inngå avtale med forretningsfører og øvrige driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelse herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed ◦ etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver ◦ representere Sameiet utad. Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer. Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.	5
--	--	---

	Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer 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 representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura. 8 BETALING AV SAMEIETS UTGIFTER Sameiet har eget driftsregnskap. Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader. Felleskostnader fordeles etter eierbrøk, dvs i forhold til det antall parkeringsplasser den enkelte sameier disponerer og antall boder som man disponerer. Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra styrets vedtatte budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører. Eierseksjonssameiene skal kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader. Felleskostnadene faktureres forskuddsvis og betales fra overtakelsesdato av eierandel. Som fellesutgifter anses blant annet: ◦ forsikring ◦ kostnader til drift og vedlikehold ◦ kommunale avg. ◦ belysning/strøm ◦ kostnader ved forretningsførsel og evt. styrehonorar ◦ kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter ◦ service av tekniske installasjoner, herunder brannvarslingsløsninger, ventilasjon, evt. grunnvannspumpe mm. Unnlatelse av å betale felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold. 9 ORDENSREGLER Styret kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål. 10 OPPLØSNING Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15. 11 DIVERSE BESTEMMELSER Ved salg av sameieandeler eller seksjoner med sameieandel i Sameiet, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.	6
--	---	---

12 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET	
I en overgangsperiode vil det være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.	
1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Sør Utvikling AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden. Etter hvert som de tilknyttede eierseksjonssameiene ferdigstilles, kan styret suppleres med representanter. 2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele eiendommen er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte eierseksjonssameiene og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted). Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, brøyting, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning. 3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle eierseksjonssameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder. 4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger. 5. Inntil tilknyttede matrikkelenheter er ferdigstilt eller solgt, har utbygger rett til å leie ut boder og parkeringsplasser de til enhver tid disponerer. 6. Bestemmelser i pkt.12 kan bare slettes etter samtykke fra utbygger Sør Utvikling AS. Ved samtykke til sletting fra Sør Utvikling AS, kan forretningsfører eller styret ta ut punkt 12 av vedtektene uten samtykke fra årsmøtet.	7

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I

WESSELEKRA BYGG C OG D SAMEIE

Tid/sted: 05.08.2024 klokken 12.00, digitalt møte

SAKER TIL BEHANDLING

Sak 1 Konstituering

Samtlige 17 seksjoner var representert i møtet
Sissel Sagmyr ble valgt til møteleder og til å føre protokoll
Arild Bjerkli ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder
Innkalling og dagsorden ble godkjent

Sak 2 Sammenslåing eiendommer

Eiendommene gnr 102 bnr 838 (blokk C og D) i reguleringsfelt BKB2 i reg.plan for Wesselekra med plan ID 16122017005 og senere fradelt eiendom fra gnr 102 bnr 477 (blokk A og B) i samme reguleringsfelt skal søkes sammenslått.
Dette vil kunne føre til enklere administrasjon- og drift samt vil kunne gi kostnadsbesparelser.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at utbygger Sør Utvikling AS org. 979 996 616 skal ha rett til å sammenslå eiendommen gnr 102 bnr 838 med senere fradelt eiendom fra gnr 102 bnr 477, (blokk A og B) innenfor reguleringsfelt BKB2. En eventuell sammenslåing utføres i forbindelse med realisering av blokk A og B innenfor reg.felt BKB2.
Retten bortfaller om ikke sammenslåing er igangsatt innen utgangen av 2026. Saken må etter dette behandles på nytt av årsmøtet.

Arild Bjerkli

Sissel Sagmyr

1 av 1

Transaksjon 09222115557530676172

Signert SS, AB

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557530676172

Dokument

Protokoll ekstraordinært årsmøte 05.08.24
Hoveddokument
1 side
Initiert på 2024-10-31 09:06:50 CET (+0100) av Sissel Sagmyr (SS)
Ferdigstilt den 2024-11-01 11:23:21 CET (+0100)

Underskriverne

Sissel Sagmyr (SS) Brauten Eiendom AS sissel@brauteneiendom.no +4791171521 Signert 2024-10-31 09:06:51 CET (+0100)	Arild Bjerkli (AB) arild@soaeiendom.no Signert 2024-11-01 11:23:21 CET (+0100)
---	---

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

1/1

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 kjøpsbekräftelse) 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.

Wesselekra, Kyrksæterøra | 71

Skal du kjøpe bolig eller flytte lånet ditt?

Få ekstra god rente med grønt boliglån

Det skal lønne seg å ta bevisste miljøvalg
Om din bolig oppfyller kravene til passivhusstandard, lavenergibolig eller beste energimerking kan du søke om grønt boliglån. Ta grønne valg og få gode rentebetingelser.

Les mer på smn.no

Grønt boliglån. Priseks. pr. august 2024:
Nom. rente 5,44 %. Eff. rente 5,66 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.689.611. Totalt kr 3.689.611.
Samlede kostnader omfatter etableringsgebyr, depotgebyr, termingebyr og renter.



Bindende bekreftelse på kjøp, Wesselekra

Bolignr. _____

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: _____

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

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





EiendomsMegler 1



Nermin Lizde
Eiendomsmegler
nermin.lizde@em1.no
Tlf. 959 63 077



Marius Evjen
Avd.leder Orkanger / Eiendomsmegler
marius.evjen@em1.no
Tlf. 926 83 296