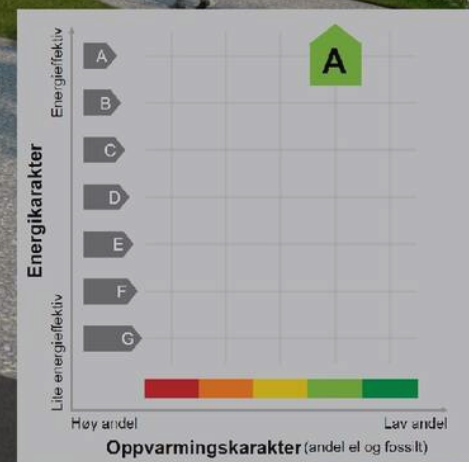


PROAKTIV

8 moderne rekkehus

Godkjent for finansiering fra Husbanken.



GULBRANDSVEGEN 1

Pris: Fra kr. 5.950.000,-





Våre kontorer

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

NØKKEL- INFORMASJON

**Adresse**

Gulbrandsvegen 1

Gnr./Bnr.

Gnr. 197, bnr. 96/232, i Trondheim kommune. Boligen vil få eget seksjonsnummer

Boligtype

Rekkehus

Eierform

Eierseksjon

Byggeår

2025

Pris

Fra kr. 5.950.000,- til kr. 7.100.000,-
+ omkostninger. Se prisliste.

BRA Søndre rekke

BRA- Enhet 1: 127,2 m²

BRA- Enhet 2: 125,3 m²

BRA- Enhet 3: 123,7 m²

BRA Nordre rekke

BRA- Enhet 4: 162,1 m²

BRA- Enhet 5: 162,2 m²

BRA- Enhet 6: 162,2 m²

BRA- Enhet 7: 162,2 m²

BRA- Enhet 8: 162,1 m²

BRA-i

Fra 118.6 m² til 157 m²

Energimerke

Energiklasse: GrønnA.

Garasje/Parkering

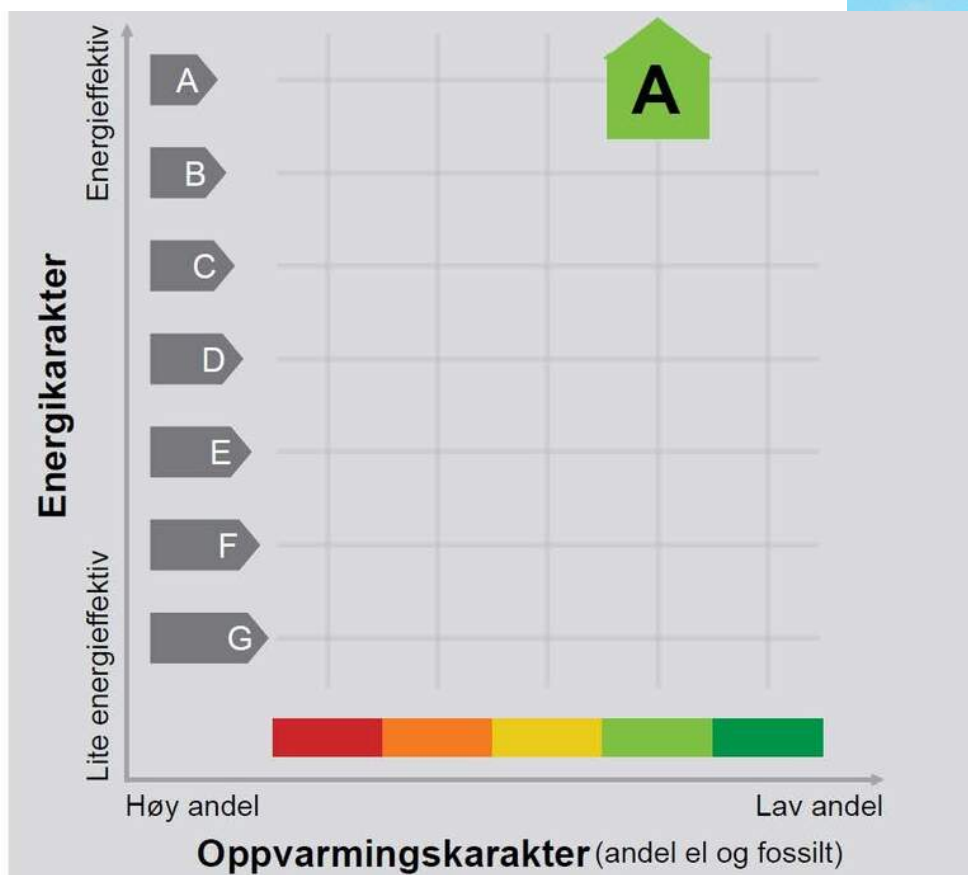
Alle enhetene har egen parkeringsplass i carport.

Boligenhet 4 og 5 har carport på kortsiden av den Søndre rekke.

Det blir også opparbeidet to gjesteparkeringsplasser hvor av en er HC-parkering

Dato for prospekt

16.02.2025



NY OG ENERGIEFFEKTIV BOLIG

En ny og energieffektiv bolig har cirka halvparten av strømforbruket til en eldre bruktbolig; henholdsvis 18.000 kWh mot 36.000. Enhetene i rekke nord er estimert å havne på ca 9.000 kWh pr år og rekke i sør ca 8.000 kWh pr år.



INNHold

1

Nøkkelinformasjon

4

En ny hverdag

11

Kontorets side

12

Nærområdet

17

Informasjon om
boligen

23

Plantegninger

51

Boligen i bilder

55

Leveransebeskrivelse

61

Prisliste

62

Vedlegg

82

Kjøpetilbud



PARTNER/ AVD. LEDER NYBYGG/
EIENDOMSMEGLER MNEF

Kristoffer Menne

Mobil: 940 05 999

E-post: Km@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Trondheim Sentrum

Telefon: 73 99 22 55

Pacta Eiendom AS

Org. nummer: 983 374 654

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: Kristoffer Menne

ANSVARLIG MEGLER

Jeg selger ikke boliger, men jeg selger min kompetanse og tid til deg som kunde. Jeg er opptatt av å bygge tillit fra start til slutt for at du skal få den beste kundeopplevelsen

Kristoffer Menne er godkjent megler fra Finanstilsynet. Han har vært ansatt siden 2010 i Aktiv Eiendomsmegling og har videreført sitt engasjement i Proaktiv Eiendomsmegling. Kristoffer er avdelingsleder for nybyggavdeling samt partner i selskapet. Kristoffer jobber med salg i Trøndelags områdene, men også med salg av boliger i Malvik da dette er hans hjemkommune. Kristoffer holder en høy faglig kompetanse noe som gjenspeiler seg i svært fornøyde kunder. Kristoffer er en

sprudlende, jordnær og engasjert person som setter kundene i fokus.

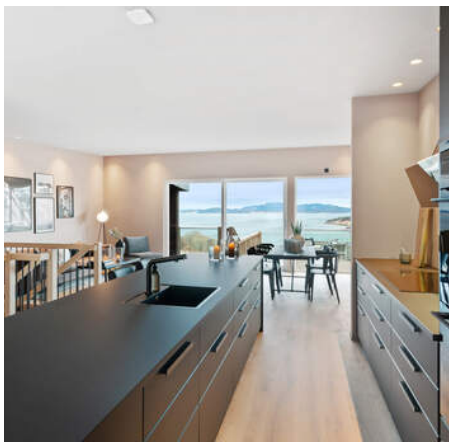
De kundene som velger Kristoffer til å selge sin bolig, får de beste rådene og en profesjonell



For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk.
Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det er derfor
stadig flere som velger Proaktiv når de skal selge sin bolig.
Gjennom vår unike Proaktiv-standard sørger vi for at
salgsprosessen blir optimal, i en handel som er trygg både
for utbygger og den som kjøper.



PROAKTIV



FLERE PROSJEKTER DE HAR
BYGGET OG SKAL BYGGE.

Utbygger: Fagsnekkern Robert Hilstad AS

FAGSNEKKERN ROBERT HILSTAD AS

Fokus på eksepsjonelt godt håndtverk og fornøyde kunder

Fagsnekkern Robert Hilstad AS er en totalentreprenør med base i Trondheim. Etter 25 år i bransjen har vi opparbeidet god kompetanse og bred erfaring fra mange varierte oppdrag innenfor flere områder. Vi har gode samarbeidspartnere innenfor alle fagfelt og sørger for fin flyt og gjennomgående høy standard på alle leverte produkt. Vårt fokus er eksepsjonelt godt håndtverk og fornøyde kunder. Vi har i lang tid basert oss på å bli anbefalt videre av fornøyde kunder.

Vi har siste 10 år hatt fokus på utvikling av eiendommer og oppføring av nye boliger tilpasset hver enkelt tomt, dette begrenser vår mulighet til å følge opp private henvendelser og småjobber. Bedriften er medlem av Norges byggmesterforbund og Trondheim byggmesterlaug. Bedriften er godkjent opplæringsbedrift og tar ansvar for opplæring av nye tømrere.



Vedlegg

Vesentlig lavere bokostnader enn en eldre bolig.

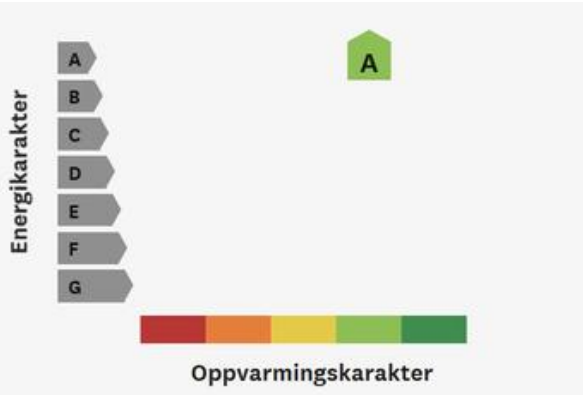
Prosjektet i Gulbrandsvegen overgår dagens strenge tekniske krav til nybygg. Kvaliteten på byggene, vinduer, isolasjon og øvrig byggemateriell så god at dette mer enn halverer energiforbruket sett opp mot energiforbruket i eldre bruktboliger. En ny og energieffektiv bolig har cirka halvparten av strømforbruket til en eldre bruktbolig; henholdsvis 18.000 kWh mot 36.000 kWh. Boligene i Gulbrandsvegen benytter en avtrekksvarmepumpe som dekker behovet for gulvarme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann på en effektiv, enkel og økonomisk måte.

Dette resultere i et enda lavere estimert strømbehov.

Det estimerte elektrisitetsbehovet er totalt er beregnet til 64.00 kWh/m², da inkludert Romoppvarming, varmtvann, vifter, pumper, belysning, teknisk utstyr.

Enhetene i rekke nord er estimert å havne på ca 9000 kwh pr år og rekke i sør ca 8000kwh pr år.

Dette er vesentlig lavere enn krav i tek og tilsvarer passivhus-standard.



Vi har bygd tilsvarende boliger flere plasser i Trondheim og kan verifisere at dette stemmer godt med reellt strømforbruk i familieboliger.

Unngå stadig store vedlikeholdskostnader

Dersom du flytter inn i en bruktbolig som er 30-40 år gammel, er sjansen stor for at du i løpet av en 5/10-års periode må utføre reparasjoner og vedlikehold på huset ditt. Kanskje nye panelovner? Eller skrape og male huset utvendig, ny ytterdør? Installere varmepumpe og eventuelt etterisolere? Dette er eksempler på vedlikeholdskostnader som normalt faller utenfor selve huslånet, og som plutselig kan dukke opp som store uforutsigbare innhugg i den daglige økonomien.

For en ny bolig derimot, trenger du ikke å ta høyde for vedlikeholdskostnader de første 10 årene - i et helt nytt hus kan du nemlig være trygg på at alt er optimalt utført og at alt byggemateriell er av ypperste kvalitet - med lang levetid.

Med tanke på at kostnadene nevnt ovenfor er utgifter man normalt ikke får dekket opp gjennom lån, er de tatt direkte inn i årlig kost, som da blir beregnet til **kr 509 300 kr for en periode på 10 år. Altså 50 930 kr mer i årlig kostnad, fremfor det et nytt hus vil koste.**

Ref: [Prognosesenteret](#)

Eksempel:

	Ny bolig	Brukt bolig
Kjøpesum	kr 7 000 000,00	kr 5 000 000,00
Rentekostnad etter skatt		
Lånebeløp 85%	kr 5 950 000,00	kr 4 250 000,00
Rente	kr 4,60	kr 5,70
Renetkost etter skatt	kr 240 856,00	kr 213 180,00
Vedlikehold	kr -	kr 50 000,00
Energibehov, kwt pr år	kr 9 000,00	kr 20 000,00
Energipris inkl nettleie og avgift	kr 1,20	kr 1,20
Energikostnad pr år	kr 10 800,00	kr 24 000,00
Eiendomsskatt estimat	kr 16 000,00	kr 14 000,00
Kostnad pr år punkt over:	kr 267 656,00	kr 301 180,00
pr mnd:	kr 22 304,67	kr 25 098,33
differanse pr mnd	kr 2 793,67	

Det vises i denne regneøvelsen ca 2800kr billigere å kjøpe/bo i ny bolig kontra eldre bolig.

Her brukt 15% egenkapital, kjøpesum ny bolig 7M og eldre bolig 5m.

Husbankens flytende rente februar 2025 på ny bolig og typisk god rente andre banker samme tid for eldre bolig.

Rentekostnadene på det nye huset er jo større, men totalen blir tydelig vesentlig bedre.

Hvis man i tillegg tar med prisstigning over en 5års periode ser man enda større forskjeller:

Prisstigning		
	Ny bolig	Brukt bolig
Kjøpesum	kr 7 000 000,00	kr 5 000 000,00
% verdistigning pr år	5 %	5 %
2026	kr 7 350 000,00	kr 5 250 000,00
2027	kr 7 717 500,00	kr 5 512 500,00
2028	kr 8 103 375,00	kr 5 788 125,00
2029	kr 8 508 543,75	kr 6 077 531,25
2030	kr 8 933 970,94	kr 6 381 407,81
differanse etter 5år	kr 552 563,13	
pr mnd etter 5 år	kr 9 209,39	

Etter 5 år vil den nye boligen med 5% økning i boligprisene ha steget 550 000 mer i verdi enn gammel bolig.

Dette utgjør 9200kr pr mnd.

*5% økning er en antagelse og kan variere. Vi kan ikke garantere en slik prisøkning. Tall fra SSB viser en økning på 6,2% pr år fra 2019 til 2024.

11386: Prisindeks for nye boliger, etter statistikkvariabel og kvartal

Meny

	2019K4	2024K4
Prisindeks (2015=100)	123,9	162,8

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Fra A til Å har jeg bare positivt å si om megler.»

«Fra A til Å har jeg bare positivt å si om megler. For det første en meget hyggelig megler, imøtekommende og blid. Gikk nøye gjennom salgsprosessen i første møte, og holdt meg hele veien oppdatert om hva som skjedde. Var veldig aktiv i forhold til interessenter, og ikke minst var han en veldig god støttespiller under budgivning til slutt. Jeg kan gi den beste anbefaling!».

Huseier: Kjersti Strand

«Ved å bruke Kristoffer i vår salgsprosess følte vi oss veldig godt ivaretatt. Prosessen var ryddig og trygg. En meget hyggelig og dyktig megler fra proaktiv »

Navn: Marianne C Sigerstad

“Trygt og profesjonelt gjennom hele prosessen. Gode råd som gir trygghet for at vi oppnår den salgssummen vi ønsker.”

Navn: Solhaug & Reiten AS,

« Vi har ved tre anledninger opplevd en meget ryddig, jordnær og åpen salgsprosess ved bruk av Proaktiv og har hver gang sittet igjen med mer enn vi håpet på. Både megler, interiørdesigner og fotograf har i tillegg levert på høyeste nivå hver gang og vi er sikre på at dette har hatt alt å si for de gode resultatene vi har sett. Vårt siste salg overgikk våre forventninger i stor, stor grad. Kan ikke få anbefalt Proaktiv sterkt nok»

Huseier: Frode Fossvold-Jørum

Dedikert, tett oppfølging, imøtekommende, utmerket service, god kundeforståelse, helhetsforståelse og grundig i all forberedelse. Tilfredstilte alle forventninger gjennom hele prosessen.

Navn: Frode Thuv Knudsen

God kontakt/kommunikasjon med megler, seriøs og god og rask sakbehandling. Pris og oppgjør iht. avtale.

Namn: Eyvind W Moen Risnes

Kompetent, nøyaktig og ærlig. God gjennomtenkt prosess, god kommunikasjon og god på oppfølging

Huseier: Sanne Løfsnæs Haagensen



Trondheim Sentrum

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte
Mål: Rett eiendom til rett kjøper

”

Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.



Beliggenhet

2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser

Proaktiv Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, 7042
Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55

Vi etablerte vår eiendomsmevlervirksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av

meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinker mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom



HEIMDAL

Kommune: Trondheim / Bydel: Heimdal

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Heimdal er et attraktivt og rolig boligområde. Her er det gang- og sykkelavstand til det man trenger av barnehage, skole og dagligvarebutikker, samt kollektivtransport. Her bor man også tilbaketrukket i rolige omgivelser nært friluftsliv. Boligen sogner til Stabbursmoen barneskole og Huseby ungdomsskole.

Attraktivt og rolig boligområde
Boligen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde. Det er svært populært for etablerte da området er ansett som veldig barnevennlig med kort avstand til friluftsliv. Her kan man gi barna trygge omgivelser og oppvekstvilkår. Man får følelsen av å bo på et rolig og skjermet område,

men likevel ha alt man trenger rundt seg.

Nærhet til dagligvarebutikker
Rundt området finner man flere dagligvarebutikker innen kort omkrets. Med en 5 minutters biltur kommer man til Rema 1000 og Coop Extra Saupstad, eller Coop Extra Ringvålvegen i motsatt retning. Ellers er det kort vei til Heimdal sentrum. Der finner man flere dagligvarebutikker som Bunnpris og Spar. I tillegg finner man flere spisesteder som Peppes Pizza, Pasta Bar Restaurant, Sushibar og Verona. 10 minutter fra boligen ligger City Syd med masse shopping-muligheter. City Syd inneholder ca. 70 butikker og en rekke spisesteder, i tillegg til Coop OBS.

OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Lyngvegen Linje 2, 50, 52, 53, 104	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Heimdal stasjon Linje R70	14 min 🚶 1.1 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 🚶 13.1 km
✈ Trondheim Værnes	35 min 🚶

DAGLIGVARE

Bunnpris Heimdal Post i butikk, PostNord	11 min 🚶 0.8 km
---	--------------------

Spar Heimdal	11 min 🚶
--------------	----------

VARER/TJENESTER

🛒 Tillertorget	26 min 🚶
----------------	----------

🏪 Apotek 1 Heimdal	11 min 🚶
--------------------	----------

SPORT

⚽ Wilhelmsmyr, balløkke Ballspill	5 min 🚶 0.4 km
--------------------------------------	-------------------

⚽ Vilhelmsmyr grusbane Fotball	6 min 🚶 0.4 km
-----------------------------------	-------------------

🏊 EasyFit Heimdal	15 min 🚶
-------------------	----------

🏊 3T-Saupstad	16 min 🚶
---------------	----------

«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Skoler og barnehager

Området sogner til Stabbursmoen barneskole og Huseby ungdomsskole. Huseby skole er nybygd og sto ferdig våren 2021. Heimdal VGS ligger med 15 minutters gangavstand fra boligen. I nærområdet finns også flere barnehager. De som ligger i nærmeste omkrets er Brudalstunet familiebarnehage, Kongsvegen barnehage og Dutttestien barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Fra boligen er det ca. 5 minutters gange ned til nærmeste bussholdeplass. Der går buss nummer 2 over Kolstad, til midtbyen og avslutter på Strindheim. Denne bussen går hvert

10. minutt i begge retninger. På Heimdal ligger også togstasjonen som kan ta deg til blant annet Værnes flyplass på 55 minutter.

Populære tur- og rekreasjonsområder

Like ved boligen ligger Saupstad skistadion. Anlegget er tilknyttet løypenett mot Granåsen og Nilsbyen, som igjen tilknytter hele løypenettet i bymarka. På sommeren har skistadion en asfaltert rulleskiløype på 2,5 km. I bymarka er det like fint å gå på beina om sommeren, som ski på vinteren. Rønningen og Grønlia er to fine turisthytter man kan gå til og ta seg en kopp kaffe.

Bebyggelse

Området består i hovedsak av eneboliger, tomannsboliger og småhusbebyggelse.

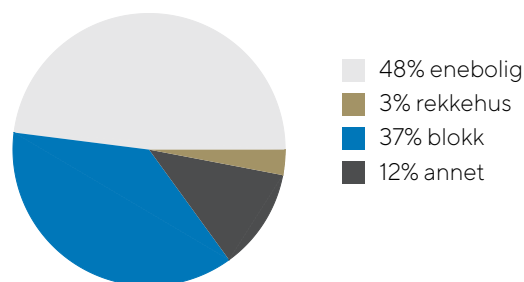
Adkomst

Tast inn "Gulbrandsvegen 1" på din GPS og du vil få raskeste veibeskrivelse fra din posisjon.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



BOLIGMASSE



SKOLER

Heimdal Friskole (1-10 kl.) 42 elever, 4 klasser	8 min  0.6 km
Stabburnsmoen skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	10 min  0.8 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 532 elever, 44 klasser	12 min  0.9 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 308 elever, 17 klasser	16 min  1.2 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 30 klasser	19 min  1.4 km
Heimdal videregående skole 730 elever	13 min  1 km
Cissi Klein videregående skole	16 min 

BARNEHAGER

Kongsvegen barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min  0.6 km
Skyttervegen barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min  0.7 km
Duttestien barnehage (1-5 år) 24 barn	11 min  0.8 km





VELKOMMEN TIL GULBRANDSVEGEN 1

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer

HUSBANKEN

Lån til å kjøpe bolig fra utbygger

Du kan søke om lån til å kjøpe bolig fra en utbygger, da denne er forhåndsgodkjent for finansiering i Husbanken.

Lån fra Husbanken kan utgjøre inntil 90 prosent av kjøpesummen. Resten av kjøpesummen, 10 prosent, må du ha i egenkapital.

Ditt valg av rentevilkår

Alle lån i Husbanken blir utbetalt med flytende rente. Når lånet ditt er utbetalt, kan du inngå avtale om fastrente.

Rentene for april 2025

Flytende månedlig rente på 4,602%, kvartalsvis 4,619% Halvårlig 4,646

BYGGEMÅTE

Plasstøpte banketter og betonggolv isolert utvendig. Synlige utvendige overflater på plate og ringmur leveres pusset eller platekledd. Trevinduer og balkongdører med energiglass. Produkter malt sort innvendig og utvendig. Takkonstruksjon iht. tegninger med Nativo trefiberisolasjon, og asfalt tekking på tak. Kombinasjon av stående og liggende royalimpregnert dobbelfalskledning med fuge 19x148mm farge sort og natur. MøreRoyal gjennomgår en grundig kvalitetskontroll. I denne

prosessen benyttes toppmoderne teknologi, som sørger for at materialene scannes og sjekkes opp mot strenge kvalitetskrav. Beslag på vindski og metall takrenner. Betong takstein type: Skarpnes dobbelkrum RU. Se for øvrig vedlagt leveransebeskrivelse fra utbygger/selger.

Parkering

Alle enhetene har egen parkeringsplass i carport.

Boligenhet 4 og 5 har carport på kortsiden av den Søndre rekke.

Det blir også opparbeidet to gjesteparkeringsplasser hvor av en er HC-parkering







ILLUSTRASJONSBILDER



ILLUSTRASJON
KJØKKEN SØR

DRØMME KJØKKENET



ILLUSTRASJONSBILDER



ILLUSTRASJON KJØKKEN NORD



KT5



DRØMME KJØKKENET

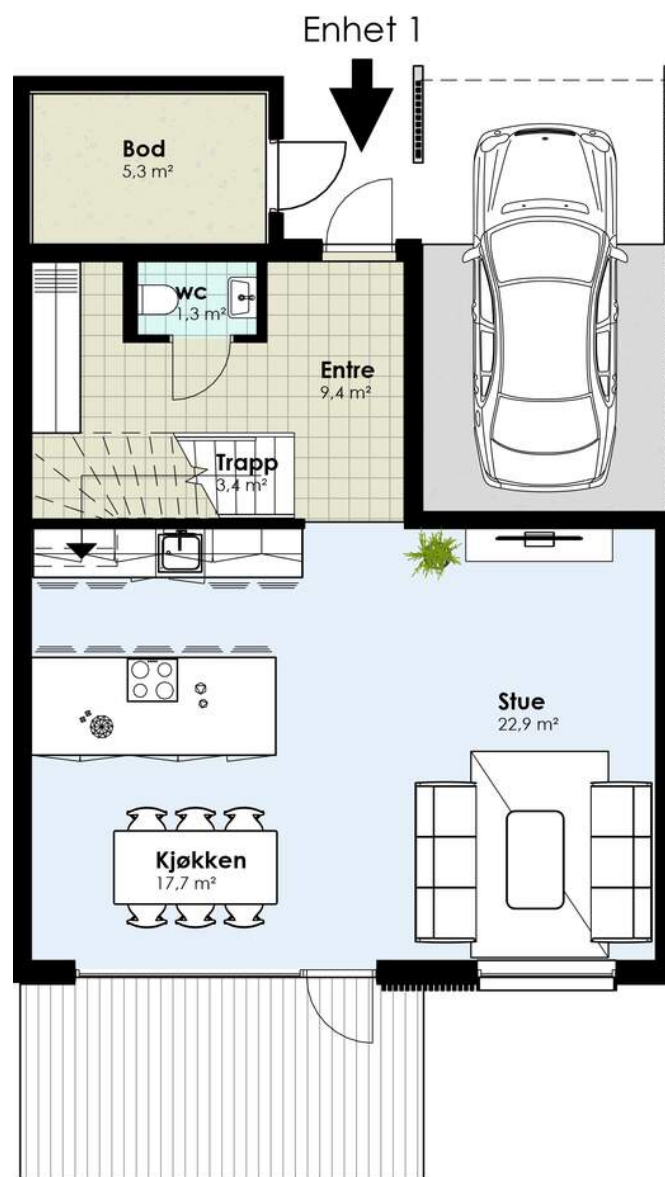


PLANTEGNINGER

BOLIG 1

1.ETG

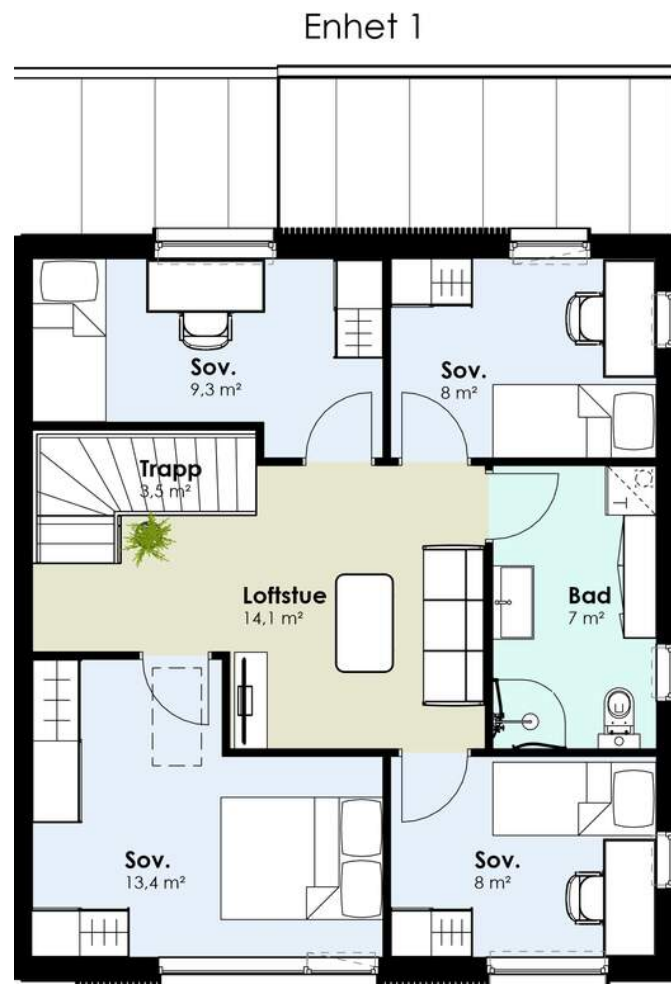
1.etg: 61,6 m²
2.etg: 65,7 m²
BRA: 127,2 m²



BOLIG 1

2.ETG

1.etg: 61,6 m²
2.etg: 65,7 m²
BRA: 127,2 m²

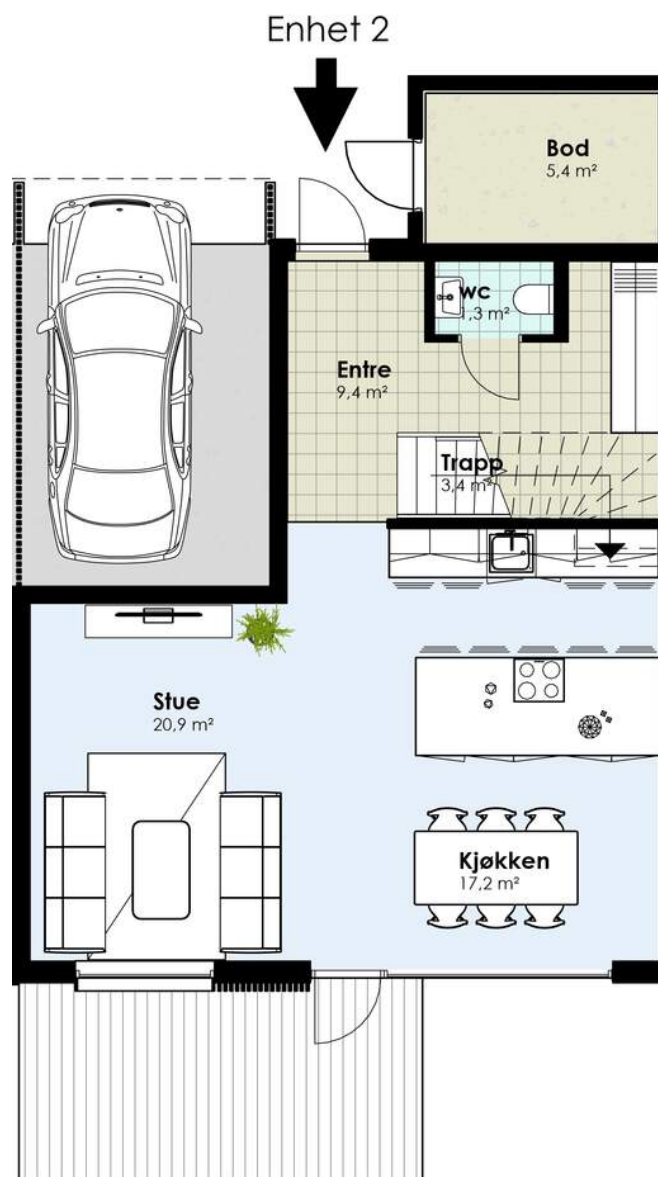


BOLIG 2



1.ETG

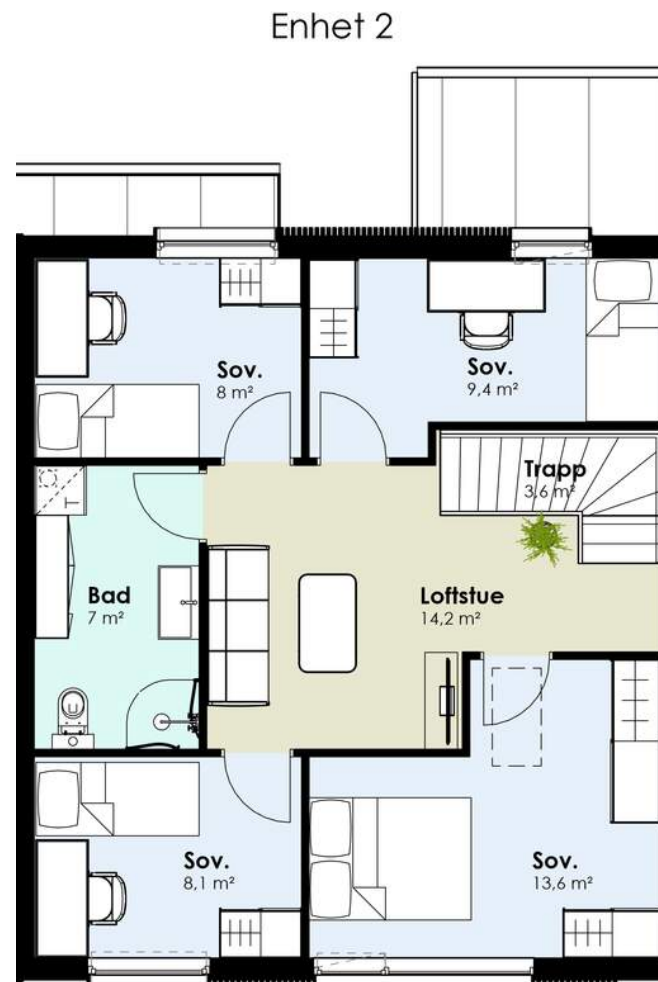
1.etg: 59 m²
2.etg: 66,3 m²
BRA: 125,3 m²



BOLIG 2

2.ETG

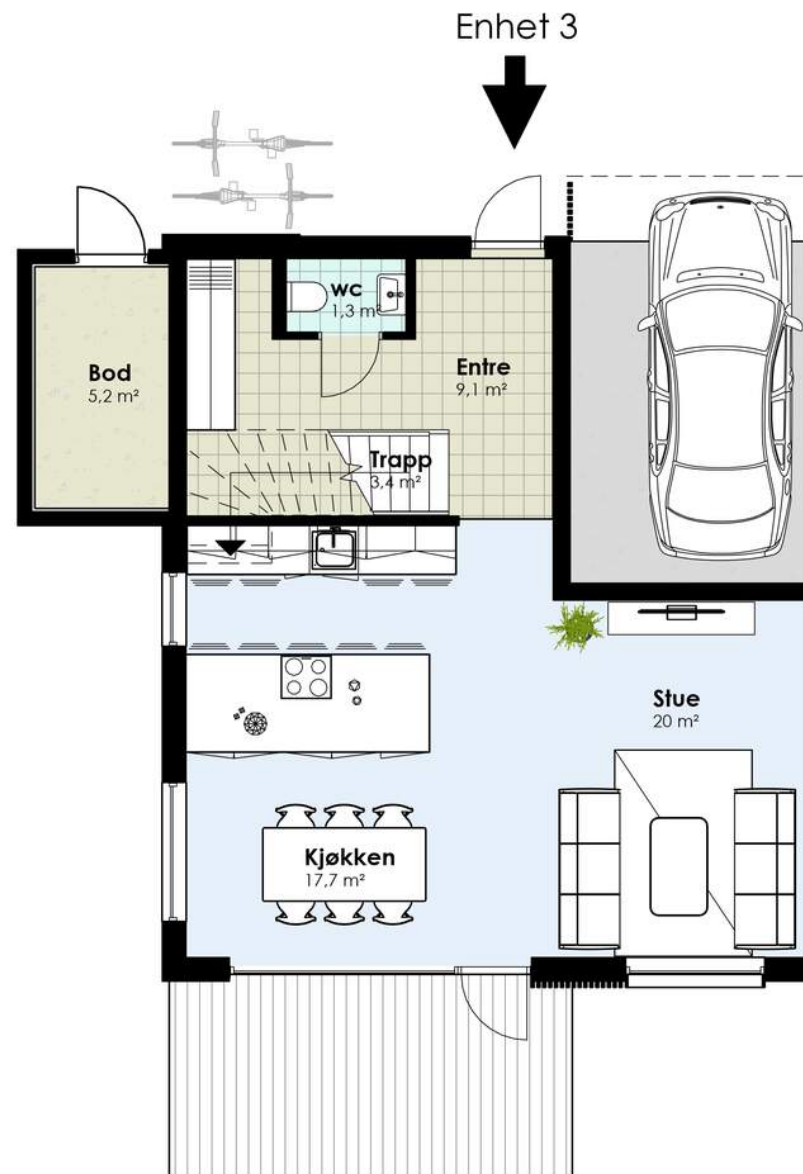
1.etg: 59 m²
2.etg: 66,3 m²
BRA: 125,3 m²



BOLIG 3

1.ETG

1.etg: 58,1 m²
2.etg: 65,7 m²
BRA: 123,7 m²



BOLIG 3

Enhet 3

2.ETG

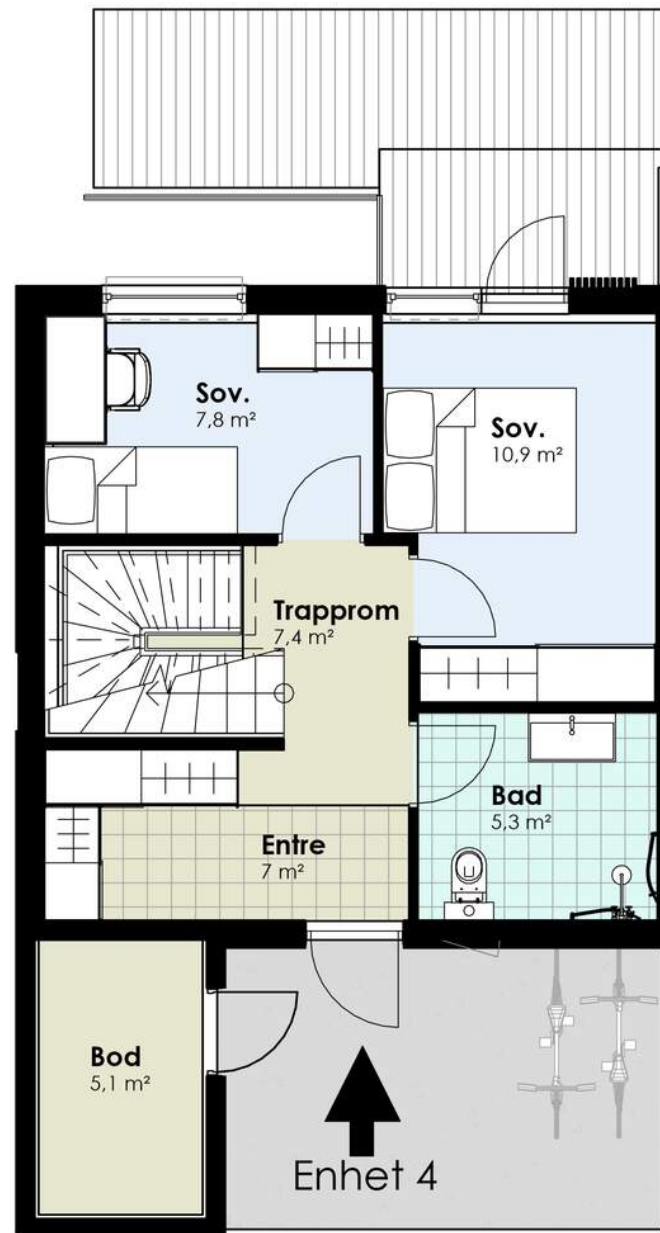
1.etg: 58,1 m²
2.etg: 65,7 m²
BRA: 123,7 m²



BOLIG 4

1.ETG

1.etg: 45 m²
2.etg: 39,9 m²
3.etg: 39,9
Kjeller: 37,2 m²
BRA- Enhet 4: 162,1 m²



BOLIG 4

2.ETG

1.etg: 45 m²
2.etg: 39,9 m²
3.etg: 39,9
Kjeller: 37,2 m²
BRA- Enhet 4: 162,1 m²

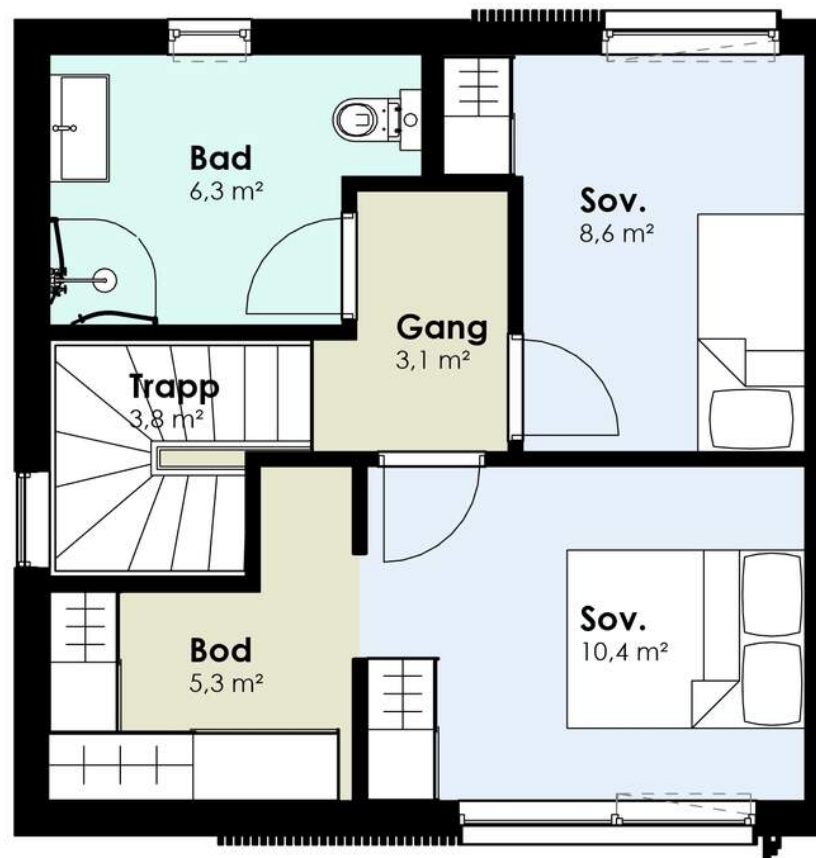


Enhet 4

BOLIG 4

3.ETG

1.etg: 45 m²
2.etg: 39,9 m²
3.etg: 39,9
Kjeller: 37,2 m²
BRA- Enhet 4: 162,1 m²

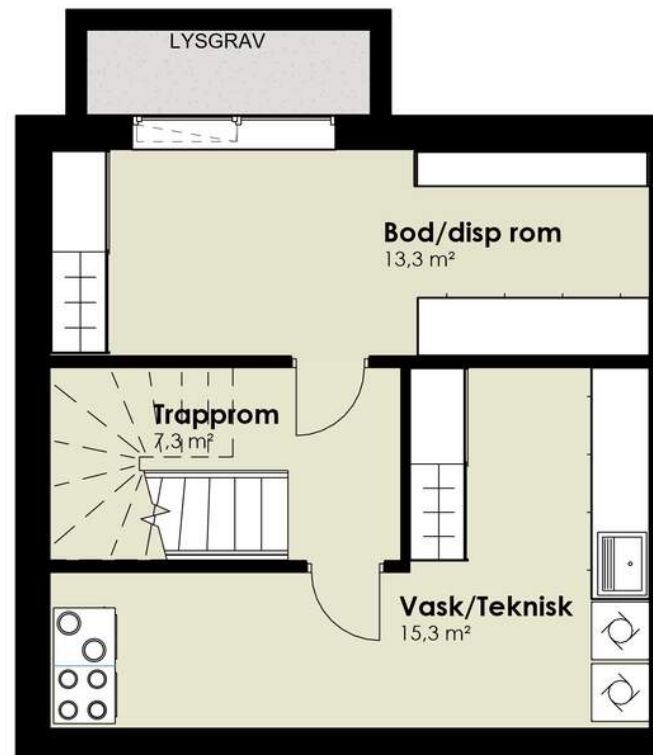


Enhet 4

BOLIG 4

KJELLER

1.etg: 45 m²
2.etg: 39,9 m²
3.etg: 39,9
Kjeller: 37,2 m²
BRA- Enhet 4: 162,1 m²

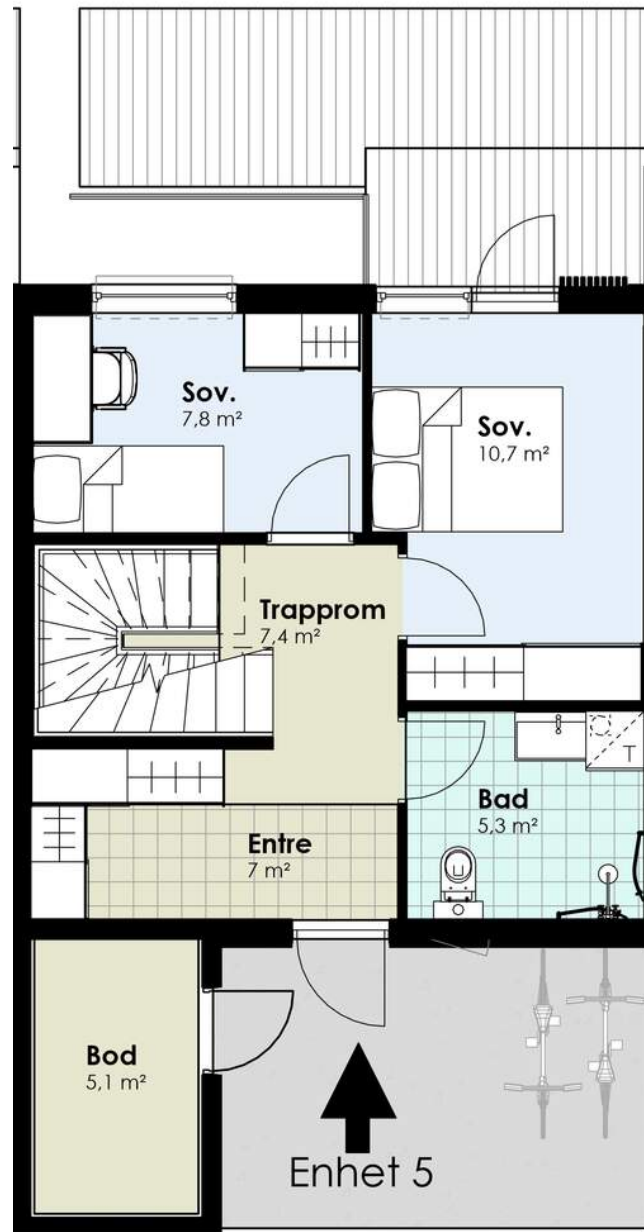


Enhet 4

BOLIG 5

1.ETG

1.etg: 44,8 m²
2.etg: 39,7 m²
3.etg: 39,7 m²
Kjeller: 37,9 m²
BRA- Enhet 5: 162,2 m²



BOLIG 5

2.ETG

1.etg: 44,8 m²

2.etg: 39,7 m²

3.etg: 39,7 m²

Kjeller: 37,9 m²

BRA- Enhet 5: 162,2 m²

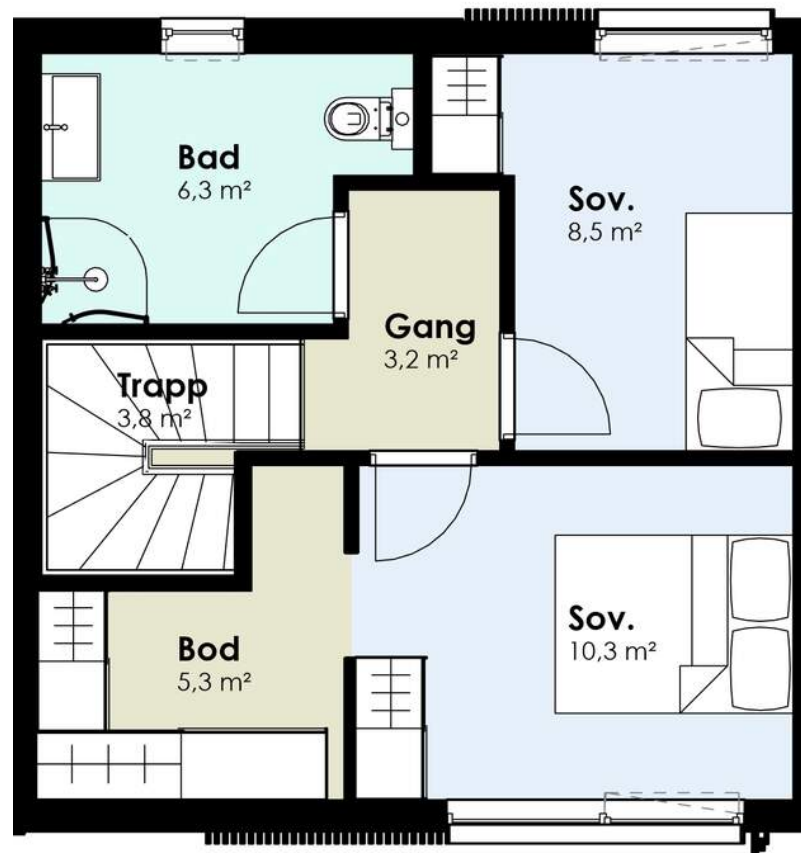


Enhet 5

BOLIG 5

3.ETG

1.etg: 44,8 m²
2.etg: 39,7 m²
3.etg: 39,7m²
Kjeller: 37,9 m²
BRA- Enhet 5: 162,2 m²



Enhet 5

BOLIG 5

KJELLER

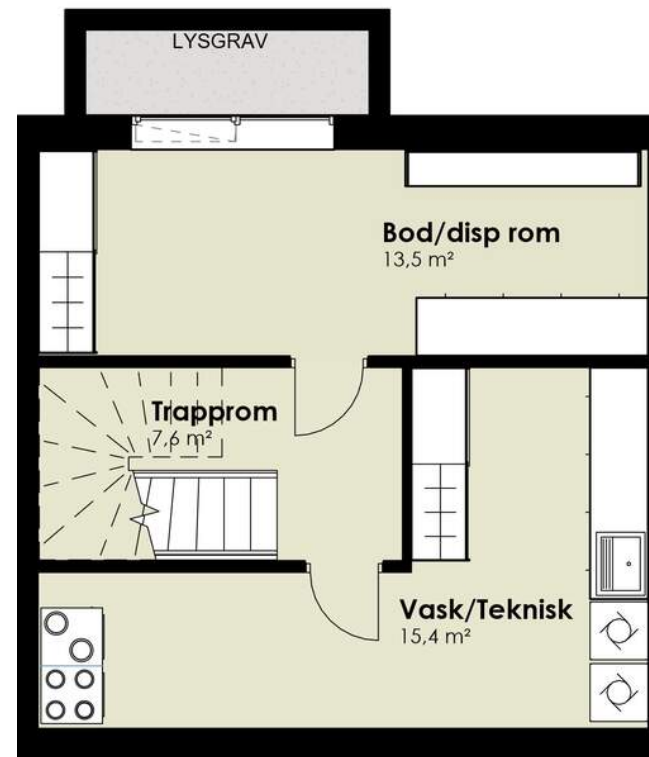
1.etg: 44,8 m²

2.etg: 39,7 m²

3.etg: 39,7m²

Kjeller: 37,9 m²

BRA- Enhet 5: 162,2 m²

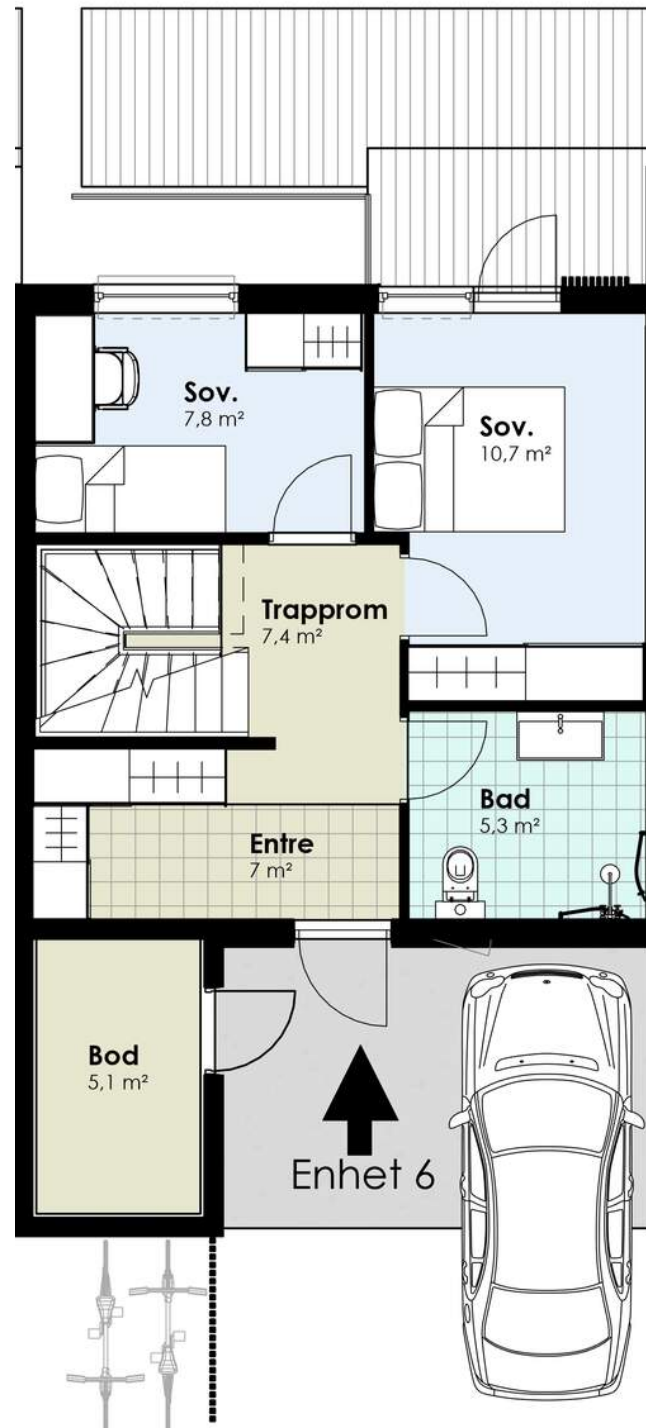


Enhet 5

BOLIG 6

1.ETG

1.etg: 44,8 m²
2.etg: 39,7 m²
3.etg: 39,7 m²
Kjeller: 37,9 m²
BRA- Enhet 6: 162,2 m²



BOLIG 6

2.ETG

1.etg: 44,8 m²
2.etg: 39,7 m²
3.etg: 39,7 m²
Kjeller: 37,9 m²
BRA- Enhet 6: 162,2 m



BOLIG 6

3.ETG

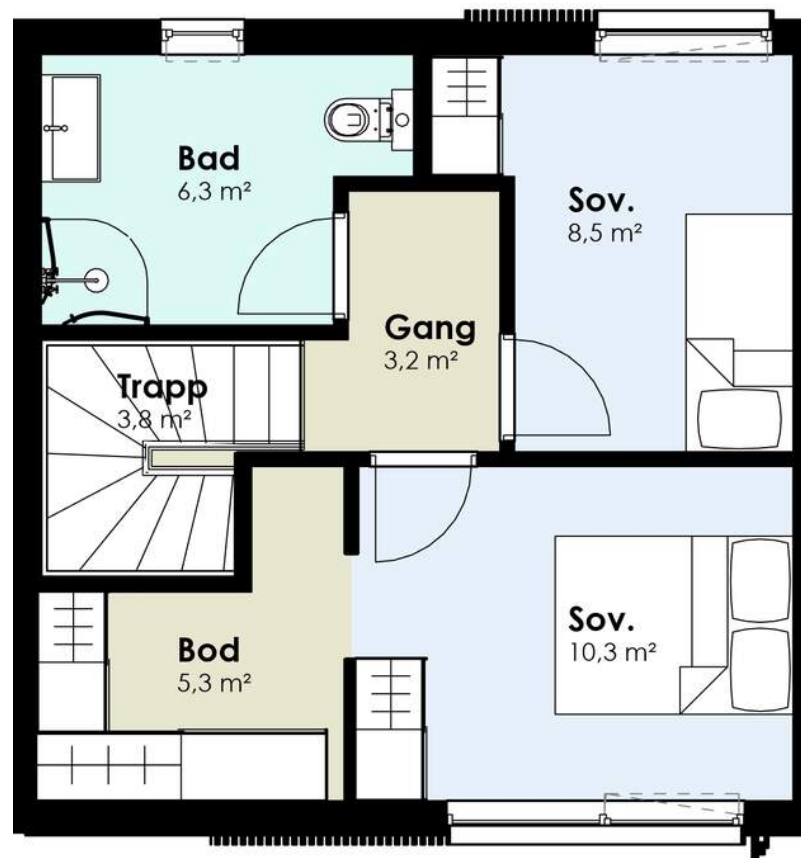
1.etg: 44,8 m²

2.etg: 39,7 m²

3.etg: 39,7 m²

Kjeller: 37,9 m²

BRA- Enhet 6: 162,2 m

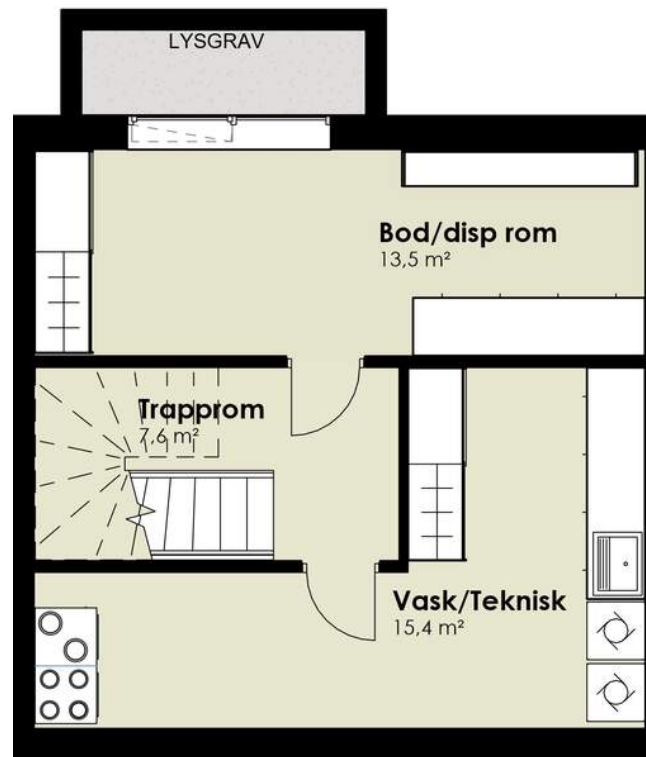


Enhet 6

BOLIG 6

KJELLER

1.etg: 44,8 m²
2.etg: 39,7 m²
3.etg: 39,7 m²
Kjeller: 37,9 m²
BRA- Enhet 6: 162,2 m

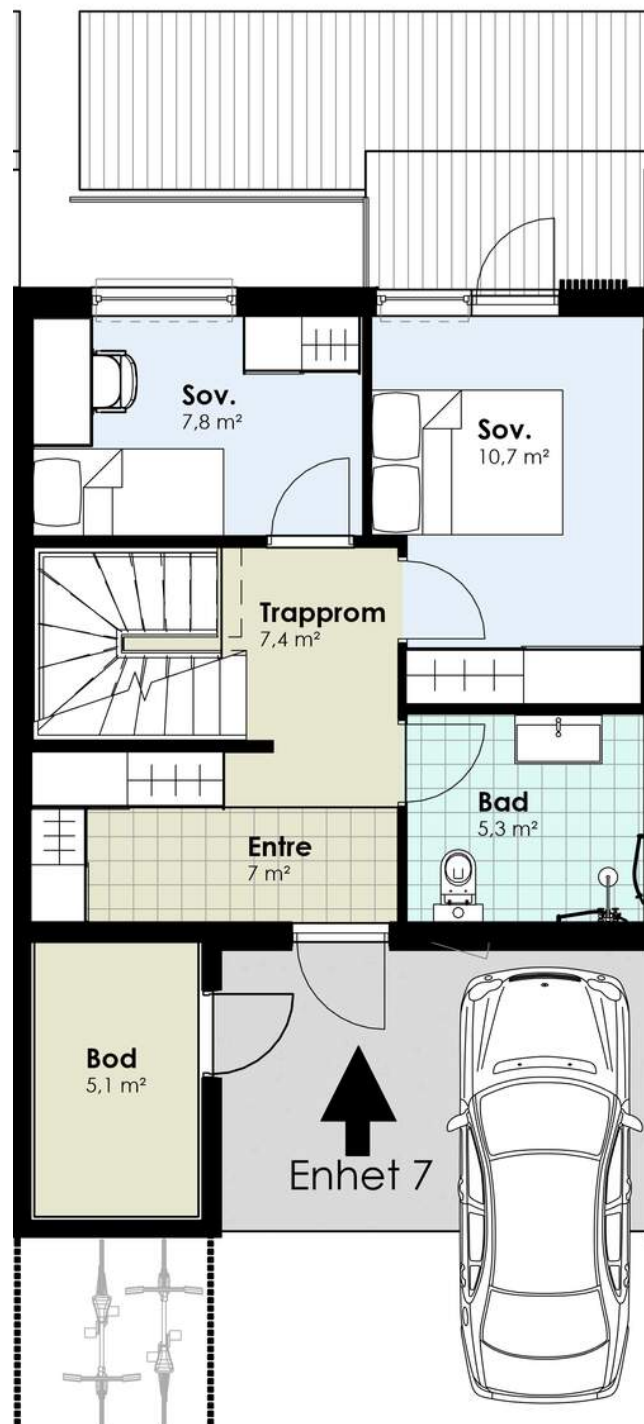


Enhet 6

BOLIG 7

1.ETG

1.etg: 44,8 m²
2.etg: 39,7m²
3.etg: 39,7 m²
Kjeller: 37,9 m²
BRA- Enhet 7: 162,2 m²



BOLIG 7

2.ETG

1.etg: 44,8 m²

2.etg: 39,7m²

3.etg: 39,7 m²

Kjeller: 37,9 m²

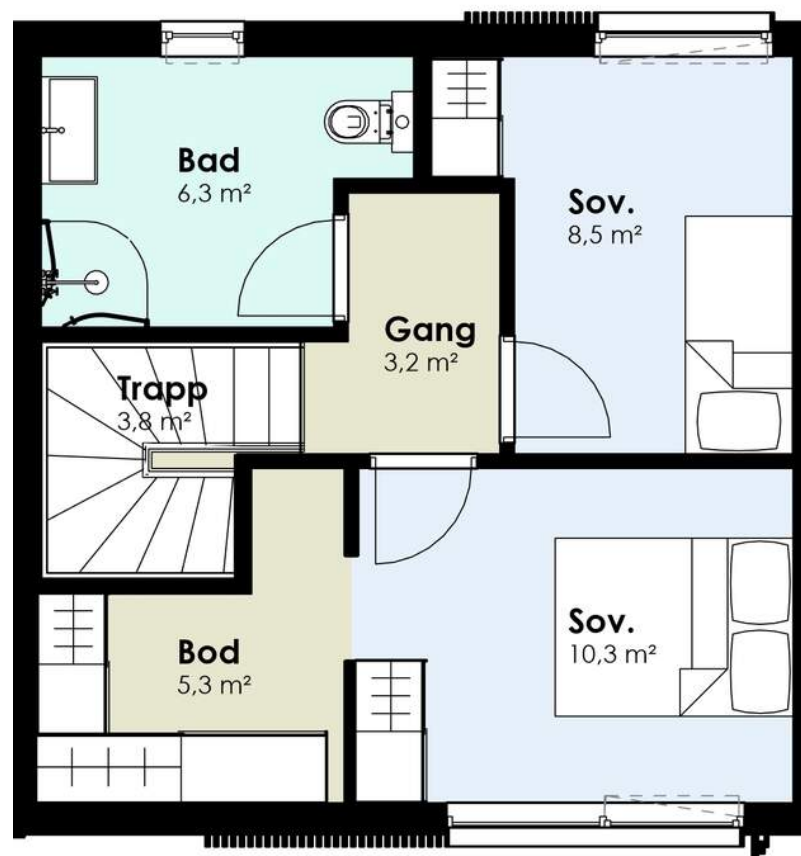
BRA- Enhet 7: 162,2 m²



BOLIG 7

3.ETG

1.etg: 44,8 m²
2.etg: 39,7m²
3.etg: 39,7 m²
Kjeller: 37,9 m²
BRA- Enhet 7: 162,2 m²

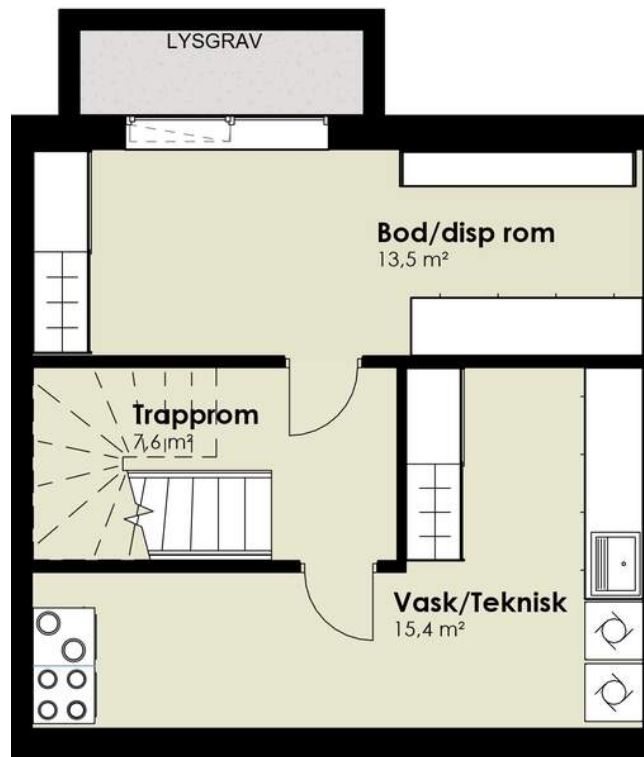


Enhet 7

BOLIG 7

KJELLER

1.etg: 44,8 m²
2.etg: 39,7m²
3.etg: 39,7 m²
Kjeller: 37,9 m²
BRA- Enhet 7: 162,2 m²

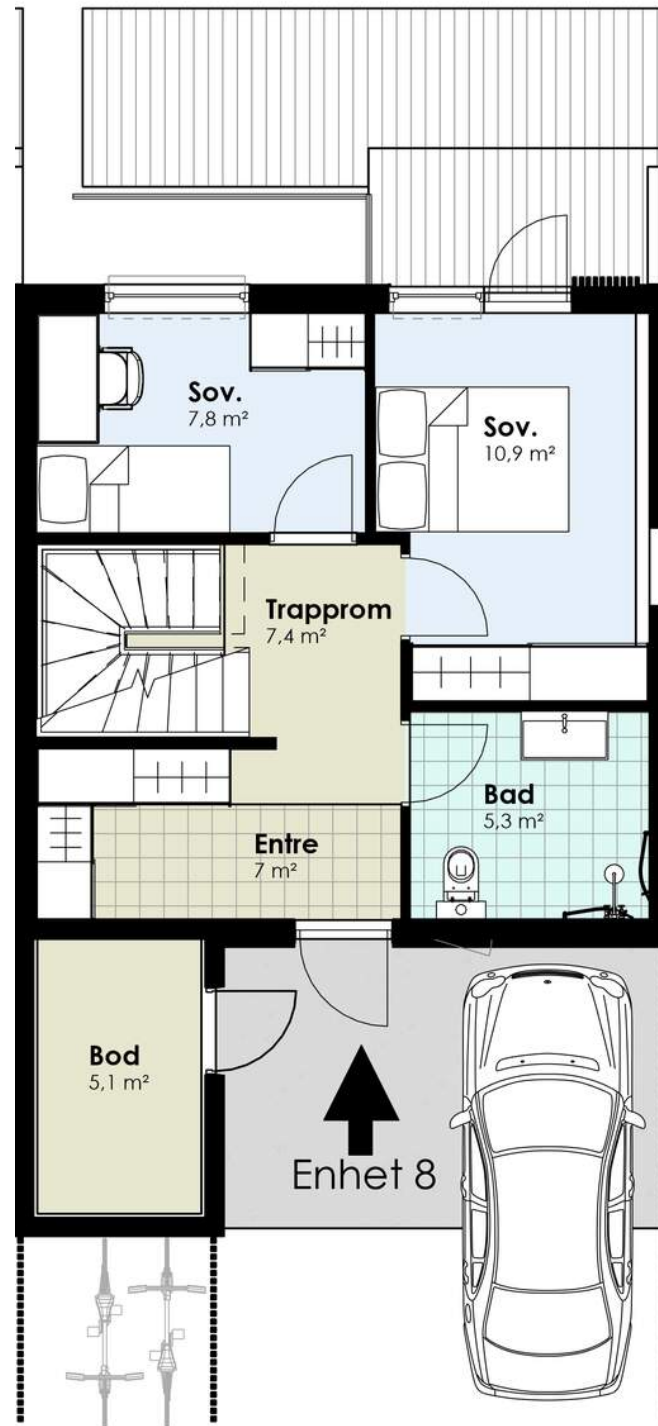


Enhet 7

BOLIG 8

1.ETG

1.etg: 45 m²
2.etg: 39,9 m²
3.etg: 39,9 m²
Kjeller: 37,2 m²
BRA- Enhet 8: 162,1 m²



BOLIG 8

2.ETG

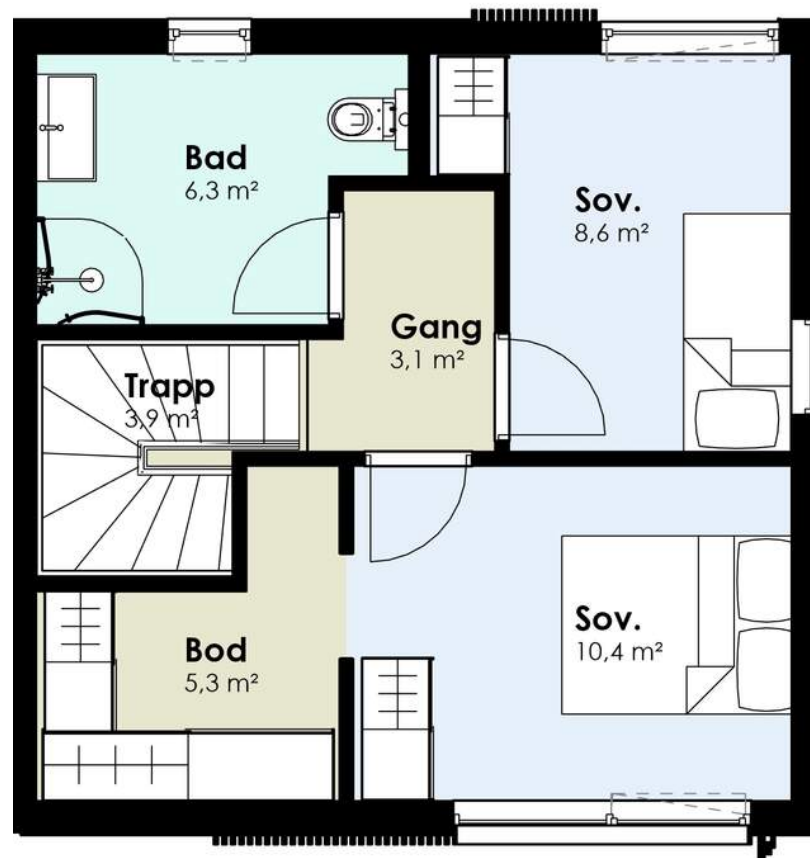
1.etg: 45 m²
2.etg: 39,9 m²
3.etg: 39,9 m²
Kjeller: 37,2 m²
BRA- Enhet 8: 162,1 m²



BOLIG 8

3.ETG

1.etg: 45 m²
2.etg: 39,9 m²
3.etg: 39,9 m²
Kjeller: 37,2 m²
BRA- Enhet 8: 162,1 m²

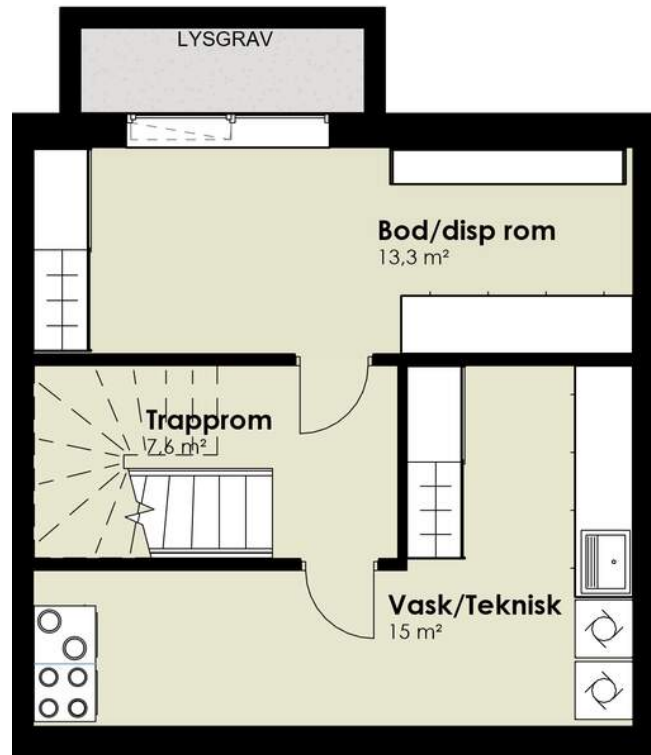


Enhet 8

BOLIG 8

KJELLER

1.etg: 45 m²
2.etg: 39,9 m²
3.etg: 39,9 m²
Kjeller: 37,2 m²
BRA- Enhet 8: 162,1 m²



Enhet 8

UTE

UTE



VELKOMMEN INN

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Areal

Søndre rekke:

BRA- Enhet 1: 127,2 m²

BRA- Enhet 2: 125,3 m²

BRA- Enhet 3: 123,7 m²

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje: Enhet 1

1.etg: 61,6 m²

2.etg: 65,7 m²

BRA: 127,2 m²

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje: Enhet 2

1.etg: 59 m²

2.etg: 66,3 m²

BRA: 125,3 m²

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje: Enhet 3

1.etg: 58,1 m²

2.etg: 65,7 m²

BRA: 123,7 m²

Nordre rekke:

BRA- Enhet 4: 162,1 m²

BRA- Enhet 5: 162,2 m²

BRA- Enhet 6: 162,2 m²

BRA- Enhet 7: 162,2 m²

BRA- Enhet 8: 162,1 m²

TBA (terrasse-/balkongareal): ca 15 kvm.

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje: Enhet 4

1.etg: 45 m²

2.etg: 39,9 m²

3.etg: 39,9

Kjeller: 37,2 m²

BRA- Enhet 4: 162,1 m²

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje: Enhet 5

1.etg: 44,8 m²

2.etg: 39,7 m²

3.etg: 39,7 m²

Kjeller: 37,9 m²

BRA- Enhet 5: 162,2 m²

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje: Enhet 6

1.etg: 44,8 m²

2.etg: 39,7 m²

3.etg: 39,7 m²

Kjeller: 37,9 m²

BRA- Enhet 6: 162,2 m²

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje: Enhet 7

1.etg: 44,8 m²

2.etg: 39,7 m²

3.etg: 39,7 m²

Kjeller: 37,9 m²

BRA- Enhet 7: 162,2 m²



Arealet fordeler seg som følger pr. etasje: Enhet 8

1.etg: 45 m²

2.etg: 39,9 m²

3.etg: 39,9 m²

Kjeller: 37,2 m²

BRA- Enhet 8: 162,1 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra arkitekttegninger. Arealene kan avvike noe.

Standard

Proaktiv eiendomsmegling med Kristoffer Menne har gleden av å presentere Gulbrandsvegen 1. 8 fine og innholdsrike boliger i rekke. De ligger i et rolig boligområde ved Heimdal. Dette er perfekte familieboliger på 123- 162 kvm fordelt på to og fire etasjer. Rekkehusene har en god planløsning med 3-4 soverom, bad/wc og en romslig åpen stue- og kjøkkenløsning. Parkering i egen carport. Alle boligene vil ha vannbåren varme i gulv noe som medfører at boligene vil få energiklasse oransje A.

Nordre rekke:

Denne rekken har 5 hus og har et bruksareal på 132 kvm fordelt på 4 etasjer. Inn entréen er det plass til garderobeskap. Vi har deretter boligens første bad og to av soverommene. Badet har servant, toalett og dusjhjørne. Soverommene er målt til 7,8 kvm og 10,7 kvm. Opp trappen til 2. etasje kommer man inn i en åpen stue- og kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en terrasse på 14,5 kvm. En etasje til opp har man to soverom til på henholdsvis 8,5 kvm og 10.3 kvm. Det største soverommet er tilknyttet en bod på 5 kvm som kan brukes til walk-in-garderobeskap. Man har også bad nummer to i denne etasjen målt til 6,3 kvm med wc, dusj og servant. Boligen har også en kjelleretasje med trapp fra entréen. Her finner man en romslig bod/disponibelt rom på 13,5 kvm og vaskerom/ teknisk rom med god plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Boligene har utvendig bod ved inngangspartiet.

Søndre rekke:

Denne rekken har 3 hus og et bruksareal på 110 kvm fordelt på 2 etasjer. Inn entréen kommer man til et praktisk plassert wc. Videre inn i boligen er det en åpen stue- og kjøkkenløsning. Ut fra stuen er det utgang til en terrasse. Opp i 2. etasje finner man boligens 4 soverom. De er målt til henholdsvis 9,3 kvm, 8 kvm, 13,4 kvm og 8kvm. Boligens bad ligger også i denne etasjen. Her er det dusj, servant og wc. I tillegg i 2. etasje er det en loftstue med plass til sofa og tv. Det er en fin ekstra plass for barna å trekke seg unna hovedetasjen. Boligene har utvendig bod ved inngangspartiet.

Kjøkken:Drømme Kjøkkenet

Boligene har et lekkert kjøkken med en åpen løsning inn mot stuen, som gir en luftig og sosial romfølelse. Rommet innredes i en tidsriktig stil, med to-stavs gulv og malte, slette vegger. Kjøkkeninnredningen leveres fra Drømme Kjøkkenet og har finerte fronter. Lys benkeplate i laminat med nedfelt vask og et høyt mørkt blandebatteri. Av integrerte hvitevarer fra Simes følger komfyr, induksjonstopp (80 cm) med avtrekksvifte fra Rørshetta, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er muligheter for endringer tilvalg. Se eksempler på dette i salgsoppgaven.

Oppvarmingen er basert på vannbåren varme i gulv (luft til vann).

Vannbåren varme:

Vannbårensystemet gir en jevn varme i huset, og bidrar til et behagelig og godt innneklima. Temperaturen styrer du med tradisjonelle romtermostater, eller et sentralt varmestyringssystem. Dermed kan du stille inn temperaturen du ønsker i hvert enkelt rom. Du får økt bokomfort og et lavere energibruk.

Vannbåren varme egner seg godt for deg som:

- Ønsker en jevn og god fordeling av varmen i hele boligen.
- Ønsker god bokomfort, med lun og behagelig varme.
- Er plaget av allergi eller astma, og sensitiv for støv i luften

Energimerking

Energimerke A og oppvarmingskarakter GRØNN.

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv boligen er. Energiattestster vil bli utarbeidet av selger etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energiattesten skal dokumentere at man minst tilfredsstiller kategori C. Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.



LEVERANSEBESKRIVELSE

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Prosjektet omfatter i dag Gnr. 197 bnr. 96 og gnr 197 bnr 232 i Trondheim kommune. Eiendommen skal sammenføres. Seksjonsnr fastsettes i forbindelse med seksjonering.

Tomtens areal utgjør ca 1944 kvm.

Vei/vann/avløp

Det vil bli privat anlegg frem til offentlig tilknytning. Adkomst fra offentlig vei, med private veier i feltet. Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig avløpsnett og vann, via private stikkledninger. Tilknytningsavgifter bekostes av selger.

Parkering

Alle enhetene har egen parkeringsplass i carport. Boligenhet 4 og 5 har carport på kortsiden av den Søndre rekke.

Det blir også opparbeidet to gjesteparkeringsplasser hvor av en er HC-parkering

Eier- og organisasjonsform

Prosjektet er tenkt oppdelt i et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer. Det tas forbehold om eventuelle endringer av antall eierseksjoner i prosjektet. Som

seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet.

Balkong/terrasser vil bli seksjonert som tilleggsdel til eiendommen.

Uteområde rundt hver enkelt bolig vil seksjonseier ha eksklusiv bruksrett til. Det vil si den naturlige del av eiendomstomten/område.

Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets øvrige fellesareal.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av sin bruksenhet. Det vil si den respektive eiers bruksenhets vegger/fasader/vinduer og tak samt andre arealer som sameieren har enerett til å bruke.

Eierseksjonssameie

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, herundersørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur herunder forsikring av eiendommen veier, lys, brøyting,

renovasjon, fjernvarmeanlegg, garasjeanlegg, kommunaleavgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom osv. Kostnader i forbindelse med sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet "Felleskostnader til Eierseksjonssameiet".

Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne. Styret i sameiet kan på vegne av alle kjøperne/ sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av sameiet for de 2 første driftsår.

Vedtekter

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtekstutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Vedtektene er et utkast, og at endelige vedtekter vil bli utarbeidet i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæringen.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameiet er ikke opprettet og det er opp til eierne å opprette dette om ønskelig.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen



Leveransebeskrivelse

helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter. Utkast til vedtektene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

Det er ikke engasjert noe forretningsfører.

Forsikring

Frem til overtakelsen vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres enten gjennom sameiets fellesforsikring, eller hver for seg.

Formuesverdi

Formuesverdien er pt. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man

måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca. 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For fritidseiendommer skal formuesverdien maksimalt utgjøre 30 % av markedsverdien. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

Felleskostnader

Felleskostnader er stipulert, og er basert på erfaring fra tilsvarende prosjekter. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap i henhold til de enkelte sameiebrøker. For enkelte utgifter kan fordelingen være lik mellom seksjonen uavhengig av eierbrøken. Eksempler på dette kan være kollektive abonnementer, administrative kostnader, herunder arbeidsgiveravgift, og forretningsførerhonorarer. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Månedlige felleskostnader antas å ville ligge et sted mellom kr. 2500,- til 3500,- pr. måned.

Oppstartskapital

Eiendomsmelger vil på vegne av sameiet (som eierne/kjøperne eventuelt oppretter) i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve kr 5000,- som startkapital til sameiet.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin

sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes når boligene er ferdig bygget. Kommunen avgjør om de kommunale avgiftene faktureres sameiet (og betales over fellesutgiftene) eller den enkelte eier direkte.

Faste løpende kostnader

Foruten fellesutgifter vil normalt de faste løpende kostnadene kunne utgjøre, kommunale avgifter, innboforsikring, forsikring, tv og internett, strøm evt. eiendomsskatt etc. Listen er ikke uttømmende.

Husbanken Rentevilkår

Ny flytende rente fra 1. mai er 4,582 %, 4,600 % og 4,626 %. Rentene her blir oppdatert cirka den 6. i hver måned.

* <https://husbanken.no/rente/Flytende-rente> fram til 30. april.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Velger kjøper allikevel å overta er det ulovlig å bebo/ta boligen i bruk. Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og evt. bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper evt. krav om dagbøter. Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest på eiendommen. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse anbefaler megler at kjøper holder tilbake et beløp, til sikkerhet for at ferdigattest blir utstedt.

Bod/disponibelt rom er ikke et rom for varig opphold. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Av byggetegninger er rommet tegnet inn som bod. Skulle man ønske å bruke dette rommet som en kjellerstue må dette bruksendres og søkes kommunen. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk.

Utleie

Boligene har bare én boenhet og ingen separat utleiedel. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Normalt vil det være et krav at et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til sameiets forretningsfører/styre med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende heftelser (pengeheftelser og andre heftelser) blir værende på eiendommen:
Pengeheftelser:
-Boligsameiets legalpant i hver seksjon, som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner.

Andre heftelser:

- Erklæring/avtale, bestemmelse om vedlikehold av vei. Stadfestet 18.09.1918, dagboknr. 900281-1.
 - Erklæring, bestemmelse om gjerde. Stadfestet 14.05.1918, dagboknr. 900282-1.
 - Bestemmelse om vannrett. Stadfestet 12.06.1923, dagboknr. 900458-1.
 - Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.. Stadfestet 24.02.1997, dagboknr. 3331-2.
- Det ligger en erklæring om vedlikehold av vei og bestemmelse om gjerde. Megler har gjort et forsøk på å innhente gammel informasjon. Gammel grunnboksutskrift kan fås ved forespørsel.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet. Kjøpers bank vil få prioritet etter heftelsene som er og evt. blir tinglyst før overtakelse.

Reguleringsmessige forhold

Rammetillatelse er gitt.
Området omfattes av reguleringsplan.
Reguleringsformål er boligformål.
Planen kan leses hos megler.

PRISANTYDNING INKLUDERT

OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger. Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Omkostninger

Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdien og evt. tomteverdi for garasje. Dokumentavgift er 2,5 % av tomteverdien, se prislisten. Tinglysingsgebyr for skjøte er for tiden kr. 525,-, tinglysingsgebyr for eventuelle pantedokument er for tiden kr. 697,- inkl. pantattest. Det tas forbehold om endring av gebyrsatsene og beregningsgrunnlaget for disse. Dersom tomteverdi blir nedjustert, og kjøper har betalt inn for mye i dokumentavgift, vil megler tilbakebetale overskytende beløp til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen, omkostninger samt oppstarts-kapital til sameiet forfaller ved overtakelse. Kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Betaling kan ikke sikres med pant i den kjøpte eiendom før overtakelse har funnet sted og skjøte til kjøper er tinglyst. standardtekst_betalingsbetingelser2^a

Lovgrunnlag

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova. Dersom kjøper ikke er forbruker kommer i utgangspunktet ikke bustadoppføringslovens regler til anvendelse. Partene er dog enige om at bustadoppføringsloven kommer til anvendelse med unntak av følgende paragrafer som således ikke kan påberopes: -§§8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49 og 51-54. Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldende mellom partene. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Tilleggsarbeider

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings- og tilleggsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Til orientering opplyses det at bustadoppføringslovas §9, 2. avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre til ulemper for entreprenør/selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse. Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede endringer, vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan

forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til eiendomsmeglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille fordikuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører.

Endringsavtaler skal være skriftlige.

Renter/garanti

Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse. Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Til det er dokumentert at det foreligger §12 garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag. Dersom selger stiller §47 garanti, vil deloppgjør utbetales selger /byggelånsbank. Renter på klientkonto tilhører kjøper frem til overtakelse eller §47 garanti foreligger. Garantiene dtiles direkte til kjøper med kopi til megler.

Videresalg

Leveransebeskrivelse

Kjøper kan søke om å få transportere sinerettigheter og plikter til en ny kjøper, senest 1 måned før overtagelse. Transporten kreversamtykke fra selger, og selger kan nekte overdragelse på fritt grunnlag. Transportgebyret utgjør kr. 50 000,- og betales av opprinnelig kjøper. Utgifter til eventuell bruk av megler kommer i tillegg. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53 frem til overtakelse har funnet sted. Lovens utgangspunkt er at utbygger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på selgers hånd. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr jfr. bustadoppføringslovens § 54. Dersom det aksepteres av kjøper, vil det utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i det enkelte tilfelle.

Kredittvurdering/dokumentasjon av finansieringsevne

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Forventet ferdigstillelse er 3/4 kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulk.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 4 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelse kan fortsatt kan foregå byggarbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske innstallasjoner og utenomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggarbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisisjon av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst

umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Generelt/forbehold

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt / internettside og

leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, innkassinger o.l. og VVS føringer er ikke endelig tegnet inn. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordeler-skap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser.

Selger tar forbeholder seg retten til å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte leiligheter.

Særlige forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- 50 % av boligene er solgt i både Nord og Sørlege rekke.
- kommunen gir igangsettelsestillatelse
- byggelånet er åpnet
- endelig beslutning om igangsetting i utbyggers styre

De ovenfor nevnte forbehold gjelder for en periode på inntil 6 måneder fra salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 15.09.2025. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper

Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Selger tar forbehold om å foreta endringer/omregulering av omkringliggende bebyggelse, eventuell regulering av enkeltseksjoner til næringsvirksomhet og endringer av utomhus-arealer i forhold til det som er presentert for kjøper.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne

kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

Budgivning

Ved innlevering av kjøpetilbud med kopi av gyldig legitimasjon er kjøper bundet når kjøpetilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger (skriftlig) har akseptert samme tilbud. Da selger er profesjonell part, gjelder ikke bestemmelsen om at innlevert kjøpetilbud må ha akseptfrist tidligst kl. 12.00 etter siste annonsert visning

Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 01.06.2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kundetiltak av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Finansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende

finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Selger betaler meglers vederlag som er kr. 60.000,- eks. mva. pr. solgte leilighet. Tilretteleggingskostnader utgjør kr. 10.000,- eks. mva. Oppgjørshonorar er kr 4720,- eks. mva. pr solgte enhet. I tillegg dekker selger alle kostnader til annonsering og markedsføring.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik

som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjon om meglerforetaket

Pacta Eiendom AS
Org.nr. 983 374 654

Ansvarlig megler: Kristoffer Menne





«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



Prisliste for Gulbrandsvegen 1

Bolig nr.	Antall etasjer	BRA	BRA-i	Soverom	Balkong/ Terrasse	Bod	Salgspris	Carport	Omkostninger	Totalpris inkl. omkostninger	Felleskostnader pr mnd/ Stipulert
1	2.etasjer	123,7 m ²	121,70 m ²	4	ca. 10 m ²	5,3 m ²	SOLGT	Ja	21.509,-	SOLGT	
2	2.etasjer	125,3 m ²	119,70 m ²	4	ca. 10 m ²	5,4 m ²	SOLGT	Ja	21.509,-	SOLGT	
3	2.etasjer	123,7 m ²	118,50 m ²	4	ca. 10 m ²	5,2 m ²	SOLGT	Ja	21.509,-	SOLGT	
4	4.etasjer	162,1 m ²	157m ²	5	14,8 m ²	18,6 m ²	SOLGT	Ja	21.509,-	SOLGT	
5	4.etasjer	162,2 m ²	157 m ²	5	14,6m ²	18,6m ²	6 990 000	Ja	21.509,-	7.011.509,-	2.500-3.500.-
6	4.etasjer	162,2 m ²	157 m ²	5	14,5 m ²	18,6m ²	6 990 000	Ja	21.509,-	7.011.509,-	2.500-3.500.-
7	4.etasjer	162,2 m ²	157 m ²	5	14,6 m ²	18,6m ²	SOLGT	Ja	21.509,-		
8	4.etasjer	162,1 m ²	157 m ²	5	15 m ²	18,6 m ²	SOLGT	Ja	21.509,-		

Det medfølger en fast p-plass i carport til hver enkelt bolig

Betaling av tilhørende gebyrer og avgifter for øvrig som dokumentavgift (2,5 % av tomteverdi, den er satt til kr. 812.500,- per seksjon) samt tinglysningsgebyrer kommer i tillegg. Vi viser for øvrig til endelig kjøpekontrakt. Vi tar forbehold om evt. feil og endringer i tekst og spesifikasjoner. Utbygger kan endre priser på usolgte enheter uten varslings til kjøpere eller interessenter.. I tillegg betales det kr 5000 for etablering av mulig sameie.

VEDLEGG



«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»



-Edmund Burke

Leveransebeskrivelse NORD

Revidert 08.04.2024

GENERELL INFO OM PROSJEKTET

Prosjektet omfatter bygging av 5 boliger over 4 plan. Parkering i carport. Støpt plate i grunn, sokkel i plass-støpt betong. Hoved konstruksjon i tre.

DOKUMENTASJON

FDV dokumentasjon fra hver faggruppe overleveres via tilgang til web basert disk og delvis boligmappa. (Forvaltning/Drift/Vedlikehold).

GRAVE- OG UTENOMHUSARBEIDER

Oppfylt/planert gårdsplass og carport ferdig gruset. Drenering med avløp fra takvann. Maskinplanering av uteområder med bruk av stedlige masser – sgs klar for i såing av plen. Endring av støttemurer, terrengtilpassing, mindre endringer og terrengarrondering kan forekomme grunnet prosjektering underveis. Det leveres ikke kantstein.

BANKETT OG GRUNNMUR

Plasstøpte banketter, mur og betonggolv isolert utvendig. Synlige utvendige overflater på sokkel leveres pusset eller platekledd.

VINDUER/BALKONGDØRER

Trevinduer og balkongdører med energiglass. Produkter malt sort innvendig og utvendig. Sikkerhetsglass leveres iht. forskriftskrav. Utvendige beslag ifm. vinduer og dører. Vinduer er i kombinasjon toppsving/fastkarm, karm i svart farge.

YTTERDØRER

Leveres som std som SWEDOOR YTTERDØR P1700. Std. vrider. Farge kan bli endret.

YTTERTAK

Takkonstruksjon iht. tegninger med Nativo trefiberisolasjon, og Skarpnes sort betong takstein.

TAKRENNER OG BESLAG

Takrenner, øvrige beslag leveres i sort farge. Takrenner, nedløp og beslag leveres i plastbelagt stål.

UTVENDIG KLEDNING

Kombinasjon av stående og liggende royalimpregnert dobbelfalskledning med fuge 19x148mm farge sort og natur. Beslag på vindski og metall takrenner. Betong takstein type: Skarpnes dobbelkrum RU.

YTTERVEGG

Yttervegger leveres av isolert bindingsverk. hunton vindsperre og diffusjons membran. Innvendig platekledning iht. beskrivelse for «Innvendig vegg. Bindingsverk med tykkelse 48x148, 1- lag vindsperre med Hunton asfaltplater, sløyfer/ utlekting og utvendig kledning. Innvendig utlekting 48mm, dampbrems og 13 mm gipsplater innvendig side.

HAGEVANNING

1stk vannutkaster for hagevanning, inspeksjonsluke på innvendig vegg.

INNGANG

Trapp og rekkverk av impr. materialer iht. tegninger.

INNVEDIG VEGG

Bindingsverk med tykkelse 98 mm for bærevegger og 68 mm til lettvegger. Innvendige vegger er isolert med mineralull. Sparklet og malt gips evt fermacell for alle rom, unntatt bad. Bad flis vegg størrelse 60x60cm kombinert med våtromsmalt fermacell plater.

Med unntak av vegger i baderom leveres alle vegger og himlinger sparklet og malt i standard farge. Vegger på bad leveres standard med 60X60 cm grå flis/delvis våtromsmaling.

GULV PÅ VÅTROM

Gulvflis 60x60 +sokkelflis. Flis 10x10 (evt. 5x5) av samme type i dusj-/sluksoner.

GULV TØRRE ROM

Lightwood 2-ST - Ek Elegant Grå alle tørre rom, bortsett fra gang v/ytterdør som leveres med std gulvflis 60x60 med sokkleflis.

HIMLING

Hvitmalt gips for innvendige himlinger. Akustikkdempende plater tilbys som tilvalg.

UTFORING AV VINDU, BALKONGDØR OG YTTERDØR:

Vindu og balkongdør leveres med listfri gipsforinger, ytterdør og innerdør leveres standard med fabrikkmalt utforing og gerikter i farge hvit.

INNVEDIG DØRER Leveres fabrikkmalt av typen SCANFLEX TREND 1 HELTRE INNERDØR HVIT BOMULL inkl. vrider Stockholm Silver.

INNVEDIG LISTVERK: Fabrikkmalt hvit karmlist 12x58 og Fotlist i Eik, 8x15x45 – Hvitpigmentert. Listefri løsning vegg/tak.

MALERARBEID

Innvendige malerarbeid av gips iht. romskjema. utv. maling og flikk av kappskjær inngår ikke i leveranse.

VENTILASJON

Det monteres balansert ventilasjonsanlegg med avtrekksvarmepumpe av type Nibe F470. Takhatt for kloakklufting, ventilasjon og avkast kjøkken iht. prosjektering. I enkelte tilfeller må rørforinger kles inn i synlige kasser.

KJØKKENINNREDNING M/VENTILATOR:

Moderne kjøkkeninnredning inklusive integrerte hvitevarer. Induksjonstopp med integrert ventilator. Se egne illustrasjonstegninger.

BADEROMSINNREDNING

Baderomsinnredning i henhold til eget vedlegg. Speilskap over innredning. Se egen illustrasjon.

BALKONG/TERRASSE

Terrasse leveres i trykkimpregnert materiale. Royal grå. Det leveres spile-rekkverk utført i tre. balkong-dører i svart farge.

VASKEROMSINNREDNING

Vaskeromsinnredning inngår ikke i leveranse.

GARDEROBESKAP/SKYVEDØRSGARDEROBER

Garderobeskap eller skyvedørsgarderober inngår ikke i leveranse.

Vedlegg

INNVEINDIG TRAPP

Trapp leveres av Stepmaster, fargematchet hardtre trinn og vanger, svarte stålpiler i std utførelse. Tett trapp mellom plan 0/1. åpen utførelse plan 1/2 og 2/3. Hardtre i trinn og vanger, farge lik gulv.

OPPVARMING

Vannbåren gulvarme levert av innklimasentral. Avtrekksvarmepumpe type NIBE F470, Tappevann, oppvarming gulv, oppvarming til-luft.

<https://www.nibe.eu/no/produkter/varmepumper/avtrekksvarmepumper/f470>

SANITÆR/RØRLEGGER

Det leveres standard sanitærutstyr iht. plantegning. Veggmonterte toalett med setering og lokk. Dusjvegg i herdet glass for bad, vannmåler og tappeskap rør-i-rør plassert iht. prosjektering. Vannstopp på kjøkken og krav om insp.luke vannutkaster iht. prosjektering.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Det leveres elektrisk anlegg etter NEK. Se eget mengdeskjema. Det leveres belysning iht. mengdeskjema. Utvendig målerskap plassert på utv. husvegg med innv. skapiht prosjektering. Forsyning til carport fra respektiv bolig.

BRANNVARSLING:

Brannsentral ved inntak nettverk/strøm, Elotec Ajax. Det leveres tre brannmeldere.

CARPORT

Carport leveres lik illustrasjoner med gruset dekke. Mulighet for å få installert elbil ladeboks og lyspunkt etter avtale.

Bod

Vegg i bordkledd uisolert bindingsverk. Tak med papptekking.

ROMSKJEMA

Se eget romskjema.

Underveis i byggingen vil det gis mulighet for endringer i romskjema med avtalte tidsfrister.

GENERELT OM LEVERANSEN

Håndverksmessig arbeider utføres i henhold til gjeldende standarder og bestemmelser i TEK. Entreprenør tar vanlig forbehold om mindre endringer av utførelse og materialvalg som følge av påbud, endringer av produkter, eller andre endringer entreprenør ikke råder over. Forbehold for nødvendig innkassinger, nedsenkinger, tekniske sjakter og utforing av vegger som kan redusere arealer.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om skrivefeil i leveransebeskrivelse og romskjema. Alle bilder, perspektiver, illustrasjoner og tegninger som er benyttet i markedsføringer er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og avvik kan forekomme. Det tas forbehold om endringer grunnet detaljprosjektering og offentlig godkjenning, Utførelse og materialvalg kan justeres i byggefasen, under forutsetning av at prosjektets totale kvaliteter ikke blir dårligere. Det må påregnes innkassing eller nedforing/utforing av himlinger eller vegger grunnet tekniske installasjoner/føringer. Salgstegninger kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling eller innredning. Tegninger, skisser og visualisering kan inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning/innvendig. Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes

byggearbeider til hele prosjektet er ferdigstilt. I nye bygg vil det normalt oppstå svinne, sprekker i tapet, maling i skjøter samt sammenføyninger, grunnet uttørring. Det påpekes spesielt at riss etter overtakelse, i materialoverganger, tak og vegg, samt hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge de ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Tekniske installasjoner er ikke vist i bilder og illustrasjoner, og assering/utførelse bestemmes i detaljprosjektering.

Arbeidene utføres innenfor toleranseklasse PC for både planhet og retningstoleranser i henhold til NBI: 520.008 Boligen leveres etter Byggeteknisk TEK17. I hjørner kan det oppstå sprekk og riss som følge av normal tørk og krymp av bygningsmaterialer. Disse kostnader inngår ikke i 1 års befaringen til maleren . Fremføring av tekniske anlegg i boligen kan medføre at kanaler, rør etc. må legges åpent. I boligrom blir disse synlig innkasset. Ventilasjonsenhet er plassert på egnet sted og fordelingsenhet for interne vannrør er i hovedsak plassert på vegg i eller til våtrom. Det tas forbehold om justeringer i materialvalg uten at dette forringer kvaliteten. Boligen leveres byggrensjort. Dette innebærer at boligen er støvsuget og grovrengjort, boligen er ikke ferdig nedvasket klar for innflytting. Ved avvik mellom beskrivelse og tegninger, gjelder denne beskrivelse foran tegninger. Det tas forbehold om endelig energiberegning av boligene og eventuelle konsekvenser dette har for oppvarmingsløsning.

Tilvalg / endringer i leveranse på VVS, elektro, fliser, parkett og fargevalg. Kjøkken, bad og vaskerom. Avtales på endringsmøte med entreprenør. Endringer og tilvalg er ikke å anse som bestilt før en signert avtale foreligger mellom kjøper og byggherre.

Leveransebeskrivelse
Revidert 08.04.2024

GENERELL INFO OM PROSJEKTET

Prosjektet omfatter bygging av 3 boliger over 2 plan. Parkering i carport.
Støpt plate fundamentert på banketter. Hovedkonstruksjon i tre.

DOKUMENTASJON

FDV dokumentasjon fra hver faggruppe overleveres via tilgang til web basert disk og delvis boligmappe. (Forvaltning/Drift/Vedlikehold).

GRAVE- OG UTENOMHUSARBEIDER

Oppfylt/planert gårdsplass og carport ferdig gruset. Drenering med avløp fra takvann.
Maskinplanering av uteområder med bruk av stedlige masser – sgs klar for isåing av plen. Endring av støttemurer, terrengtilpassing, mindre endringer og terrengarronding kan forekomme grunnet prosjektering underveis. Det leveres ikke kantstein.

BANKETT OG GRUNNMUR

Plaststøpte banketter og betonggolv isolert utvendig. Synlige utvendige overflater på plate og ringmur leveres pusset eller platekledd.

VINDUER/BALKONGDØRER

Trevinduer og balkongdører med energiglass. Produkter malt sort innvendig og utvendig.
Sikkerhetsglass leveres iht. forskriftskrav. Utvendige beslag ifm. vinduer og dører. Vinduer er i kombinasjon toppsving/fastkarm, karm i svart farge.

YTTERDØRER

Leveres som std som SWEDOOR YTTERDØR P1700. Std. vrider. Farge kan bli endret.

YTTERTAK

Takkonstruksjon iht. tegninger med Nativo trefiberisolasjon, og Skarpnes sort betong takstein.

TAKRENNER OG BESLAG

Takrenner, øvrige beslag leveres i sort farge. Takrenner, nedløp og beslag leveres i plastbelagt stål.

UTVENDIG KLEDNING

Kombinasjon av stående og liggende royalimpregneret dobbelfalskledning med fuge 19x148mm farge sort og natur. Beslag på vindski og metall takrenner. Betong takstein type: Skarpnes dobbelkrum RU.

YTTERVEGG

Yttervegger leveres av isolert bindingsverk. hunton vindsperre og diffusjons membran.
Innvendig platekledning iht. beskrivelse for «Innvendig vegg. Bindingsverk med tykkelse 48x148, 1- lag vindsperre med Hunton asfaltplater, sløyfer/ utlekting og utvendig kledning. Innvendig utlekting 48mm, dampbrems og 13 mm gipsplater innvendig side.

HAGEVANNING

1stk vannutkaster for hagevanning, inspeksjonsluke på innvendig vegg.

INNGANG

Trapp og rekkverk av impr. materialer iht. tegninger.

INNVEDIG VEGG

Bindingsverk iht. tegninger med isolasjon. Sparklet og malt gips evt fermacell for alle rom, unntatt bad. indingsverk med tykkelse 98 mm for bærevegger og 68 mm til lettvegger. Innvendige vegger er isolert med mineralull. Bad flis vegg størrelse 60x60cm kombinert med våtromsmalt fermacell plater.

Med unntak av vegger i baderom leveres alle vegger og himlinger sparklet og malt i standard farge. Vegger på bad leveres standard med 60X60 cm grå flis/delvis våtromsmaling.

GULV PÅ VÅTROM

Gulvflis 60x60 +sokkelflis. Flis 10x10 (evt. 5x5) av samme type i dusj-/sluksoner.

GULV TØRRE ROM

Lightwood 2-ST - Ek Elegant Grå alle tørre rom, bortsett fra gang v/ytterdør som leveres med std gulvflis 60x60 med sokkleflis.

HIMLING

Hvitmalt gips for innvendige himlinger. Akustikkdempende plater tilbys som tilvalg.

UTFORING AV VINDU, BALKONGDØR OG YTTERDØR:

Vindu og balkongdør leveres med listfri gipsforinger, ytterdør og innerdør leveres standard med fabrikkmalt utforing og gerikter i farge hvit.

INNVEDIG DØRER

Leveres fabrikkmalt av typen SCANFLEX TREND 1 HELTRE INNERDØR HVIT BOMULL inkl. vrider Stockholm Silver. Det leveres ett-speils kvalitets innedør med dempest og hvit farge.

INNVEDIG LISTVERK: Fabrikkmalt hvit karmlist 12x58 og fotlist i eik, 8x15x45 – Hvitpigmentert. Listefri løsning vegg/tak.

MALERARBEID

Innvendige malerarbeid av gips iht. romskjema. utv. maling og flikk av kappskjær inngår ikke i leveranse.

BALKONG/TERRASSE

Terrasse leveres i trykkimpregneret materiale. Det leveres spile-rekkverk utført i tre. balkong-dører i svart farge.

VENTILASJON

Det monteres balansert ventilasjonsanlegg med avtrekksvarmepumpe av type Nibe F470.
Takhatt for kloakklufting, ventilasjon og avkast kjøkken iht. prosjektering. I enkelte tilfeller må rørføringer kles inn i synlige kasser

KJØKKENINNREDNING M/VENTILATOR: Moderne kjøkkeninnredning inklusive integrerte hvitevarer. Induksjonstopp med integrert ventilator. Se egne illustrasjonstegninger.

BADEROMSINNREDNING

Baderomsinnredning i henhold til eget vedlegg. Speilskap over innredning. Se egen illustrasjon.

VASKEROMSINNREDNING

Vaskeromsinnredning inngår ikke i leveranse.

Vedlegg

GARDEROBESKAP/SKYVEDØRSKARDEROBER

Garderobeskap eller skyvedørsgarderober inngår ikke i leveranse.

INNENDIG TRAPP

Trapp leveres av Stepmaster, fargematchet hardtre trinn og vanger, svarte stålpiler i std utførelse. Tett trapp for lagringsplass under.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme levert av inneklimasentral.
<https://www.nibe.eu/no/produkter/varmepumper/avtrekksvarmepumper/f470>
Avtrekkswarmepumpe type NIBE F470, Tappevann, oppvarming gulv, oppvarming til-luft.

SANITÆR/RØRLEGGER

Det leveres standard sanitærutstyr iht. plantegning. Veggmonterte toalett med setering og lokk. Dusjvegg i herdet glass for bad, vannmåler og tappeskap rør-i-rør plassert iht. prosjektering. Vannstopp på kjøkken og krav om insp.luke vannutkaster iht. prosjektering.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Det leveres elektrisk anlegg etter NEK. Se eget mengdeskjema. Det leveres belysning iht. mengdeskjema. Utvendig målerskap plassert på utv. husvegg med innv. skapiht prosjektering. Forsyning til carport fra respektiv bolig.

BRANNVARSLING:

Brannsentral ved inntak nettverk/strøm, Elotec Ajax. Det leveres tre brannmeldere

CARPORT

Carport leveres lik illustrasjoner med gruset dekke. Mulighet for å få installert elbil ladeboks og lyspunkt etter avtale.

Bod

Vegg i bordkledd uisolert bindingsverk. Tak med papptekking.

ROMSKJEMA

Se eget romskjema.
Underveis i byggingen vil det gis mulighet for endringer i romskjema med avtalte tidsfrister.

GENERELT OM LEVERANSEN

Håndverksmessig arbeider utføres i henhold til gjeldende standarder og bestemmelser i TEK. Entreprenør tar vanlig forbehold om mindre endringer av utførelse og materialvalg som følge av påbud, endringer av produkter, eller andre endringer entreprenør ikke råder over. Forbehold for nødvendig innkassinger, nedsenkinger, tekniske sjakter og utforing av vegger som kan redusere arealer.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om skrivefeil i leveransebeskrivelse og romskjema. Alle bilder, perspektiver, illustrasjoner og tegninger som er benyttet i markedsføringer er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og avvik kan forekomme. Det tas forbehold om endringer grunnet detaljprosjektering og offentlig godkjenning,

Utførelse og materialvalg kan justeres i byggefasen, under forutsetning av at prosjektets totale kvaliteter ikke blir dårligere. Det må påregnes innkassing eller nedforing/utforing av himlinger eller vegger grunnet tekniske installasjoner/føringer. Salgstegninger kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling eller innredning. Tegninger, skisser og visualisering kan inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning/innvendig. Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes byggarbeider til hele prosjektet er ferdigstilt. I nye bygg vil det normalt oppstå svinnris, sprekker i tapet, maling i skjøter samt sammenføyninger, grunnet uttørking. Det påpekes spesielt at riss etter overtakelse, i materialoverganger, tak og vegg, samt hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge de ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Tekniske installasjoner er ikke vist i bilder og illustrasjoner, og assering/utførelse bestemmes i detaljprosjektering.

Arbeidene utføres innenfor toleranseklasse PC for både planhet og retningstoleranser i henhold til NBI: 520.008 Boligen leveres etter Byggeteknisk TEK17. I hjørner kan det oppstå sprekke og riss som følge av normal tørk og krymp av bygningsmaterialer. Disse kostnader inngår ikke i 1 års befaringen til maleren . Fremføring av tekniske anlegg i boligen kan medføre at kanaler, rør etc. må legges åpent. I boligrom blir disse synlig innkasset. Ventilasjonsenhet er plassert på egnet sted og fordelingsenhet for interne vannrør er i hovedsak plassert på vegg i eller til våtrom. Det tas forbehold om justeringer i materialvalg uten at dette forringer kvaliteten. Boligen leveres byggrengjort. Dette innebærer at boligen er støvsuget og grovrengjort, boligen er ikke ferdig nedvasket klar for innflytting. Ved avvik mellom beskrivelse og tegninger, gjelder denne beskrivelse foran tegninger. Det tas forbehold om endelig energiberegning av boligene og eventuelle konsekvenser dette har for oppvarmingsløsning. Tilvalg / endringer i leveranse på VVS, elektro, fliser, parkett og fargevalg. Kjøkken, bad og vaskerom. Avtales på endringsmøte med entreprenør. Endringer og tilvalg er ikke å anse som bestilt før en signert avtale foreligger mellom kjøper og byggherre.

Tilvalg / endringer i leveranse på VVS, elektro, fliser, parkett og fargevalg. Kjøkken, bad og vaskerom. Avtales på endringsmøte med entreprenør. Endringer og tilvalg er ikke å anse som bestilt før en signert avtale foreligger mellom kjøper og byggherre.

Romskjema Gulbrandsvegen 1 Nord

Plan 0	Gulv	Vegger	Himling	Dører	Listverk	Div.El.	Annet
Kjellestue/Disp	Lightwood 2-ST - Ek Elegant Grå	Malt Gips	Malt Gips	Hvit ettspeils innerdør med dempelist.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – hvitmalte gerikter 12x58	Lampepunkt i tak.	Vannbåren varme i gulv
Trapperom	Lightwood 2-ST - Ek Elegant Grå	Malt Gips	Malt Gips	Hvit ettspeils innerdør med dempelist.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – hvitmalte gerikter 12x58	Lampepunkt i tak.	Tett trapp mellom plan 0 og plan 1. Hardtre i trinn og vanger, farge lik gulv.
Bod	Lightwood 2-ST - Ek Elegant Grå	Malt Gips	Malt Gips	Hvit ettspeils innerdør med dempelist.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – hvitmalte gerikter 12x58	Lampepunkt i tak.	Vannbåren varme i gulv
Vaskerom/Teknisk	Flis, Volcano Beige rett 60x60	Våtromsmaling	Malt Gips	Hvit ettspeils innerdør med dempelist.	Sokkelflis. Karmlist: 12x58 hvit.	Lampepunkt i tak	Vannbåren varme i gulv
Plan 1							
Entre	Flis, Volcano Beige rett 60x60	Malt Gips	Malt Gips	SWEDOOR YTTERDØR P1700	Sokkelflis og Karmlist: 12x58 hvit.	2x Led-spotter	Vannbåren varme i gulv
Gang	Lightwood 2-ST - Ek Elegant Grå	Malt Gips	Malt Gips		Sokkelflis. Karmlist: 12x58 hvit.	Led-spotter. Brannvarsler (Elotec Ajax)	Åpen trapp mellom 1-2.etg. Hardtre i trinn og vanger, farge lik gulv.
Soverom 1	Lightwood 2-ST - Ek Elegant Grå	Malt Gips	Malt Gips	Hvit ettspeils innerdør med dempelist.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – Hvitpigmentert Karmlist: 12x58 hvit.	Lampepunkt i tak	
Soverom 2	Lightwood 2-ST - Ek Elegant Grå	Malt Gips	Malt Gips	Hvit ettspeils innerdør med dempelist.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – Hvitpigmentert Karmlist: 12x58 hvit.	Lampepunkt i tak	
Bad	Flis, Volcano Beige rett 60x60	Kombinasjon Våtromsmaling /Flis, Volcano Beige rett 60x60	Malt Gips	Hvit ettspeils innerdør med dempelist.	Sokkelflis. Karmlist: 12x58 hvit.	3 x Led-downlights. Lampepunkt	Vannbåren varme i gulv
Plan 2							
Kjøkken	Lightwood 2-ST - Ek Elegant Grå	Malt Gips	Malt Gips		Fotlist i Eik, 8x15x45 – Hvitpigmentert Karmlist: 12x58 hvit.	Downlights	Vannbåren varme i gulv
Stue	Lightwood 2-ST - Ek Elegant Grå	Malt Gips	Malt Gips		Fotlist i Eik, 8x15x45 – Hvitpigmentert Karmlist: 12x58 hvit.	Downlights og spotter	Vannbåren varme i gulv
Terrasse	28x120 terrassebord					Utebelysning og stikk	Spilerekkeverk royalimpregnert

Plan 3							
Gang	Lightwood 2-ST - Ek Elegant Grå	Malt Gips	Malt Gips		Sokkelflis. Karmlist: 12x58 hvit.	Led-spotter. Brannvarsler (Elotec Ajax)	Åpen trapp mellom plan 2 og 3. Hardtre i trinn og vanger, farge lik gulv.
Bad	Flis, Volcano Beige rett 60x60	Kombinasjon Våtromsmaling /Flis, Volcano Beige rett 60x60	Malt Gips	Hvit ettspeils innerdør med dempelist.	Sokkelflis. Karmlist: 12x58 hvit.	3 x Led-downlights. Lampekupunkt	
Soverom 3	Lightwood 2-ST - Ek Elegant Grå	Malt Gips	Malt Gips	Hvit ettspeils innerdør med dempelist.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – Hvitpigmentert Karmlist: 12x58 hvit.	Lampekupunkt i tak	Vannbåren varme i gulv
Soverom 4	Lightwood 2-ST - Ek Elegant Grå	Malt Gips	Malt Gips	Hvit ettspeils innerdør med dempelist.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – Hvitpigmentert Karmlist: 12x58 hvit.	Lampekupunkt i tak	
Bod	Lightwood 2-ST - Ek Elegant Grå	Malt Gips	Malt Gips	Hvit ettspeils innerdør med dempelist.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – Hvitpigmentert Karmlist: 12x58 hvit.	Lampekupunkt i tak	
Utvendig	Stående og liggende Royalkledning.				div Utebelysning og stikk		

Romskjema Gulbrandsvegen 1 Sør

Plan 1							
Entre	Flis, Volcano Grey rett 60x60	Malt Gips	Malt Gips	SWEDOOR YTTERDØR P1700	Sokkelflis og Karmlist: 12x58 hvit.	4x Led downlight.	Vannbåren varme i gulv. Tett trapp mellom plan 1 og 2.
Wc	Flis, Volcano Grey rett 60x60	Malt Gips	Malt Gips		Sokkelflis og Karmlist: 12x58 hvit.	Lampekunst i tak	Vannbåren varme i gulv
Kjøkken	Lightwood 2-ST - Ek Elegant Grå	Malt Gips	Malt Gips	Hvit ettspeils innerdør med dempelist.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – Hvitpigmentert Karmlist: 12x58 hvit.	Lampekunst i tak kombinert med downlights.	Vannbåren varme i gulv
Stue	Lightwood 2-ST - Ek Elegant Grå	Malt Gips	Malt Gips	Hvit ettspeils innerdør med dempelist.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – Hvitpigmentert Karmlist: 12x58 hvit.	Downlight/spot light kombinasjon.	Vannbåren varme i gulv
Plan 2							
Loftstue	Lightwood 2-ST - Ek Elegant Grå	Malt Gips	Malt Gips		Fotlist i Eik, 8x15x45 – Hvitpigmentert Karmlist: 12x58 hvit.	Led downlights	
Bad	Flis, Volcano Grey rett 60x60	Kombinasjon Våtromsmaling /Flis, Volcano Grey rett 60x60	Malt Gips	Hvit ettspeils innerdør med dempelist.	Sokkelflis. Karmlist: 12x58 hvit.	Led-downlights. Lampekunst	Vannbåren varme i gulv
Soverom 1	Lightwood 2-ST - Ek Elegant Grå	Malt Gips	Malt Gips	Hvit ettspeils innerdør med dempelist.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – Hvitpigmentert Karmlist: 12x58 hvit.	Lampekunst i tak	
Soverom 2	Lightwood 2-ST - Ek Elegant Grå	Malt Gips	Malt Gips	Hvit ettspeils innerdør med dempelist.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – Hvitpigmentert Karmlist: 12x58 hvit.	Lampekunst i tak	
Soverom 3	Lightwood 2-ST - Ek Elegant Grå	Malt Gips	Malt Gips	Hvit ettspeils innerdør med dempelist.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – Hvitpigmentert Karmlist: 12x58 hvit.	Lampekunst i tak	
Soverom 4	Lightwood 2-ST - Ek Elegant Grå	Malt Gips	Malt Gips	Hvit ettspeils innerdør med dempelist.	Fotlist i Eik, 8x15x45 – Hvitpigmentert Karmlist: 12x58 hvit.	Lampekunst i tak	
Utvendig	Stående og liggende Royalkledning.			div Utebelysning og stikk			

GULBRANDSVEGEN

FAGSNEKKERN ROBERT HILSTAD AS



DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE

DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE

Vi leverer produkter av høyeste kvalitet, med nesten endeløse valgmuligheter for kunden.

Vi ønsker å gjøre valg av kjøkken, bad og garderobe til en bekymringsfri opplevelse, både for våre privatkunder og proffkunder.

Vi tilbyr god hjelp og veiledning, for å skreddersy den perfekte løsningen for å dekke ethvert behov.



DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE

KJØKKEN

Kjøkkenløsningene er tegnet i fronten Sintra fra Selekt-Serien.

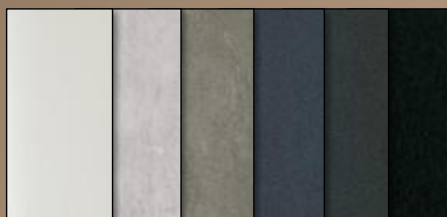
Sintra er en Svanemerket 16mm slitesterk melaminbelagt kjøkkenfront. Det ytre laget består av en høykvalitets taktill melamin som er en finérimitasjon av eik med en matt finish. Sintra leveres i to tidløse farger og har sokler, foringer og dekkstider i samme utførelse.

Skuffene er av det solide skuffesystemet Atira. Skuffene er fullt uttrekbare og med demping. Og kommer i en trendriktig antrasittgrå farge.

Benkeplaten er 30mm laminat. Her kan kunden fritt velge mellom 6 ulike utførelser i samme prisgruppe.

Vasken kommer toppmontert i benkeplaten, og er helstøpt i mørk Fraganite. Materialet er gjennomfarget og svært lett å holde rent.

DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE



HVITEVARER

SIEMENS

Vi har valgt hvitevarer fra Siemens, en kvalitetsleverandør kjent for gode produkter og tidløst design.

STEKEOVN HB010FBA0 KT1, KT2 & KT3

En allsidig stekeovn med hurtigstart-funksjon som reduserer steketiden.

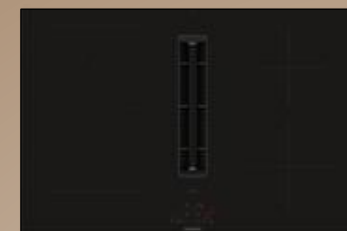
3D varmluft byr på en perfekt varmefordeling i ovnsrommet, slik at du får et perfekt resultat.

INDUKSJONSTOPP ED877BS16E KT1 & KT3

CombiZone gjør det mulig å tilberede mat med store gryter og panner ved hjelp av bro-kobling.

InductionAir Plus garanterer minimal støy - uten å gå på bekostning av ventilasjonsytelsen.

Timer med stoppefunksjon slår av kokesonen når den angitte tiden har gått ut. Dette gir både et bedre resultat når det kommer til matlaging, og gir også en ekstra sikkerhet.



DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE

HVITEVARER

SIEMENS

KOMBISKAP KI87VNSE0 KT1, KT2 & KT3

Integrert kombiskap med FreshBox og bølgeformet bunn som gjør at frukt og grønnsaker holder seg friske lenger.

Skapet har også AutoAirflow som gir Jevnere kjøling og lengre holdbarhet for fersk mat.

LED-lys: kraftig, jevn belysning som hjelper deg å få raskere oversikt over kjøleskapsinnholdet ditt.



OPPVASKMASKIN SX61IX09TE KT1, KT2 & KT3

Maskinen kommer med Variospeed on demand for opptil dobbelt så rask oppvasksyklus.

InfoLight, som projiserer et blått lys på gulvet når programmet kjører.

Fleksibel høyderegulering av overkurven gir god plass for dine høyeste tallerkener og gryter.

Home Connect, ha kontroll over den smarte oppvaskmaskinen din, uansett hvor du er.

DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE



HVITEVARER

SIEMENS & RØROSHETTA

PLATETOPP EU611BEB5X KT2

Platetoppen kommer med powerBoost, som øker kraften i en induksjonssone med inntil 50 %.

Med barnesikring sperres alle kokesoner mot uønsket bruk.

Timer med stoppfunksjon slår av kokesonen når den angitte tiden har gått ut.



VENTILATOR CRYSTALL 1140 KT2

Crystall er stilren og diskret uttrekksventilator med enkel betjening.

Den er i 60 cm bredde med integrert LED-Belysning

Leveres med stålfarget og sort framkantlist slik at det kan matche øvrige hvitevarer i kjøkken.

DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE

ILLUSTRASJONSBILDER



KT1



KT6

*Dekor er ikke med i pristilbud, bilder kan avvike fra endelig løsning. Se prosjektilbud og grunnlag for detaljert oversikt.

DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE

ILLUSTRASJONSBILDER



KT5



KT5

*Dekor er ikke med i pristilbud, bilder kan avvike fra endelig løsning. Se prosjektilbud og grunnlag for detaljert oversikt.

DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE

TILVALGSMULIGHETER FOR KUNDEN

Vi tilbyr et bredt spekter av kvalitetsfronter i glatt eller profilert utførelse. Frontene er malt, finert, laminert eller i heltre.

I tillegg til vårt brede kjernesortiment, kan vi også tilby skreddersydd produksjon på mål. Vi har løsninger for en hver kunde.

Vi forhandler hvitevarer fra de fleste anerkjente leverandørene. Og kan med det tilby produkter tilpasset kundens behov, og som vi vet står for kvalitet.

Utvalget vårt på benkeplater strekker seg langt. Her kan du velge i over hundre forskjellige plater i materialer som laminat, naturstein, heltre, keramikk, kompositt eller stål.



DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE

GARDEROBE

Vi tilbyr skreddersydde romdelere, garderober og skyvedører til ethvert formål.

Våre garderobeløsninger kommer i flere farger og materialer.

Her kan kunden designe sin løsning ned til hver minste detalj, slik at de får den optimale løsningen for sitt behov.

Vi har hjulpet kunder å designe alt fra garderober og oppbevaring, til TV-benker, skjulte dører, vinrom, bokhyller m.m.

Her er det bare fantasien som setter grenser. Og sammen med kunde designer vi kundens drømmehjem!



*Bildene er kun for inspirasjon. Det er ikke priset garderober i prosjekttilbudet



DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE

BADEROM

Vi har også et bredt spekter av baderomsløsninger. Velg mellom 7 ulike modeller i opptil 13 ulike farger og utførelser. Vi har et utvalg av stilfulle servanter i materialene porselen, støpemarmor eller komposittstein.

Skuffer og skap er av høy kvalitet, og er godkjent for bruk på våtrom. Alle hengsler og Skuffeskiner er mykstengende og har fullt uttrekk.

Vi tilbyr også hyller, skap og speil med og uten belysning.

For å komplettere kan man få håndtak, bunnventil blandebatteri og baderomstilbehør i samme serie.

Vi hjelper kunden med å finne den perfekte løsningen for dem, og deres bolig!



*Bildene er kun for inspirasjon. Det er ikke priset baderom i prosjekttilbudet

DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE



FAXÄLVEN

Speilskap med integrert belysning, eikemønstret,



ÄNGSJÖN

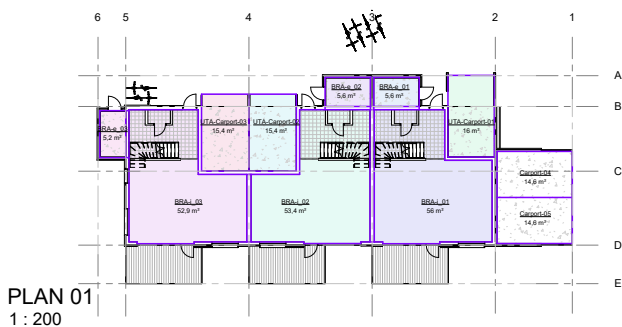
Servantskap med skuffer, eikemønstret,



A collection imber

Hjem / FLISER / Volcano Beige Rett 60x60 (1,08m2)

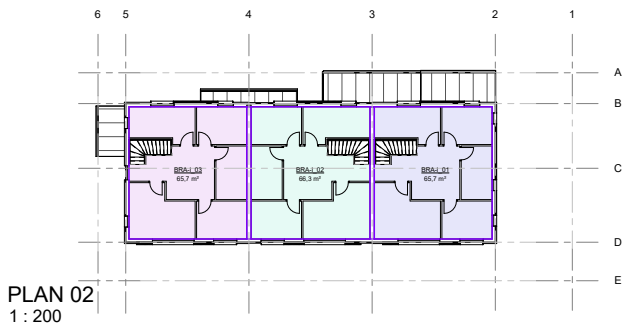




BRA bruksenhet - 01	
NAVN	AREAL
BRA-e_01	5,6 m²
BRA-l_01	56 m²
BRA-i_01	65,7 m²
	127,2 m²

BRA bruksenhet - 02	
NAVN	AREAL
BRA-e_02	5,6 m²
BRA-l_02	53,4 m²
BRA-i_02	66,3 m²
	125,3 m²

BRA bruksenhet - 03	
NAVN	AREAL
BRA-e_03	5,2 m²
BRA-l_03	52,9 m²
BRA-i_03	65,7 m²
	123,7 m²



E Byggeomdelingstegning		ES	2024.07.08
Rev.	Revisjon/gjelder	År	Rev.

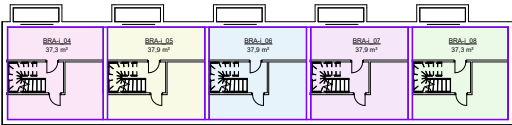
Koordinatsystem:

Fagsnekkern Robert Hilstad AS
Gulbrandsvegen 1 - BYGG SØR
GNR: 197 BNR: 96 TRONDHEIM KOMMUNE

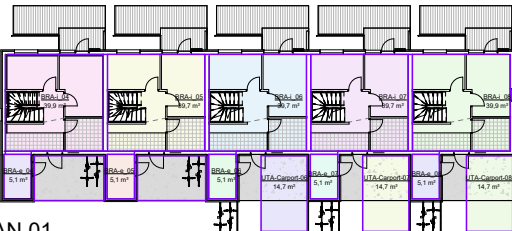
Tegn. tittel
BYGG SØR - BRA
Tegn. status
Prosjekt

Målestokk
1 : 200
Oppdragsnr.
24002
Fag
ARK
Dato
2024.04.08
Tegnet
ES
Kont.
Oppdragsansv.
ES
Tegning nr.
26.02
Rev.
E

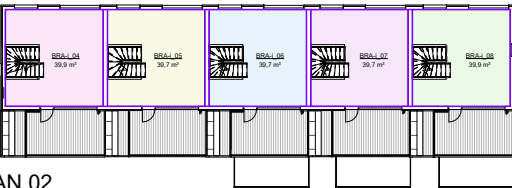
04.02.2025 21:52:59



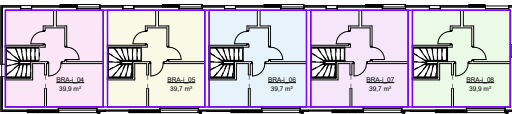
PLAN 00 (Kjeller)
1 : 200



PLAN 01
1 : 200



PLAN 02
1 : 200



PLAN 03
1 : 200

BRA bruksenhet - 04

NAVN	AREAL
BRA-e_04	5,1 m²
BRA-l_04	39,9 m²
BRA-l_04	39,9 m²
BRA-l_04	39,9 m²
BRA-l_04	37,3 m²
	162,1 m²

BRA bruksenhet - 06

NAVN	AREAL
BRA-e_06	5,1 m²
BRA-l_06	39,7 m²
BRA-l_06	39,7 m²
BRA-l_06	39,7 m²
BRA-l_06	37,9 m²
	162,2 m²

BRA bruksenhet - 08

NAVN	AREAL
BRA-e_08	5,1 m²
BRA-l_08	39,9 m²
BRA-l_08	39,9 m²
BRA-l_08	39,9 m²
BRA-l_08	37,3 m²
	162,1 m²

BRA bruksenhet - 05

NAVN	AREAL
BRA-e_05	5,1 m²
BRA-l_05	39,7 m²
BRA-l_05	39,7 m²
BRA-l_05	39,7 m²
BRA-l_05	37,9 m²
	162,2 m²

BRA bruksenhet - 07

NAVN	AREAL
BRA-e_07	5,1 m²
BRA-l_07	39,7 m²
BRA-l_07	39,7 m²
BRA-l_07	39,7 m²
BRA-l_07	37,9 m²
	162,2 m²

UTA-Carport_04 14,6 m²
UTA-Carport_05 14,6 m²

E	Byggheldingstegning	ES	2024.07.06
Rev	Revisjonen gjelder	Utført	Kont. Data



© HD PLAN & ARKITEKTUR AS | 90590420 | post@hdpn.no

Fagsnekkern Robert Hilstad AS

Gulbrandsvegen 1 - BYGG NORD
GHR: 197 BNR: 96 TRONDHEIM KOMMUNE

Tegn. tittel
BYGG NORD - BRA

Tegn. status

Prosjekt

Wåleboen Dato 2024.04.08

1 : 200 Tegnet ES

Oppdragsnr. 24002 Kont.

Oppdragsansv. ES

Fag Tegning nr. Rev.

ARK 26.01 E

14.02.2025 14:42:18

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Gulbrandsvegen 1

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Gulbrandsvegen 1. Sameiet består av 8 boligseksjoner, gnr. 197, bnr. 96 og 232 i Trondheim kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring datert _____ og tinglyst den _____.

Sameiet er fordelt etter den tinglyste eierseksjonsbrøken.

2. RÅDERETT/PARKEIRNG

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 22.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning internt i sameiet.

Det medfølger en parkeringsplass til hver seksjon i sameiet i carport. Styret i sameiet skal ved behov tilrettelegge plass for parkering for personer med nedsatte funksjonsevne..

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes internt for byggemelding kan sendes. Dette for å ivareta alles interesse ved endringer av ikke uvesentlig betydning for andre sameiere. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Sameieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter.

3. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Den enkelte sameier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene via avtalegiro. I hht eierseksjonslovens § 25 er det legalpant for uoppgjorte felleskostnader.

Se avsnitt om vedlikehold av fellesareal for eventuell avsetning til framtidig vedlikehold.

4. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av sin bruksenhet. Det vil si den respektive eiers bruksenhets vegger/fasader/vinduer og tak samt andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder flater på balkong osv, Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra

forgreiningspunktet på stamledningsnettett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller bruksenhetene eller ulemper for andre sameiere.

5. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer (fellesareal på sameiets gårds- og bruksnummer som ingen har eksklusiv bruksrett til) skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameierne i fellesskap. Sameierne er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameierne kan vedta avsetning til vedlikeholdsfond med 2/3 dels flertall, som da skal kreves inn via felleskostnadene. Sameierne må enes om eventuelt valg av husfarge, markiser og antenner.

Hver enkelt seksjon har eksklusiv bruksrett til sin naturlige del av eiendomstomten rundt sin seksjon. Tomten som helet er i henhold til eierseksjonsloven felles, men hver enkelt seksjon har bruksrett til sin tomten nedfelt i disse vedtektene.

6. STYRET OG SAMEIERMØTER

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av ett medlem fra hver seksjon – her 3 medlemmer. Styreleder velges særskilt og kan gå på omgang. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Samlet styre er øverste myndighet og utgjør dermed også øverste myndighet i hht eierseksjonslovens bestemmelser om sameiermøte. Sameiermøte skal holdes innen utgangen av april. Hver seksjon har én stemme. Sameiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt.

7. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

8. ORDENSREGLER

Alminnelige ordensregler vedrørende husdyrhold, nattero og hensetting av eiendeler gjelder.

9. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameieres oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER OG ANDRE LOVER

Lov om eierseksjoner av 01. januar 2018 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Notater

Det er alltid bedre å bo riktig

Mennesker har ulike behov, ulik økonomi og ulike prioriteringer. Antall timer i døgnet har vi derimot like mange av. Så tid er en viktig fellesnevner. Uansett hvordan vi velger å bruke den. Er tiden inne for større plass? Mindre plass? Mer kvalitetstid med barna? Ingen plenklipping? Kanskje du må tenke helt nytt?

Vi har samlet de fordelene som vi vet kundene våre setter høyt på prioriteringslisten når de skal kjøpe nybygg og prosjekterte boliger.

Ingen har bodd der før deg

Lukten av noe nytt. Du tar den første dusjen. Rene, slette overflater og ingen riper å se.

Bruk tiden på noe annet enn oppussing

Rive vegger og male tak etter arbeidstid? Det er ikke for alle. Gå den fjellturen du liker så godt i stedet. Ingen hakk eller hull som skal sparkles. Ikke en eneste maskeringstape å se. Oppussing av eldre boliger betyr ofte også høye utgifter. Du kan spare de pengene til en ferietur?

Historisk en trygg og verdifull investering

Vi har historisk sett at nye bygg stiger i pris. Hvis du skulle bestemme deg for å selge etter en periode kan det ha vært et godt sted å plassere pengene.

Lite eller ingen vedlikehold

For noen betyr nybygg en romslig leilighet med terrasse. Du trenger kun vanne et par potteplanter. Vedlikeholde av tak og vegger skal ikke være en bekymring årene fremover.

Bo godt i mange år fremover

Som regel har byggene heis fra garasje til inngangsdør, trappefri adkomst og lave dørlist. Du kommer gjennom livets mange faser uten å måtte vurdere å flytte på deg.

Sett ditt preg og oppgrader kvaliteter underveis i byggeprosessen

De fleste utbyggere tillater kjøpere å velge kvalitet på blant annet fliser, gulv og innredning. Så slipper du å være redd for at det skal bli for upersonlig.

Kjøpetilbud

PROAKTIV

FOR PROSJEKT: Gulbrandsvegen 1

Gulbrandsvegen 1, 7088 Heimdal. Gnr. 197, bnr. 96, i Trondheim kommun
Megler: Kristoffer Menne, mobil: 94 00 59 99, e-post: Km@proaktiv.no

Bolig_____

UNDERTEGNEDE BEKREFTER HERVED TILBUD OM Å KJØPE OVENNEVNTE BOLIG

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave/prisliste.

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr: _____ kr _____

Egenkapital _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ Disponibelt kontaktbeløp (bankinnskudd)

Entreprenør stiller garanti iht buofl.§ 12. Kjøper har disposisjonsrett over innbetalt del av kjøpesummen inntil selger har stilt garanti etter buofl. § 47 eller skjøte til kjøper er tinglyst.

Ved innlevering av «kjøpetilbud» er tilbyder bundet når tilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger skriftlig har akseptert samme tilbud. Bindende avtale er regulert i.h.t Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Eventuelle forbehold: _____

Kjøper har gjort seg kjent med forhold nevnt i prospektet, leveransebeskrivelse, samt aksepterer selgers standard kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved alle salg. Ved inngivelse av kjøpetilbud må kjøper fremlegge finansieringsbekreftelse på hele kjøpesummen

VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD MÅ KJØPER FREMLEGGE GYLDIG LEGITIMASJON

For selger: Kjøpetilbud aksepter Sted: _____, dato: _____, kl: _____ Selgers signatur: _____

ØNSKER DU EN GRATIS OG UFORPLIKTENDE VERDIVURDERING FRA PROAKTIV PROSJEKTMEGLING? ☐ JA ☐ NEI

Kjøpetilbudet innleveres til: Km@proaktiv.no, Organisasjonsnummer 983374654. Bassengbakken 4, 7042 Trondheim



Nr. _____
Fødselsnr. _____
Ad. _____
Firma _____ Sted _____
Wib. _____ Byggesak _____
E-post _____ Ans _____
Navn _____ Sign. _____



Nr. _____
Fødselsnr. _____
Ad. _____
Firma _____ Sted _____
Wib. _____ Byggesak _____
E-post _____ Ans _____
Navn _____ Sign. _____

Notater



Vi i Proaktiv eiendomsmegling er opptatt av grundige forberedelser, og optimalisering av kunnskap og kompetanse. Det er din garanti når du skal kjøpe eller selge prosjekt gjennom oss!



PROAKTIV



**Avd. leder nybygg / Partner /
Eiendomsmegler MNEF:**

Kristoffer Menne
94 00 59 99
Km@proaktiv.no



Proaktiv Trondheim: Bassengbakken 4, 7042 Trondheim
73 99 22 55, Trondheim@proaktiv.no

proaktiv.no

PROAKTIV