

Botn Hill

Botn 15-25



8 leiligheter midt i hjertet av Selbu i vestvendt skråning med panoramautsikt over Selbusjøen

Nydelig utsikt | Carport m/bod | Takterrasse | Nært sentrum | Gode solforhold

MEGLERHUSET

NYLANDER

NYBYGG

*Meglerhuset Nylander
har i generasjoner vært eiendomsmegleren som har
hatt høy tillit hos trøndere.*

*Vi har hjulpet folk med å finne et bedre sted å bo
siden 1936.*

MEGLERHuset
NYLANDER

Innhold

Nøkkelinformasjon	5
Introduksjon	6
Beliggenhet	8
Fasiliteter	10
Bildesider	
Baderom	17
Gang	19
Gang	21
Spisestue	23
Soverom	25
Kjøkken	27
Takterrasse	29
Carport	31
Informasjon om prosjektet	44
Om prosjektet	
Organisering og økonomi	
Generelle salgs- og kontraktsvilkår	
Vedlegg	
Planskisse 1. etg	46
Planskisse 2. etg	47
Planskisse topp	48
Leveransebeskrivelse	50
Deklarasjon	{pagenum}
Situasjonskart	70
Fasadetegninger	71
Reguleringsplan	74
Budsjettforslag	81
Vedtekter	82
Prisliste	87
Kjøpsbekreftelse	89
Kontaktinfo	91

Nyt hverdagen på din egen lille topp i Botn. Leiligheter med store solrike takterrasser og panoramautsikt over Selbusjøen. Leilighetene fremstår som lyse og luftige med store vindusflater.



Nøkkelinformasjon

Priser	2 840 000,- - 3 740 000,-
Omkostninger*	17 749,-
Totalt inkl. omkostninger	2 857 749,- - 3 757 749,-
Felleskostnader	Ca. 400,- - 500,- pr. mnd
Felleskostnader inkluderer	felles bygningsforsikring (ikke innbo), felles forsikring av carporter, strøm/vedlikehold carporter, diverse innkjøp, brøyting av fellesareal og strøm gatelys.
Kommunale avgifter	Ca. 13 875,- pr. år. Grunnlaget og satsene er p.t. ikke beregnet/ fastsatt av kommunen.

Primærrom	89 - 109 kvm
Bruksareal	102 - 126 kvm
Antall soverom	2 (3)
Eierform	Eierleilighet/Seksjon
Boligtype	Nybygg selveierleilighet
Byggeår/tidsplan	2017/2018
Garasje/parkering	Egen carport og felles oppstillingsplass
Tomt	2 645 m ² Eiet tomt

*Regnestykket forutsetter at det tinglyses ett pantedokument.

Kontaktperson

Erik Bjørgum - 977 40 959 - erik.bjorgum@nylander.no

Salgsoppgavedato: 10.10.2017

Salgsoppgave revidert: 25.10.2017



Botn Hill

Totalt blir det 14 nybygde boliger på prosjektet Botn Hill. 6 av dem er eneboliger i kjede og 8 er selveierleiligheter.

Boligene blir bygd i et fredelig, trafiksikkert og barnevennlig område. Alle viktige fasiliteter som butikker, skole, barnehage og legekantor ligger i kort gang- og sykkelavstand fra boligene. Her får man landlig idyll selv om man befinner seg midt i hjertet av Selbu.

Tidsplan

2 leiligheter er allerede ferdigstilt og overtatt av kjøper. 2 nye er under oppføring hvorav en av disse er forventet ferdigstilt i løpet av

desember 2017. De 4 resterende leilighetene er estimert igangsatt i løpet av 3. kvartal 2018, dog betinget av 70 % omsetning av prosjektets totale omsetning. Alternativt bygges det 2 og 2 leiligheter etter hvert som de selges. Det estimeres ca. 12 måneders byggetid.

Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF



Erik Bjørgum



977 40 959



erik.bjorgum
@nylander.no



74 80 42 49

1. Leiligheten i 2. etg har stor takterrasse
2. Leiligheten fremstår lys og luftig
3. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys



1 2




3

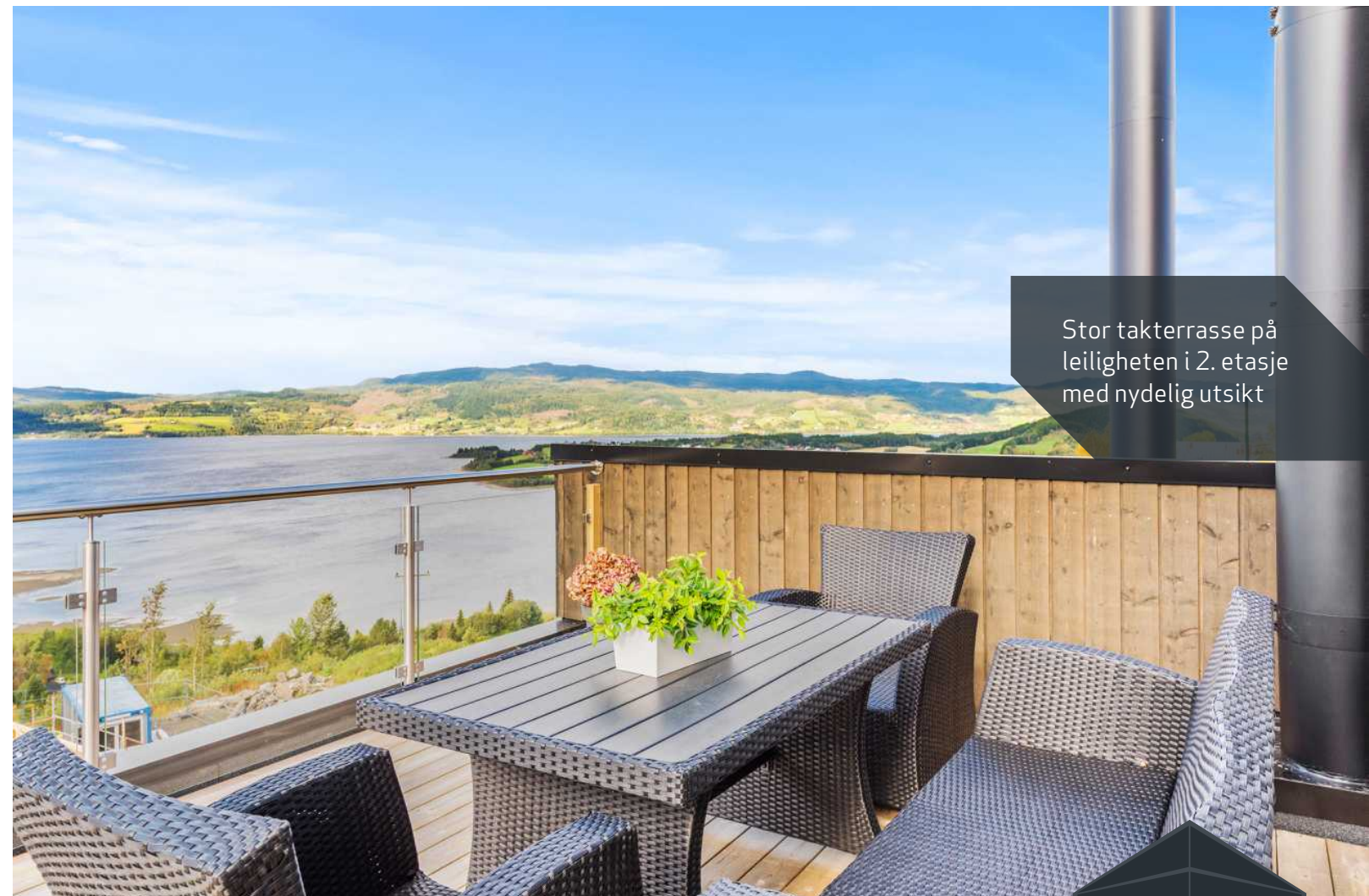
Midt i hjertet av Selbu

Botn ligger i en vestvendt skråning med panoramautsikt over Selbusjøen og naturen rundt. Med det åpne kulturlandskapet rundt feltet er solforholdene optimale. Kveldssola er der når du kommer hjem fra jobb og vil slappe av i solveggen. Botn legger forholdene til rette for å gi barna en trygg oppvekst med nærhet til naturen. Med gangavstand til marka, og badeplassen kun en sykkeltur unna, slipper de voksne å kjøre hit eller dit hele tiden. Her kan de lett slenge seg på sykkelen og suse ned til vannet. Eller til skolen. Eller fotballtreninga.

Følg FV705 til Selbu sentrum (Mebonden). Ta av hovedvegen og inn på Bellvegen ved Marienborg. Følg Bellvegen forbi alle skolene og opp bakkene til du får Åsvegen på venstre side. Ta av her og følg denne til du kommer til et veiskille, ta da til venstre. Eiendommen ligger da på venstre side. Alternativt kan man kjøre Hårstadvegen som starter rett ved KIWI i sentrum. Da er det bare å følge Hårstadvegen til du får Åsvegen på høyre side. Det vil bli skiltet med Nylander visningsskilt ved fellesvisning.



Utsikten over Selbu og Selbusjøen er upåklagelig



Stor takterrasse på leiligheten i 2. etasje med nydelig utsikt

Et unikt boligprosjekt midt i hjertet av Selbu

Nyt hverdagen på din egen lille topp i Botn. Selveierleiligheter og unike eneboliger i kjede med store, solrike takterrasser og panoramautsikt over Selbusjøen. Boligene vil fremstå som lyse og luftige der store vindusflater og panoramavinduer slipper inn rikelig med lys.

Totalt blir det 14 nybygde boliger på prosjektet Botn Hill. 6 av dem er eneboliger i kjede og 8 er selveierleiligheter. Boligene blir bygd i et fredelig, trafiksikkert og barnevennlig område. Alle viktige fasiliteter som butikker, skole, barnehage og legekontor ligger i kort gang og sykkelavstand fra boligene. Her får man landlig idyll selv om man befinner seg midt i hjertet av Selbu.

Botn Hill bygges i en vestvendt skråning med panoramautsikt over Selbusjøen og naturen rundt. Med det åpne kulturlandskapet rundt feltet er solforholdene optimale. Kveldssola er der når du kommer hjem fra jobb og vil slappe av i solveggen.

FASILITETER

- Praktisk planløsning
- Moderne og tidsmessig
- Vestvendt og gode solforhold
- Nydelig utsikt
- Parkering i carport
- Trappefri adkomst i 1. etg
- Store vindusflater
- Stor takterrasse på leilighet i 2. etg
- Småbåthavn - 700 meter
- Bell Skole - 700 meter
- Butikker - 1,5 km
- Stjørdal - 35 min

1. Trappefri adkomst til leilighet i 1. etg
2. Store vindusflater mot vest

Moderne
leilighetsbygg med
god beliggenhet i
Selbu



1 2



Moderne og funksjonelt

Kjøkkenet vil bli holdt i et moderne og funksjonelt design med rikelig benke- og lagringsplass. Det vil være anledning for kjøpere å endre kjøkkenet etter egne ønsker innenfor den valgte leverandøren sitt sortiment.

Kjøkkenet leveres av Huseby AS - en av Norges største kjøkkenprodusenter. På 20 000 kvm produseres det kvalitetskjøkken av dyktige medarbeidere med kjærlighet til faget.

Modell: Husby Agil

Fronter: Sirius (MDF)

Farge: Valgfri farge, 10 standardfarger

Skuffer: Kvalitetsskuffer med full demping

Håndtak: Stålhåndtak

Benkeplater: Laminat. Rette kanter, valgfri farge. 30 mm tykkelse

Baderommet får fliser på gulv med gulvvarme, flis i dusjsone og våtromstapet på øvrige vegger samt spotskinne for lys i himling. Her vil det også bli opplegg til vaskemaskin.

Baderomsinnredning leveres av Foss bad. Det vil bli 90 cm baderomsinnredning i hvit høyglans m/2 skuffer, integrert grep og evermiteservant.

Over innredningen monteres det 90 cm speil med integrert belysning. Dusjvegger i 90x90 av typen Vikingbad dusjvegg. I tillegg monteres det vegghengt WC fra Tece. Dusjstyr av modellen Ora Apollo samt dusjarmatur fra Oramix.

1. Moderne og funksjonelt kjøkken
2. Skap til høyre for innredning er ekstrautstyr

Kjøkkenet kan leveres i 10 ulike fargekombinasjoner



1 2



Lys og luftig

Leilighetene vil fremtå som lyse og luftige der store vindusflater og panoramavinduer slipper inn rikelig med lys.

Leilighet 1. etasje:

Dette er en leilighet med trappefri adkomst til entre og med alle rom på en flate. Store vindusflater langs hele stuen og spisestuen gir fantastiske lysforhold i hele leiligheten. Glatte, hvitmalte vegger, listefri overgang mellom tak og vegg, samt god plass for sofagruppe, tv-løsning. På stuen er det mulighet for å installere vedovn som varmekilde. Fra spiseplassen er det en skyvedør som leder ut på terassen. Den ligger på bakkenivå, og er et flott sted å slappe av og nyte kveldssola.

varmekilde. Fra spiseplassen er det en skyvedør ut til en koselig balkong som innbyr til kaffe og avis etter en god frokost.

Leilighet 2. etasje:

Moderne toppleilighet med en ekstra toppetasje. Herfra får du utgang til en flott takterrasse hvor sol og utsikt virkelig kommer til sin rett - uansett tid på dagen! Hver leilighet har to soverom, med mulighet for et tredje soverom og et lite kontor i den ekstra toppetasjen. Store vindusflater langs hele stuen og spisestuen gir fantastiske lysforhold i hele leiligheten. Glatte, hvitmalte vegger, listefri overgang mellom tak og vegg, samt god plass for sofagruppe, tv-løsning. På stuen er det mulighet for å installere vedovn som



Moderne stue og
nydelig utsikt



Den svarte vegg
på disse bildene er
tilvalg

Baderommet leveres med flis på gulv med varmekabler, flis og våtromstapet på vegger og spotskinne i himling. Leveres med 90 cm baderomsinnredning, 90x90 dusjvegger samt vegghengt WC.





Gang med flislagt gulv med varmekabler. Flis er praktisk med tanke på rengjøring samt slitasje fra snø og møkk fra sko.



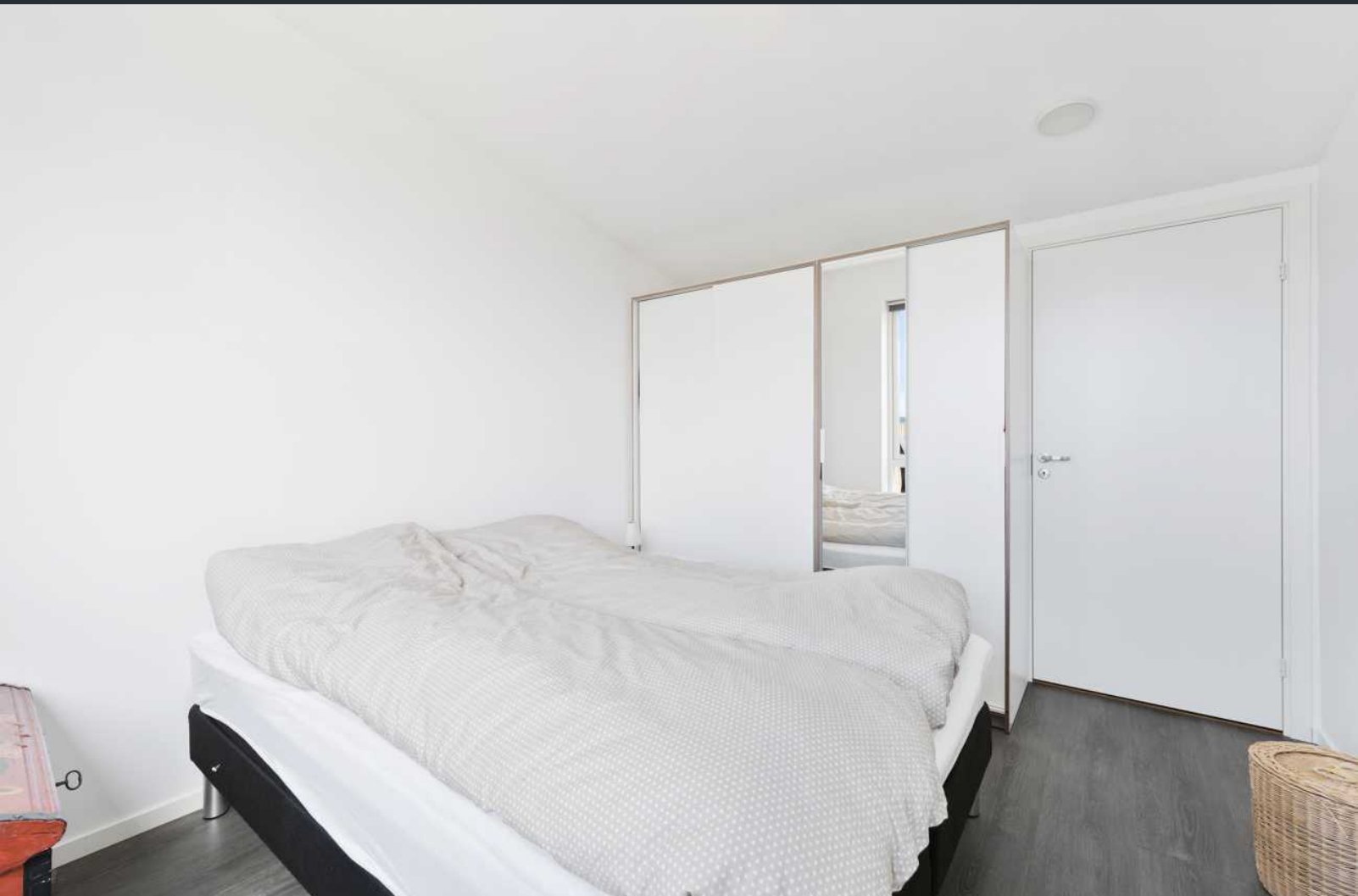


















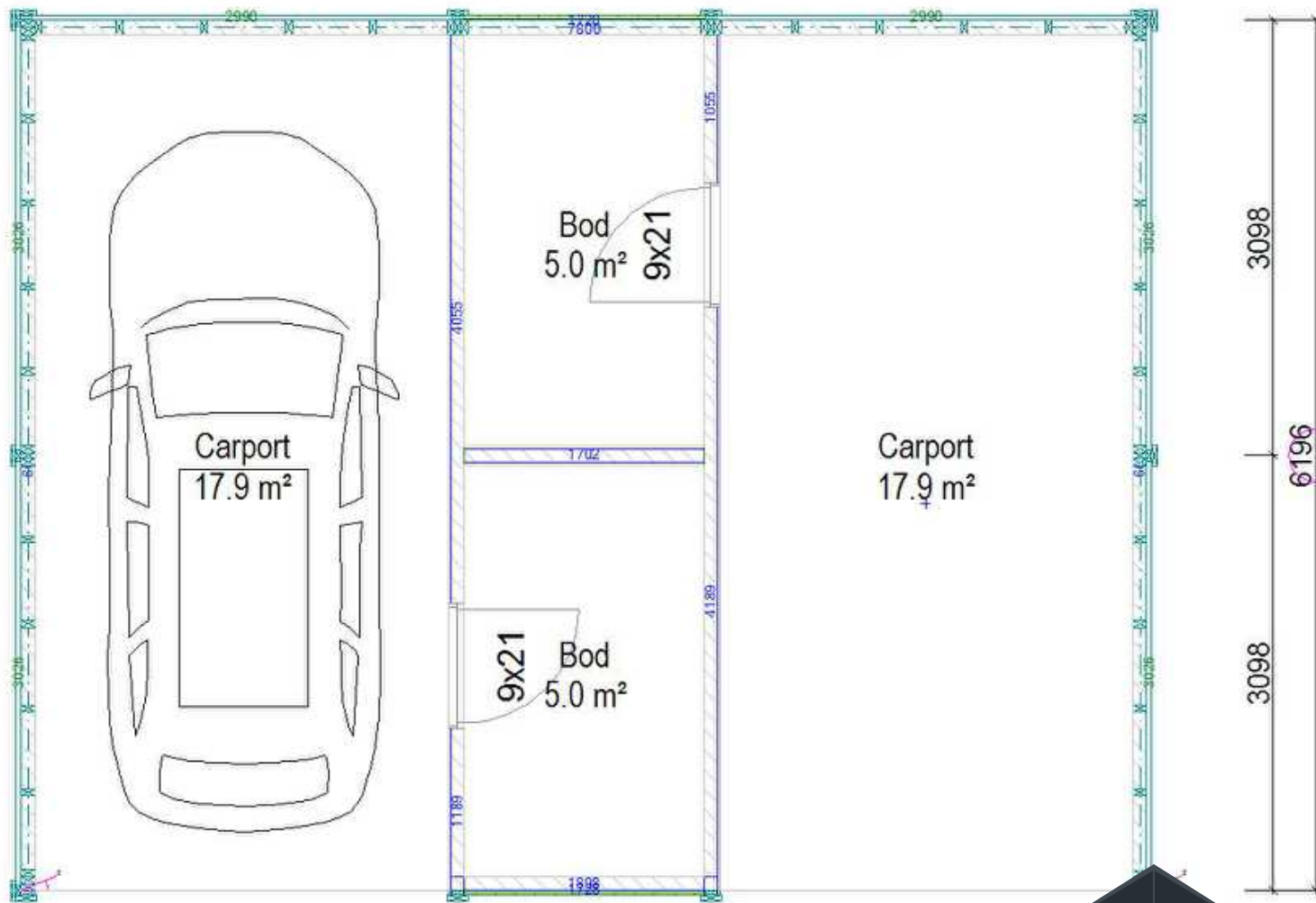




Panoramautsikt fra den flotte store takterrassen.

Carport





Botn Hill

Denne salgsoppgave med vedlegg er ment som underliggende dokumentasjon for kjøp og avtaleinngåelse. Dersom innhold og leveransebeskrivelse ikke endres av utbygger frem til kontraktsinngåelse, vil informasjonen i denne salgsoppgaven, sammen med gjeldende lovverk og forskrifter, angi leveransestandard og avtalevilkår.

Denne salgsoppgave av 10.10.2017, revidert 25.10.2017 er gjennomgått og godkjent av selger.

OPPDRAKSANSVARLIG

Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal
Værnesgata 23, 7503 STJØRDAL
Tlf. 74 80 42 40
Epost: stjordal@nylander.no

ANSVARLIG MEGLER

Erik Bjørgum
Tlf. 977 40 959
E-post: erik.bjorgum@nylander.no

SAKSBEHANDLER/KONTAKTPERSON

Megler/Salgskordinator Beate S. Hegdalsaune
Tlf: 916 61 548
E-post: beate.hegdalsaune@nylander.no

OPPDRAKSNUMMER

83-5141/17

EIER

Botn Hill AS, org.nr. 816 679 672

HJEMMEL TIL GRUNN

Botn Hill AS

HJEMMELSHAVER

Botn Hill AS

ENTREPRENØR

Oppføring vil skje gjennom delentrepriser.

ARKITEKT

Remy Spierings v/Selbu Byggtre

LEVERANDØR KJØKKEN/BAD

Kjøkken leveres av Huseby AS - en av Norges største kjøkkenprodusenter. På 20 000 kvm produseres det kvalitetskjøkken av dyktige medarbeidere med kjærlighet til faget.

Modell: Husby Agil

Fronter: Sirius (MDF)

Farge: Valgfri farge, 10 standardfarger

Skuffer: Kvalitetsskuffer med full demping

Håndtak: Stålhåndtak

Benkeplater: Laminat. Rette kanter, valgfri farge.
30 mm tykkelse.

Baderomsinnredning leveres av Foss bad. 90 cm baderoms innredning i hvit høyglans m/2 skuffer, integrert grep og evermitservant. 90 cm speil m/ integrert belysning.

FORRETNINGSFØRER

Da 2 leiligheter allerede er overtatt er sameiet allerede stiftet. Sameiets navn er Sameiet Botn Hill. Monica Sundal er valgt til styreleder samt forretningsfører. Vedtekter ligger vedlagt. Husordensregler er ikke utarbeidet.

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

PROSJEKTETS ADRESSE

Botn 15-25
7580 SELBU

Endelig adresse på den enkelte bolig vil bli gitt av Selbu kommune.

MATRIKKELNUMMER

Gnr. 63 bnr. 267, snr. 3,4,5,6,7,8 i 1664 Selbu kommune.

Leilighetene er allerede seksjonert og tildelt gnr/ bnr/snr.

Om prosjektet

PROSJEKTET

Totalt blir det 14 nybygde boliger på prosjektet Botn Hill. 6 av dem er eneboliger i kjede og 8 er selveierleiligheter. Leilighetene bygges i 4 sammenhengende blokker med 1 leilighet i 1. etasje og 1 leilighet i 2. etasje med tilhørende toppetasje i hver blokk. Det medfølger en carport med tilhørende utebod til hver leilighet. I tillegg er det utvendig oppstillingsplasser.

Boligene blir bygd i et fredelig, trafikksikkert og barnevennlig område. Alle viktige fasiliteter som butikker, skole, barnehage og legekontor ligger i kort gang- og sykkelavstand fra boligene. Her får man landlig idyll selv om man befinner seg midt i hjertet av Selbu.

For mer informasjon om standard og teknisk informasjon, se kundebeskrivelse som følger vedlagt salgsoppgaven.

VEDLEGG SALGSOPPGAVE

- Plantegninger datert 06.09.17
- Fasadetegninger datert 06.09.17
- Snittegninger datert 06.09.17
- Leveransebeskrivelse datert 17.10.17
- Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser
- Sameiets vedtekter
- Utomhusplan datert ?
- Prisliste datert 18.10.17
- Budsjett sameiet

VEDLEGG KONTRAKT

- Fasadetegninger, datert 06.09.17
- Snittegninger, datert 06.09.17
- Kjøkkentegninger
- Utskrift av grunnboken à jour pr.
- Matrikelutskrift
- Eiendomskart
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Bustadoppføringslova
- Informasjonsskriv til kjøper av bolig under oppføring (NEF)

TIDSPLAN, SELGERS FORBEHOLD OG ANDRE FORUTSETNINGER

2 leiligheter er allerede ferdigstilt og overtatt av kjøper. 2 nye er under oppføring hvorav en av disse er forventet ferdigstilt i løpet av desember 2017. De 4 resterende leilighetene er estimert igangsatt i løpet av 3. kvartal 2018, dog betinget av 70 % omsetning av prosjektets totale omsetning, samt under forutsetning av at nødvendige offentlige tillatelser foreligger fra Selbu kommune.

Byggestart varsles skriftlig til kjøperne, via utbygger / megler.

Byggetid er estimert til ca. 12 måneder, men kan både ta kortere og lengre tid, med forbehold om forsinkelser grunnet force majeure, streik, grunnforhold o.l.

Se under for prosjektets generelle forbehold.

Bindende bekreftelse på kjøp vil være bindende i 12 måneder.

Dersom kjøper ikke har fått annen beskjed fra selger innen fristens utløp, anses selgers forbehold som frafalt.

Etter avtaleinngåelse plikter utbygger å holde kjøper fortløpende orientert om:

1. Fremdrift.
2. Byggestart og overtagelse.
3. Tidspunkt for endringsmøte.
4. Eventuelle reguleringsendringer og nabovarsler m.m.
5. Skriftlig varsel dersom det oppstår endringer i leveransebeskrivelse / standard.
6. Skriftlig varsel dersom det oppstår forsinkelser grunnet force majeure, streik, grunnforhold o.l. som medfører utsettelse av overtagelse.

FØLGENDE GENERELLE FORBEHOLD FRA SELGER AKSEPTERES AV KJØPER:

AREAL PÅ BOLIGSTØRRELSE:

Arealavvik på leilighetsstørrelse mindre enn 5% kompenseres ikke, jfr. punkt vedr. arealer/ tegninger.

USOLGTE ENHETER:

Selger forbeholder seg retten til å endre priser

og salgsbetingelser på usolgte boliger, beholde boliger og leie ut usolgte boliger.

TILLEGGSYTELSE:

Selger kan selv velge å gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett for andre kjøpere.

OFFENTLIGE SKATTER OG AVGIFTER:

Eventuell økning i offentlige skatter og avgifter, herunder evt. økning av mva, tinglysingsgebyr, dokumentavgift m.m. belastes kjøper. Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, ansees som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov- eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede kostnader. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.

ENDRINGER I MATERIALVALG OG KONSTRUKSJONSLØSNINGER:

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. Evt. krav iht. brannforskrift kan medføre at enkelte vinduer leveres uten åpningsmulighet. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.

TILLEGGSVEDERLAG:

Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

SERVITUTTER OG ERKLÆRINGER:

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter, erklæringer som er nødvendig eller påkrevd av offentlig myndighet. Dette kan gjelde erklæringer om bl.a. adkomstrett, drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av ledninger, energi/nett etc.

OVERTAGELSE:

Kjøper plikter å overta boligen straks denne er ferdigstilt.

LEVERANSEBESKRIVELSE:

Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av evt. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

Byggets form, konstruksjon, standard og kvalitet er fastlagt, men det tas forbehold om eventuelle endringer i forhold til prospektet.

Vindusplassering i den enkelte enhet kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet estetiske utformingene av bygget.

Selger forbeholder seg retten til å heve / senke boligene dersom dette er nødvendig for å gi boligene best mulig tilpassing i terrenget. Det tas forbehold om justering i plassering, terrenglinjer og høyder i forhold til angivelser på tegning/planer.

Selger forbeholder seg retten til å slå sammen leiligheter/endre antall seksjoner i prosjektet.

Selger informerer kjøper når bygging igangsettes (bygggestart). Arbeider med og på eiendommen som gjøres før slikt varsel foreligger, er ikke å regne for bygggestart etter kontraktsbestemmelsene.

Bildene i prospektet er tatt i de solgte og overtatte leilighetene. Farger og materialvalg kan derfor være avvik fra standardleveranse fra selger. Bl.a. gjelder dette vedovn på stue og integrerte hvitevarer på kjøkken - dette følger ikke med handelen.

FORSINKELSER

Nevnte tidsplan er å anse som en omtrentlig plan for fremdrift.

Dersom estimert byggetid overskrides, og selger ikke sender korrigeret plan for overtagelse senest 6 mnd. før estimert overtagelse, regnes byggestarttidspunkt med tillegg av angitt byggetid som frist for overtagelse. Forsinkelse er å regne fra dette tidspunkt.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtagelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jfr Bustadoppføringslova § 10).

Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Tilleggsfrister:

Selger har rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova (jfr. tilleggsfrister §11).

Forhold som gjelder her er:

- 1) Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtagelse
- 2) Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for
- 3) Dersom det oppstår forsinkelser selger/entreprenør som er utenfor deres kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Når foreligger det forsinket overtagelse:

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtagelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter Bustadoppføringslova § 10 og § 11. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført, eller

hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Kjøpers rettigheter ved forsinket overtagelse:

Dersom overtagelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum

Generell info om forsinkelse:

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av bustadoppføringslova §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved evt. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

GARASJE / PARKERING

Det medfølger 1 carport med tilhørende utebod til hver leilighet. I tillegg er det felles oppstillingsplasser på tomten.

VELFORENING

Pliktig medlemskap i Botn/Dyrdalslia velforening.

AREALER/TEGNINGER

Arealer fremgår av både prisliste og tegninger, er fremlagt/ beregnet av selgers arkitekt. De oppgitte arealer i markedsføring er å betrakte som omtrentlig areal og kan være avrundet til nærmeste hele kvm. Størrelse på de enkelte rom kan avvike, slik at et rom kan bli større og et annet rom bli mindre. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal. Prosjektets BRA (bruksareal) tilsvarer p-areal (primærareal) inkludert eventuelle innvendige boder/garderober/sjakter og innvendige vegger. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor boligen, eventuell parkeringsplass og balkong/ markterrasse.

Det gjøres oppmerksom på at plan- og leilighetstegninger viser forslag til møblering og utstyr som ikke nødvendigvis medfølger i handelen.

TOMT

Areal: Ca 2 645 kvm iht matrikkelutskrift.
Eierform: Eiet tomt.

Friområde uteområder planeres og isåes til plen- kantstein mot kjøregater. Kjøregater på eiendom og oppstillingsplasser til biler asfalteres.

Tomten eies i fellesskap av sameiet.

Eiendommen disponeres av beboerne iht. tinglyst seksjonering samt vedtekter.

ADKOMST

Følg FV705 til Selbu sentrum (Mebonden). Ta av hovedvegen og inn på Bellvegen ved Marienborg. Følg Bellvegen forbi alle skolene og opp bakkene til du får Åsvegen på venstre side. Ta av her og følg denne til du kommer til et veiskille, ta da til venstre. Eiendommen ligger da på venstre side. Alternativt kan man kjøre Hårstadvegen som starter rett ved KIWI i sentrum. Da er det bare å følge Hårstadvegen til du får Åsvegen på høyre side. Det vil bli skiltet med Nylander visningsskilt ved fellesvisning.

FORURENSING I GRUNN

Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset, som medfører behov for tiltak.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Området er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan med bestemmelser. Reguleringsplan følger vedlagt salgsoppgaven. Det er innregulert tomter og bebyggelse foran (vest for) leilighetene som vil påvirke utsikten slik den fremstår i dag. Kjøper erklærer å være kjent med sistnevnte forhold. Gang- og sykkelveg og fortau langs Bellvegen, regulert i plan 19720001 «Del av Bellområdet» og plan 16642010005 «Botnlia - Bellshåggån», videreført frem til krysset ved Åsvegen skal være etablert før det gis

ferdigattest for bolig nr. 25 innenfor planområdet.

SKOLEKRETS / BARNEHAGER

I følge Selbu kommune sine nettsider, hører eiendommen per i dag under Selbu barneskole og Selbu ungdomsskole.

Området har kommunal barnehage i nærmiljøet.

ANTIKVARISK KLASSIFIKASJON

Eiendommen er ikke berørt av noen restriksjoner som følge av antikvarisk verneklasse etc.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkanlegg. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Tilknyttet offentlig vei via private internveier. Utgifter til brøyting og vedlikehold er inntatt i budsjett med stipulert beløp og dekkes av sameierne i fellesskap.

TINGLYSTE HEFTELSER/GRUNNBOKSOPPLYSNINGER

Det er p.t. ikke tinglyst noen servitutter på eiendommen. Eksisterende pengeheftelser vil bli slettet på selgers regning ved overtagelse.

Etter overgang til ny utforming av grunnbok pr. 17.4.17 vil både pengeheftelser og servitutter nå angis som heftelser med prioritet etter tinglysingsdato.

Dette medfører at nytt pant som skal tinglyses kan få prioritet etter tidligere tinglyste servitutter som hefter ved eiendommen. Potensielle budgivere bes fremlagt salgsoppgave med oversikt over eiendommens heftelser til sin bankkontakt før inngivelse av bud.

For mer informasjon om tilliggende rettigheter, ta kontakt med meglerforetaket.

Sameie:

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes panteheftelser/servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og

vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi / nettverk m.m.

Servitutter vil følge fra hovedbølet:

På hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer / avtaler. Servitutter vil medfølge, men uavklart hvilke. Dog har selger ingen kjennskap til at disse erklæringer / avtaler har innvirkning på denne eiendommen.

Organisering og økonomi

PRIS

2 840 000,- - 3 740 000,-

OMKOSTNINGER

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

Dokumentavgift, 2,5 % av andel tomteverdi kr 260 000,-

Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 525,-

Tinglysingsgebyr pr. panteobligasjon p.t. kr 525,-

Grunnboksutskrift p.t. kr 199,-

Startkapital til sameiet kr 10 000,-

Totalt p.t. kr 17 749,-

EIEFORM

Boligen selges som selveierleiligheter og er organisert som et eierseksjonssameie. Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven og vedtektene. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelse overfor sameiet. Sameiet blir ledet av et styre som velges blant sameierne. Dette styret skal ivareta alle saker av fellesinteresse for sameierne. Hver kjøper kan ikke eie mer enn 2 seksjoner i et sameie.

VEDTEKTER, REGLER, REGNSKAP OL

Sameiet er allerede stiftet under Sameiet Botn

Hill. Monica Sundal er forretningsfører samt styreleder for sameiet.

FELLESKOSTNADER

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

Budsjettforslag for 1. driftsår estimerer andel fellesutgifter pr. bolig til å ligge rundt kr 400,- - 500,- pr. mnd. Fellesutgifter er beregnet og fordelt ut i fra både eierbrøk og lik andel pr. seksjon ut fra type kostnad. Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felles bokostnader.

Felleskostnader iht. budsjett antas å skal dekke bl.a.: felles bygningsforsikring (ikke innbo), felles forsikring av carporter, strøm/vedlikehold carporter, diverse innkjøp, brøyting av fellesareal og strøm gatelys. Ovennevnte kostnader er stipulert og er kun basert på erfaringstall. Kommunale avgifter og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

TV/Fiber: Det vil ikke bli inngått kollektiv avtale om leveranse av TV & internett. Hver enkelt beboer kan selv velge produkter og tjenester fra de leverandører som måtte tilby sine produkter i området. Evt. tilleggspunkter for TV/Data/ Telefoni må ordnes og bekostes av den enkelte etter innflytting.

Pr. overtagelsesdato betales i tillegg til kjøpesum startkapital som settes av til sameiet, på kr 10.000,- pr. leilighet. Etter ferdigstillelse, forplikter selger seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av sameiet basert på erfaringer så langt for de som har flyttet inn i sine leiligheter. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesareal 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 i boligselskapet.

ØVRIGE LØPENDE UTGIFTER

I tillegg til månedlige fellesutgifter tilkommer:

- * Kommunale avgifter (eiendomsskatt, reneovasjon, vann, kloakk) fra Selbu kommune
- * Månedlige utgifter til TV, bredbånd og telefoni
- * Månedlige utgifter til oppvarming.
- * Strømabonnement

Disse kostnadene vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur samt andre forhold relatert til husstanden.

KOMMUNALE AVGIFTER OG BOLIGVERDI

Da boligene selges som nybygg under oppføring, er grunnlaget og satsene ikke beregnet/fastsatt. Når boligen er overtatt, skal man oppgi p-rom og s-rom (sekundærrrom, eks. innvendig bod) i selvangivelsen. Deretter vil boligverdi (tidl. kalt ligningsverdi) og kommunale avgifter beregnes. Ta kontakt med Skatt Midt Norge om du har flere spørsmål i denne forbindelsen.

Etter anslag fra Selbu kommune vil de kommunale avgiftene pr. leilighet utgjøre ca. 13 875,- pr. år (2017 tall). Dette fordelt på vann, avløp og renovasjon (liten restavfall).

RENOVASJON OG EIENDOMSSKATT

Renovasjon bestilles og faktureres fra Innherred Renovasjon.

Selbu kommune har ikke eiendomsskatt på boligeiendom, men kun verker og bruk.

ADGANG TIL UMLEIE

Boligene er godkjent av Selbu kommune med 1 selvstendig boenhet pr. bolig. Dette betyr at det ikke er lov til å etablere og leie ut en ekstra selvstendig boenhet uten kommunens godkjennelse.

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av hovedboligen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel). Dette kan evt. kun begrenses via vedtektene i sameiet.

ENERGIATTEST

Det er selger/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 etter ferdigstillelse.

Generelle salgs- og kontraktsvilkår

LOVGIVNING

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

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

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgiving til enhver tid til anvendelse. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor (kjøpet gjøres i vinnings øyemed), eller når boligen 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, men dette må i så fall forutsettes av kjøper ved innlevering av bindende kjøpsbekreftelse. Avhendingsloven er ufravikelig ved forbrukerkjøp av nyoppført bolig som ikke har vært brukt som

bolig i mer enn ett år på avtaletidspunktet, dersom selger har gjort avtalen i ledd i næringsvirksomhet.

Når arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres etter avhendingsloven.

GARANTIER

For de boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova, vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og evt. § 47. Selger skal uten ugrunnet opphold umiddelbart etter bortfall av eventuelle forbehold, eller senest når byggearbeidene igangsettes, sørge for sikkerhetsstillelse (garanti) i samsvar med bufl. § 12. Garanti må dog alltid stilles før innbetalinger avkreves Kjøper. Kjøper gis en særskilt hevingsadgang hvis Selger ikke stiller garanti straks etter at forbehold er bortfalt eller byggearbeidene igangsettes. Kjøper kan i disse tilfellene varsle Selger skriftlig og det må settes en frist på 10 dager for å bringe forholdet i orden dersom Kjøper ønsker å benytte seg av hevingsadgangen.

Garanti skal stilles for et beløp tilsvarende 3 % av kjøpesummen for krav som fremsettes mot Selger før overtakelse.

For krav som fremsettes mot Selger på et senere tidspunkt, men senest fem år etter overtakelse, skal garantien tilsvare minst 5 % av kjøpesummen. For krav fremsatt etter dette tidspunkt gjelder ingen sikkerhet.

Garantist (selgers bankforbindelse) oversender garantiene direkte til Meglerhuset Nylander AS, avd. Stjørdal. Hvis garantist utsteder originale garantier oppbevares disse i meglers depot frem til overtagelse, og oversendes deretter til forretningsfører for borettslag og sameier, eller direkte til kjøper for oppbevaring i garantitiden. Eventuelle mangler må varsles til selger og garantist/bank med kopi til megler innen 5 år etter overtagelse, men så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller det var mulig å oppdage dem. Kjøper må fremme et eventuelt reklamasjonskrav senest innen 5 år etter overtagelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Selger plikter skriftlig å oppfordre forretningsfører/ kjøper om retur av garanti til garantist/bank etter utløpet av 5 år. Slik oppfordring må dokumenteres.

Ved utløp av garantien varsles ikke kjøper dersom garantien er i forretningsførers forvaring.

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:

- Tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

- Utført arbeids skal tilfredsstillende avtale toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jf. Norsk Standard NS-3420-1:2017.

Det gjøres oppmerksom på at iht. kravene i TEK 10 så må ikke vinduer leveres som åpningsvinduer.

ENDRINGSBESTILLINGER

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeider.

Det vil være mulig å gjennomføre tilleggs- og endringsbestillinger med utbygger, som beskrevet i vedlagte leveransebeskrivelse.

Alle endringsbestillinger skjer mot selger. Selgeren plikter å skriftlig klargjøre for kjøper de kostnads- og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Endringsmøter avholdes etter nærmere avtale, etter at kjøpekontrakt er inngått.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktssummen med 15 % eller mer,
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelser eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke

står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Mot sikkerhet fra selger etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler megler at betaling for disse endringene finner sted etter overtagelse har funnet sted dersom de ikke skal innbetales via meglers klientkonto. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling direkte til selger/underleverandør før overtagelse, gjør megler oppmerksom på at slik betaling vil være usikret ved en evt. konkurs.

SPESIELLE FORHOLD I BYGGEPERIODEN

Forbruker må være inneforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, må kjøpere som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun i følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

OVERTAGELSE BOLIG

Overtagelse skjer iht. antatt byggestart og byggetid. Det estimeres ca. 12 måneders byggetid. 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. Overtagelse av bolig bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog kan partene avtale å gjennomføre overtakelse når midlertidig brukstillatelse

foreligger.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, gjør vi kjøper oppmerksom på at han overtar risiko for at ferdigattest vil bli stilt. Kjøper sier også fra seg muligheten til å kreve dagmulkt (i perioden fra overtakelse frem til ferdigattest blir gitt av kommunen). Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, avholdes likevel selve forretningen, men overtagelsen utsettes til tillatelse foreligger, evt. til ferdigattest er gitt, avhengig av hva partene blir enige om. Kjøper plikter å overta boligen straks ferdigattest foreligger.

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

Selger plikter å føre overtagelsesprotokoll, som signeres av begge parter som bekreftelse på at overtagelse har funnet sted. Såfremt deler av arbeidene inn- eller utvendig ikke er ferdigstilt ved overtagelse - men hvor boligen kan overtas, anmerkes manglene/ikke ferdigstilt arbeide i nevnte protokoll. Eventuell deponering av tilstrekkelig penger som sikkerhet for disse mangelsannføringer anbefales protokollført. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted, er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto (se betalingsbetingelser).

Det gjøres oppmerksom på at overtagelse og oppgjør vil kunne finne sted selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige boliger/fellesarealer/ tekniske installasjoner. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass. Kjøper er da inneforstått med at hans bo- og eiertid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

Boligen leveres i byggregjort stand. Dette

innebærer at boligen vil kunne ha behov for lett rengjøring før innflytning, grunnet byggestøv etc.

OVERTAGELSE FELLESAREAL

Overtagelse av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger og sameiets styre, og overtagelse av boligen kan skje uavhengig av dette. Overtagelse av boligen med tilhørende fellesareal/utomhusareal 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 overtagelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med kostnadsbildet på manglene/det ikke ferdigstilte arbeidet. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløpfastsettelse utarbeidet av takstmann. Oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få utstedt ferdigattest.

REKLAMASJON ETTER OVERTAGELSE, RETTING AV MANGLER

Dersom kjøper etter overtagelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må han eller hun reklamere skriftlig pr. epost/post på dette. Reklamasjon sendes til utbygger. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det vil være begrenset mulighet til å kunne reklamere på åpenbare og visuelle feil og mangler etter overtagelse, mangler som burde vært oppdaget ved overtagelse.

Forbruker må til en hver tid gi entreprenøren mulighet for utbedring. Dersom entreprenøren etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.00), mister forbrukeren rett til utbedring. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter

hvert som disse blir avsluttet.

Forbruker har ikke anledning til å sette bort

utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av entreprenøren, med mindre entreprenøren unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at forbruker skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper skal fremlegge finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen, inklusive omkostninger, senest 10 virkedager etter at avtale om kjøp er inngått. Kjøper aksepterer at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank. Finansieringsbekreftelse fra kjøpers bankforbindelse er betinget av at det blir stilt betryggende sikkerhet for selgers forpliktelser etter kontrakt i henhold til Bustadoppføringslova av 13. juni 1997.

Opptjente renter på eventuelt innbetalt forskudd av kjøpesum i perioden fra overtagelse til og med overskjøting, tilfaller kjøper. Unntak er dersom selger har stilt forskuddsgaranti (§47).

FORSKUDD/DELBETALING

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto senest 3 virkedager før overtagelse.

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest. I særlige tilfeller kan selger kreve og kjøper ikke nekte å gjennomføre overtagelse mot midlertidig brukstillatelse. Herunder f.eks. dersom utenomhus ikke lar seg ferdigstille på grunn av tele i bakken, at kommunen krever at alle bygg er ferdige før ferdigstilling gis, og lignende. I slike tilfeller har kjøper krav på å holde tilbake en forholdsmessig del av vederlaget til sikkerhet for at ferdigattest gis. Alternativt kan selger stille § 47 garanti til sikkerhet for dette forholdet. Overtagelse mot midlertidig brukstillatelse medfører at man har overtatt og følgelig ikke krav på dagmulkt etter overtagelse.

MEGLERS KLIENTKONTO

Alle innbetalinger vedrørende boligen, herunder

tilvalg, skjer direkte til meglers klientkonto i Danske Bank, med konto- og referansenummer angitt i kjøpekontrakt og akseptbrev.

FORSINKELSESDRENTER M.M.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megler i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger.

Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtagelse/forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betalingsforsinkelse fra kjøper:

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm. (jfr. Bustadoppføringslovas kapittel VII).

Partene er enige om at en måned anses som vesentlig mislighold.

AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille, følger av Bustadoppføringslovas §§ 52 - 54.

Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse eller før selgers forbehold er innfridd/fracfalt, betaler kjøperen avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslovas § 54.

Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt eller etter at selgers forbehold er innfridd/fracfalt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslovas §§ 52 og 53.

Selger kan kreve utbetaling av evt. forskudd/delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

TRANSPORT AV AVTALE/VIDERESALG AV KONTRAKT

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper, herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse, kopi av legitimasjon samt ev. innbetaling av forskudd/delinnbetaling. Videre salg før selgers forbehold er avklart og kjøpekontrakt er signert vil ikke bli akseptert.

Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overtagelse av rettsposisjoner i henhold til Kjøpekontrakten før overtagelse har funnet sted.

Påkrevde endringer av garantier ved evt. videre salg / transport av kontrakt bekostes ikke av selger / utbygger.

Etter denne dato, betinger selger seg et administrasjonsgebyr på kr 30.000,- inkl. mva. Dersom sameiet er stiftet kan eierskiftegebyr til forretningsfører komme i tillegg. Det samme gjelder evt. gebyr fra garantist (bank).

Evt. tidligere innbetalt forskudd/delinnbetaling, vil ikke bli fristilt til opprinnelig kjøper før ovennevnte vilkår er oppfylt og nytt forskudd/delinnbetaling fra ny kjøper er mottatt av megler. En utbetaling vil i et slikt tilfelle ikke omfatte renter fra meglers klientkonto.

Skulle tomte allerede være overskjøtet til kjøper, hvor hele leveransen ikke er overlevert (bygget), må tomte viderekjøpes til ny kjøper. Ovennevnte administrasjonsgebyr inkluderer ikke tinglysingsomkostninger hermed.

Kjøper plikter å informere sin kjøper om at garanti da tiltransporteres til ny kjøper på førstegangs kjøpesum.

Dersom formålet med transport av avtalen er å tjene penger ansees kjøper 1 som profesjonell, og er pålagt å stille med tilleggsgaranti (§12 garanti etter Bustadoppføringslova) for overskytende

mellom opprinnelig og ny kjøpesum.

Såfremt deler av markedsmateriell for prosjektet ønskes benyttet, må dette godkjennes av selger via megler.

HVITVASKINGSREGLER

Eiendomsmeglerforetak er rapporteringspliktig i henhold til hvitvaskingsregelverket. Det tas derfor forbehold om tilfeller hvor megler ikke får utført tilfredsstillende kundekontroll, herunder innhenting av gyldig legitimasjon, og av den grunn plikter å avstå fra å gjennomføre oppdraget med denne part.

Vi fraskriver oss ansvar for eventuelle erstatningsrettslige krav som følge av overnevnte forhold.

MEGLERS VEDERLAG

I forbindelse med salg av denne eiendommen er avtalen om vederlag mellom selger og megler:

Honorarer pr. enhet:

Provisjon med kr. 28 000,- pr. enhet.

Grunnhonorar med kr. 5.000,- per enhet.

Oppgjørshonorar med kr. 5.000,- per enhet.

Visninger med kr. 1.000,- pr. gang på ettermiddag og kveldstid.

Annonsering etter avtale/regning. Alle priser eks. 25 % mva.

Dersom handelen ikke kommer i stand på grunn av ikke innfridd selgers forbehold, skal selger betale provisjon for solgte enheter, grunnhonorar, markedsføring og alle utlegg. Grunnhonorar kr. 65 000,- totalt for hele prosjektet. Alle priser eks. 25 % mva.

DIVERSE

"Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Megler fraråder bruk av blanco skjøte.

Dersom kjøperen av boligen ikke skal ha tilstått grunnbokshjemmel ved overlevering av boligen fra selger til kjøper (blanco skjøte), må avtale som regulerer dette forholdet inngås og oppnås

mellom kjøper og selger og godkjennes av megler. Kjøper må selv besørge samtykke til dette fra sin bankforbindelse/kreditor, i forbindelse med budgivningen. Kreditor må i slikt tilfelle utferdige pantedokument basert på tredjemannssamtykke i tinglysing av pantedokumentet i den aktuelle bolig/seksjon. Selger plikter på sin side å signere tredjemannssamtykket i kjøperens pantedokument. Urådighetserklæring til kjøper tinglyses på eiendommen, og gebyr for dette bekostes av kjøper.

Dersom kjøperens kreditor ikke samtykker i slik gjennomføring av handel, gir kjøperen selgeren ugjenkallelig rett til å tinglyse skjøte for å unngå forsinkelse av oppgjøret fra meglers side. Kjøperen kan i så henseende ikke gjøre selgeren eller megleren ansvarlig for de kostnader eller tap han blir påført ved manglende samtykke fra sin kreditor. Dersom kjøper inngår avtale om kjøp av flere boliger som går i strid med gjeldende lovverk, jfr. borettslagsloven eller eierseksjonsloven, plikter kjøper innen overtagelsesdag å utpeke hvem som skal stå som kjøper i skjøtet, samt dennes signatur på skjøtet.

ORIENTERENDE OPPLYSNING

Informasjonen i dette prospekt er utarbeidet av Meglerhuset Nylander AS basert på informasjon mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon i denne salgsoppgave er godkjent av selger - hvor selger innestår for innholdet. Salgsoppgaven er utarbeidet etter beste skjønn, hvor Meglerhuset Nylander AS kun videreformidler gitt informasjon.

Kjøper gjøres oppmerksom på at skisser, 3D-tegninger, bilder, fotos m.m. i prospekt og annonser er av illustrativ karakter. Dette materiellet kan vise mengde og type innredning og detaljer m.v. som ikke nødvendigvis inngår i den ferdige leveransen. Dette materiellet er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Ved inngåelse av skriftlig, bindende bekreftelse

på kjøp hvor aksept meddeles, ansees avtale som inngått. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i denne salgsoppgave med vedlegg. Salgsoppgave m/vedlegg og akseptbrev fungerer som midlertidig kontrakt inntil kontrakt skrives.

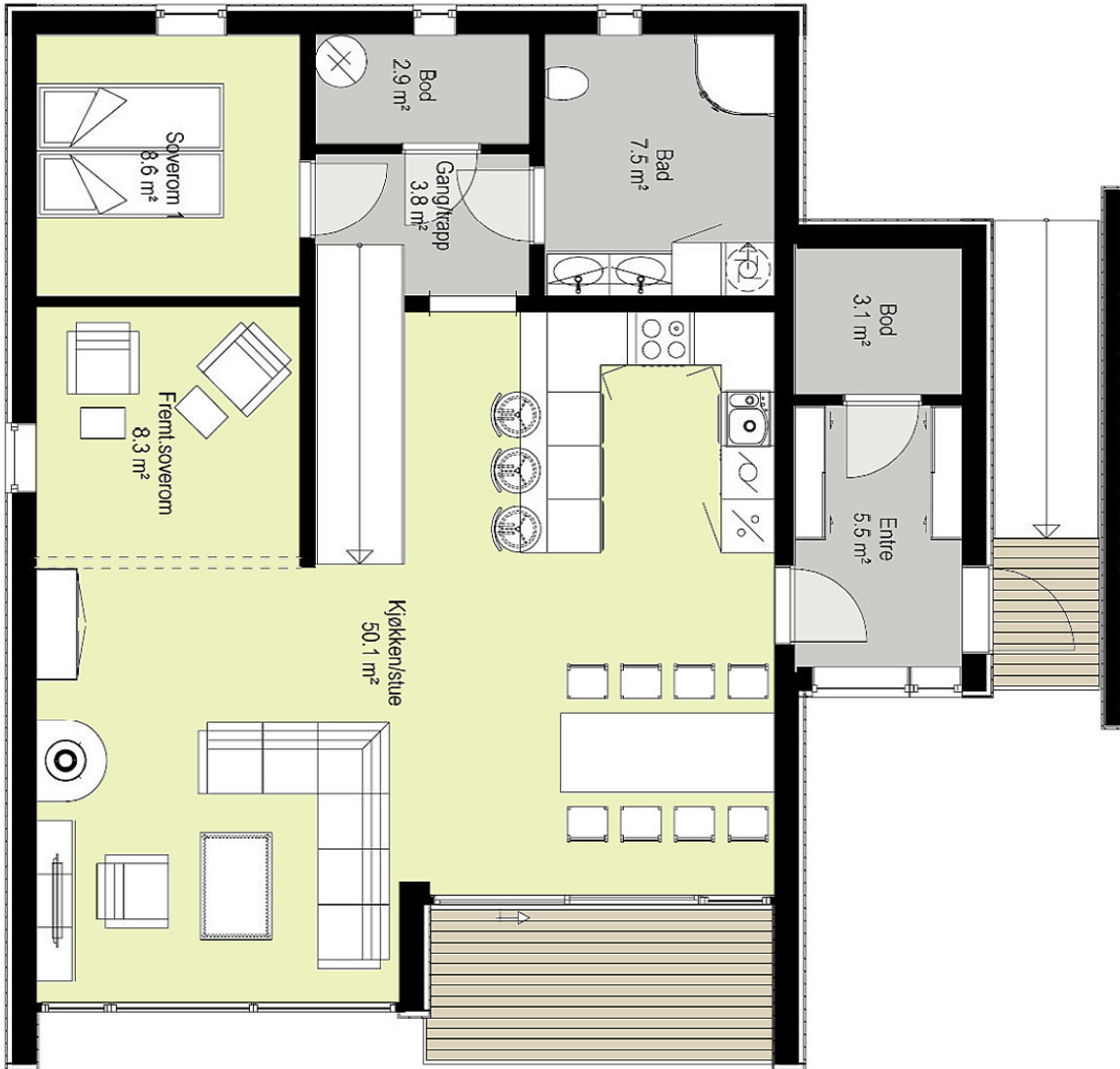
Kontrakt inngås på bakgrunn av salgsoppgave med vedlegg, dog aksepterer kjøper at detaljbestemmelser i leveransebeskrivelse og korrigerede vedlegg først kan bli avklart på tidspunkt senere en kontraktsignering. Inneholder kontrakts-dokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser. Dersom informasjon om leveranse er mangelfull, tvetydig eller upresis - legges selgers vurdering til grunn.

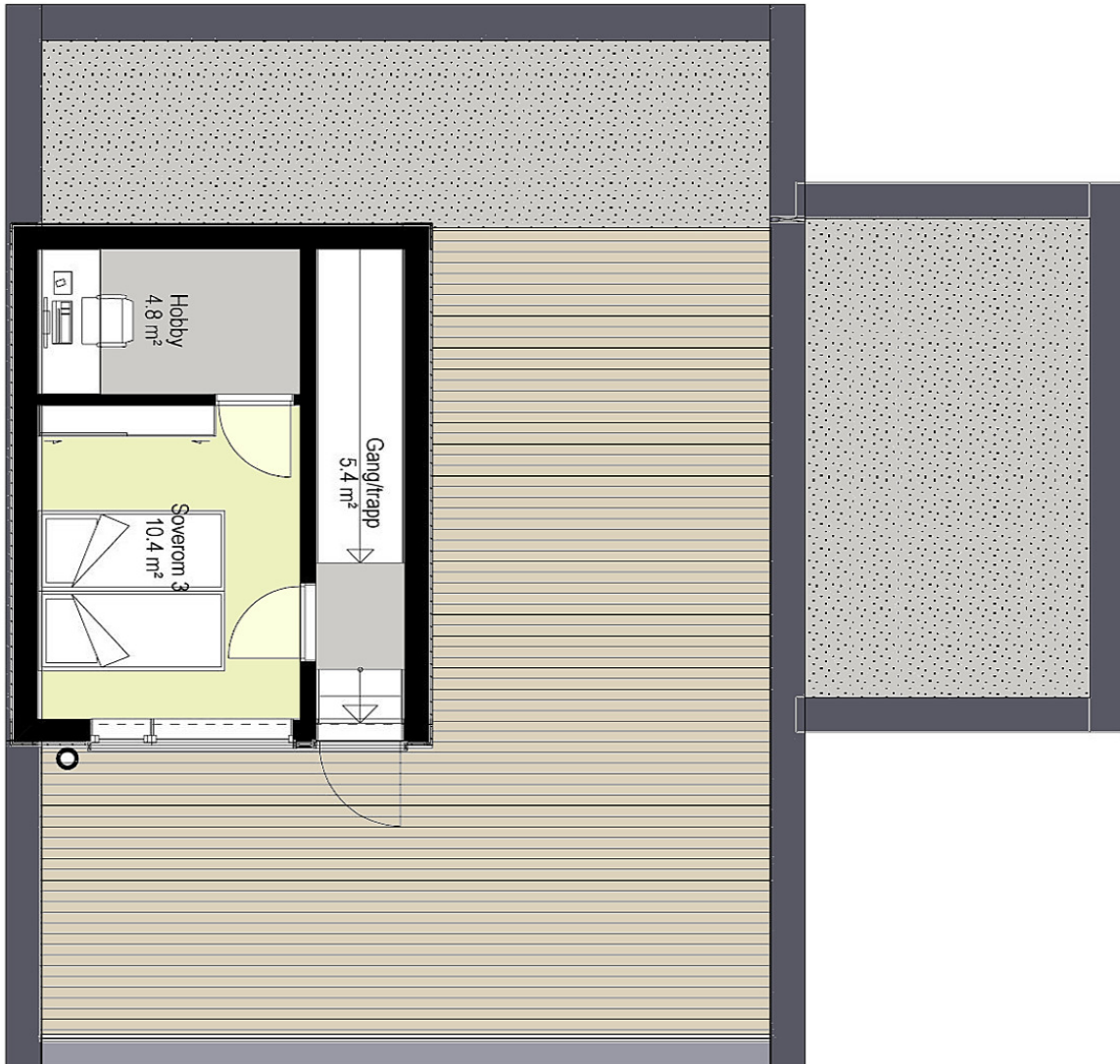
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i denne salgsoppgave med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har 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 av bolig inngås.

Dotted lines for writing.









Vedlegg

Leveransebeskrivelse



Leveransebeskrivelse for Botn Hill

GENERELL ORIENTERING

Byggherre: Botn Hill AS 7580 Selbu

Arkitekt: Remy Spierings v/ Selbu Byggtre

Byggeplass: Botn, Åsvegen, Selbu

GENERELLE FORUTSETNINGER

Leveransebeskrivelsen redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår ved leveranse fra Botn Hill AS med underleverandører til prosjektet Botn Hill, Mebonden i Selbu.

Alle materialer og komponenter er av god kvalitet, og tilfredsstillende oppsatte krav iht byggeforskriftene fra 1. juli 2010. (Tek 10) Deler av arbeidene sorteres inn under spesielle fagområder og blir leid inn av godkjente underentreprenører. Her nevnes graving, el, rør, maleriarbeid osv.

Leveransebeskrivelsen er et kontrakts dokument, og skal undertegnes av begge parter. Beskrivelsen, avtaledokumentets tegninger og tilbud vil sammen med avtaledokument m/ vedlegg gi en fullstendig dokumentasjon av hva leveransen omfatter. Endringer som foretas etter avtaleinngåelse skal spesifiseres på eget formular(endringskontrakt) og undertegnes av begge parter.

I noen tilfeller kan det inntreffe hendelser som gjør det nødvendig å foreta mindre endringer i materialvalg og konstruksjoner. Det forutsettes at endringer ikke skal påvirke kvaliteten og pris. Ved slike hendelser må Utbygger ta forbehold om å foreta nevnte endringer.

Leveransen er å forstå nøkkeiferdig bygg med standard kjøkkeninnredning og innredning på bad. Det bemerkes at innredninger, møbler, beplantninger, nummerskilt, postkasser osv som kan komme frem på tegninger ikke er med i leveransen.

Oppdatert: 17.10.2017

2

Leilighet 1 etg					10.10.2017	
Rom	Gulv	Innvendig vegger	Himling	Elektro	Sanitær	Innredning
Entre	Flis, grå, 30x60	Gips sparklet og malt (egg hvit 0502-Y)	Gips sparklet og malt	1 bryter, 1 stk spotskinne for lys i tak. 1stikk, varme i gulv		
Kjøkken/stue	Parkett, 3stavs eik	Gips sparklet og malt (egg hvit 0502-Y)	Gips sparklet og malt	3 lysbrytere, 1 stk spotskinne for lys i kjøkkentak, 1 stk triospott for lys v/tak for stue, 1 fremlegg for lys under overskap kjøkken. Stikk for oppvaskmaskin, kjøleskap, plateropp, komfyr, vifte, komfyrvakt. 2 stikk over kjøkkenbenk. 11 stikk ved gulv. 1 boks tomt rør for TV.	Oras safira kjøkkenaramatur	Kjøkken leveres med moderne glatte fronter. Laminat benkeplate. Hvitevarer ikke ink. Se egen spesifikasjon.
Bad	Flis, grå, 30x60. Dusjhjørne 5x5	Flis i dusjhjørne og malte vegger	Gips sparklet og malt	Varme i gulv. 1 bryter, 1 stk spotskinne for lys i tak. Fremlegg for lys i speil. Stikk for vaskemaskin, v/spell	Vegghengt toalett. Dusjhjørne 90x90 med dusjbatte. Se egen spesifikasjon	Baderoms innredning i hvit glatt utførelse. Se egen spesifikasjon
Soverom 1	Parkett, 3stavs eik	Gips sparklet og malt (egg hvit 0502-Y)	Gips sparklet og malt	1 bryter, 1 stk triospott for lys, 2 stikk		
Soverom 2	Parkett, 3stavs eik	Gips sparklet og malt (egg hvit 0502-Y)	Gips sparklet og malt	1 bryter, 1 stk triospott for lys, 3 stikk		
Bod/teknisk rom	Parkett, 3stavs eik	Gips sparklet og malt (egg hvit 0502-Y)	Gips sparklet og malt	1 bryter, armatur for lys i tak, 1 stikk, (sikringskap, ventilasjon, varmtvannsbereder)		
Balkong				Utelys, 1stikk		Terrasser på bakkeplan leveres uten rekkverk

Leilighet 2 etg					10.10.2017	
Rom	Gulv	Innvendig vegger	Himling	Elekro	Sanitær	Innredning
Entre	Flis, grå, 30x60	Gips sparklet og malt (egg hvit 0502-Y)	Gips sparklet og malt	1 bryter, 1 stk spotskinne for lys i tak, 1stikk, varme i gulv		
Bod ved entre	Parkett, 3stavs eik	Gips sparklet og malt (egg hvit 0502-Y)	Gips sparklet og malt	1 bryter, armatur for lys i tak, 1 stikk		
Kjøkken/stue	Parkett, 3stavs eik	Gips sparklet og malt (egg hvit 0502-Y)	Gips sparklet og malt	3 lysbrytere, 1 stk spotskinne for lys i kjøkkenet, stikk v/tak for spisebord, stikk v/tak for stue, 1 fremlegg for lys under overskap i kjøkken. Stikk for oppvaskmaskin, kjøleskap, platetopp, komfyr, vifte. Komfyr, vakt. 2 stikk over kjøkkenbenk. 10 stikk ved gulv, 1 boks kont. rør for TV.	Oras safira kjøkkenarmatur	Kjøkken leveres med moderne glatte fronter. Laminat benkeplate. Hvitvare ikke ink. Se egen spesifikkasjon.
Bad	Flis, grå, 30x60, Dusjhjørne 5x5	Flis i dusjhjørne og malte vegger	Gips sparklet og malt	Varme i gulv, 1 bryter, 1 stk spotskinne for lys i tak. Fremlegg for lys i spill. Stikk for vaskemaskin, v/spell	Vegghengt toalett, Dusjhjørne 90x90 med dusjbatteri. Se egen spesifikkasjon	Badroms innredning i hvit glatt utførelse. Se egen spesifikkasjon
Gang	Parkett, 3stavs eik	Gips sparklet og malt (egg hvit 0502-Y)	Gips sparklet og malt	1 bryter, armatur for lys i tak, 1 stikk		
Gang/trapp	Parkett, 3stavs eik	Gips sparklet og malt (egg hvit 0502-Y)	Gips sparklet og malt	1 bryter, armatur for lys i tak trapp		Trapp
Soverom 1	Parkett, 3stavs eik	Gips sparklet og malt (egg hvit 0502-Y)	Gips sparklet og malt	1 bryter, 1 stk triospott for lys, 2 stikk		
Soverom 2	Parkett, 3stavs eik	Gips sparklet og malt (egg hvit 0502-Y)	Gips sparklet og malt	1 bryter, 1 stk triospott for lys, 3 stikk		
Soverom 3	Parkett, 3stavs eik	Gips sparklet og malt (egg hvit 0502-Y)	Gips sparklet og malt	1 bryter, 1 stk triospott for lys, 3 stikk		
Kontor	Parkett, 3stavs eik	Gips sparklet og malt (egg hvit 0502-Y)	Gips sparklet og malt	1 bryter, armatur for lys i tak, 2 stikk		
Bod/teknisk rom	Parkett, 3stavs eik	Gips sparklet og malt (egg hvit 0502-Y)	Gips sparklet og malt	1 bryter, armatur for lys i tak, 1 stikk,	Diverse teknisk utstyr. (sikringskap, ventilasjon, varmtvannsbereider)	
Takterrasse/balkong	Terrassebord			Utelys, 1stikk	Utelys takterrasse	Rekkverk iht arkitektens beskrivelse.

Oppdatert: 17.10.2017

GENERELT

Grunn, betong, mur og pussarbeider:

Støpt plate på mark. På grunn legges et 0,3 m tykt pukklag. Finavrettes og forsejling med radonsperre. I – elementer til plate med isolasjon. Fuktsperre, armering + pusset betongplate. Golv våtrom forberedt for flis og varmekabler.

Tømmerarbeid:

Tømmerarbeid inngår i leveransen. Arbeidene utføres iht tegninger. Yttervegger ferdigproduseres i elementer levert fra Selbu Byggetre AS og monteres sammen på byggeplass. Elementene leveres byggeplass ferdig med utvendig bekløddning og innsatte vindu med omramminger. Byggetraden reduserer byggetid på byggeplass, og det går raskt å få bygget tett. Alle innvendige arbeider utføres på byggeplass.

Byggematerialer:

Selve boligen oppføres i bindingsverk 1 og 2 etasjer, og med etasjeskiller i tre. Etasjeskille med to separate leiligheter (1.-2. etg) med lydhimling. Utvendig bekløddning i tre panel. Taktekkning med fall og papptekking. Vinduer med energiglass 0,80 W/m²K.

Yttervegger:

På murkrona leveres svillmembran 48 x 198 mm svill.

Svillen forankres forskriftsmessig til plate

Bindingsverk i 198 mm. Stående dobbel falset kledning, behandlet med grunning.

Luftelukter, vindtetting og 250 mm isolasjon i vegg. Innvendig gipsset og malt. Utvendig bod i forbindelse med Car-port, 98mm bindingsverk, uisolert.

Takkonstruksjon.

Sperretak m/35 cm isolasjon. Taktekkning – isolert fall med papp. Stål takrenner og tak nedløp.

Innervegger.

Delevegger i 170/98 mm bindingsverk med 70 mm isolasjon, malte gipsplater. Glatt listverk, karm og ved golv /evnt.tak. Fabrikkmalt med synlig spikring.

Gulv:

1.etg støpt plate på mark isolert. Isolert bjelkelag

Std. parkett på «tørre» rom. Fliser på bad, vaskerom og hall. Varmekabler i flislagte golv. Tilvalgs muligheter for golvflate.

Terrasser:

Rekkverk i herdet glass på takterrasse. Golv i trykkimpregnert 28 mm terrassebord. Terrasser etasjeskillere og mark i impr. std materialer.

Vinduer:

Vinduer leveres med ferdig hvitmalt karm på begge sider fra fabrikk.

Ytterdører:

Ytterdør fabrikkmalt i hvit standard, HC terskel, FG-sikkerhetslås, dørvridere i metall.

Terrassedør:

Heve/skyvedør med energiglass og overflatebehandlet som vinduer. Vanlig hengslet terrassedør på takterrasse.

Innendører:

Innendører i boligrom og tilstøtende rom leveres i hvitmalt utførelse. Låskasse, vrider og behandlet karm.

Foringer og belistning:

Listverk og foringer leveres i ferdig hvitmalt og synlig spikring.

Himling

Gipset, sparklet og malt

Oppdatert: 17.10.2017

GENERELT

Kjøkken

Kjøkkeninnredning standard utførelse. Muligheter for tilvalg av kjøkkeninnredning. Hvitvarer er ikke inkludert i pris. Elektriske installasjoner, avløp og vanntilførsel er fast.

Bad

Badroms innredning standard type, leveres montert fra rørlegger. Vegghengt klosett i hvit porselen.

Vaskerom

Innredning på vaskerom inngår ikke i std levering. Det leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensørkretsløp). Gjelder kun boliger.

Trapp

Innvendig ferdigmalt hvit + klariakk trapp med eiketritt.

Stolper og rekkverk i samme utførelse.

Tilvalg mulig.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Innbefatter avtrekk fra våtrom og kjøkken, og tilførsel av filtrert temperert luft til oppholdsrom. Kanaler monteres skjult i vegger og etasjeskillere. Det må påberegnes innkassing der andre muligheter er spenret.

Sikkerhetsutstyr

Brannalarmsystem.

Oppvarming

Elektrisk og ved. Varmekabler i flislagte gulv.

Stålpåpe inngår i leveranse. – ovn inngår ikke i leveranse.

Energiemerking.

Byggene føres opp iht TEK10. Energiemerking pr. leilighet blir beregnet ifm detaljprosjektering

Ei-installasjoner og rør.

Utføres etter egne spesifikasjoner av kvalifiserte og godkjente underleverandører iht «teknisk forskrift til plan- og bygningsloven», samt lokale vedtekter. Alle vann- og avløpsrør blir fortrinnsvis lagt skjult i vegger og etasjeskillere. Det bemerkes at innkassing kan bli nødvendig. Blandebatterier til kjøkken, bad og Wc leveres som ettgrepsbatterier forkrummet fra anerkjente leverandører.

Elektrisk anlegg utføres av autorisert ei-installatør. I fordelingskap monteres en komplett sikringsfordeling med kombiautomater og overspenningsvern. Skjult anlegg i vegger og etasjeskillere. Materieil beregnet i hvit utførelse. Antall punkt leveres iht gjeldende NEK 400. Plassering av el.punkter vises av elektrotregning.

Utearealer.

Frrområde uteområder planeres og isåes til plen – kantstein mot kjøregater.

Kjøregater på eiendom og oppstillingsplasser til biler asfalteres.

Signalanlegg.

Det leveres coax kabel frem til husvegg for TV og bredbånd. 1boks og tomt rør for TV i leilighetene. Hver kunde må opprette eget abonnement. Leverandør er Neanett. Fiber kommer innen rimelig tid.

Ringelokke.

Det installeres 1 stk ringelokke for hver leilighet.

Oppdatert: 17.10.2017

6

Øvrig info

Ferdigstillelse

Etter ferdigstillelse av bygg, vil Botn Hill AS foreta overtakelsesforretning med kjøper iht valgt ferdighetsgrad. Alle bemerkninger protokolleres og eventuelle mangler ved leveransen settes opp med tidspunkt for utbedring. Protokoll fra overtakelsesforretning og bekrefteise for utbedrede mangler signeres av kjøper og leverandør. Dokument vedlegges søknad om ferdiggjøring. Ved overtakelse mottar kjøper huseierbok som inneholder FDV-dokumenter for komponenter benyttet i bygget. FDV-dokumentene gir tips/råd og beskrivelse for drift og vedlikehold av boligen.

Fellesutgifter

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære felles driftsutgifter, hvor kostnadene vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Det forutsettes at kjøperen av leiligheter (gjelder bygg med flere enn en boenhet) tilslutter seg sameie.

Omkostninger

Dokumentavgift til staten: 2,5 % av tomteverdien. Omkostninger og gebyr for tinglysning av skjøte, og evt. finansielle dokumenter. Det må påregnes innkreving av gebyr for overskjøting og påkoblingsavgifter strøm, vann og kloakk. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

Garantier

Fra leverandør stilles garanti iht bustadoppføringslova § 12.

Forsikringer

Utbygger vil i oppføringsperiode ha bygg forsikret i egen bygge forsikring. Bygge forsikringen gjelder frem til bygget overtas av kjøper. Forsikring omfatter brann og annen skade.

Tilleggsinformasjon for leilighetsbygg.

Eierseksjonen vil tilhøre e: sameie. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringsen. Sameiet vil i vareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen.

Planlagte leilighetsbygg inkluderer 1 carport med bod til hver leilighet .

Drift og vedlikehold av din bolig.

Boligen leveres iht til Tek 10, hva gjelder konstruksjoner, tetninger, isolering og kvalitet vinduer og dører. Med systematisk vedlikehold vil de vare i flere generasjoner. Ved overlevering vil kjøper motta en bruksanvisning med informasjon om de produkter som er brukt i boligen og med tips i forhold til vedlikehold.

Toleranseklasser.

Materialer og utførelse er gitt i toleranseklasser iht Norsk Standard 3420. For boliger gjelder normalkrav for planhetstoleranse og normalklasse for retningstoleranser.

Diverse.

Leveransebeskrivelser kan angi fabrikater og produktbetegnelser på komponenter og bygge artikler. Botn Hill AS betinger seg retten til å kunne foreta valg av andre fabrikater, forutsatt at disse holder tilsvarende kvalitet og er tilsvarende prisklasse.

Endringer/tilvalg

Endringer.

Ved endringer i leveransebeskrivelsen må det påses at gjeldende tekniske forskrift blir fulgt.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddelene og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen, annonser, nettsider, opplysninger som kan være gitt muntlig osv. Denne leveringsbeskrivelsen gjelder som eneste beskrivelse og er vedlegg til kontrakt om kjøp av leilighet/boenhet. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningssmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, fargesetting etc.

Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget.

Endelig kjøkkentegninger vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det skje en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene.

Leilighetene blir selveierleiligheter som inngår i et seksjonssameie. Separate boenheter er å forstå som selveier.

Tilvalg/ endringer

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin enhet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgs rutiner. Eventuelle endringer vil bli ivare tatt i en endringskontrakt.

Det åpnes for følgende endringer:

- Parkett
- Flis
- Malingsfarge på innvendige vegger
- Fronter, benkeplater, beslag på kjøkken
- Oppgradering av elektro
- Varme i gulv (kun elektrisk)
- Blandebatterier, baderoms innredning, dusjvegg

Mulighet til å bestille tilvalg vil være tidsbegrenset og kjøper vil bli underrettet om dette.

Oppdatert: 17.10.2017

8

Kjøkken



Oppdatert: 17.10.2017

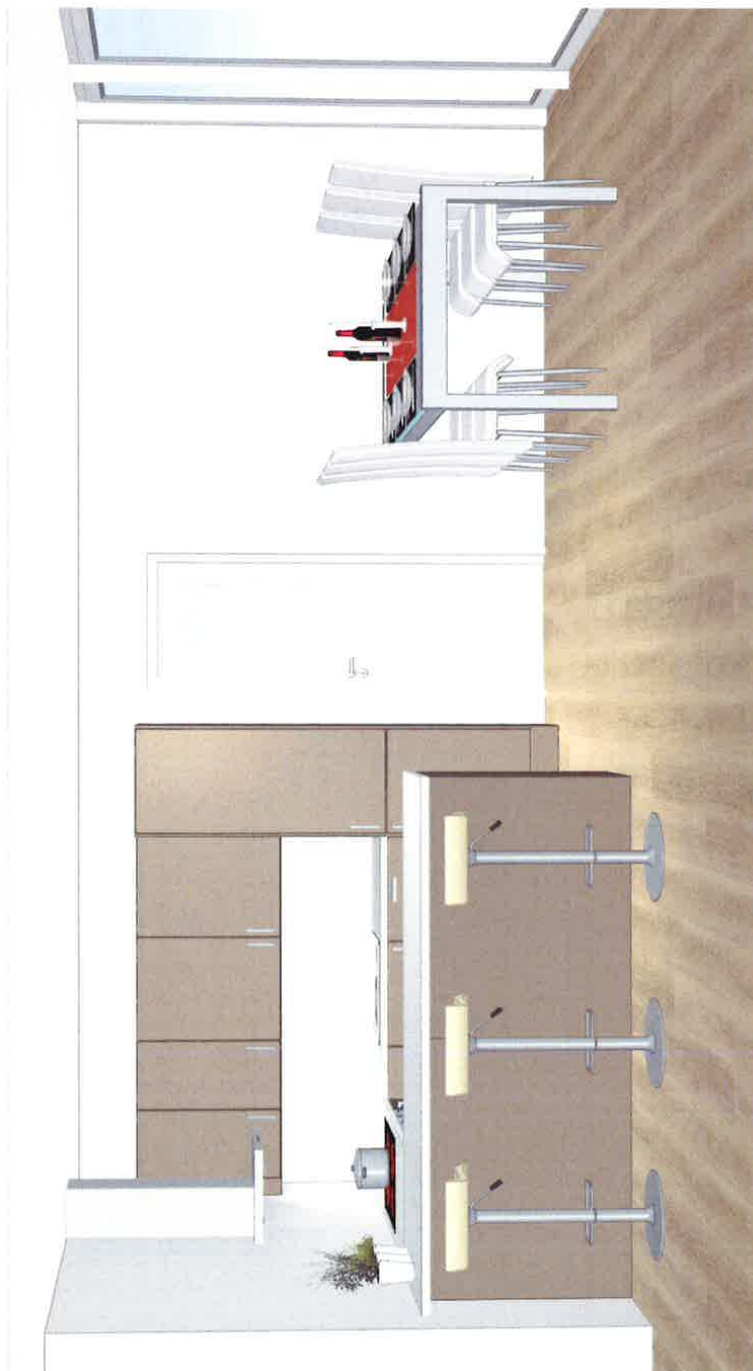
Beskrivelse

- **Type Huseby Agil**
 - **Fronter** Sirius (MDF)
 - **Farge** Valgfri farge, 10 standardfarger
 - **Skuffer** Kvalitetskuffer med full demping
 - **Håndtak** Stålhåndtak
 - **Benkeplater** Laminat. Rette kanter, valgfri farge. 30mm tykkelse
- **Pris på kjøkken inkl stål-hette og vask**
- **Hvitevarer er ikke inkl i pris**

Oppdatert: 17.10.2017

10

Perspektiv 1



Oppdatert: 17.10.2017

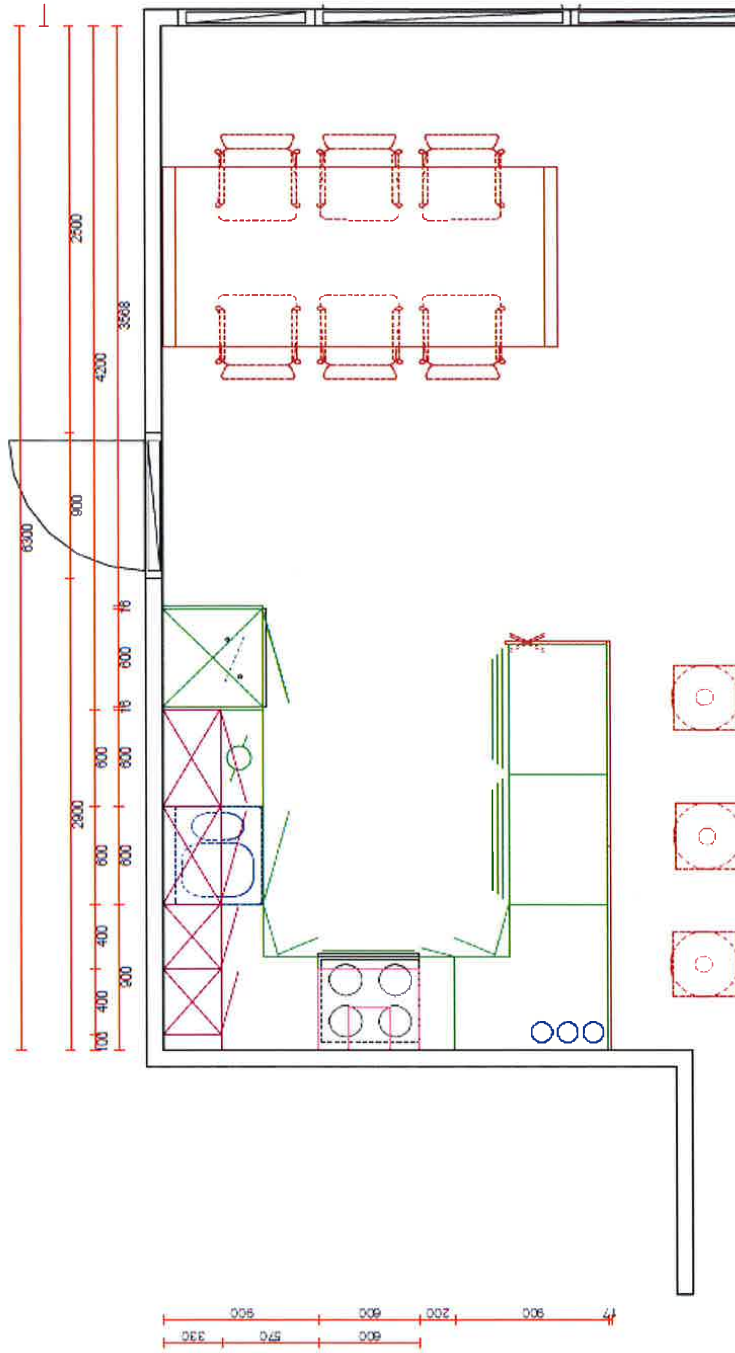
Perspektiv 2



Oppdatert: 17.10.2017

12

Planskisse kjøkken



Sanitær

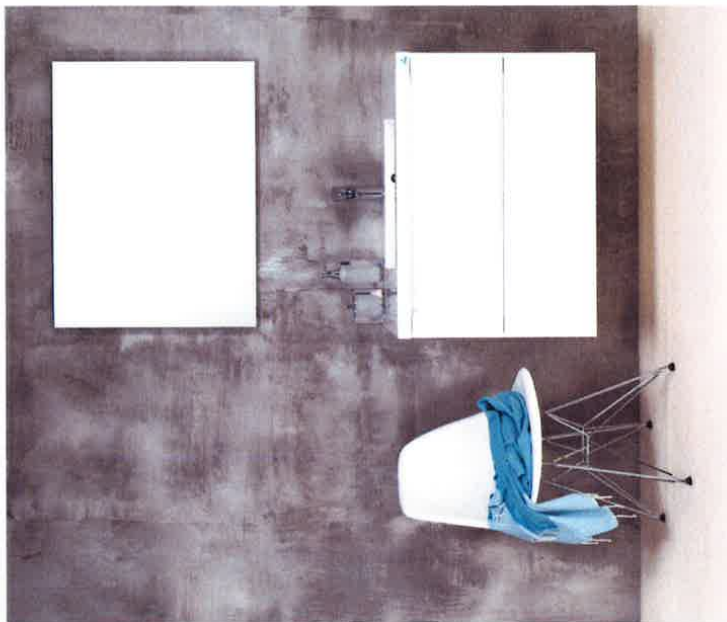


14

Oppdatert: 17.10.2017

Baderoms innredning

- **Type: Foss bad**
 - 90 cm baderoms innredning i hvit høyglans m/ 2 skuffer, integrert grep og evermiteservant.
 - 90 cm Speil m/ integrert belysning.



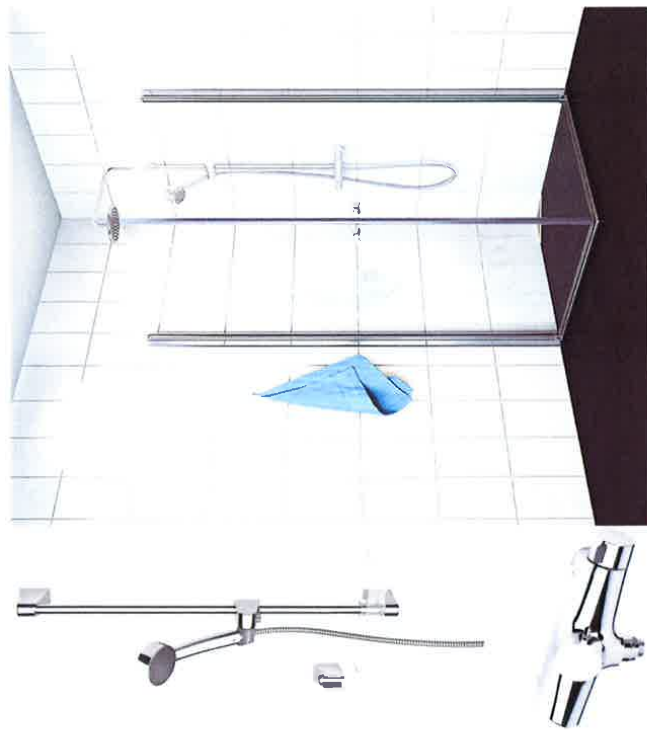
Dusjløsning

- **Type: Vikingbad dusjvegg**

– **Størrelse: 90x90**

– **Dusjuttstyr: Ora Apollo**

– **Dusjarmatur: Oramix**



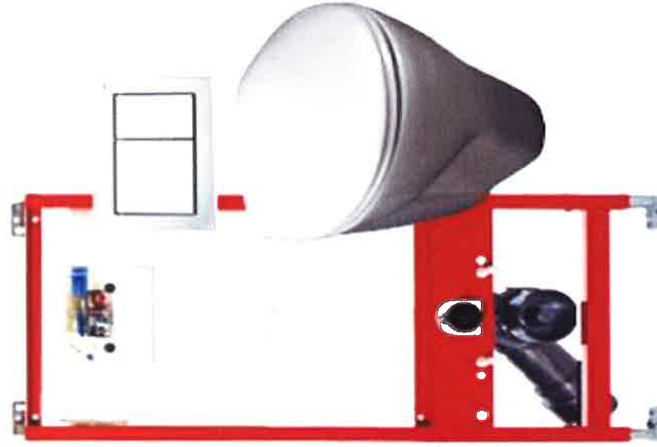
Oppdatert: 17.10.2017

16

WC

- **Type: Tece**

- Innbyggingspakke med toalettskål, sete og betjeningsplate



Armaturer



Annet utstyr

- **Varmvannsbereder – 200L CTC**



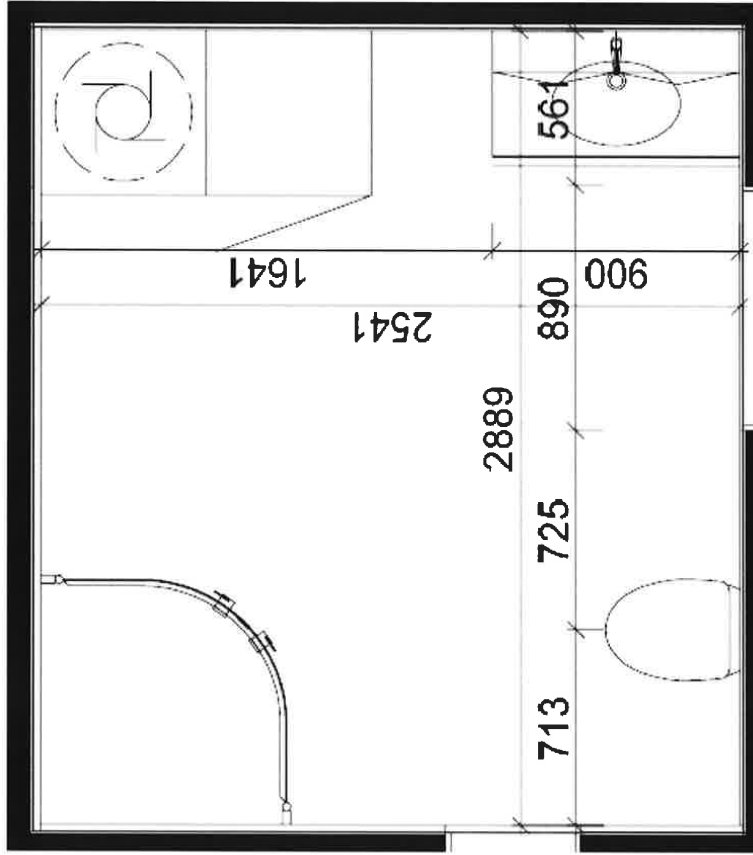
- **Vaskekar. (Gjelder kun for boliger med vaskerom)**



- **Oras Vaskekarmatur**

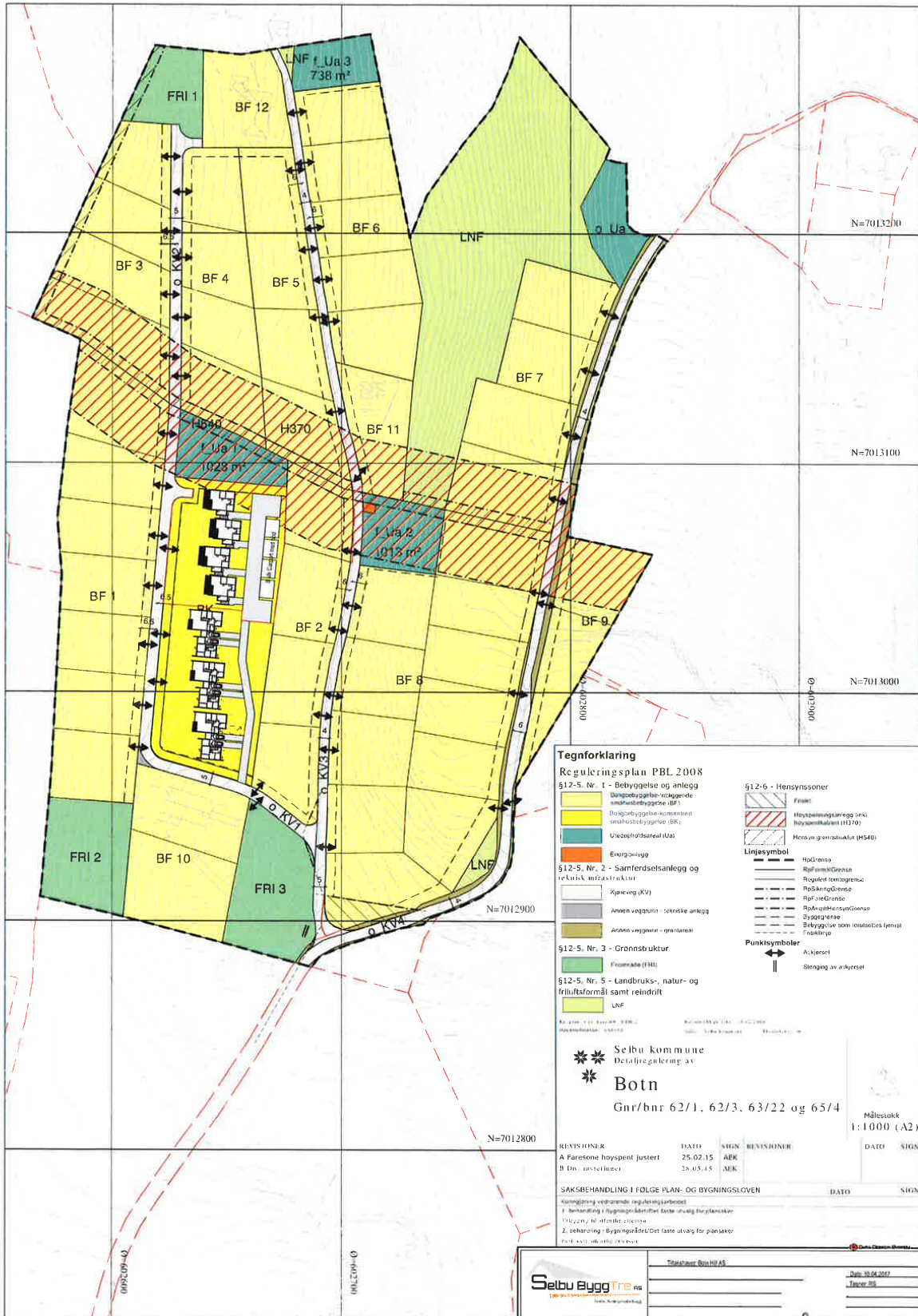


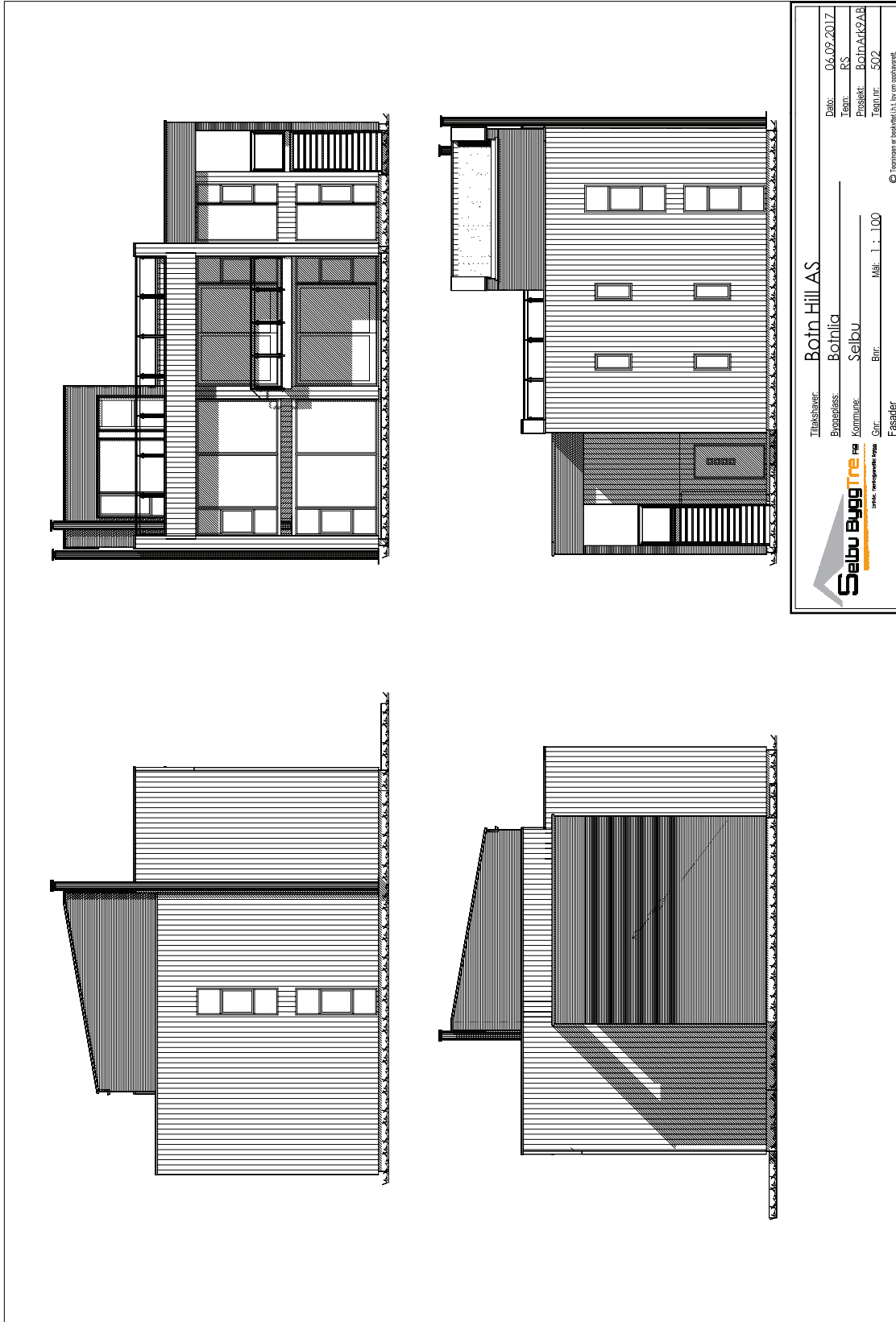
Planskisse bad




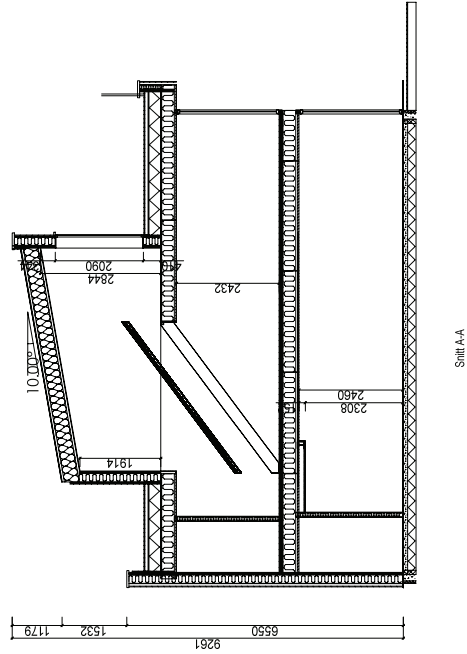
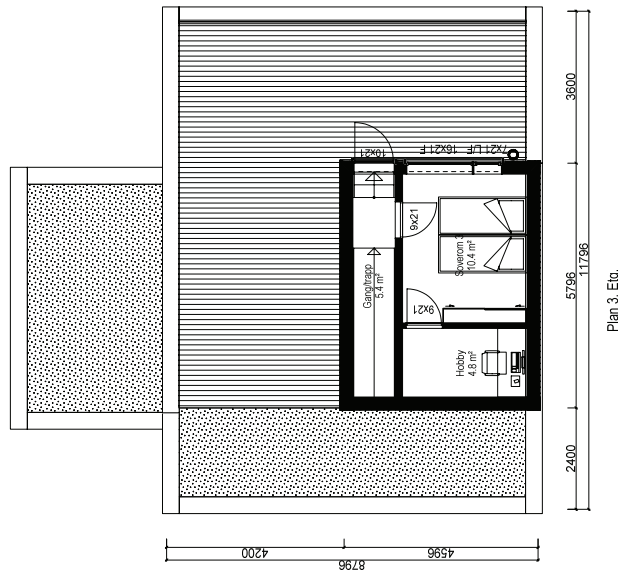
20

Oppdatert: 17.10.2017






		Tilraskaver: Botn Hill AS
Eigerklasse: Botnliå	Kommun: Selbu	Dato: 04.09.2017
Går: _____	Bnr: _____	Tegn: RS
Mell: 1 : 100	Fasadnr: _____	Prosjekt: Botnliå 2A
Fasadnr: _____	© Tegningene er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.	Tegnr: 502



Opprømmet BBA, 21.8 m²

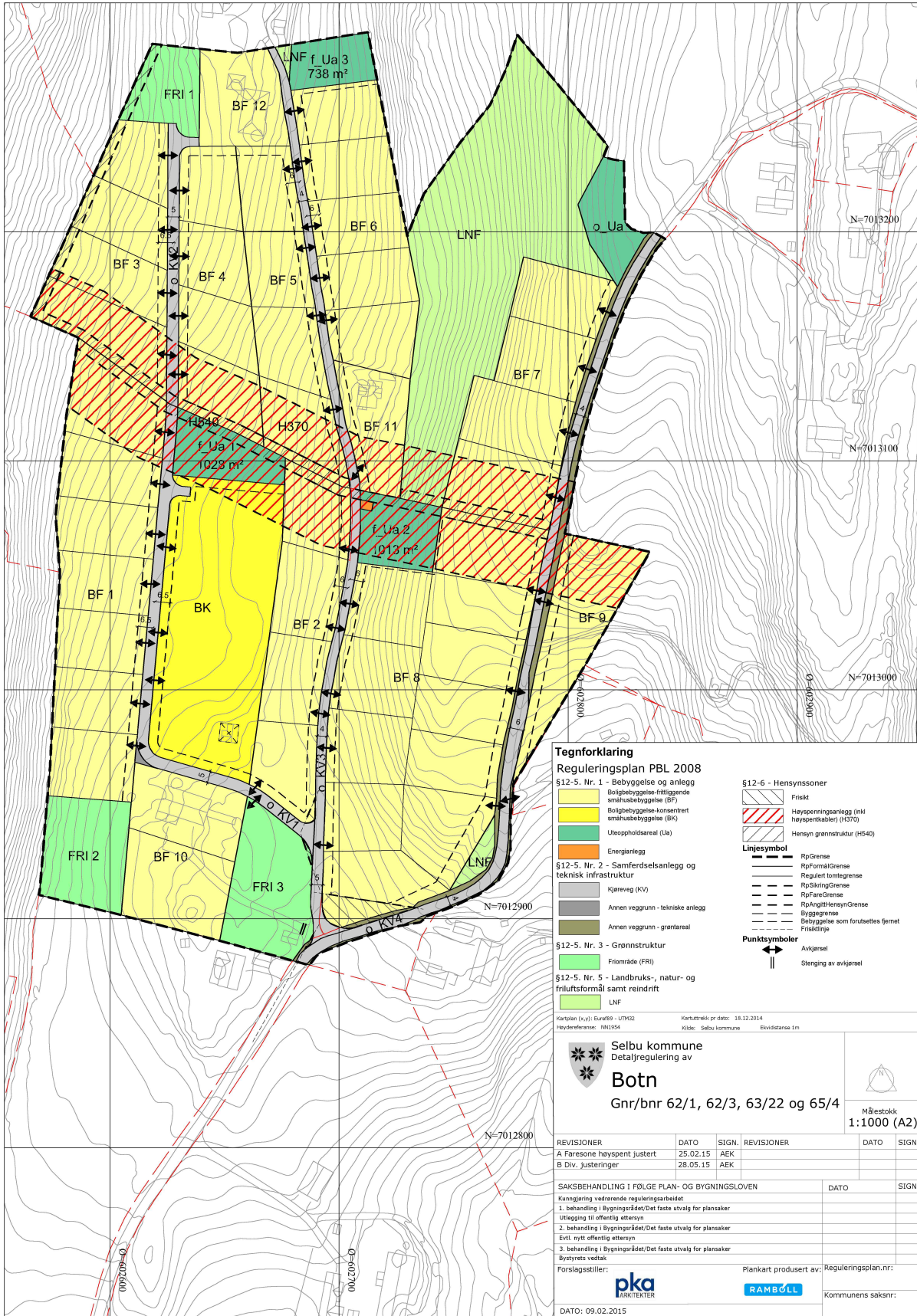
	
Tilraskstaver:	Botn Hill AS
Buvaldsklass:	Botnliå
Kommune:	Selbu
Byggh. nr.:	Blr. 1 : 100
3. Etg. og snitt	
Dato:	06.09.2017
Tegn.:	RS
Prosjekt:	Botnliå 2017
Tegnl. nr.:	500
© Tegningene er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.	



IT-løst skrevet: **Botn Hill AS**
 Byggeklass: **Botnilla**
 Byggherre: **Seibu**
 Prosjekt: **Botnakkvar**
 Tegnløst: **501**
 Skala: **1 : 100**
 Planer og snitt:

© Tegningene er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Bygd area (BYA): 125.4 m²
 Oppvarmet bruksareal (BRA) 1 Etg: 93.3 m²
 Oppvarmet bruksareal (BRA) 2 Etg: 94.5 + 21.8 m²
 Totalt bruksareal: 203.4 + 21.8 m²



Tegnforklaring
Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-fittiggende småhusebyggelse (BF)
- Boligbebyggelse-kommentert småhusebyggelse (BK)
- Uteoppholdsareal (Ua)
- Energianlegg

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (KV)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grantareal

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- Friområde (FRI)

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- LNF

§12-6 - Hensynssoner

- Frisikt
- Hvyspenningsanlegg (inkl høyspenntårn) (H370)
- Hensynsgrønnstruktur (H348)

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Regulert kontingrense
- RpSkilringGrense
- RpFareGrense
- RpAngstHensynGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktløst

Punktsymbol

- Avkjørsel
- Stenging av avkjørsel

Karttalen (x,y): Eua99 - UTM32
 Kartuttrekk gr dato: 18.12.2014
 Kilde: Selbu kommune Ekvikdansen tm
 Høydereferanse: NN1554

Selbu kommune
 Detaljregulering av
Botn
 Gnr/bnr 62/1, 62/3, 63/22 og 65/4

Målestokk
1:1000 (A2)

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
A. Faresone høyspent Justert	25.02.15	AEK			
B Div. justeringer	28.05.15	AEK			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet		
1. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker		
Utleggning til offentlig ettersyn		
2. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker		
Evtl. nytt offentlig ettersyn		
3. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker		
Bystyrets vedtak		

Forslagstiller: **pka** ARKITEKTER
 Plankart produsert av: **RAMBOLL**
 Reguleringsplan.nr:
 Kommunens saksnr:

DATO: 09.02.2015

Detaljert reguleringsplan for Botn og Dyrdalslia

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 02.06.2015

Tilhørende plankart er sist revidert: 28.05.2015

Godkjent av kommunestyret:

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 09.02.2015.

§ 2 AREALFORMÅL

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF12)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Uteoppholdsareal
- Energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Grønnstruktur

- Friområde

Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

- landbruks- natur og friluftsmål (LNF)

Hensynssoner

- Sikringssone - frisikt (H140)
- Faresone – høyspenningsanlegg (H370)
- Sone med særlige krav til infrastruktur – hensyn grønnstruktur (H540)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være til offentlig formål. Arealer merket f_ skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

§ 3.2 Automatisk fredede kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i grunnen komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Sør-Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) §8 annet ledd.

§ 3.3 Tekniske planer

Tekniske planer for veg, vann og avløp skal være godkjent av Selbu kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3.4 Veg, vann- og avløpsanlegg

Ny bebyggelse inklusive garasjer, gjerder og støttemurer skal ikke plasseres slik at de er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlig veg, vann- og avløpsanlegg. Slik bebyggelse skal ha en avstand til offentlig vann- og/eller avløpsanlegg på minst 2 meter.

Nye vannledninger skal etableres som vist på godkjent VA-plan. Det tillates midlertidig vannforsyning via pumpestasjoner inntil nytt høydebasseng er etablert.

§ 3.5 Situasjonsplan

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides situasjonsplan for hver tomt som skal vise:

- bygningers plassering og høyder
- avstand til tomtegrenser
- avkjørsel
- høyde på nytt og eksisterende terreng
- utforming av murer/fyllinger
- parkeringsløsning

§ 3.6 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god framkommelighet for gående og syklende.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 3.7 Matjord

Matjord som blir overflødig som følge av utbygging på planområdet skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet. Overflødig matjord skal primært brukes til jordbruksformål eller opparbeiding av grønnstruktur innenfor planområdet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse - frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse

4.1.1 Formål og utnyttelsesgrad

På felt BF1-BF5, BF7, BF9 og BF10 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse (en enebolig per regulerte tomt). Det tillates inntil 2 boenheter per hus.

Bebygd areal innenfor område BF1-BF5, BF7, BF9 og BF10 skal ikke overstige 40% BYA av netto regulert tomt.

Boligtomter innenfor felt BF6 skal inneha 2 boenheter.

På felt BF8 skal det etableres minimum 15 boenheter og maksimum 22 boenheter.

Det tillates oppført 2 boenheter innenfor BF11.

På felt BK skal det etableres 10 boenheter. Det tillates inntil 2 boenheter per hus. Bebygd areal innenfor område BK, BF6 og BF 8 skal ikke overstige 50 % BYA av netto regulert tomt.

4.1.2 Plassering av bebyggelse

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Det tillates ikke gjerder eller andre faste installasjoner utenfor byggegrensene som kan redusere fremkommeligheten for drift- og utrykningskjøretøy.

4.1.3 Byggehøyder

Det tillates en maksimal gesimshøyde på 7 meter og maksimal mønehøyde på 10 meter. Alle høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

4.1.4 Utforming

Sterke farger tillates ikke brukt på bygninger.

Garasjer, carporter og utvendige boder skal tilpasses bolighusets form, materialbruk og farge.

Hus innenfor felt BF3, BF4 og BF5 skal ha gesims- og/eller hovedmøneretning tilnærmet i nord-sør-retning.

Innenfor felt BF6 skal bebyggelse oppføres med saltak og ha hovedmøneretning tilnærmet i øst-vest-retning.

4.1.5 Parkering og atkomst

Parkeringsplasser, garasjer og/eller carporter for nye boliger innenfor planområdet skal løses på egen tomt.

Avkjørsel til tomtene kan plasseres tilnærmet som vist med atkomstpiler på plankartet.

Det skal sikres tilfredsstillende atkomst til eiendom 65/34 gjennom felt BF9.

4.1.6 Tilgjengelighet

Felt BF1, BF2, BF10 og BK skal til sammen ha 11 boenheter som har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Felt BF3-BF6 skal til sammen ha 9 boenheter som har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

1 boenhet på felt BF7 skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

Felt BF8 og BF9 skal til sammen ha 7 boenheter som har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

4.2 Uteoppholdsarealer

Innenfor f_Ua 1, f_Ua2 og f_Ua 3 skal det opparbeides nærlekeplasser på minimum 200 kvm. Lekeplassene skal gis en variert utforming som gir mulighet for allsidig lek og aktivitet.

Lekeplassenes utforming skal godkjennes av kommunen. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides utomhusplan som viser plassering, størrelse og utforming av fellesareal til uteopphold og lek.

4.3 Energianlegg

Innenfor areal avsatt til energiformål tillates oppført ny nettstasjon. Denne skal plasseres lett tilgjengelig fra o_KV3. Jordkabel skal erstatte eksisterende høyspentlinje. Trasé for jordkabel kan følge trasé for vann- og avløpsledninger. Der trasé for jordkabel sammenfaller med trasé for vann- og avløpsledninger skal jordkabel etableres samtidig med vann- og avløpsledninger.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Veg o_KV1

Veg o_KV1 opparbeides med kjørebanebredde 4 meter og skulderbredde 0,5 meter.

Vegen er atkomstveg for boliger på område BF1, BF2, BF3, BF4, BF10 og BK.

§ 5.1 Veg o_KV2

Veg o_KV2 opparbeides med kjørebanebredde 4 meter og skulderbredde 0,5 meter.

Vegen er atkomstveg for boliger på område BF3 og BF4.

§ 5.2 Veg o_KV3

Veg o_KV3 er atkomstveg for boliger på område BF2, BF5, BF6, BF8, BF11 og for eksisterende boliger på eiendom 62/3.

§ 5.3 Veg o_KV4

Veg o_KV4 er atkomstveg for boliger på område BF7, BF8 og BF9.

§ 5.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn – tekniske anlegg skal være offentlig. Arealet vist som annen veggrunn – tekniske anlegg på plankartet kan benyttes som avkjørsel til regulert tomt på felt BF1.

§ 5.5 Annen veggrunn - grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal skal være offentlig. Arealer vist som annen veggrunn – grøntareal på plankartet kan benyttes til skjæringer, fyllinger, grøfter og snøopplag.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Friområde

Friområdene er private arealer.

Innenfor friområdene kan det opparbeides enkle anlegg for opphold, lek og friluftsliv. Atkomst til BF10 tillates etablert via FRI 3.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Faresone - høyspenningsanlegg

Det tillates ikke oppført boliger innenfor faresone for høyspenningsanlegg (H370) før høyspentlinjen er demontert og erstattet med jordkabel.

§ 7.2 Sone med særlige krav til infrastruktur – hensyn grønnstruktur

Innenfor areal vist som hensynssone grønnstruktur (H540) kan det opparbeides turveg. Det tillates ikke oppført gjerder eller andre faste installasjoner, med unntak av veg, som hindrer fremkommelighet og fri ferdsel innenfor formåls grensen for hensynssonen.

Trasé for jordkabel, vann- og avløpsledninger tillates etablert i hensynssonen.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET

§ 8.1 Veg

Veg o_KV1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til boliger på felt BF1, BF3, BF4 og BK.

Veg o_KV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til boliger på felt BF3 og BF4.

§ 8.2 Leke- og uteoppholdsplasser

Nærlekeplass innenfor f_Ua1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest til boliger på felt BF1, BF3, BF4 og BK.

Nærlekeplass innenfor f_Ua2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest til boliger på felt BF8.

Nærlekeplass innenfor f_Ua3 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest til boliger på felt BF6.

§ 8.3 Jordkabel

Jordkabel må være ferdig etablert før høyspentlinjen kan demonteres.

§ 8.4 Nettstasjon

Ny nettstasjon skal være i drift før det gis ferdigattest for nye boliger på planområdet.

§ 8.5 Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale skal være inngått før noen tiltak innenfor planområdet godkjennes.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET

§ 9.1 Gang- og sykkelveg langs Bellvegen

Gang- og sykkelveg og fortau langs Bellvegen, regulert i plan 19720001 «Del av Bellområdet» og plan 16642010005 «Botnlia – Bellshåggån», videreført frem til krysset ved Åsvegen skal være etablert før det gis ferdigattest for bolig nr. 25 innenfor planområdet.

§ 9.2 Høydebasseng

Høydebasseng på Åsbaret skal være etablert før det gis ferdigattest for bolig nr. 40 innenfor planområdet.

FELLESUTGIFTER SAMEIE BOTN HILL 2017

FELLESUTGIFTER	fordelingsnøkkel	Årlig kostnad	1a	1b	2a	2b	3a	3b	4a	4b	8
			1	2	3	4	5	6	7		
Strøm/ vedlikehold carporter	0,125	12 000	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Forsikring carporter	0,125	4 000	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Forsikring bolig	a	0,112222222	1 118		1 118		1 118		1 118		
	b	0,137777778		1 372		1 372		1 372		1 372	
Diverse innkjøp		0,125	625	625	625	625	625	625	625	625	625
SUM ÅRLIG			3 743	3 997	3 743	3 997	3 743	3 997	3 743	3 997	3 997
SUM MÅNEDLIG		12	312	333	312	333	312	333	312	333	333

Antar at forsikring carporter kommer på ca. 4000,- årlig. Dette er et anslag.
 Snøbrøyting/ strøing faktureres utenfor fellesutgiftene inntil videre. Hver leilighet faktureres med følgende brøk; 0,5/5
 Gatelys faktureres fra velforeningen.

NB! Dette er kun et foreslått budsjett. Endelige satser er ikke fastsatt enda.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BOTN HILL

§ 1 FORMÅL

Sameiet Botn Hill er et boligsameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som sameiere. Sameiet har et ikke-økonomisk formål, da fellesinntektene kun skal dekke nødvendige fellesutgifter. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

§ 2 EIERANDELER

Sameiet Botn Hill består av 8 leiligheter (eierseksjoner) og fellesarealer i Botn Hill i Selbu kommune, gnr. 63 og bnr. 267. Eierseksjonene er nummerert fra 1 – 8. Eier av hver seksjon har full disposisjonsrett til sin seksjon.

§ 3 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med 1 sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon. Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til de han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

§ 4 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

§ 4.1 Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiermøtet. Beslutning om oppløsning krever minst $\frac{3}{4}$ flertall av det samlede antall sameieandeler.

§ 4.2 Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterrett i noen av seksjonene.

§ 4.3 Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjonseier's eierandel, kan bare besluttes av sameiermøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 5 ÅRSMØTE/SAMEIERMØTE

§ 5.1 Det holdes årsmøte hvert år innen utgangen av april. Styret sender skriftlig innkalling minst 8 dager og høyst 20 dager før årsmøtet. Saksliste skal følge innkallingen. Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, sendes skriftlig til styret innen 1. mars.

Sameiermøtet holdes når styret måtte innkalle til dette, eller når minst 5 av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i sameiermøtet. Innkalling skal skje innenfor samme frister som gjelder for årsmøtet.

§ 5.2 I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- 1) Årsrapport fra styret.
- 2) Regnskap pr. 31.12.
- 3) Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikeholdsfond.
- 4) Saker som styret forelegger.
- 5) Innkomne forslag.
- 6) Valg på

a) leder		for 1 år
b) 2 styremedlemmer		for 2 år
c) 1 varamedlem		for 2 år
d) valgkomité bestående av 2 personer		for 2 år

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet.

§ 5.3 På årsmøtet/sameiermøtet har hver seksjon en stemme. En sameier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig melding.

§ 5.4 Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt i lov eller vedtekter eller når forslagstiller krever større flertall. Vedtak av økonomisk art for eksempel låneopptak/investeringer som utgjør et beløp som er større enn 50% av sameiets årlige fellesutgifter, krever 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

§ 5.5 Styrets leder, styre- og varamedlemmer skal velges mellom sameiere foreslått av valgkomiteen eller fremkommet som benkforslag på møtet.

§ 5.6 Alle årsmøter/sameiermøter skal:

- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en sameier til å føre protokoll for møtet.
- Velge 2 stemmetellere.
- Velge 2 sameiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

§ 6 STYRET

- § 6.1 Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 2 styremedlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak. Den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.
- § 6.2 Sameiet tegnes av styrets leder og 1 styremedlem i fellesskap.
- § 6.3 Styremøter avholdes når det er påkrevet. Styret fører referatprotokoll.
- § 6.4 Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er tilstede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.
- § 6.5 Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.
- § 6.6 Årsmøtet/sameiermøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.
- § 6.7 Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold innenfor det vedtatte årsbudsjett eller års-/sameiermøtevedtak.

§ 7 FELLESUTGIFTER

- § 7.1 Sameiets fellesutgifter – alle driftsutgifter – skal dekkes av sameierne, og fordeles likt på antall seksjoner. Husforsikring og ytre vedlikehold på huset fordeles i henhold til den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp, fastsatt av årsmøtet/sameiermøtet, til dekning av disse utgifter.
- § 7.2 Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiermøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt ovenfor. Dersom det er behov for el-bil-lading, må det monteres egen måler til dette.
- § 7.3 Unnlatelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.
- § 7.4 De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest 2 år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 8 DISPOSISJONSRETT

- § 8.1 Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
- § 8.2 Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 12.
- § 8.3 Sameiermøtet setter opp ordensregler, som blir å respektere av samtlige.
- § 8.4 Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- § 8.5 Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.
- § 8.6 Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.
- § 8.7 Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§ 9 VEDLIKEHOLD

- § 9.1 Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige innvendige vedlikehold av leiligheten, herunder dører og vinduer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet for eiendommen.
- § 9.2 Det ytre vedlikehold av felles bygningene og av alle felles rom, trappeoppganger, anlegg og utstyr, herunder, fasader og tak på felles bygninger, samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet. Viser ellers til sameiets husregler.
- § 9.3 Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.
- § 9.4 Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer, også av hensyn til eiendommens utseende.
- § 9.5 Ved skader på glassruter må hver seksjonseier selv dekke egenandelen i husforsikringa, for tiden kr. 5000,-.

§ 10 MISLIGHOLD

- § 10.1 Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter § 10.2. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag når det senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs.
- § 10.2 Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller av sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameierne utkastet før seksjonen er solgt. Krav om utkastelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 10.1 om salg. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelse mot utkastelsen eller innsigelsen er klart grunnløs. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter § 10.1 om salg.

§ 11 ENDRING AV VEDTEKTENE

- § 11.1 Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dog kreves ¾ flertall blant det samlede antall seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning gitt i § 4.
- § 11.2 Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene i § 4 eller § 11 uten hver långivers skriftlige samtykke.
- § 11.3 Ved vedtektsendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft, såfremt dette har noen relevans for långiver.

§ 12 REGISTRERING AV SAMEIER I FORETAKSREGISTERET

- § 12.1 Sameier med 9 eller flere seksjoner skal registreres i Foretaksregisteret. Styret skal melde sameiet til registrering senest 6 måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst. Samtidig med registrering av sameiet registreres vedtektene.

§ 13 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene kommer lov om eierseksjoner's alminnelige bestemmelser (23.mai 1997 nr. 31) til anvendelse for sameiet.

Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i lovs form.

PRISLISTE

BOTN HILL

Ajòur pr. 18.10.17

	Leil. nr.	Etg.	Sov	P-rom	BRA	Pris	Omk.	Total pris inkl. omk.
LEDIG	3	1	2	89	102	2 840 000	17 749	2 857 749
LEDIG	4	2	2(3)	109	126	3 540 000	17 749	3 557 749
LEDIG	5	1	2	89	102	2 840 000	17 749	2 857 749
LEDIG	6	2	2(3)	109	126	3 540 000	17 749	3 557 749
LEDIG	7	1	2	89	102	2 940 000	17 749	2 957 749
LEDIG	8	2	2(3)	109	126	3 740 000	17 749	3 757 749

Etter at kjøpekontrakt er inngått er salgsprisene faste og kan ikke justeres for prisstigning.

Finansiering

Ved kjøp må det fremlegges en finansieringsbekreftelse.

Arealdefinisjon

Arealene i salgsoppgaven og prislisten er oppgitt i brutto- (BTA), bruksareal (BRA) og primærrom (P-rom). Arealene er beregnet etter Norsk Standard 3940.

BTA-arealet angir boligens gulvareal med utvendige vegger. Og halvparten av veggene mot nabo ved rekkehus/ tomanns bolig etc. BRA-arealet angir bo arealet inklusive innvendig bod. P-rom arealet angir boligens bruksareal av primærdel.

For betalingsbetingelser og selgers forbehold : se meglers salgsoppgave.

Trangt om plassen?



SCANPARTNER REKLAMEBYRÅ

Boliglån fra 3,20% rente

nom.

Bolig koster, og lån må man ha. Derfor er lav rente på denne boligen viktig. Er du under 34 år, får du vår aller beste rente. Er du eldre, må du antakelig betale litt mer. Litt avhengig av sikkerhet og kundeforhold.

Ta kontakt og fortell oss hva du trenger, så blir vi ganske sikkert enige.

Gjelder Boliglån Ung. Effektiv rente 3,30%, 2 mill., o/25 år. Totalt 2 924 773. Priser ihht gjeldende prisliste.

Søk på danskebank.no/boliglån eller ring 08540.

Danske Bank

BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP

av prosjektert bolig



Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med informasjon gitt i salgsoppgave med vedlegg av 10.10.2017 sist revidert 25.10.2017

Bekreftelse på kjøp av bolig i prosjektet: Botn Hill Bolig

Kjøpesum kr: _____ + omkostninger
Kjøpet vil bli finansiert på følgende måte:

Lån (bank, kontaktperson, tlf.):	Kr
Egenkapital:	Kr
Evt. annen finansiering (oppgi hvilken):	Kr
Totalt:	Kr

Kjøper er innforstått med at finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler senest 10 virkedager etter at bekreftelse på kjøp er inngitt. **Kopi av legitimasjon skal forelegges ved innlevering av denne bekreftelse.** Selgers forbehold i salgsoppgave skal være avklart innen 12 mnd. **Avgitte kjøpstilbud er derfor bindende for kjøper og kan ikke trekkes tilbake, etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger, jfr. salgsoppgavens betingelser vedr. avbestilling.**

Ønsker verdivurdering av nåværende bolig Ønsker lånetilbud fra Danske Bank

Eventuelle betingelser/forbehold:

Kjøper 1	Kjøper 2
Navn:	Navn:
F.dato/org.nr.:	F.dato/org.nr.:
Tlf./mobil:	Tlf./mobil:
E-post:	E-post:
Adresse:	Adresse:

Sted og dato: _____ Sted og dato: _____
Signatur: _____ Signatur: _____

Legg ved kopi av gyldig legitimasjon her:

Legg ved kopi av gyldig legitimasjon her:

FOR Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal:

Oppdragsnr. 83-5141/17

Akseptert Avslått v/selger: _____ pr. tlf./SMS den: _____ kl.

Finansiering sjekket den _____. Bank: _____ Kontaktpers. _____
Kommentar: _____

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det leggs inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjon i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



KONTAKTINFO



Mobil 977 40 959



Epost erik.bjorgum@nylander.no



Direktenr. 74 80 42 49 kontor

Erik Bjørgum

Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

Kjøp og salg av eiendom handler om mye følelser og store verdier, og for de aller fleste er dette ett av de viktigste valgene vi tar i løpet av et langt liv. Derfor skal ikke dette overlates til tilfeldigheter og for meg er det da naturlig og alltid være godt forberedt i møte med mine kunder for å kunne gi riktige og gode råd slik at mine kunder følger seg trygg og ivaretatt gjennom hele salgsprosessen.

Salg av eiendom handler om å skape positive følelser hos kjøper og selger, og nøkkelen til dette ligger i

detaljene. Derfor er det viktig med fokus på detaljer som hvem målgruppen er, skreddersydd markedsføring, gode bilder og utarbeidelse av et godt prospekt som virkelig fremhever det beste ved din eiendom.

Min motivasjon ligger i det å se fornøyde kunder som i etterkant føler de har fått en personlig oppfølging ut over det de hadde forventet gjennom en megler som har vært til stede fra første møte og til nøkler er overlevert kjøper.

OM MEGLERHUSET NYLANDER

Nylander har i generasjoner vært eiendomsmegleren som alltid har hatt høy tillit hos trønderne - faktisk helt tilbake til 1936.

Når du velger oss som din megler, vil du oppleve boligsalg etter NylanderMetoden. Dette er vårt eget konsept, som har vært utprøvd gjennom generasjoner.

Fra tid til annen dukker det opp nye meglere og konsepter. Faktum er at det i dag ikke finnes noen eiendomsmeglere i Norge som har tilsvarende historiske røtter som vi.

For oss er vår historie det beste bevis på at konseptet fungerer og samtidig hatt evnen til å fornye seg med tiden. Ikke alle vet at vi var først ute i Norden med boligannonsering på internett.

Ved å levere kvalitet i våre tjenester sørger vi for å utelukke tilfeldigheter ved ditt boligsalg. Hemmeligheten er våre gjennomprøvde rutiner, støttet opp med våre kjerneverdier: FORBEREDT, KOMPETENT, ENGASJERT og PÅLITELIG.

Vi har stor respekt for den tillit våre boligselgere viser oss, og de verdier vi forvalter for våre kunder. Derfor har vi hver enkelt kunde i fokus, fremfor å fokusere på størst mulig volum av kunder. Vårt overordne mål er å hjelpe hver enkelt kunde å finne seg et bedre sted å bo.

Dette har gjort oss til Trøndelags eiendomsmegler siden 1936.

nylander.no

I samarbeid med

Danske Bank

