

FAMILIE-
VENNLIGE
REKKEHUS

Kvislatunet

trinn 3



 **ForrBo**
Vi bygger Stjørdal

TOBB

EiendomsMegler 

Illustrasjon, endringer vil forekomme.
Illustrasjonen kan vise tilvalg, se leveransebeskrivelse for nøyaktig leveranse.



INNHOLD

Spar miljøet, strøm og penger	side 4
Finanseringsløsning	side 6
Illustrasjoner eksteriør/interiør	side 8
Nabolaget	side 14
Plantegninger	side 23
Fasadetegninger	side 28
Utomhusplan	side 29
Leveransebeskrivelse	side 30
Kjøpsbetingelser	side 34
Budskjema	side 63

Et godt og hyggelig område å bo i

Kvislatunet er et nytt og spennende boligprosjekt som ligger i det sjarmerende området Kvislabakken, like utenfor Stjørdal sentrum.

Nært det nye boligfeltet ligger alt du trenger innen rekkevidde. Bare et steinkast unna finner du Kvislabakken skole og barnehage, og for den sportsinteresserte ligger Tangmoen stadion like ved. Gråelva renner fredelig forbi like bak boligfeltet, og skaper en idyllisk atmosfære.

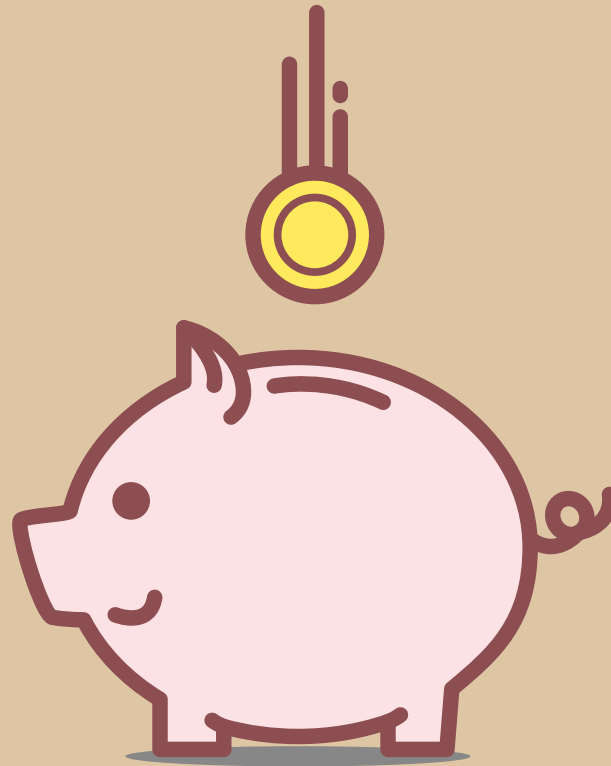
Daglige ærend kan du enkelt gjøre til fots, med nærbutikken Kiwi Holmen i gangavstand. For en rolig spasertur anbefales det å utforske Vikanlandet eller Storvika, hvor du kan nyte nærheten til sjøen og kanskje ta et forfriskende bad. Stjørdal sentrum, med sitt brede tilbud av fasiliteter, ligger også bare en kort spasertur eller sykkel tur unna.

Gjør drømmeboligen din virkelig

Drømmen om å eie egen bolig har aldri vært mer oppnåelig. På Kvislatunet, idyllisk plassert ved Gråelva og med fantastiske solforhold, bygges det 50 familievennlige rekkehus av høy kvalitet – til en pris som ikke sprenger budsjettet. Rekkehusene kommer i ulike størrelser, med smarte og funksjonelle planløsninger tilpasset en moderne familiehverdag.

Alle boligene er arealeffektive, noe som ikke bare er miljøvennlig, men som også bidrar til lave strømutfgifter. Boligene leveres med god teknisk standard. Til lys og varmestyring leveres en løsning fra CTM/Lyng. Denne kan under tilvalgsfasen, eller senere, oppgraderes til et anlegg som kan styres med app eller bryterpanel.

Uteområdet blir pent planlagt med frukt- og bærtrær, noe som skaper et trivelig nabolag og et godt bomiljø for både store og små.



Spar miljøet, spar strøm, spar penger

Mer enn noen gang blir vi minnet på hvor viktig det er å ha et moderne elektrisk anlegg i boligen din. Dette sparer du penger på som du heller kan benytte til noe annet. På Kvislatunet har vi satset på smarte og moderne løsninger med sparebrytere via egen fjernkontroll eller App som kommuniserer med f.eks termostater og dimmere for enkel lys- og varmestyring. Løsningen benytter data for å finne mønstre for å koble ut strømkilder som for eksempel varmtvannsbereder, varmekabler og elbil for å unngå toppe i strømforbruket ditt. Enkelt å bruke, samtidig som det gir deg en god oversikt over forbruket ditt. Ta kontakt så forteller vi deg mer om de elektriske løsningene på Kvislatunet.



— Alltid klokt å spare miljøet - og penger



Mangler du egenkapital?

Da kan 100 % finansiering være løsningen

Vurderer du å kjøpe leilighet på Kvislatunet, men mangler egenkapital? For mange kan det være utfordrende å klare bankenes krav til 10 % egenkapital. EiendomsMegler 1 og SpareBank 1 SMN har derfor laget en løsning for å hjelpe deg så du kan låne hele kjøpesummen.

Boliglån uten egenkapital

Vi vil hjelpe flest mulig å nå drømmen om egen bolig. Det viktigste er at du viser at du har betalingssevne og vilje til å spare. Utlånsforskriften regulerer bankens utlånspraksis, men den åpner også for unntak fra hovedreglene.



Ta bilde
av qr-kode:
les mer og søk



Vi har mulighet til å gi deg boliglån, selv om du mangler noe av egenkapitalen, så lenge du har tilstrekkelig inntekt og en god betalingshistorikk. Det betyr at du kan få boliglån selv om du ikke oppfyller alle lånekravene.

Les mer på smn.no/hundre-prosent

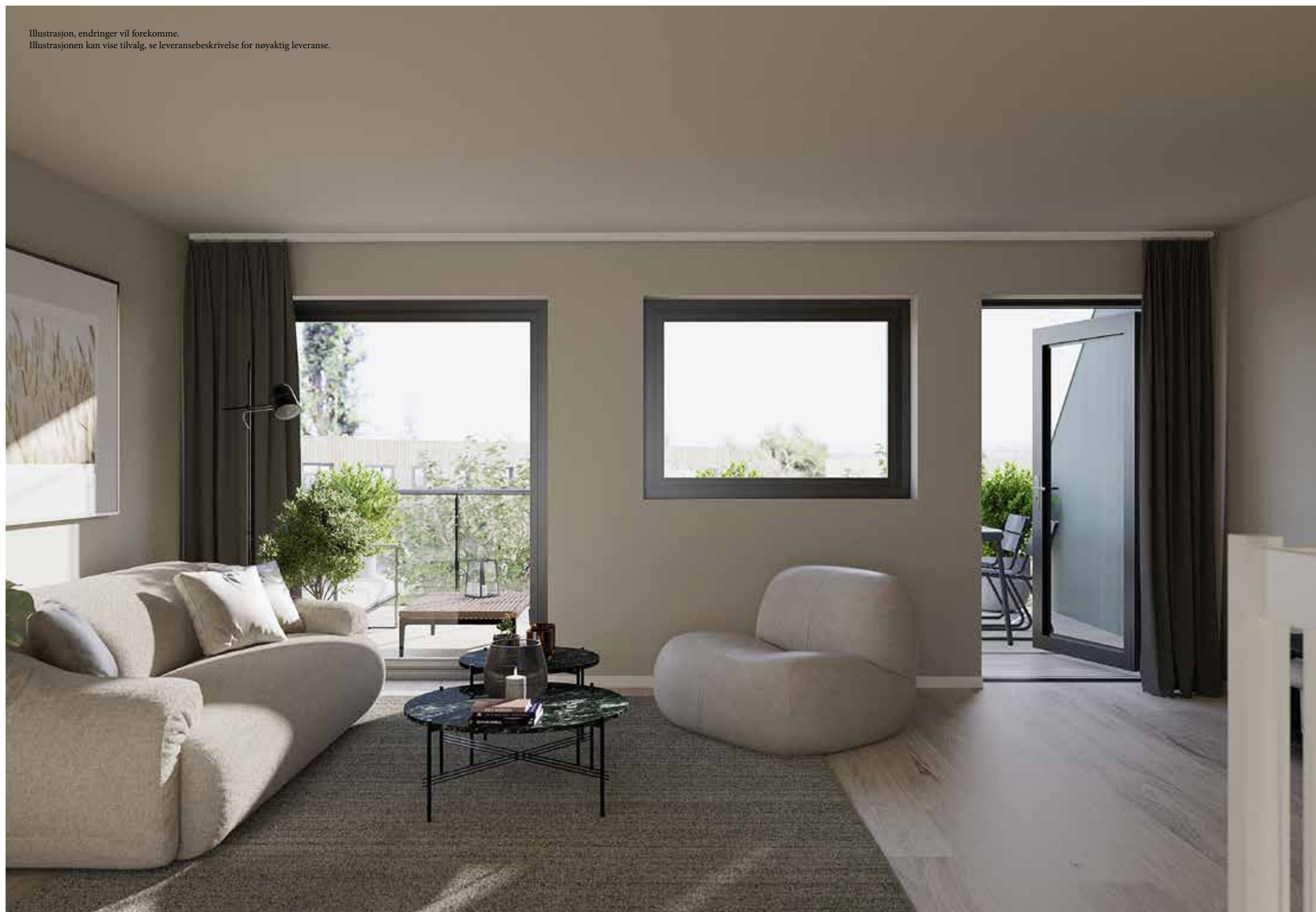
Priseksempel:

Nom. rente 5,44 %. Eff. rente 5,66 %. 2 mill o/25 år.
Kost kr 1.689.611.Tot kr 3.689.611.

Illustrasjon, endringer vil forekomme.
Illustrasjonen kan vise tilvalg, se leveransebeskrivelse for nøyaktig leveranse.



Illustrasjon, endringer vil forekomme.
Illustrasjonen kan vise tilvalg, se leveransebeskrivelse for nøyaktig leveranse.



Illustrasjon, endringer vil forekomme.
Illustrasjonen kan vise tilvalg, se leveransebeskrivelse for nøyaktig leveranse.



Illustrasjon, endringer vil forekomme.
Illustrasjonen kan vise tilvalg, se leveransebeskrivelse for nøyaktig leveranse.



Illustrasjon, endringer vil forekomme.
Illustrasjonen kan vise tilvalg, se leveransebeskrivelse for nøyaktig leveranse.



Illustrasjon, endringer vil forekomme.
Illustrasjonen kan vise tilvalg, se leveransebeskrivelse for nøyaktig leveranse.



VASSBYGDVEGEN 38A

Nabolaget Kvislabakken/Kvithammer - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Ole Vig vgs. Sutterøy Linje 90	22 min 1.8 km
Stjørdal stasjon Linje 26, 71	5 min 2 km
Trondheim Værnes	7 min

SKOLER

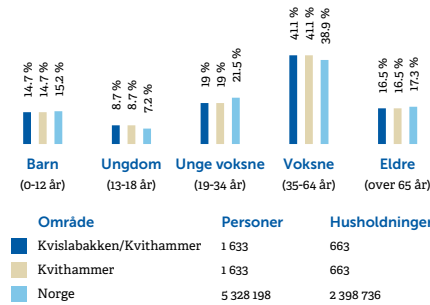
Kvislabakken skole (1-7 kl.) 185 elever, 10 klasser	5 min 0.4 km
Halsen skole (1-7 kl.) 408 elever, 21 klasser	7 min 2.9 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 13 klasser	4 min 2.3 km
Fagerhaug International School (1-9 kl.) 90 elever	6 min 3.6 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 15 klasser	7 min 3.7 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	8 min 3.1 km
Aglo videregående skole 8 klasser	12 min 10.3 km

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 89/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 84/100

NABOSKAPET
Høflige 58/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Kvislabakken barnehage (0-5 år) 70 barn, 4 avdelinger	5 min 0.4 km
Medbroen gårdsbarnehage 1 avdeling	13 min 1.1 km
Midtheim barnehage (0-6 år) 57 barn, 4 avdelinger	5 min 2.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Holmen PostNord	9 min 0.7 km
Coop Prix Stjørdal PostNord	6 min 2.5 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 80/100

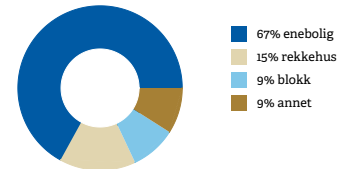
STØYNIVÅET
Lite støynivå 77/100

VEDLIKEHOLD HAGER
Godt velholdt 76/100

SPORT

Kvislabakken skole Aktivitetsshall	5 min 0.4 km
Tangmoen stadion Fotball	6 min 0.5 km
Impulse Treningssenter Stjørdal	24 min
3-T Stjørdal	6 min

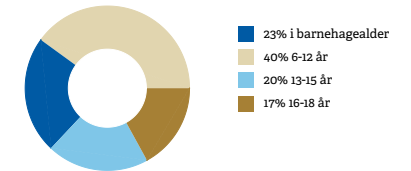
BOLIGMASSE



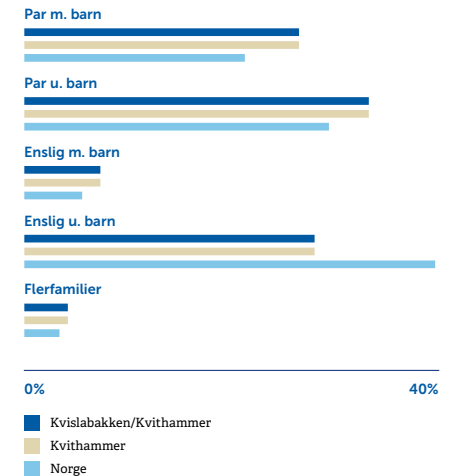
VARER/TJENESTER

Sjosiden	23 min
Boots apotek Torgkvartalet	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

	Norge
Gift	36% 34%
Ikke gift	52% 53%
Separert	8% 9%
Enke/Enkemann	3% 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 i Midt-Norge AS Avd. Stjørdal 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

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 i Midt-Norge AS Avd. Stjørdal 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



Idyllisk beliggenhet ved Gråelva som dovent bukker seg rundt i området.

Kvislabakken barnehage og skole ligger i gangavstand fra boligene.











Gode tur- og fritidsmuligheter rundt småbåthavna, Vikanlandet eller Storvika





Opplysning om areal

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

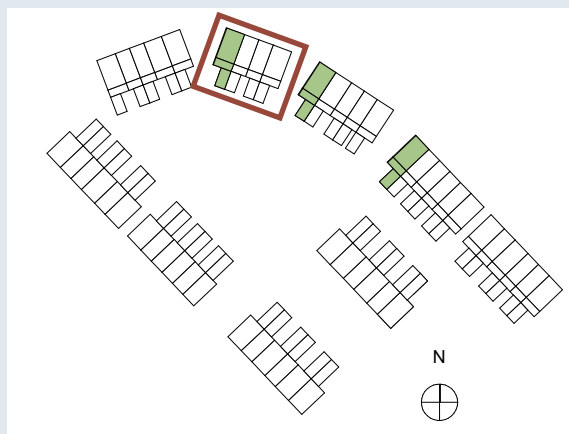
Ekstern bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

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

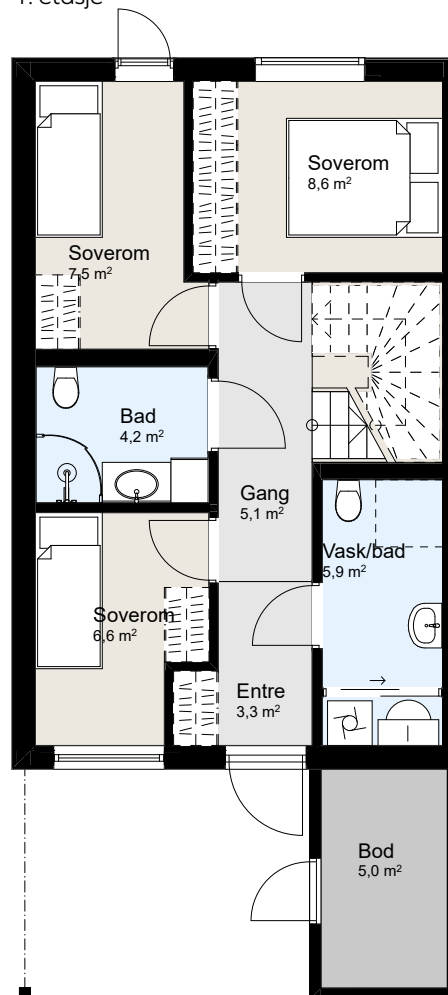
Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

KVISLATUNET 35

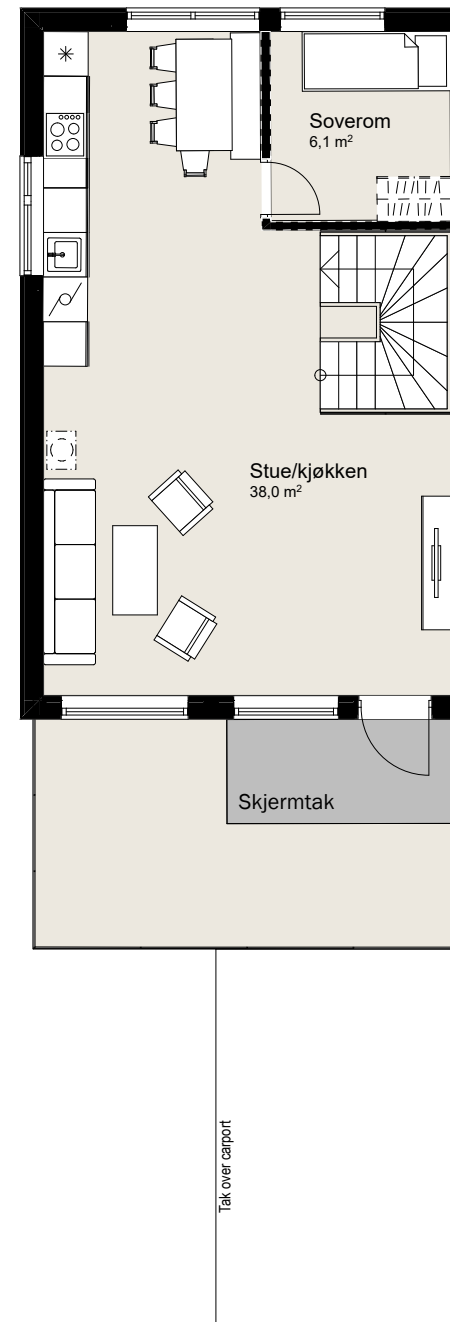
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 5,5 kvm
BRA: 103,5 kvm



1. etasje



2. etasje

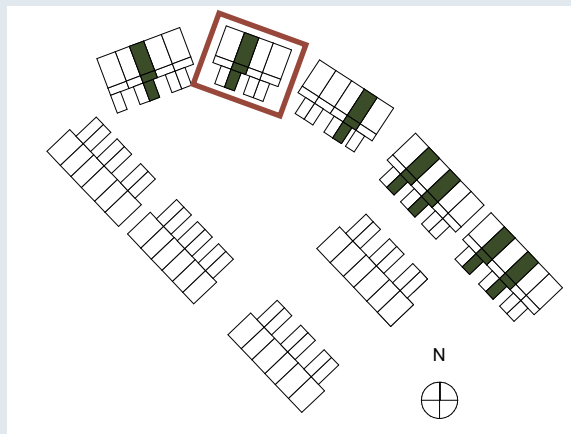


KVISLATUNET 37

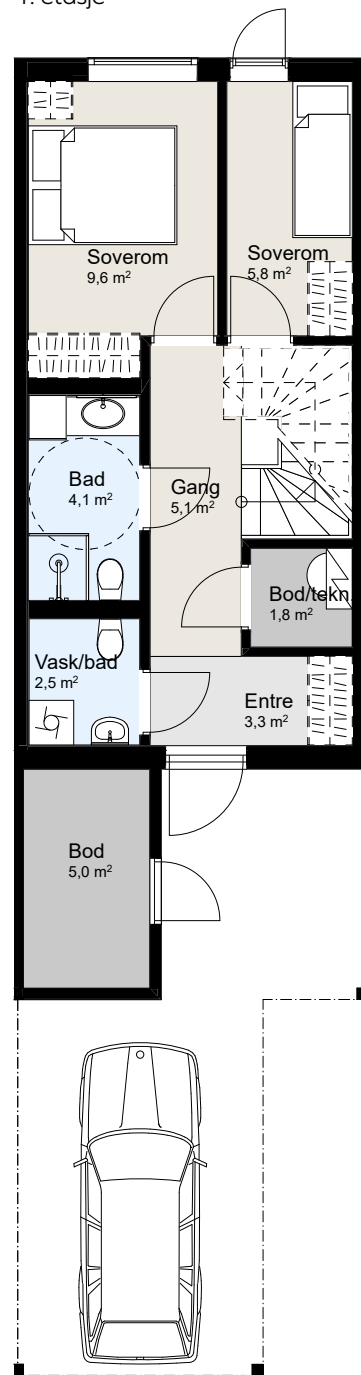
BRA-i: 78 kvm

BRA-e: 5,5 kvm

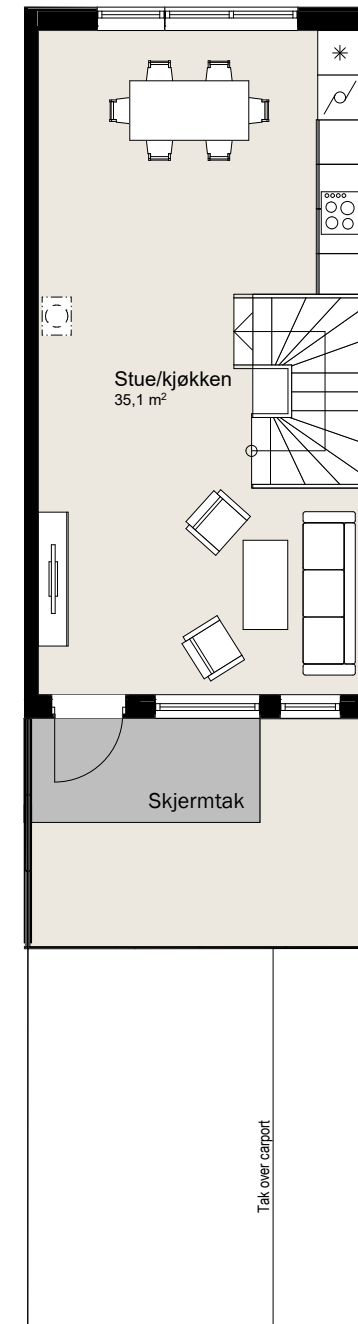
BRA: 83,5 kvm



1. etasje



2. etasje

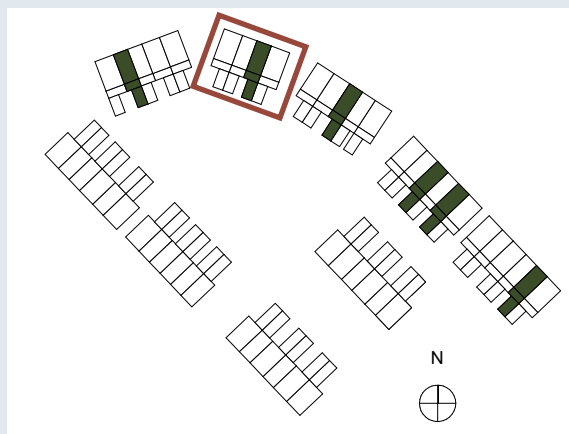


KVISLATUNET 39

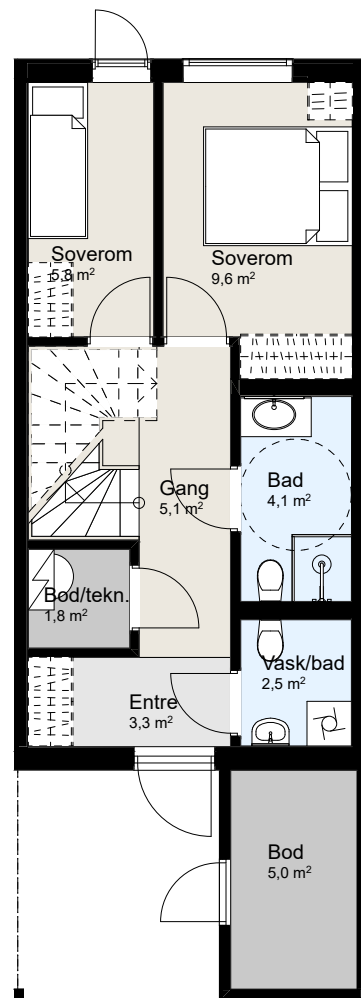
BRA-i: 78 kvm

BRA-e: 5,5 kvm

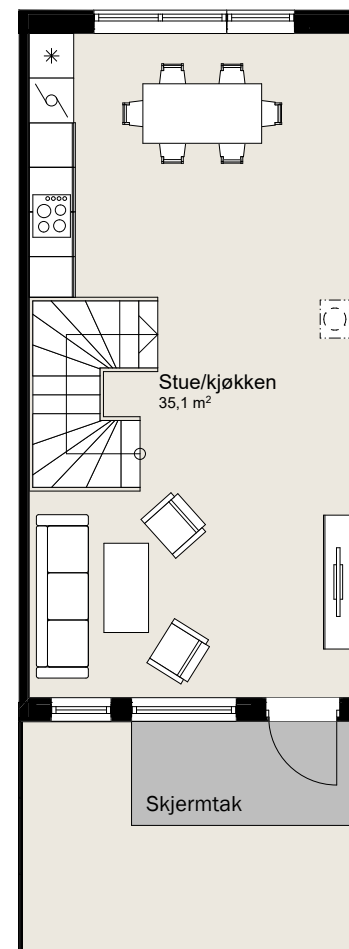
BRA: 83,5 kvm



1. etasje



2. etasje

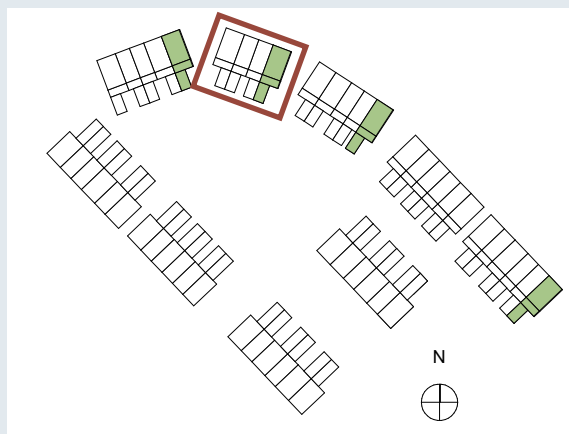


KVISLATUNET 41

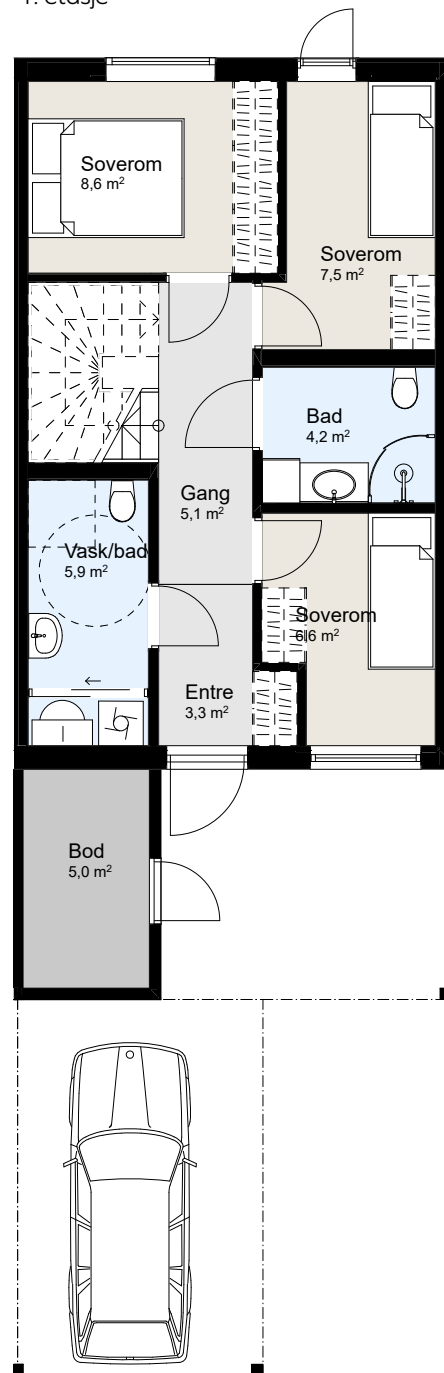
BRA-i: 98 kvm

BRA-e: 5,5 kvm

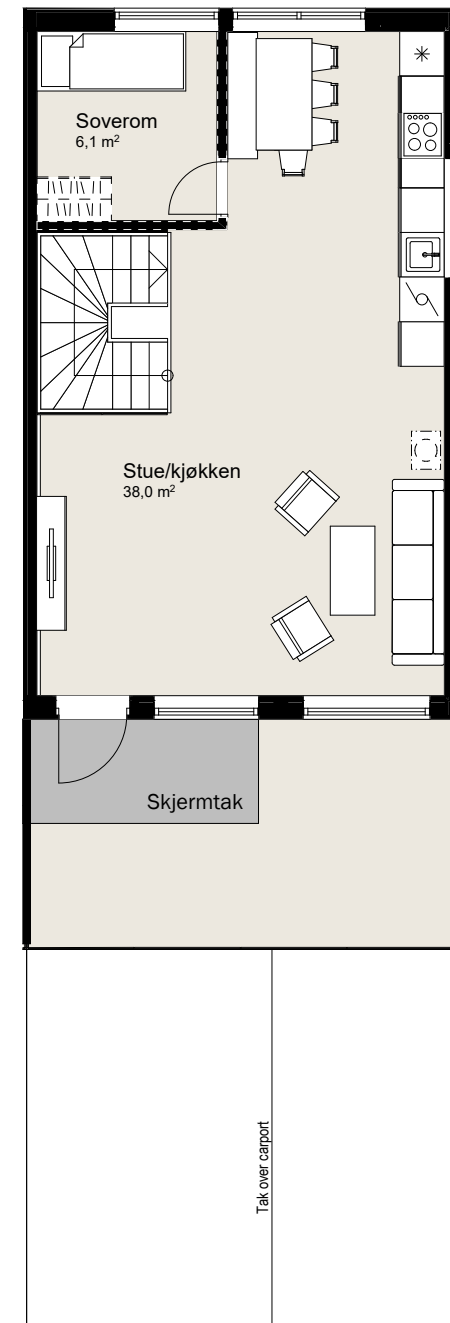
BRA: 103,5 kvm



1. etasje



2. etasje

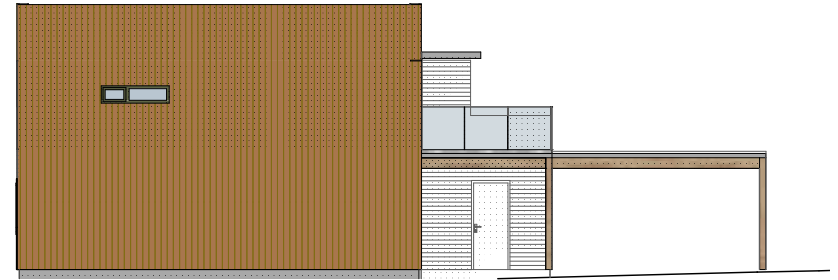


Illustrasjon, endringer vil forekomme.
Illustrasjonen kan vise tilvalg, se leveransebeskrivelse for nøyaktig leveranse.





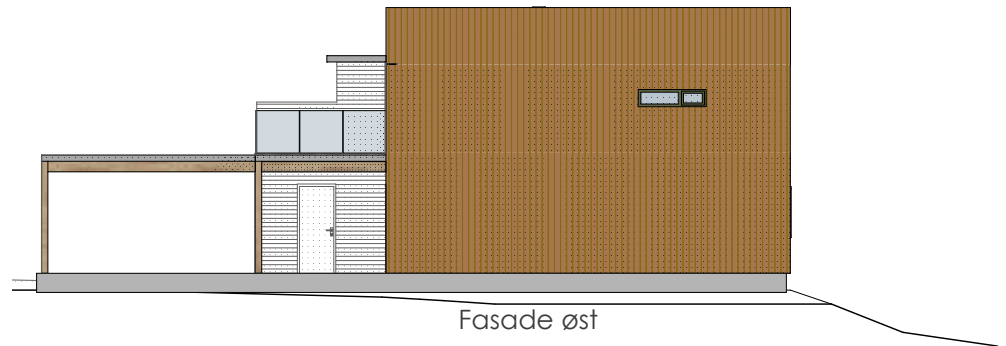
Fasade sør



Fasade vest



Fasade nord



Fasade øst



Beskrivelse/Deklarasjon

1. Generelt

50 rekkehus på Kvislabakken i varierende størrelser.

Boligene vil være over 2 plan med praktisk planløsning og funksjonelle løsninger.

Boligprosjektet deles opp i flere salgstrinn.

I det følgende benyttes samme rombetegnelse som på plantegningene for de ulike rekkehusstypene. Plantegningene er førende for hvilke rom som er med i det enkelte rekkehus, og hvilke kvaliteter som leveres i hvert enkelt rekkehus.

2. Utearealer

Tomten vil bli ferdig opparbeidet med asfaltert innkjøring og parkeringsareal. Det leveres tilsådd plen. Areal mellom endene på rekkehusene vil bli opparbeidet med singel.

Store deler av felles uteoppholdsareal er allerede opparbeidet. Resterende arbeid med kantstein, støttemurer, hekk, trær, leker etc. vil ferdigstilles uavhengig av det enkelte byggetrinn, og inngår således ikke i leveransen. Arbeidene vil ferdigstilles

suksessivt med det enkelte byggetrinn.

3. Kort ytelsesbeskrivelse av bygningen

Det vises til vedlagte tegninger for boligen.

Boligene blir oppført iht. bestemmelsene i plan- og bygningsloven og Teknisk forskrift, rev 2017.

3.1. Yttervegger

Yttervegger leveres som isolerte vegger med utvendig kledning i tre. Kledningen leveres grunnet og beiset med ett strøk fra fabrikk. Endeved og kappflater vil behandles på plassen. Kjøper må påberegne å male ett toppstrøk innen 12 måneder fra innflytting.

3.2. Vinduer og ytterdører

Vinduer leveres med kledning i tre som er ferdig behandlet fra fabrikk - sort inn og utvendig. Vinduer leveres i tråd med gjeldende krav. Dører til veranda/terreng leveres i samme kvalitet og utførelse som vinduene.

På stue og kjøkken leveres det listefritt rundt vinduer.

Ytterdør 1. etasje leveres glatt sort. Dører til utvendige boder også i glatt sort utførelse.

3.3. Vegger

Innvendige vegger leveres med isolert bindingsverk og skjøtesparklet (ikke helsparklet) og malte gipsvegger.

Det tas forbehold om nødvendige vertikale og horisontale sjakter for føring av tekniske anlegg. Disse er ikke synliggjort på tegning.

3.4 Farger

Standardfarger som brukes i rekkehusene er Mohair Jotun, Washed linon og Jotun Krydder. Hvilke rom som skal ha hvilken farge vil fastsettes i kundetilvalg for det enkelte rekkehus

3.5 Innerdører

Dører innvendig i boligen leveres med hvit glatt overflate, med tilhørende vridere, låseskilt og skyvedørsbeslag (kopp).

Karm/vindusmyg, listverk og dørlister leveres i malt utførelse. Listverk leveres ferdig malt fra fabrikk. Det vil bli synlige spor etter spikring.

3.6 Gulv, etasjeskiller

Gulv på grunn utføres i betong.

Etasjeskiller leveres med laminatgulv på trebjelkelag og underliggende himling av gips. Ev. underliggende bjelker og tekniske føringslinjer vil bli innkasset/lagt i nedforet himling. Innkassing/nedføring av føringsveier må påregnes.

3.7 Tak

Takkonstruksjoner utføres som flatt tak med takpapp. Vann føres i innvendige og/eller utvendige renner og nedløp etter nærmere prosjektering. Taknedløp føres til offentlig eller privat overvannsledning, eller til terreng.

3.8 Kjøkken

Kjøkkeninnredning leveres etter tegning, med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet leveres med induksjonstopp. Det vil bli utarbeidet egen kjøkkentegning for de ulike rekkehustypene.

3.9 Garderobeskap/møbler

Det leveres ikke garderober/møbler.

Det presiseres at forslag til garderober / skap og møbler osv. som fremgår av plantegninger og visualiseringer kun er ment som illustrasjoner og inkluderes ikke i standard leveranse.

3.10 «Bad» og innredning

Det leveres baderomsinnredning og speil med lys på «bad» med ettgrepss blandebatteri. Det leveres et høyskap med bredde 40 cm. i samme serie som baderomsinnredning. Dusjniser leveres med blandebatteri og regndusj med tilhørende garnitur.

3.11. Vask/bad og innredning

Det leveres servant, toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

3.12 Innvendig trapp

Innvendige trapp leveres fra Tydal Trappefabrikk, eller tilsvarende kvalitet fra annen leverandør. Åpne trinn hvor det ikke er bod under trapp.

3.13 Overflater

Veggflater i alle rom leveres skjøtesparklet (ikke helsparklet) og malt gips med listefri overgang tak vegg foruten:

- Vegger på «bad» og «vask/bad» leveres med baderomsplater.

Himlingen i boligen leveres som skjøtesparklet (ikke helsparklet) og malt gips.

Alle gulv levers med 1-stavs laminat foruten gulv på «bad», «vask/bad» og «entre» der det leveres fliser med størrelse 60x60. I dusjsone leveres fliser i størrelse 5x5.

3.14 Utvendig bod

Utvendig bod leveres uisolert. Vegg/himling leveres i bindingsverk av tre uten platekledning, unntatt vegger og himling med brannkrav som leveres som ubehandlet gips. Gulv leveres som ubehandlet betong eller trebjelkelag.

3.15 Veranda

Veranda i 2 etasje får rekkverk i metall/glass i front, skilleveg i tre mellom boligene og på gavlvegger, tremmegulv i impregnert trevirke.

4. Sanitærinstallasjoner

4.1. Generelt

Vannledninger legges skjult i konstruksjonen som "rør i rør rørsystem".

4.2. Boenhet

Generell leveranse:

- Stoppekran og innfelt koblingsskap for rør i rør system.
- Sluk på gulv i våtrom.
- Varmtvann fra elektrisk bereder
- Vegghengt klosett på «bad» og «vask/bad»
- Vasker med ettgrepss batteri
- Dusjdører leveres på «bad»
- Termostat dusjbatteri med regndusj
- Kran og avløp for vaskemaskin i rom som vist på plantegning.
- Ettgreps kjøkkenbatteri
- Opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk
- Det monteres 1 stk. frostsikker utekran i tilknytning til inngangsparti.

5. Ventilasjon

Huset leveres med balansert ventilasjon.

Ventilasjonsaggregat plasseres i «bod/ teknisk» eller «vask/bad».

Innkassing av føringsveier til ventilasjon må påregnes.

6. Elektroinstallasjoner

6.1 Generelt

Anlegget leveres som vanlig skjultanlegg med

innfelt materiell der det bygningsteknisk er mulig. På skillevegg mellom rekkehusene må det påregnes åpent el-anlegg grunnet lydkrav.

Boligen leveres med TOBB CTM Lyng Design. Dimmere leveres som mTouch Dim som viser innstilt lysnivå i LCD-display og justeres med touchknapper. Varmekabler i gulv styres med mTouch One som viser nøyaktig temperatur/effekt.

Det monteres utvendig belysning ved inngangsparti tilkoblet fotocelle. Det leveres 1 stk. dobbeltstikk ved dør mot elven og lys og dobbeltstikk på veranda i 2 etasje.

Til husene og inn på stue iht. plassering av TV på plantegning vil det fremføres trekkør for levering av TV tjenester og internett aksess.

6.2. Fordelingsanlegg

Hovedfordeling med målere plasseres i fordelingskap utvendig. Det leveres 1 stk. fordelingstavle med jordfeilbryter og automatsikringer innfelt i vegg.

Alle stikkontakter bortsett fra for komfyr, kjøleskap, takpunkter, bad og oppvaskmaskin leveres doble. Stikkontakter på stue/kjøkken, entre og over kjøkkenbenk leveres som innbyggde, der det er mulig.

Det vil bli montert taklampe i himling på alle soverom og gang i 2 etasje. Det blir forberedt for lyspunkt med stikkontakt i trapp, kjøkken og sonene på stue.

På «bad» leveres lys i/v speil og downlights koblet over dimmer.

I entre leveres 1 stk. takpunkt koblet over dimmer. På «vask/bad» og på «vaskerom/wc» leveres taklampe. Det samme i «bod/teknisk».

Det vil være mulig å supplere med flere el. punkter gjennom kundeendringer, de som er medtatt i leveransen kan ikke fjernes eller flyttes.

6.3. Varmeutstyr

- Elektriske varmekabler på «bad», «vask/bad» samt entre som styres med termostat.

- Boligen leveres forberedt for installasjon av innvendig pipeløp og ildsted.

Det leveres pipe og gjennomføring til innside himling. Evt. pipeløp og ildsted er ikke del av leveransen, men kan velges til gjennom tilvalg.

7. Andre installasjoner

- Det leveres røykvarsler og slukningsutstyr i tråd med myndighetenes krav.
- Det medfølger 3 nøkler til ytterdør.

8. Tilvalg

Kjøper vil få mulighet til å gjøre tilvalg innenfor følgende kategorier:

- Gulv
- Fliser
- Farge på innervegger
- Kjøkkeninnredning
- Baderomsinnredning og baderomsplater
- Elektroinstallasjoner, downlights mm
- Pipeløp og ildsted

Illustrasjon, endringer vil forekomme.
Illustrasjonen kan vise tilvalg, se leveransebeskrivelse for nøyaktig leveranse.



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

Oppdragsnr.: 50240280

KJØPSBETINGELSER

for boliger under oppføring i prosjektet Kvislatunet III av 30.01.2025

Beskrivelse av prosjektet:

Kvislatunet er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn med ca 50 rekkehus totalt på henholdsvis ca 78 og 98 kvm. Ta kontakt for å finne ut hvilke rekkehus det gjelder. Feltet ligger på felt 1-268 kvislabakken B3- Nettet i områdets reguleringsplan.

De øvrige trinnene med rekkehus vil bli organisert med egne gnr/ bnr/ snr.. Lek/grøntarealer er planlagt skilt ut som egen matrikkel og deretter organisert som velforening/realsameie for alle beboerne. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusareal, materialvalg og fargevalg på bygningene, samt utvendige og innvendige fellesarealer.

Adresse og matrikkelnummer:

Adresse: Kvislatunet 35-41 7512 STJØRDAL.
Eiendommen har pr. i dag gnr. 84 Bnr. 11 i Stjørdal kommune.

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

Tomt:

Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

Regulering:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med bestemmelser 1-268 kvislabakken- B3 Nettet datert 10.10.2020. Eiendommen ligger også innenfor gul og rød sone i henhold til støy. Det er gitt godkjenning på ett- trinns søknad den 20.06.2022. Området skal benyttes til rekkehus som danner et felles tun og uteoppholdsareal. Bebyggelse rundt et felles tun er svar på den bygningstypologien og bygningsstrukturen som finnes på området i dag. Rekkehusenes høyder varierer fra 2-3 etasjer.

Kopi av reguleringsplan vil også være vedlegg til kontrakt.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Felles uteoppholdsareal:

Minimum krav til uteoppholdsareal er 100 m2 per boenhet. Alle boenheter skal ha tilgang på privat uterom. Privat uterom kan etableres på bakkeplan, tak og balkong. Det private uteoppholdsarealet er i hovedsak vist som terrasser i hovedsak vist som terrasser, plattinger og private hager.

Uteoppholdsreal f_BUT skal være felles og tilgjengelig for alle beboerne innenfor planområdet, og opparbeides som nær- og - sandlekeplass.

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 kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse, 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 ferdigstilling. 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 eiendomsmegler1.no, finn.no eller kvistatunet.no.

Pris

Se prisliste.

Finansiering

En forutsetning for handelen er at kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbevis iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at finansieringsbeviset kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank

Finansieringsbeviset må fremlegges 14 dager etter kontraktssignering med gyldighet frem til innbetaling av oppgjør/overtakelse.

Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler 1.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.

Dersom kjøper misligholder en eller flere av følgende plikter:

- Plikten til å signere kjøpekontrakt
 - Plikten til å innbetale forskudd eller deloppgjør til avtalt tid
 - Plikten til å innbetale sluttoppgjør til rett tid
 - Plikten til å innbetale oppgjør for endrings- og/eller tilleggsarbeider til rett tid
 - Plikten til å fremskaffe tilfredsstillende finansieringsbevis innen 14 dager fra kontraktssignering
 - På annen måte misligholder sine forpliktelser etter avtalen,
- så kan selger:
- Stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag jf. bustadoppføringslova § 56
 - Kreve rente og erstatning for rentetap jf. bustadoppføringslova § 59

Dersom misligholdet er vesentlig så kan selger/utbygger heve avtalen jf. bustadoppføringsloven § 57.

Ved heving av avtalen så kan selger legge ut eiendommen for salg på ny (dekningsalg) og kreve et eventuelt tap erstattet av kjøper.

Ved mislighold skal selger/utbygger først varsle kjøper om misligholdet, og gi kjøper minimum 10 dagers frist til å bringe forholdet i orden.

Om forholdet ikke er bragt i orden innen fristen, så skal selger varsle kjøper om forholdet ansees som vesentlig og varsle om at avtalen kan bli hevet om forholdet ikke bringes i orden innen 14 dager.

Etter tidligst 14 dager vil kjøper bli varslet om at avtalen heves og at dekningsalg blir iverksatt.

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

Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Omkostninger:

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

Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi	se prisliste
Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr 545,-
Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr 545,-
Stiftelsesgebyr sameie, pr. seksjon	kr 2.000,-
Startkapital	kr 10.000,-
Startkapital velforening	kr 2.500,-

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets/velforeningens driftskonto.

Tilknytning og abonnement TV/internett bekostes av kjøper.

En eventuell økning i offentlige tinglysningsgebyr må dekkes av kjøper.

Kartverket 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 etter bustadoppføringslova §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:

Sameiet vil bestå av 14 rekkehus, hvorav 4 vil bygges først. 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 sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtekstutkastet 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 selger/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. forretningsførerhonorar, revisjon, styrehonorar, løpende vedlikehold, drifts- og serviceavtaler, kontigent kvistlabakken velforening, renovasjon, kabel-tv/ bredbånd og andre driftsutgifter. 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 velforening/realsameie er ikke hensyntatt i budsjettet.

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

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

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

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

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

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

Parkering/bod:

Det er tilrettelagt for 1 parkeringsplass i carport for hvert rekkehus. I tillegg skal det etableres 25

parkeringsplasser på terreng innenfor planområdet. 2 sykkelparkeringsplasser er vist på situasjonsplan for hver enkelt boenhet.

Velforening/Realsameie

Det er pliktig medlemskap i områdets velforening som blir etablert i boligfeltet. Medlemskapet er tinglyst som heftelse på eiendommen.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter, og har ansvar for drift og vedlikehold av alle private fellesanlegg, herunder fellesområder, ev. lekeplasser, felles adkomster, og ev. felles tekniske anlegg. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene, som bestående av alle bruksenheter innenfor reguleringsplanen.

Selger/utbygger forbeholder seg retten til å beslutte ev. overskjøting av fellesareal om det skjer som opprettelse av realsameie eller overskjøting til velforening.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien, og betales ved overskjøting.

Selger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting av hjemmel til velforeningen/realsameiet til alle trinn innenfor feltet er ferdigstilt. Det er selgers ansvar å bekoste og gjennomføre overskjøtingen. Eiendommen tilhørende velforening/realsameiet overtas trinnvis iht. ferdigstillelse. Selger har rett til å viderefakturere faktiske kostnader for overtatte arealer, herunder eiendomsskatt o.l selv om overskjøting ikke er foretatt.

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.:

- Vaktmesterselskap, vaktsselskap og serviceverter.
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og internett
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet
- Avtale for el-billading

Øvrige kjøpsforhold

Selger:

Kvislabakken Eiendom AS, org.nr: 914323479.

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.

Selskapets formål:

Selskapet er stiftet med det formål å holde på med kjøp, utvikling og salg av fast eiendom.

Selgers forbehold:

Selger tar forbehold om følgende:

- At det forhåndsselges 2 av 4 boliger

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

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 27.02.2026

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, og avklaringstidspunktet vil påvirke ferdigstillestidspunktet/perioden.

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.

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.

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.

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 12-14 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 15 etter sletting av selgers forbehold.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte overtakelsesperioden. Selgeren skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesperioden. Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra den nye overtakelsesperioden.

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 byggearbeider 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:

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

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

meglens 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 panteftelser i eiendomsretten.

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

Tgl. erklæring/ avtale 03.08.1959/2686

Bestemmelse om telefonledninger/ stolper/kabler/ grøfter mv.

Tgl erkl/ avtale 13.03.1964/1477 Bestemmelse om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter mv.

Tgl erkl/avt 21.08.2023/889040 vedrørende bestemmelse om adkomstrett

Tgl erkl/avt 21.08.2023/ 889040 vedrørende bestemmelse om vann/kloakk

Tgl. erkl/avt 21.08.2023/889040 vedrørende bestemmelse om tekniske installasjoner, bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

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

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

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler.

Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Generelle forutsetninger

Kjøpsbetingelser:

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

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/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.

Kontraktvilkår:

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 pantessikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i medhold av eierseksjonslovens § 31.

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

Garantier:

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

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

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

Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti

vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet.

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

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

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

Byggebeskrivelse/leveransebeskrivelse:

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt

inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstillende avtale 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.

Sprekkdannelse i ferdige overflater som skyldes disse naturlige egenskapene i trevirket vil ikke bli akseptert som reklamasjon. Reklamasjon på sprekker i ferdige overflater vil kun tilfalle

dersom det kan påvises konstruksjonsmessige feil, eller utførelse i byggerperioden.

Tillegg-/ endringsarbeider:

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

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

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

Tilleggsvederlag/tilleggsfrist:

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag, og kjøper anbefales å gå i dialog med bankkontakt før bestilling av kundeendringer.

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

Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med

kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto.

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

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

Avbestilling:

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

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

Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Forsinkelse kjøper:

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

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktssummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/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.

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, eller andre forhold utenfor selgers kontroll, jf. buofl. § 11 c gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

Energimerking:

Det er selgers/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A - G. Dersom selger/utbygger 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 er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

- BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
- BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.
- BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
- BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
- Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme.

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens

totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger.

Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

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

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

Endringer i gebyr/omkostninger:

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

Videresalg av kontraktposisjon:

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at

- A. ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,

- B. ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og
- C. at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonshonorar stort kr 25.000,- inkl. mva. til selger

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Ny kjøper må være godkjent av selger senest 2 uker før avtalt overtakelse.

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 videresalgobjekt, vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører selvstendig garantistillelse.

Transport/endring av avtalen:

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

Dette gjelder også endring internt i egen familie,

overdragelse til selskap og blanco-skjøte.

Endring krever selgers samtykke.

Vedlegg:

Stipulert budsjett for både sameiet og velforening/ realsameie, utkast til vedtekter og kommunale opplysninger er vedlegg.

Tinglyste erklæringer er vedlegg til kontrakt men kan få 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.

Meglernes 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 deknings salg for kjøpers regning.

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

Personvern:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller

salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

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

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

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

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

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

Meglernes vederlag (eks mva.) som belastes selger:

Provisjon 1,15 % av salgssum, oppgjørshonorar kr 3.200,- eks mva.

I tillegg belastes selger Oppdragsgebyr kr 20.000,- for hele byggetrinnet.

Fastpris:

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

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

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

For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Til orientering:

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

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

Planbestemmelser for detaljreguleringsplan 1-268 Kvislabakken – B3 Nesset

Plan-ID: 1-268
Plannavn: Kvislabakken -B3 Nesset
Saksnr: 2015/5950-11

Datert: 10.10.2020
Vedtatt: 09.09.2021

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket med «Kvislabakken -B3 Nesset id: 1-268».

§ 2 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse. Området detaljreguleres iht. plan- og bygningsloven § 12-3. I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og § 12-6 reguleres området til følgende arealformål:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 punkt 1)

- Boligbebyggelse (B) – rp kode 1110.
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS) - rp kode 1112
- Uteoppholdsareal (f_BUT) – rp kode 1600.
- Renovasjonsanlegg (o_BRE) – rp kode 1550.

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 punkt 2)

- Kjøreveg (o_SKV, f_SKV) – rp kode 2011.
- Fortau (o_SF, f_SF) – rp kode 2012.
- Annen veggrunn -tekniske anlegg (f_SVT) rp kode 2018
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG) – rp kode 2019.

§ 2.3 Grønnstruktur (pbl. § 15-5 punkt 3)

- Friområde (f_GF) – rp kode 3040.

§ 2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 15-5 punkt 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag (f_VNV) – rp kode 6610.

§ 2.5 Hensynssoner (pbl. 12-6)

- Sikringszone – Frisikt - rp kode 140.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Kulturminner

Skulle det under bygge- eller anleggsarbeidet i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jfr. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturmyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles til dem som skal utføre arbeid i marken.

§ 3.2 Støy

For hver boenhet skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindusfasade mot stille side med støy under grenseverdiene i tabell 2 i T- 1442/2021. Grenseverdien for stille side for vegtrafikkstøy skal i dette planområdet være 55 dB Lden.

Uteoppholdsareal:

Hver boenhet skal ha direkte tilgang på privat uteareal som ikke overskrider Lden=55dB for vegtrafikkstøy. Det kan benyttes støyskjerming som avbøtende tiltak. Støydempende effekt av tiltaket skal være dokumentert før etablering av tiltaket igangsettes.

§ 3.3 Parkering

Parkeringsplasser for bil og sykkel (inkludert gjesteparkering) skal som minimum bestå av:

- 1,5 bilplasser pr. boenhet.
- 2 sykkelplasser pr. boenhet.

§ 3.4 Utomhusplan

Med rammesøknad skal det følge en detaljert og kotesatt plan, i målestokk 1:500, for det aktuelle utbyggingsfeltet med tilhørende uteoppholdsareal.

Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, belysning, beplantning, kjøreadkomst, interne gangveger, bilparkering, sykkelparkering, renovasjonsløsninger, leke- og rekreasjonsareal, tilkomst for nødvendig renovasjon og utrykningskjøretøy, samt eventuelle trapper og forstøtningsmurer.

Ved etappevis utbygging av felt, skal utomhusplanen for det aktuelle byggetrinnet vise midlertidig utforming av tiliggende arealer og felles uteoppholdsareal, merket f_BUT.

§ 3.5 Vann-, overvanns- og avløpsplan

Med rammesøknad skal det foreligge en kommunalt godkjent vann- og avløpsplan for planområdet. Planen skal vise nye eller omlagte ledningsnett, brannkummer og overvannshåndtering. Overvann fra bebyggelse, veier og annet areal skal ikke ledes ut i skråningen mot Gråelva uten fordrøyende og drenerende tiltak.

§ 3.6 Universell utforming/tilgjengelighet

Det skal etableres trinnfri gangforbindelse til f_BUT.

§ 3.7 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støydemping og støymåling.

Luftkvalitets- og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016 tabell 4 og 5, tilfredsstilles. Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningsskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

§ 3.8 Jordvern

Det skal utarbeides en plan for håndtering av matjord på areal som beslaglegges ved utbygging. Matjorda skal brukes til å forbedre eksisterende jordbruksarealer, fortrinnsvis i nærheten av tiltaksområdet. Hvis dette ikke er gjennomførbart, kan matjordlaget brukes på nydyrkingsareal i kommunen. Matjordplanen skal sendes kommunal landbruksmyndighet for behandling.

§ 3.9 Fundamentering

Fysiske tiltak innenfor planområdet tillates ikke etablert med 1 etasjes gulvhøyde lavere enn kote+ 5.0 meter. Ny bebyggelse innenfor planområdet skal oppføres uten kjeller.

§ 4 REKKEFØLGEKRAV**§ 4.1 Uteoppholdsareal, merket f_BUT**

Uteoppholdsareal (f_BUT) skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for siste byggetrinn av nye boliger.

§ 4.2 Kjøreveg, merket f_SKV

Kjøreveg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for 1. byggetrinn av nye boliger

§ 4.3 Fortau, merket f_SF

Fortau skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for 1. byggetrinn av nye boliger.

§ 4.4 Kjøreveg, merket o_SKV

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på siste byggetrinn for bebyggelse på området BSK, skal offentlig kjøreveg (o_SKV), være ferdig opparbeidet fram til Kvislabakkvegen som vist på plankart.

§ 4.5 Fortau/Gang- og sykkelveg, merket o_SF

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på 1. byggetrinn for bebyggelse på området BSK, skal offentlig fortau/gang- og sykkelveg (o_SF), være ferdig opparbeidet fra planområdet fram til Vikanvegen som vist på plankart.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på siste byggetrinn for bebyggelse på området BSK, skal offentlig fortau/gang- og sykkelveg (o_SF), være ferdig opparbeidet fram til Kvislabakkvegen som vist på plankart.

§ 4.6 Geoteknikk

Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge en geoteknisk vurdering av detaljplanlagt bebyggelse som kan dokumentere sikkerhet og eventuelle avbøtende tiltak i forbindelse med fundamentering av nye bygg. Det skal samtidig foretas en nærmere vurdering av overflatestabiliteten ned mot Gråelva, hvor erosjonssikrede tiltak skal vurderes med tanke på planlagt bebyggelse og eventuelle nødvendige forsterkninger skal beskrives.

§ 4.7 Vann- og avløpsanlegg

Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis for nye boliger skal kommunalt godkjent ledningsnett for vann og avløp (inkludert brannkummer plassert etter anvisning fra brann- og feiervesenet, overvannshåndtering og eventuelle omlegginger av eksisterende ledningsnett) være ferdig opparbeidet.

§ 4.8 Energianlegg

Det tillates oppført nettstasjon innenfor planområdet. Plassering skal være godkjent av NTE (Nord-Trøndelag Energinett), før det gis igangsettelsestillatelse.

Nettstasjon skal ferdigstilles før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger.

§ 4.9 Renovasjonsanlegg

Det skal foreligge godkjent plan for renovasjonsløsning før det gis rammetillatelse.

Renovasjonsanlegg (o_BRE) skal ferdigstilles før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger.

§ 4.10 Jordvern

Godkjent matjordplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 4.11 Utomhusplan

Øvrige tiltak etter utomhusplan (utover det som er nevnt tidligere i §4) skal være ferdig etablert iht. §3.4 før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG**§ 5.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, merket BKS**

Det skal oppføres småhusbebyggelse i form av rekkehus på maks 50 boenheter. Innenfor byggeområdet skal det oppføres minst 40 boenheter.

Rekkehus tillates oppført i opptil 3 etasjer, med maksimal gesims- og mønehøyde på 10 meter over planert terreng.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er gitt i planen og oppdeles i grupper på maks 6 boenheter. Oppdeling skal fortrinnsvis skje med mellomrom og unntaksvis med seksjonering/forskyvning av fasader.

Det tillates oppført mindre tekniske installasjoner over maksimum gesims- og byggehøyde. Med dette menes installasjoner med maks høyde på 1,5 meter og som maksimum dekker 5 % av takflaten. De skal plasseres minst 1 meter fra gesims.

På ubebygde deler av byggeområdet (BKS) skal det etableres felles gangforbindelser til friområdet (GF) og felles utearealer (sandlekeplasser).

En støyskjerm med en høyde på minst 2.5 meter skal etableres som vist på plankartet. Plasseringen er veiledende, men skal etableres slik at retningslinjer for støy og støykrav blir ivarettatt. Eksakt plassering, høyde og utforming skal framgå av utomhusplan.

Det skal være tilstrekkelig plass til snøopplag langs Vassbygdvegen.

§ 5.2 Boligbebyggelse – Boligbebyggelse, merket B

Det tillates oppført 1-2 boenheter pr. daa, utformet som eneboliger, 2-4-mannsbolig, kjedehus eller rekkehus i maks 2 etasjer, plassert innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Det tillates en grad av utnyttning inntil BYA= 45 % av netto tomt.

Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 og 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved bruk av saltak skal takvinkel ikke overstige 30°. Frittliggende garasje tillates med inntil BYA = 50 m² og mønehøyde inntil 4,5 m.

Ved riving og oppføring av ny bebyggelse på eiendom gnr/bnr 84/35, skal eksisterende avkjørsel til Vassbygdvegen stenges, og eiendommen skal gis adkomst via f_SKV.

§ 5.3 Uteoppholdsareal, merket f_BUT

Uteoppholdsareal f_BUT skal være felles og tilgjengelig for alle beboerne innenfor planområdet, og opparbeides som nær- og sandlekeplass i henhold til utomhusplan.

På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt o.l.) for (trehjuls)sykel, barnevogn, rullestol osv. Høydeforskjeller skal være trinnfrie. Ved sammenslåing av sandlekeplass og nærelkeplass, skal det være en viss skjerming mellom disse.

På nærelkeplassen skal det finnes plass for plasskrevende aktivitet, som ballek, sykling, aking, skilek, og eventuelt skøyter. Sandlekeplassen skal møbleres med sitteplass og lekeapparat for små barn.

§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Det skal minimum avsettes 100 m² uteoppholdsareal pr. boenhet.

Som uteoppholdsareal regnes de deler av tomt som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, og som er egnet til uteopphold.

Alle boenheter skal ha tilgang på privat uterom. Privat uterom kan etableres på bakkeplan, tak og balkong.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**§ 6.1 Kjøreveg, merket o_SKV**

Kjøreveg skal være offentlig.

§ 6.2 Fortau/Gang- og sykkelveg, merket o_SF

Fortau skal være offentlig.

§ 6.3 Fortau, merket f_SF

Fortau skal være felles for beboere i planområdet.

§ 6.4 Annen veggrunn – grøntareal, merket o_SVG1, o_SVG2, o_SVG3 og o_SVG4

Områdene er sideareal for kjøreveg og skal være offentlig. Områdene kan benyttes til veggrøft, snøopplag, drens o.l.

§ 6.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg, merket f_STV

Områdene er felles for beboere i planområdet og skal nyttes til sideareal for veg.

§ 6.6 Renovasjonsanlegg, merket o_BRE

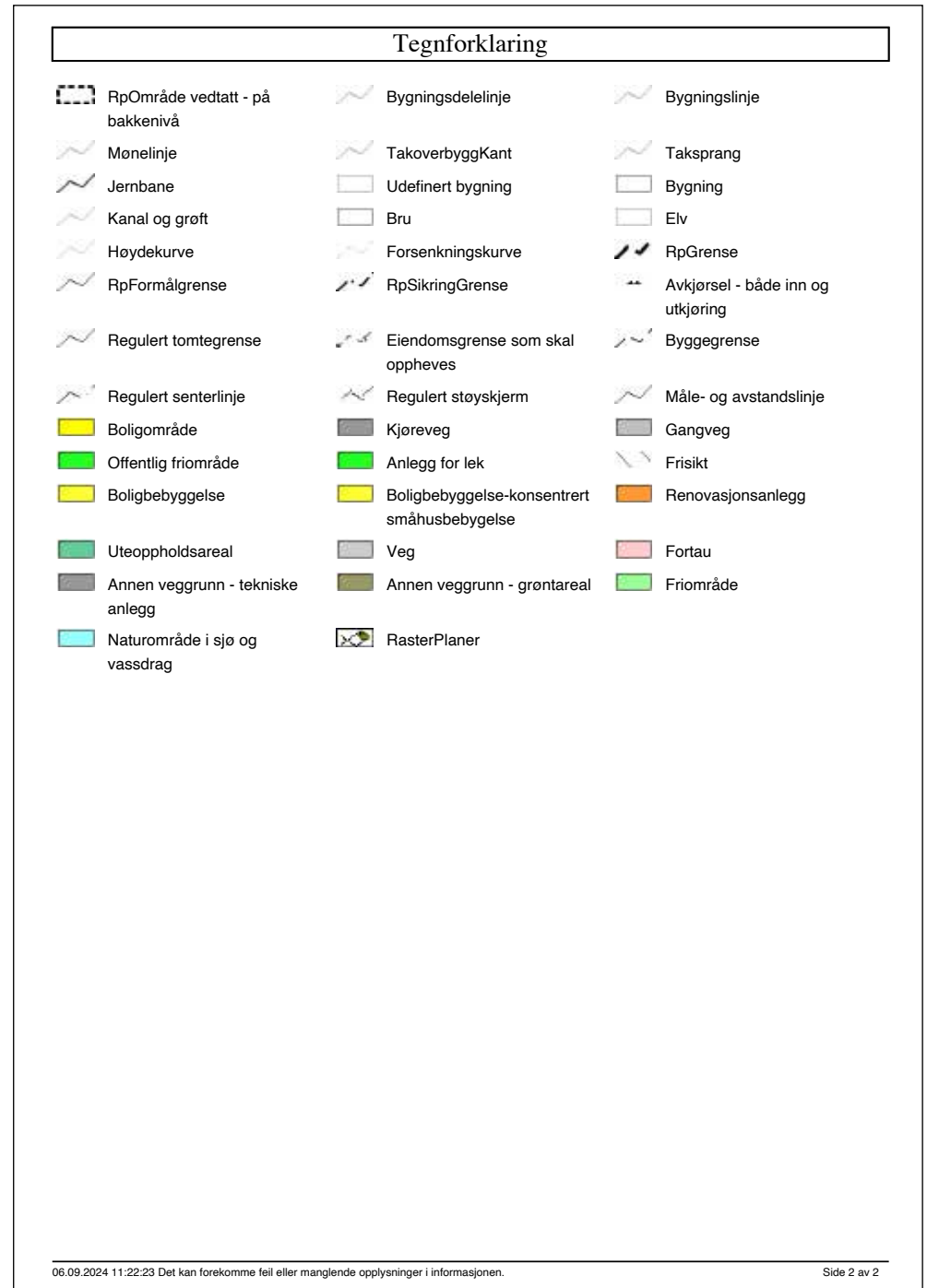
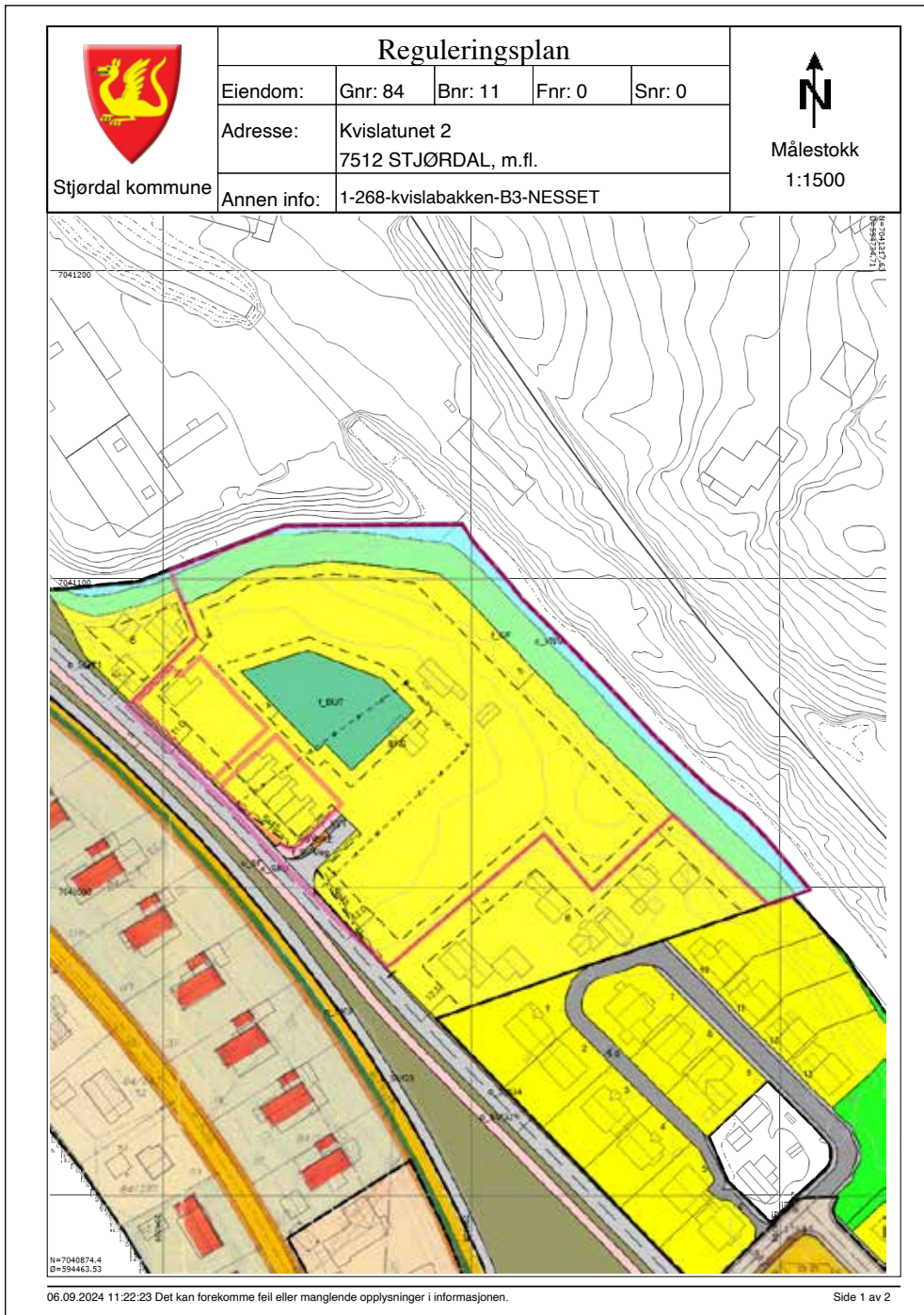
Renovasjonsanlegg skal etableres innenfor areal merket o-BRE. Nedsenket løsning med 4 enheter for avfall (matavfall, plast/papir, restavfall og glass/metall) skal velges. Det skal være trinnfri forbindelse mellom boenheter og felles renovasjonsanlegg.

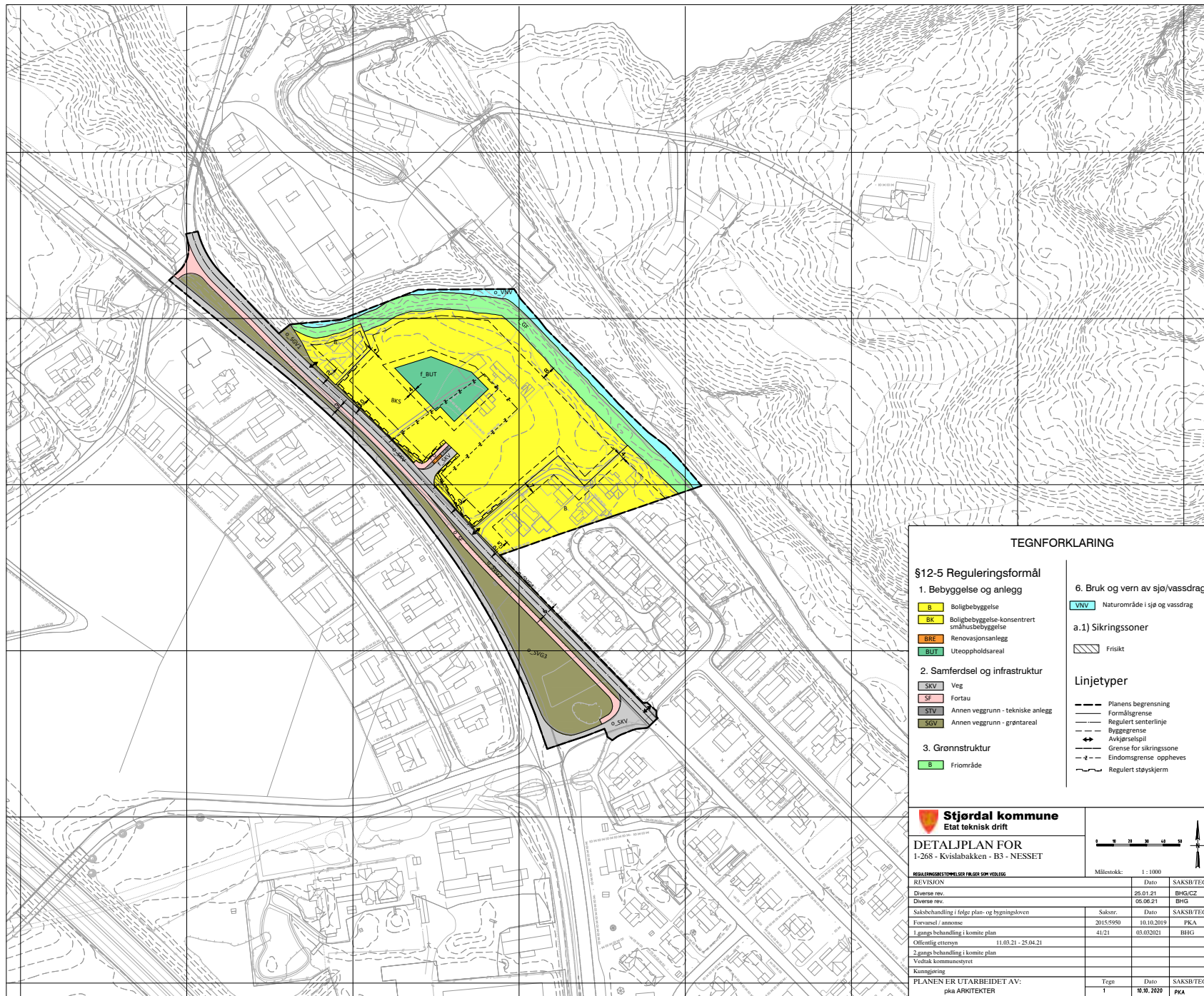
§ 7 GRØNNSTRUKTUR**§7.1 Friområde, merket f_GF**

Området er felles friområde. Det tillates etablering av stiforbindelser (som avstikkere ned til Gråelva) og erosjonssikringstiltak. Vegetasjon skal bevares og reetableres ved inngrep.

§ 8 HENSYNSSONER**§8.1 Sikringsone – frisikt**

I sikringsonen skal det være frisikt i høyde 0,5 meter over tilstøtende vegger.





TEGNFORKLARING

§12-5 Reguleringsformål

1. Bebyggelse og anlegg

- B Boligbebyggelse
- BK Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BRE Renovasjonsanlegg
- BUT Uteoppholdsareal

2. Samferdsel og infrastruktur

- SKV Veg
- SF Fortau
- STV Annen veggrunn - tekniske anlegg
- SGV Annen veggrunn - grøntareal

3. Grønnstruktur

- B Friområde

6. Bruk og vern av sjø/vassdrag


- VNV Naturområde i sjø og vassdrag

a.1) Sikringssoner

- Frisikt

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Byggegrense
- Avvisingsstøp
- Grense for sikringsone
- Endomsgrense oppheves
- Regulert støyskjerm

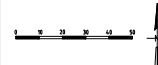


Stjørdal kommune
Etat teknisk drift

DETALJPLAN FOR
1-268 - Kvislabakken - B3 - NESSET

REGULERINGSFORMÅL ER FØLGE SIN VEDLEGG

Miljestokk: 1 : 1000



REVISJON	Dato	SAKS/TEGN
Diverse rev.	25.01.21	BHG/CZ
Diverse rev.	05.06.21	BHG
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato
Førvarsel / utmønstre	2015/5950	10.10.2019
1 gangs behandling i komite plan	41/21	03.03.2021
Offisiell etatsvnr	11.03.21 - 25.04.21	
2 gangs behandling i komite plan		
Vedtatt kommunestyret		
Kommisjonen		
PLANEN ER UTARBEIDET AV:	Tegn	Dato
plk ARKITEKTER	T	10.10.2020
		SAKS/TEGN
		PKA



PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
Charles-Edmond Francois
Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2022/3240-5	Marit Kristine Pedersen	20.06.2022

Godkjenning - 84/11 - Vassbygdvegen 38B - Ett-trinns søknad

Vedtak

Søknad om riving av hele bygg, nytt anlegg - vei, nytt anlegg - parkeringsplass, nytt bygg - boligformål godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, jf. § 20-3.

Plassering

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

- Plan-, snitt- og fasadetegninger vedlagt søknaden
- Utomhus- og situasjonsplan vedlagt søknaden

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde godkjennes iht. fremlagt dokumentasjon i tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Saksopplysninger

Kommunen viser til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Søknaden ble mottatt 04.04.2022. Supplerende dokumentasjon ble mottatt 08.04.2022, 10.05.2022, 12.05.2022, 23.05.2022, 25.05.2022, 27.05.2022 og 30.05.2022.

Søknaden gjelder

Prosjektets hovedidé er rekkehus som danner et felles tun og uteoppholdsareal. Bebyggelse rundt et felles tun er et svar på den bygningstypologien og bygningsstrukturen som finnes på området dag. Rekkehusenes høyder varierer fra 2- 3 etasjer.

I tillegg søkes det om riving av eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Planstatus

Eiendommen er avsatt til konsentrert boligbebyggelse i reguleringsplanen «Kvislabakken - B3 Nettet», planID 1-268, vedtatt 09.09.2021. Omsøkte tiltak er vurdert til å være i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-3. Det er registrert merknader i saken. Kommunens vurdering er at omsøkte tiltak er unntatt nabovarsling med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3 femte ledd. Det kreves ikke nabovarsel som nevnt i første ledd når tiltaket er i samsvar med en nylig vedtatt reguleringsplan som er så detaljert

— et guds valg for framtid

Stjørdal kommune
Postboks 133
7501 STJØRDAL

Besøksadresse:
Kjøpmannsgt 9
7501 STJØRDAL

Org.nr.:
927156520

[Sikker digital forsendelse](mailto:stjork@stjork.kommune.no)
www.stjork.kommune.no

Saksnr: 2022/3240-5

at naboer og gjenboere kunne vurdere konsekvensene av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandlingen, og naboer og gjenboere ble varslet i samsvar med § 12-10 tredje ledd.

Kommunen vil likevel kort vurdere mottatte merknader.

Eiere av Kvislabakkvegen 10 har to sammenfallende merknader:

- *Rekkefølge på arbeid/utførelse: før man igangsetter riving, senest før man igangsetter bygging, krever jeg at støyskjerm etableres. Ser at støyskjerm ligger i prosjektet, og det vil være ett særdeles godt kompenserende tiltak for nabolaget hva gjelder støy/støv/søppel under byggeperioden.*
- *Kvislabakken barneskole har allerede sprengt kapasitet, her mener jeg utbygging bør ilegges krav til å stille med friske midler for nytt undervisningsbygg på skolen. 50 enheter tilrettelagt for familier vil øke belastningen på skolen betraktelig.*

Støyskjerm bør på plass før arbeidet starter.

Kvislabakken skole har allerede ett brakkebygg for å ha nok klasserom til elevene som bor i området, og det er naturlig at boligene som skal bygges bidrar til å øke relevant ytterligere. Med tanke på dette bør det sees på om en evt. utbygging av skolen.

Ansvarlig søker har kommentert merknadene:

I tråd med planbestemmelser skal det etableres støyskjerm, senest i forbindelse med brukstillatelse. Det er ikke blitt stilt krav til oppgradering eller kapasitetsøkning av Kvislabakken barneskole i den nylig vedtatte reguleringsplanen, vi viser til planbeskrivelsen som fulgte ved politisk behandling av detaljreguleringsplan 1-268 Kvislabakken - B3 Nettet.

Kommunen slutter seg ansvarlig søkers kommentar. Det er ikke stilt rekkefølgekrav om at støyskjermen skal etableres før oppføring av boligene kan igangsettes. Det er heller ikke stilt krav til oppgradering/kapasitetsøkning av Kvislabakken barneskole i forbindelse med planprosessen.

Vurdering

Utforming:

Prosjektets hovedidé er rekkehus som danner et felles tun og uteoppholdsareal. Bebyggelse rundt et felles tun er et svar på den bygningstypologien og bygningsstrukturen som finnes på området dag. Rekkehusenes høyder varierer fra 2- 3 etasjer.

Det er ingen krav til utnyttelse utover at det skal etableres fra 40 til 50 boenheter i form av rekkehus. Det etableres 50 rekkehus opptil 3 etasjer, innenfor de byggegrenser som er gitt i planen og oppdelt i grupper på maks 6 boenheter i tråd med reguleringsbestemmelsene.

OK gulv første etasje varierer fra 5.8 moh. til 7.1 moh. Rekkehusene oppføres med flatt tak, innenfor maksimalt tillatt gesimshøyde på 10 meter over planert terreng.

Rekkehusene består av ca. 5600 m² BRA.

Utomhusareal:

I henhold til reguleringsbestemmelsene § 5.4 skal det avsettes minimum 100 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Alle boenheter skal ha tilgang på privat uterom. Privat uterom kan etableres på bakkeplan, tak og balkong. I søknaden er det skissert at det skal etableres 2280 m² til felles uteoppholdsareal, og 1390 m² til privat uteoppholdsareal, totalt 3670 m². Det private uteoppholdsarealet er i hovedsak vist som terrasser for bygg benevnt som 5-9 i

utomhusplanen. For bygg benevnt som 1-4 i utomhusplanen er det private uteoppholdsarealet planlagt som plattinger og private hager.

50 boenheter tilsvarer at det skal etableres 5000 m² uteoppholdsareal. I henhold til planbeskrivelsen og retningslinje i Kommuneplanens arealdel pkt. 1.6.1, kan offentlige parker og friområder i nærområdet erstatte inntil 30 % av uteoppholdsarealet. Noe som gir et krav om 3500 m² uteoppholdsareal på eiendommen. Kvislabakken skole har uteoppholdsarealer og sportsanlegg og vil være godt tilgjengelig gjennom ny og sikker gang- og sykkelveiforbindelse fra prosjektet.

Hver boenhet skal ha direkte tilgang på privat uteareal som ikke overskrider Lden=55dB for vegtrafikkstøy. Det kan benyttes støyskjerming som avbøtende tiltak. Støydempende effekt av tiltaket skal være dokumentert før etablering av tiltaket igangsettes. Kommunen har ikke mottatt støyutredningen som viser at kravene i reguleringsplanen er oppfylt. Det foreligger erklæring av ansvarsrett for støyfaglig utredning, og kommunen forutsetter at kravene er oppfylt.

Uteoppholdsareal, merket f BUT:

Uteoppholdsareal f BUT skal være felles og tilgjengelig for alle beboerne innenfor planområdet, og opparbeides som nær- og sandlekeplass i henhold til utomhusplan, jf. reguleringsbestemmelsene § 5.3.

På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt o.l.) for (trehjul)sykkel, barnevogn, rullestol osv. Høydeforskjeller skal være trinnfrie. Ved sammenlåsning av sandlekeplass og nærlekeplass, skal det være en viss skjerming mellom disse. På nærlekeplassen skal det finnes plass for plasskrevende aktivitet, som ballek, sykling, aking, skilek, og eventuelt skøyter. Sandlekeplassen skal møbleres med sitteplass og lekeapparat for små barn.

Utomhusplanen som er vedlagt byggesøknaden fremstår ikke som en detaljert skisse av hvordan dette arealet skal opparbeides. Kommunen forutsetter at felles uteoppholdsareal opparbeides i samsvar med kravene i reguleringsbestemmelsene § 5.3.

Parkering:

I henhold til reguleringsbestemmelsene § 3.3 skal parkeringsplasser for bil og sykkel, inkludert gjesteparkering, skal som minimum bestå av:

- 1,5 bilplasser per boenhet
- 2 sykkelplasser per boenhet

Det fremgår av søknaden at det skal etableres 75 bilparkeringsplasser, hvorav 50 parkeringsplasser for rekkehusene løses i carport. I tillegg skal det etableres 25 parkeringsplasser på terreng innenfor planområdet. 2 sykkelparkeringsplasser er vist på situasjonsplan for hver enkelt boenhet.

Grad av utnyttning:

Det er ingen krav til utnyttelse utover at det skal etableres fra 40 til 50 boenheter i form av rekkehusbebyggelse.

Oppbevaring og bod:

Teknisk forskrift (TEK17) § 12-10 andre ledd stiller krav om at boenheter skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m² BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende. Det fremgår av plantegninger at kravet til oppbevaring og sportsbod er oppfylt.

Bad og toalett:

Det er krav om at minst ett bad og toalett skal oppfylle kravene i teknisk forskrift (TEK17) § 12-9 første ledd, bokstav a-c. Plantegninger viser snusirkel på bad.

Skorstein:

Teknisk forskrift (TEK17) § 14-4 fjerde ledd stiller krav til at boenheter i småhus skal oppføres med skorstein, med mindre boenheten(e) oppfyller kravene i unntakene bokstav a og b. Det fremgår av plan- og fasadetegninger vedlagt søknaden at det skal etableres skorstein.

Avfallsplan:

Ved oppføring av bebyggelse som overskrider 300 m² BRA og riving av byggverk over 100 m² skal det utarbeides en avfallsplan som gjør rede for planlagt håndtering av byggavfallet fordelt på ulike typer avfallstyper og -mengder, jf. TEK17 § 9-6 første ledd, bokstav a og c. Avfallsplan med estimerte mengder byggavfall ble mottatt 10.05.2022. Det foreligger miljøsaneringsbeskrivelse for riving av eksisterende bebyggelse. Endelig avfallsplan med sorteringsgrad skal vedlegges søknad om ferdiggattest.

Støy:

For hver boenhet skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindusfasade mot stille side med støy under grenseverdiene i tabell 2 i T- 1442/2021. Grenseverdien for stille side for vegtrafikkstøy skal i dette planområdet være 55 dB Lden. Kommunen har ikke mottatt støyutredning som viser at kravene i reguleringsbestemmelsene § 3.2 er oppfylt. Det foreligger erklæring av ansvarsrett for støyfaglig utredning, og kommunen forutsetter at kravene er oppfylt.

Støyskjerm:

I samsvar med reguleringsbestemmelsen § 5.1 skal det etableres en støyskjerm med en høyde på 2.5 meter. Støyskjermen kommer ikke i konflikt med frisisoner ved avkjørselen.

Bevaring/kulturminner:

Våningshuset Nesset er tidfestet til 1800 tallet og kommer under kulturminneloven § 25 andre ledd. Planens intensjon ved detaljreguleringsplanen er riving av all eksisterende bebyggelse på eiendommen, selv om det mangler markering på det nylig vedtatte plankartet.

Kommunens vurdering er at man i planarbeidet redegjorde tydelig for riving av eksisterende bygningsmasse, og det er ikke kommet merknader i dette tema i planarbeidet.

I saksframstilling fra politisk behandling fremgår det at Kommunedirektøren aksepterer at gården rives for å gi plass til ny bebyggelse, jf. ordlyden "på denne bakgrunn aksepterer kommunedirektøren at gården rives for å gi plass til ny bebyggelse." På bakgrunn av overnevnte finner ikke kommunen det nødvendig å oversende saken til kulturminnemyndighet for uttalelse før riving godkjennes.

Rekkefølgekrav ved ett-trinnsøknad:

Geoteknikk:

Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge en geoteknisk vurdering av detaljplanlagt bebyggelse som kan dokumentere sikkerhet og eventuelle avbøtende tiltak i forbindelse med fundamentering av nye bygg. Det skal samtidig foretas en nærmere vurdering av overflatestabiliteten ned mot Gråelva, hvor erosjonssikrede tiltak skal vurderes med tanke på planlagt bebyggelse og eventuelle nødvendige forsterkninger skal beskrives.

Det aktuelle området ligger på et tilnærmet flatt parti mellom Vassbygdvegen og Gråelva i nord og vest. Terrengtet får brattere helning, 1:2, fra det flate partiet og ned mot elven mot øst, med en høydeforskjell på rundt 5-6 meter.

Norconsult har tidligere gjort grunnundersøkelser, en geoteknisk vurderingsrapport for reguleringsplan og en vurdering for rammesøknad. I den geotekniske rapporten vises det til at prosjektet kan gjennomføres med forbehold om at noen problemstillinger løses gjennom en geoteknisk prosjektering.

Geoteknisk vurdering ble mottatt 08.04.2022. Det er også gjennomført uavhengig kontroll av geoteknisk prosjektering.

VA-plan:

Det foreligger godkjent VA-plan fra enhet Bydrift og infrastruktur.

Renovasjon:

I henhold til reguleringsbestemmelsene § 4.9 skal det foreligge godkjent plan for renovasjonsløsning før det gis rammetillatelse. Renovasjonsløsningen plasseres i samsvar med regulert plassering for renovasjon i reguleringsplankartet. Godkjent plan for renovasjonsløsningen fra Innherred renovasjon er ikke vedlagt byggesøknaden. Kommunen oppfordrer tiltakshaver til å ta kontakt med Innherred renovasjon for å avklare om det er nødvendig med ytterligere godkjenning av renovasjonsløsningen.

Jordvern:

Det skal utarbeides en plan for håndtering av matjord på areal som beslaglegges ved Utbygging, jf. reguleringsbestemmelsene § 3.8. Landbruksrådgiver har vurdert matjordplanen og skriver følgende i en uttalelse:

«Det er 25.05.2022 inngått avtale om utveksling av masser mellom Hæhre Entreprenør AS og Kvislabakken Eiendom AS. Avtalen innebærer at 5000 kbm matjord skal transporteres ut av det aktuelle planområdet og lagres på Holan i tilknytning til prosjektet E6 Kvithamar-Åsen. Det er opplyst at jordmassene skal benyttes på areal som er regulert til landbruksformål. Det er vist til matjordplanen for prosjektet (R1-PLAN-04 Fagrapport jordhåndtering til detaljreguleringsplan) og reguleringsbestemmelsene i planen.

Ifølge NIBIO gårdskart er det på eiendommene gnr. 84 bnr. 11 og 130 ca. 9,3 dekar fulldyrka jord. Dette innebærer at det i gjennomsnitt tas av vel en halv meter jord. Dette er noe grunnere enn det som er beskrevet i planen 1-PLAN-04.

Det er svært viktig at A-sjiktet, det moldrike ploglaget på 20-30 cm, behandles og lagres separat, slik det går fram av avtalen og R1-PLAN-04 Fagrapport jordhåndtering til detaljreguleringsplan.

Matjordplanen anses etter dette for å oppfylle planbestemmelser § 3.8.»

Øvrige rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene § 4 skal være oppfylt før det kan utstedes midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Naturmangfoldloven:

Omsøkte eiendom omfattes av en nylig vedtatt reguleringsplan, og omsøkte utbygging er i henhold til reguleringsplanen. Forholdet til naturmangfoldloven ble vurdert i forbindelse med utarbeiding av gjeldende reguleringsplan og ytterligere vurderinger anses overflødig. Friområde, merket f_GF i reguleringsplankartet er et felles friområde. Det tillates etablering av stiforbindelser (som avstikkere ned til Gråelva) og erosjonssikringstiltak. Vegetasjon skal bevares og reetableres ved inngrep.

Flom:

Bebyggelse plasseres utenfor Flomutbredelsen for 200-årsflom inkludert 20% klimapåslag, iht. til «Flomvurdering av Gråelva ved Kvislabekken boligfelt» datert 17.06.2020 i forbindelse med detaljregulering.

Ansvar i byggesaken:

Kommunen legger innsendt gjennomføringsplan versjonsnummer 2 datert 12.05.2022 og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må vedlegges:

- Dokumentasjon på at relevante rekkefølgekrav er oppfylt
- Oppdatert gjennomføringsplan
- Innmålingsrapport for plassering av byggetiltaket
- Innmålingsrapport for VA-anlegg, samt innsendt ferdigmelding

Stadfesting av tiltaket må dokumenteres på SOSI-format målt inn med GPS eller totalstasjon.

Øvrige opplysninger

Utgravde masser som ikke skal benyttes på eiendommen skal leveres til godkjent massedeponi. Kvittering for levering sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest. Kommunen kan føre tilsyn med dette. Dersom det oppdages forurensning i grunnen må kommunen kontaktes.

Ved graving/arbeid på eller ved kommunal vei skal søknad om graving sendes Stjørdal kommune, enhet kommunalteknikk. Elektronisk søknadsskjema finnes på www.geomatikk.no.

Det må tas kontakt med Tensio før det igangsettes arbeid på tomta for å få klarlagt beliggenhet av kabel for elektrisitetsforsyning og byggestrøm og få informasjon om krav til jording av bygget.

Det må også undersøkes om det går andre kabler og ledninger over eiendommen, blant annet telekabel.

Gebyr

Det skal betales gebyr for behandlingen av søknaden om tillatelse til tiltak og tilsyn. Gebyret fastsettes på grunnlag av kommunens gebyrregulativ. For dette tiltaket følger gebyret av gebyrregulativet pkt. 2.3.1. Det skal betales gebyr per boenhet. Saksbehandlingsgebyret inkluderer forhåndskonferanse, vurdering av tiltaksklasse, ansvarsrett til foretak, tilsyn og ferdigattest.

Det ilegges et gebyr på kr. 915.100, jf. gebyrregulativet pkt. 2.3.1. Faktura sendes tiltakshaver.

Tillatelsens varighet

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9 første ledd.

Klageadgang

Vedtaket om tillatelse til tiltak og gebyr for byggesaksbehandling kan påklages etter plan- og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker fra mottakelsen av vedtaket. Eventuell klage rettes til Stjørdal kommune, sektor areal og miljø v/byggesak. Det må komme frem av klagen hva det klages på og begrunnes hvorfor. Ellers vises det til forvaltningsloven §§ 28-32 om klage, samt § 36 om dekning av saksomkostninger.

Med hilsen

Geir Aspenes
sektorleder

Marit Kristine Pedersen
fagansvarlig byggesak
45720573

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

FORRBO AS	Wergelandsvegen 12	7500	STJØRDAL
Stjørdal kommune v/Roger Hernes			
Stjørdal kommune v/Beate Berg			
INNHERRED RENOVASJON IKS	Åsaunvegen 5	7609	LEVANGER

Vedtekter

for

Velforeningen Kvislatunet

(org.nummer)

Vedtatt på stiftelsesmøte den xx.xx.xx

§ 1 Navn

1.1

Foreningens navn er Velforeningen Kvislatunet

2.1

Velforeningens formål er, på vegne av sine medlemmer, å drifte og vedlikeholde området gnr. 84 bnr. 11 , med installasjoner, innretninger, og friarealer. Velforeningen skal også ivareta medlemmenes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

2.2

Velforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner, i saker av felles interesse.

2.3

Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

§ 3 Geografisk område

Velforeningens område ligger på gnr. 84 bnr. 11 i Stjørdal Kommune. Jfr. vedlagte kart som følger som **vedlegg 1** til vedtektene. Det er velforeningens plikt å drifte og vedlikeholde området.

Inntil hele feltet er ferdigstilt innehar utbygger grunnbokshjemmelen til velforeningens område, jf. vedlegg 1. Utbygger dekker evt. kostnader for ikke utbygd område.

§ 4 Juridisk person

4.1

Velforeningen er selveiende og en frittstående juridisk person, med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld for medlemmene. Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene.

§ 5 Pliktig medlemskap

5.1

Samtlige, til enhver tid eiere av boliger innenfor felt 1-268 Kvislatunet B3- Nettet.

Medlemmene må forholde seg til foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte medlemskontingent.

5.2

Det skal på alle eiendommer innenfor velforeningens område tinglyses en erklæring om pliktig medlemskap i velforeningen.

§ 6 Betaling av medlemskontingent

6.1

Styret fastsetter medlemskontingent som innbetales månedlig. Kontingenten fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene fordeles flatt med lik kontingent på alle pliktige medlemmer, jfr 5.1.

6.2

Som felleskostnader på velforeningens område, anses blant annet:

- Kostnader til drift og vedlikehold veger, friområder, parkering og lekeplass
- Felles strøm i adkomstveg/parkeringsplass
- Brøyting, strøing
- Evt. Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- Evt. forsikring

§ 7 Medlemmenes bruk av eiendommen

7.1

Velforeningens område skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtlige medlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet og vanlig benyttet til.

§ 8 Årsmøte

8.1

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Saker som medlemmer ønsker behandlet på årsmøtet må være fremsatt skriftlig innen utgangen av februar måned.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2

Alle eiere av eiendommer som nevnt under § 5 innkalles til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Alle medlemmer har en stemme, og stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

8.3

Alle medlemmer har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

8.4

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

8.5

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

- Regnskap for foregående kalenderår
- Godtgjørelse til styret

- Planer for kommende år og informasjon om budsjett
- Valg

8.6

Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i velforeningen. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i velforeningens protokoll.

8.7

Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

8.8

Årsmøtets 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 velforeningens 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.

8.9

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

9.1

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret evt. revisor finner det påkrevet, eller når minst halvparten av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Velforeningens styre

10.1

Velforeningen skal ha et styre bestående av 3 – 5 medlemmer. Ved stifting av velforeningen består styret av styreleder og et styremedlem fra utbygger. Styret konstituerer seg selv ved å velge leder og evt. nestleder.

10.2

Alle velges for to år av gangen. Samtlige kan gjenvelges.

10.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelse.
- Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte velforeningens område, herunder føre kontroll med økonomien.

- Inngå avtale med evt. forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.
- Representere foreningen utad.

10.4
Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

10.5
Alle saker og all korrespondansen skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

10.6
Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres etter attestasjon av styrets leder (nestleder).

10.7
Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

10.8
Styret representerer velforeningen og forplikter den med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Diverse bestemmelser

11.1
Ved salg av boliger på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 12 Oppløsning

12.1
Velforeningen Kvislatunet kan ikke oppløses.

Vedlegg 1



UTKAST

Dette er et utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger i forbindelse med salgsstart av Boligseksjoner i Kvislatunet. Vedtektene er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som følger av eierforholdet, og det tas forbehold om senere endringer. Det tas uttrykkelig forbehold om endring i måten sameiet er organisert på når det kommer til oppdeling av seksjoner, parkeringsplasser, boder, fellesareal mv. Utbygger har rett til å etablere boligkjøpsmodeller i prosjektet, som Leie før Eie, Deleie mv. Det vises for øvrig til forbehold i salgsoppgaven.

Vedtekter

for

Sameiet Kvislatunet 1

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kvislatunet 1. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra xx.xx.xx.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 14 boligseksjoner på eiendommen gnr. 84, bnr. xx i Stjørdal kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter: boder.

Sameiebrøken er seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet og fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring. Sameiebrøken bygger på seksjonenes areal.

1-3 Velforening

Det er pliktig medlemskap for samtlige seksjonseiere i Kvislatunet Velforening

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLEAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. arbeid som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av varmpumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, screens, innglassing mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/ rette opp utførte arbeider for eiers regning. Alternativt kan styret kreve at seksjonseier fjerner ulovlige installasjoner.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse, slik som eksempelvis sol/vindskjerming, fliser etc., skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier kan med godkjenning fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Alle seksjonseiere har eksklusiv rett til 1 parkeringsplass på sameiets tomt utenfor egen bolig. Gjesteparkering skjer på oppmerkede plasser på velforeningens område.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

Sameiet skal tilrettelegge for at seksjonseiere med parkeringsplass eller parkeringsrett på sameiets grunn kan lade elektriske kjøretøy. Tilrettelegging kan nektes dersom det foreligger saklig grunn til det. Styret administrerer ladeordning og fastsetter vilkår. Sameiere plikter å benytte seg det ladesystem som sameiet til enhver tid har.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar,
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

(10) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse

vedtektene er seksjonseierens ansvar, skal seksjonseieren selv betale egenandelen.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til elektroniske fellesavtaler, kontingent velforening som fordeles likt pr. seksjon.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale felleskostnader for å dekke sine forpliktelser til sameiet. Felleskostnadene fastsettes av styret, med unntak av midler til avsetning av midler til fremtidig vedlikehold mv. som må vedtas av årsmøtet, jf. lov om eierseksjoner § 29 tredje ledd.

et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameierforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

7-3 Fravikelse

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Ved etablering av sameiet vil det velges et interimsstyre bestående av to medlemmer utpekt av utbygger.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

(1) 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.

(2) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som årsmøte- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

8-8 Styrets kommunikasjon med seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til seksjonseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(3) 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c. 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
- d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- g. 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
- h. endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

11. SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTSFASEN AV SAMEIET

11. Særlige bestemmelser i oppstartsfasen av sameiet Sameiet skal bygges ut i flere trinn, og det vil i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til hele prosjektet er ferdigstilt. Disse vedtektsbestemmelsene kan ikke endres uten selger/utbyggers samtykke.

(1) Hele eiendommen blir seksjonert før innflytting av første byggetrinn. Selger/utbygger sitter med hjemmelen til utbygde og usolgte seksjoner, og har stemmerett i henhold til antall seksjoner de eier. Selger/utbygger har rett til å sitte i styret i sameiet frem til eiendommen er ferdig utviklet.

(2) Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra selger/utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gjennomføres befaring mellom styret i sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelsen tar sameiet over drift- og vedlikeholdsansvar for de overtatte bygninger. Felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte seksjonene etter forholdsmessig brøk. Det skal ikke betales felleskostnader for utbygde seksjoner.

(3) Selger/utbygger har ansvar for utvikling og utforming av de enkelte felt frem til de er overtatt av sameiet. Inntil hele sameiet er ferdig bygd har selger/utbygger rett til å ta alle nødvendige beslutninger som direkte gjelder utbygde felt/områder. Sameiet besluttende organer kan ikke fatte beslutninger som berører selger/utbyggers interesser i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet.

(4) Utbygger har rett til å vederlagsfritt benytte deler av sameiets fellesareal til adkomst, plassering av utstyr, bygningsmaterieell og andre gjenstander behøvelig for utbyggingen av området. Sameierne må påregne at den kan bli endring i tildelte parkeringsplasser grunnet arbeid i parkeringskjelleren.

(5) Dersom sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av selger/utbygger. Eventuelle utgifter til ferdig utbygde felt frem til sameiet er ferdigstilt kan betales av selger/utbygger og viderefaktureres da sameiet.

(6) Selger/utbygger er økonomisk ansvarlig for kostnader relatert til usolgte enheter fra ferdigstilling herunder felleskostnader og evt. andre økonomiske forpliktelser i sameiet.

Driftsbudsjett og felleskostnader for Sameier Kvislatunet 1

Boligbyggelaget TOBB

TOBB

Sameiet Kvislatunet 1

BUDSJETT ÅR 1 - ÅR 5		Antall leiligheter: 14				
		Prisutvikling i %: 2,5				
INNTEKTER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	BUDSJETTFORUTSETNINGER
Innbetaling startkapital	140 000					Felleskostnader: Driftsbudsjett er forslag og basert på mottatte opplysninger fra megler/utbygger.
Innbetaling etablering	28 000					
Felleskostnader drift	70 429	72 189	73 994	75 844	77 740	Alle felleskostnader er fordelt etter brøk (BRA), foruten kontingent til velforeningen og kabel-tv / bredbånd som fordeles flatt.
Kontingent - Velforeningen Kvislabakker	14 784	15 154	15 532	15 921	16 319	
Kabel-tv / bredbånd fellesavtaler	28 752	29 471	30 208	30 963	31 737	Startkapital på 10 000kr til sameiet og 2 000 kr til etablering (pr seksjon) tas inn som en del av kjøpsomkostningene.
Sum inntekter	281 965	116 814	119 734	122 727	125 796	
KOSTNADER						Revisjonskostnader er satt til 0kr, da sameiet ikke er revisjonspliktig.
Forretningsførerhonorar	30 000	30 750	31 519	32 307	33 114	
Revisjon	0	0	0	0	0	Bygningsforsikringspremie og innboforsikring ordnes av hver enkelt seksjonseier. Det er ikke hensyntatt drift- og serviceavtaler i budsjettet.
Styrehonorar	4 000	4 100	4 203	4 308	4 415	
Løpende vedlikehold	10 000	10 250	10 506	10 769	11 038	Kontingent til velforeningen (drift og vedlikehold av felles uteområder, sommer og vintervedlikehold, service på pumpestasjon) er satt til 308 kr/mnd. Gjør oppmerksom på kontingenten kan bli justert når velforeningen er etablert.
Drifts- og serviceavtaler?	0	0	0	0	0	
Kontingent - Velforeningen Kvislabakker	14 784	15 154	15 532	15 921	16 319	Oppvarming er elektrisitet og vedfyring, ingen felles målere.
Bygningsforsikring	0	0	0	0	0	
Renovasjon	16 429	16 839	17 260	17 692	18 134	Kabel-tv / bredbånd er estimert til 599kr/mnd for kollektiv avtale. Tilbud er ikke innhentet.
Kabel-tv / bredbånd fellesavtaler	28 752	29 471	30 208	30 963	31 737	
Andre driftsutgifter	10 000	10 250	10 506	10 769	11 038	Kommunale avgifter (vann,avløp,eiendomsskatt) er ikke inkludert i felleskostnadene og forutsetter dette blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte. Renovasjon er inkludert.
Sum kostnader	113 965	116 814	119 734	122 727	125 796	
DRIFTSRESULTAT	168 000	0	0	0	0	Endringer i felleskostnadene: De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfaringstall og estimat. Det er budsjettet med lik forventet prisutvikling. Endringer i organisering, areal opp mot seksjonering eller uforutsette/større service og vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene. Kontingentene til velforening og realsameie kan også bli endret når disse kommer i drift.
ARSRESULTAT	168 000	0	0	0	0	
Arsresultat	168 000	0	0	0	0	
Disponible midler 01.01	0	168 000	168 000	168 000	168 000	
Disponible midler 31.12	168 000	168 000	168 000	168 000	168 000	
Antatt endring FK fra 01.01:	0,00	2,50	2,50	2,50	2,50	

Sameiet Kvislatunet 1

Snr	Type	Adresse	Areal BRA m2	Felleskostn. drift per mnd	Kabel-TV bredbånd per mnd	Kontingent Velforeningen Kvislatunet per mnd	Totale felleskostnader per mnd
1	Rekkehus	Kvislatunet 35	98	1 634	599	308	2 541
2	Rekkehus	Kvislatunet 37	78	1 301	599	308	2 208
3	Rekkehus	Kvislatunet 39	78	1 301	599	308	2 208
4	Rekkehus	Kvislatunet 41	98	1 634	599	308	2 541
5	Rekkehus			0	0	0	0
6	Rekkehus			0	0	0	0
7	Rekkehus			0	0	0	0
8	Rekkehus			0	0	0	0
9	Rekkehus			0	0	0	0
10	Rekkehus			0	0	0	0
11	Rekkehus			0	0	0	0
12	Rekkehus			0	0	0	0
13	Rekkehus			0	0	0	0
14	Rekkehus			0	0	0	0
			352	5 869	2 396	1 232	9 497

Illustrasjon, endringer vil forekomme.
Illustrasjonen kan vise tilvalg, se leveransebeskrivelse for nøyaktig leveranse.



Bindende bekreftelse på kjøp for Kvislatunet trinn 3 Bolig nr. _____

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

Eventuelle forbehold _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____ v/ _____

Tlf _____ E-post _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kjøper(e):

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato/sted: _____

Underskrift: _____

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato/sted: _____

Underskrift: _____

Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet: Alle bildene er av illustrativ karakter, endringer vil forekomme.
Det gjøres også oppmerksom på at illustrasjonen kan vise tilvalg, se leveransebeskrivelse for nøyaktig leveranse.
Forbehold om trykkfeil i prospektet. Design og layout: EiendomsMegler 1 Midt-Norge avd. Nybygg.



Andreas Herjuan
Salgsleder/Eiendomsmegler
954 75 171
andreas.herjuan@em1.no



Oliver Almi Reinås
Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 454 06 355
oliver.reinas@em1.no



Morten Løvseth
Avdelingsleder/eiendomsmegler
901 31 606
morten.lovseth@em1.no

