




LILLESUNDVEGEN 17 

04

Velkommen til Lillesundet Borettslag

56

Vedlegg

06

Nøkkelinformasjon/Megler

18

Beliggenhet

25

Leilighetsvelger

37

Romskjema og leveransebeskrivelse

42

Kjøpsbetingelser



## LILLESUNDET BORETTSLAG

Velkommen til Lillesundet Borettslag

Tomten ligger ved inngangen til Straumen med nydelig og uhindret utsikt mot Borgenfjorden. Gangavstand til Straumensenteret og i umiddelbar nærhet til badestrand på Sandsund sommerstid.

Et topp moderne leilighetsprosjekt bestående av 10 nye leiligheter, fordelt på 2 etasjer med varierende størrelser mellom 61-82m<sup>2</sup> bruksareal. Alle leiligheter får egen terrasse/balkong, carport med egen bod og el-billader. Heis for enkelt adkomst til 2. etg og egen inngang via svalgang. Kjøkken leveres av Interiørsenteret Trøndelag med integrerte hvitevarer som stekeovn, steketopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap. Innvendig og utvendig tidsriktig standard og fargevalg. Innvendig kan nevnes lys parkett på gulv, sparklet og malt gips på vegger og i tak. Listefri utførelse omkring vinduer og i overgangen vegg/himling, samt flislag bad i grå utførelse. Leilighetene vil bli organisert som et borettslag med Boligbyggelaget Midt som forretningsfører.

- 5 års garanti ved kjøp av ny bolig. Lave bokostnader pr mnd.
  - Betong i etasjeskiller demper lyd.
  - Egen utvendig carport med tilknyttet bod.
  - El-billader ferdig montert i carport.
- Romslige terrasser og balkonger med flott utsikt mot Borgenfjorden.
  - Flislagte bad i tidsriktig utførelse og varmekabler i gulv.
  - Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer



LILLESUNDET

|                       |    |                           |
|-----------------------|----|---------------------------|
| Innskudd fra - til    | kr | 992 000 - 1 440 000       |
| Fellesgjeld fra - til | kr | 1 488 000 - 2 160 000     |
| Totalpris fra - til   | kr | 2 480 000 - 3 600 000     |
| Omkostninger          | kr | 21 119,-                  |
| Felleskost. fra - til | kr | 7 253,- - 9 668,- pr. mnd |
| Bruksareal:           |    | fra 61 m² til 82 m²       |
| Primærrom:            |    | fra 58 m² til 78 m²       |
| Tomtetype:            |    | Fellestomt, 3107 m²       |
| Eierform              |    | Borettslag                |
| Antall andeler:       |    | 10                        |
| Selger:               |    | Jiro Eiendom AS           |
| Entreprenør:          |    | Øra Bygg As               |
| Forretningsfører      |    | Bomidt                    |
| Oppdragsnummer:       |    | 71219006                  |



Håvard Garberg  
Eiendomsmegler  
95 77 15 39 / hg@partners.no



Alle bilder i salgsoppgaven er illustrasjoner.  
Avvik vil forekomme



Moafjæra 8 A 7606 Levanger



























## BELIGGENHET

Innerst i Trondheimsfjorden, i Norges mest attraktive by.

Utmerket beliggenhet ved inngangen til Straumen med nydelig og uhindret utsikt mot Borgenfjorden.

Fra tomten er det gangavstand til Straumen, Straumensenteret og det sentrum ellers har å by på at kultur-, kunst-, mat- og serviceytelser.

500 m til Inderøy familibarnehage på Neset. 1,2 km til Kribelin- og 1,4 km til Folkvang barnehage.

1,6 km til Inderøy VGS, 1,8 km til Inderøy ungdomskole og 1,8 km til Sakshaug barneskole.

700 m til badestrand og volleyballbaner ved Sandsand





*Innerst i Trondheimsfjorden, i Norges mest attraktive by.*

*Et par hundre meter til Straumbrua og med utsikt direkte mot Borgenfjorden.*







## Lillesundvegen 17

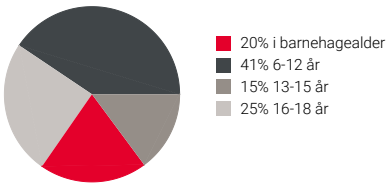
### Offentlig transport

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| 🚶 Straumen          | 9 min 🚶     |
| Linje 455, 640, 722 | 0.8 km      |
| 🚶 Røra stasjon      | 8 min 🚶     |
| Linje 26            | 6.8 km      |
| ✈ Trondheim Værnes  | 1 t 6 min 🚶 |

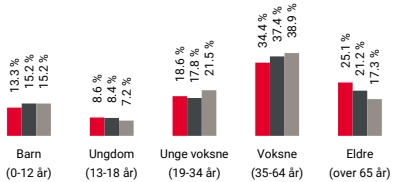
### Skoler

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Sakshaug skole (1-7 kl.)        | 22 min 🚶 |
| 205 elever, 10 klasser          | 1.8 km   |
| Inderøy ungdomsskole (8-10 kl.) | 22 min 🚶 |
| 300 elever, 12 klasser          | 1.8 km   |
| Inderøy videregående skole      | 19 min 🚶 |
| 246 elever, 13 klasser          | 1.6 km   |
| Mære landbruksskole             | 17 min 🚶 |
| 165 elever                      | 14.3 km  |

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Aldersfordeling



| Område             | Personer  | Husholdninger |
|--------------------|-----------|---------------|
| ■ Grunnkrets: Roel | 279       | 0             |
| ■ Kommune: Inderøy | 6 804     | 0             |
| ■ Norge            | 5 328 198 | 2 398 736     |

### Barnehager

|   |          |
|---|----------|
| Inderøy familiebarnehage - Nesset (1-5 ...) | 6 min 🚶  |
| 5 barn, 1 avdeling                          | 0.5 km   |
| Kribelin barnehage (0-6 år)                 | 14 min 🚶 |
| 40 barn, 2 avdelinger                       | 1.2 km   |
| Folkvang barnehage (1-5 år)                 | 17 min 🚶 |
| 36 barn, 2 avdelinger                       | 1.4 km   |

### Dagligvare

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Rema 1000 Inderøy       | 13 min 🚶 |
| Coop Extra Inderøy      | 16 min 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 1.3 km   |

### Sport

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| 🏐 Sundsand Sandvolleyballbane | 10 min 🚶 |
| Sandvolleyball                | 0.7 km   |
| 🏐 Nessveet balløkke           | 15 min 🚶 |
| Ballspill                     | 1.3 km   |
| 🏊 Fresk Treningssenter        | 17 min 🚶 |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Levanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Levanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022





# LEILIGHETSVELGER

AREAL





## LILLESUNDVEGEN 17A H0101

BRA: 81,5 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 15,5 m<sup>2</sup>  
Soverom: 3

Etg: 1

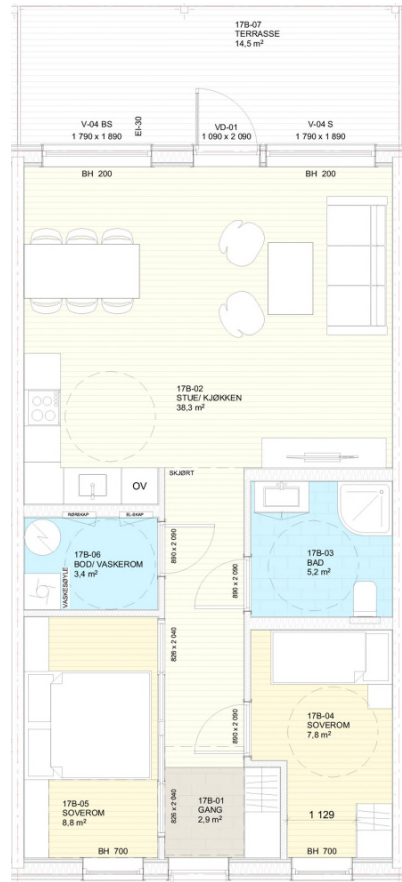




LILLESUNDVEGEN 17B H0102

BRA: 70 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 14,5 m<sup>2</sup>  
Soverom: 2

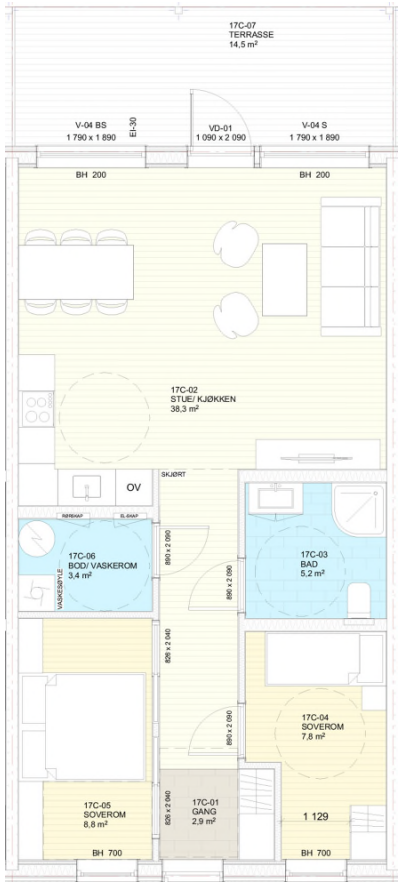
Etg: 1



LILLESUNDVEGEN 17C H0103

BRA: 70 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 14,5 m<sup>2</sup>  
Soverom: 2

Etg: 1

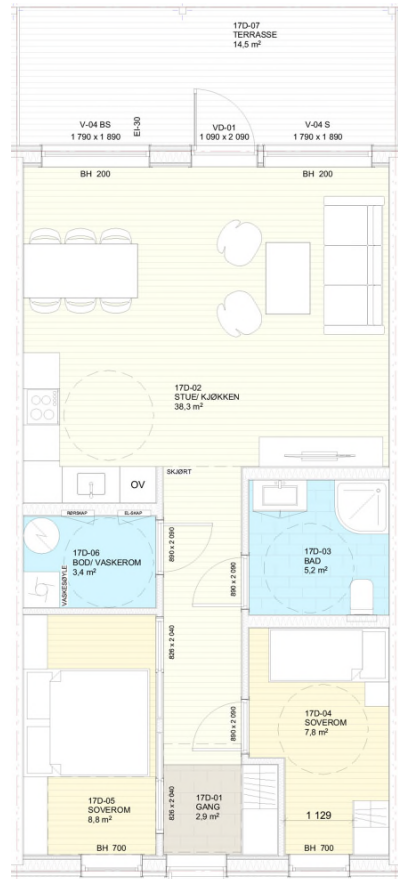




LILLESUNDVEGEN 17D H0104

BRA: 70 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 14,5 m<sup>2</sup>  
Soverom: 2

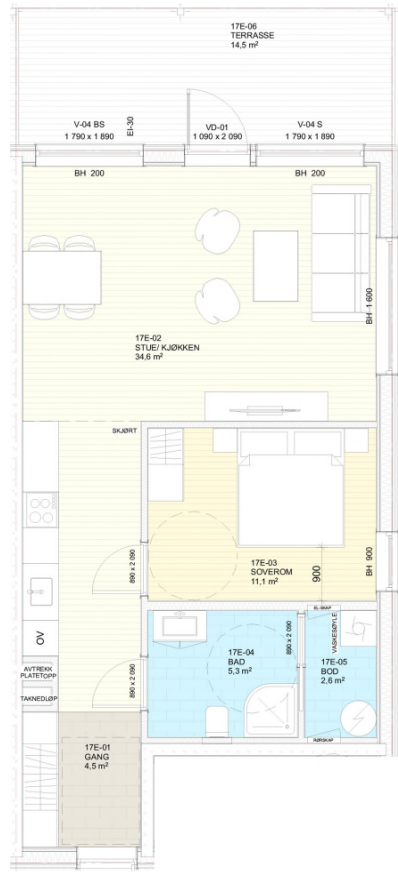
Etg: 1



LILLESUNDVEGEN 17E H0105

BRA: 61 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 14,5 m<sup>2</sup>  
Soverom: 1

Etg: 1

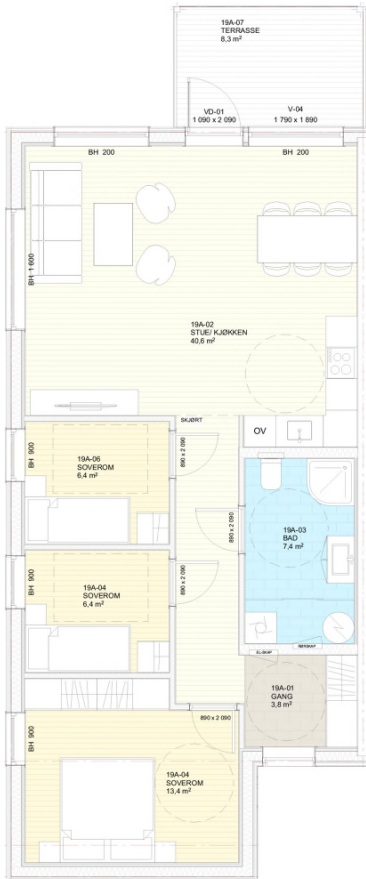




LILLESUNDVEGEN 19A H0201

BRA: 81,5 m<sup>2</sup>  
Balkong: 8,3 m<sup>2</sup>  
Soverom: 3

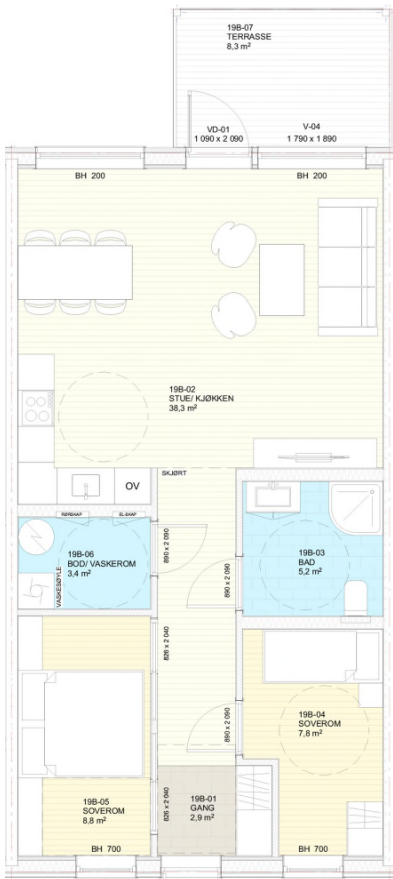
Etg: 2



LILLESUNDVEGEN 19B H0202

BRA: 70 m<sup>2</sup>  
Balkong: 8,3 m<sup>2</sup>  
Soverom: 2

Etg: 2

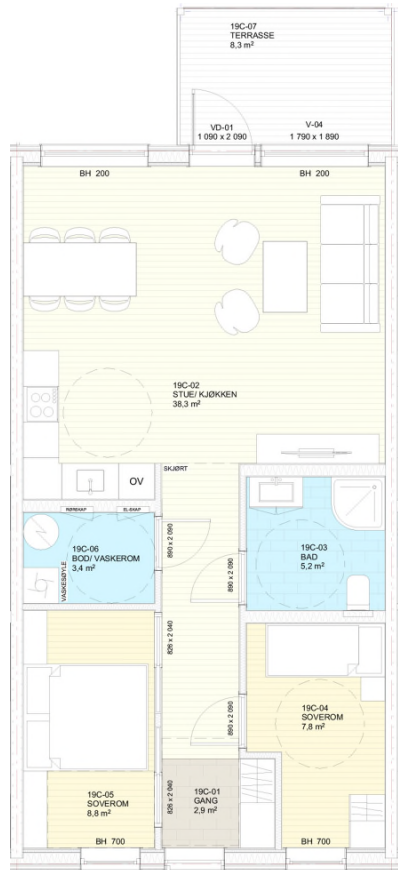




LILLESUNDVEGEN 19C H0203

BRA: 70 m<sup>2</sup>  
Balkong: 8,3 m<sup>2</sup>  
Soverom: 2

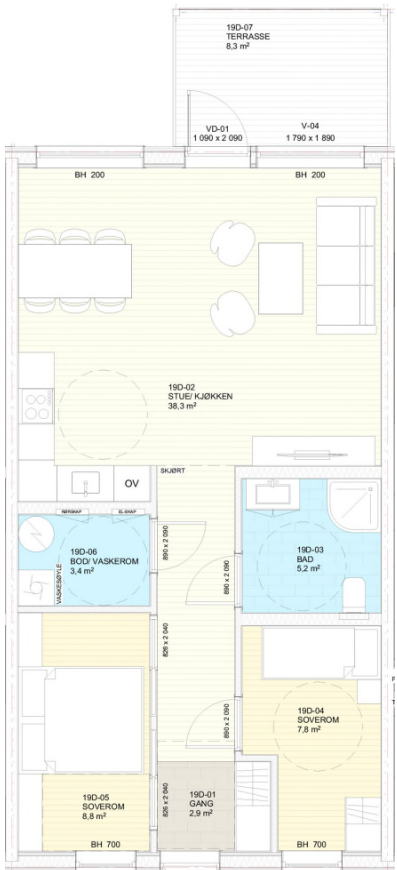
Etg: 2



LILLESUNDVEGEN 19D H0204

BRA: 70 m<sup>2</sup>  
Balkong: 8,3 m<sup>2</sup>  
Soverom: 2

Etg: 2

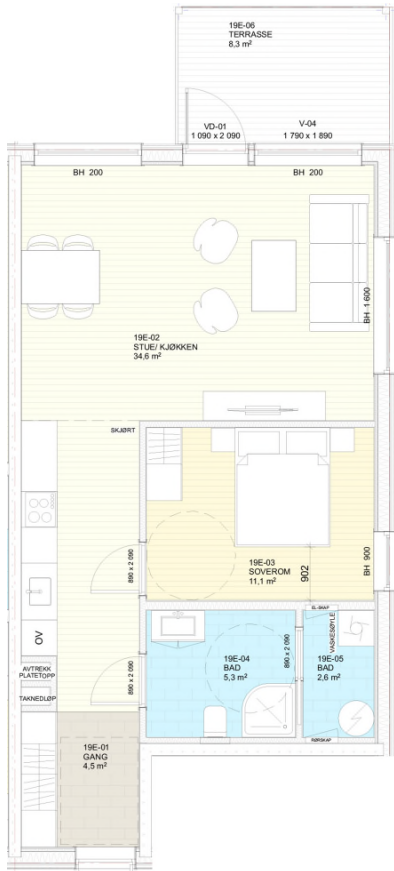




LILLESUNDVEGEN 19E H0205

BRA: 61 m<sup>2</sup>  
Balkong: 8,3 m<sup>2</sup>  
Soverom: 1

Etg: 2



# ROMSKJEMA OG LEVERANSEBESKRIVELSE

SKILLESIDE



ROMSKJEMA

|           |                        |
|-----------|------------------------|
| Prosjekt  | Lillesundet Borettslag |
|           |                        |
| Dato rev. | 03.12.2021             |
| Boenhet   | 10 enheter             |

| ROM                                     | Gulv   | Vegger   | Himling                            | Elektro, lys og varme  | Sanitær og utstyr   | Dører                                    | Listverk   | Annet   |
|---|--|--|------------------------------------|--|---|--|--|---|
| Stue                                    | Parkett lys eik, 3-stavs   | Sparklet og malt gips.<br>Farge: Hvit  | Sparklet og malt gips              | Panelovn. Stikk for lys v/<br>topp vegg.   |   |  | Hvit gulvlist. Hvit list rundt dør.<br>Listefri overgang tak/vegg/vindu. | TV-uttak.   |
| Kjøkken                                 | Parkett lys eik, 3-stavs   | Sparklet og malt gips.<br>Farge: Hvit  | Sparklet og malt gips              | Lampe i tak. Egen kurs<br>for induksjonstopp.<br>Ledlys/lysstripe under<br>overskap kjøkkenbenk. | Kjøkken: Se egen tegning. Kjøkkenventilator<br>med eget avtrekk. Integreerte hvitevarer av<br>merket Elektrolux; Stekeovn, steketopp,<br>oppvaskmaskin og kombi kjøl-/fryseskap.<br>Etthånds blandebatteri. Vask 1kum stål.       |  | Hvit gulvlist. Hvit list rundt dør.<br>Listefri overgang tak/vegg/vindu. | Komplett kjøkkeninnredning *1. Se egen<br>kjøkkentegning. Interiørsenteret Trøndelag<br>AS. Aubo kjøkken med 3 ulike fargevalg.<br>Hvit, lys grå eller mørkere grå. Benkeplate<br>leveres som standard sort (8 ulike fargevalg<br>innenfor prosjektsortimentet) |
| Entré                                   | Flis, grå 30x60 cm, iht<br>plantegning.                                      | Sparklet og malt gips.<br>Farge: Hvit  | Sparklet og malt gips              | Lampe i tak. Varmekabler<br>i flislagt del av entre.   |   | Ytterdør med glassfelt<br>og dørstopper. | Hvit gulvlist. Hvit list rundt dør.<br>Listefri overgang tak/vegg.       | Ringeklokke<br>Entre leveres uten garderobeskap.  |
| Gang                                    | Parkett lys eik, 3-stavs   | Sparklet og malt gips.<br>Farge: Hvit  | Sparklet og malt gips              | Lampe i tak.   |   |  | Hvit gulvlist. Hvit list rundt dører.<br>Listefri overgang tak/vegg.     |   |
| Soverom                                 | Parkett lys eik, 3-stavs   | Sparklet og malt gips.<br>Farge: Hvit  | Sparklet og malt gips              | Lampe i tak. Panelovn.   |   | Dør/skyvedør/hvit<br>glatt dør.*2        | Hvit gulvlist. Hvit list rundt dør.<br>Listefri overgang tak/vegg/vindu. | Soverom leveres uten garderobeskap.   |
| Bad                                     | Flis, 30x30 cm. Farge:<br>Grå. Flismosaikk: 5x5 cm<br>i dusjsone. Farge: Grå | Flis 30x60 cm<br>Farge: Grå<br>*3  | Sparklet og malt gips              | 4 stk dimbare spotter i<br>tak. Spel med lys.<br>Varmekabler i gulv. *3                          | Innredning 80 cm med skuffer under, enkel<br>vask og etthånds blandebatteri, vegghengt<br>toalett av typen Geberith monolitt i fargen hvit.<br>Takdusjsett med topp- og hånddusj.<br>Dusjhjørne med rette dører i glass 90x90 cm. | Hvit glatt dør                           | Hvit taklist. Hvit list rundt dør.                                       | Skyvedør i de største leilighetene, foran en<br>vegg med vvb og opplegg for vaskemaskin<br>*3   |
| Innvendig<br>bod/vaskerom               | Belegg<br>Farge: Grå   | Sparklet og malt gips  | Sparklet og malt gips.             | Lampe i tak.   | Sluk. Ventilasjon, opplegg for vaskemaskin og<br>vvb. Vvs- og el-skap, inntak for evt.<br>TV/internett/fiber plassert i teknisk skap.*3   | Hvit glatt dør                           | Hvit gulv- og taklist. Hvit list<br>rundt dør.                           |   |
| Balkong/<br>Terrasse                    | Terrasebord impregner  | Glassrekkeverk på balkonger i 2. etg. Håndleper av stål.<br>Liggende mørk kledning skjermvegger og dekkekanter.                                    | Mørk kledning                      | Moderne utelys på vegg.<br>Stikkontakt.  | Eventuelt nedløp for vann fra tak.  | Balkongdør med<br>glassfelt              |  | Spilevegger av behandlede lekter.   |
| Utvendig<br>bod/carport<br>Parkering    | Betong/asfalt/singel   | Delvis platekledning mellom boder med synlig<br>stenderverk innvendig. Enkelte vegger kan være<br>tykkere/branntettet iht til krav i brannrapport. | Synlige takåser og plater.         | Lampe i tak. Utvendig<br>lys. Uspesifisert.  |   | Svart, tett bod-dør.                     | Ingen  | Carport leveres med 1 stk ferdig montert EL-<br>billader fra «Ohmia Charging» *4  |
| Hus løfteplattform                      | Belegg   | Sparklet og malt gips.<br>Farge: Hvit  | Sparklet og malt gips.             | Lampe i tak. Panelovn.<br>Sikringskap fellesmåler.   | Utekran. Felles vannmåler.  |  | Hvit gulv- og taklist. Hvit list<br>rundt dør.                           |   |
| Svalgang/utvendig/<br>utvendige trapper | Betong, ståltrinn  | Rekkverk kledd med mørk kledning. Spilevegger med<br>36x48 mm lekter.  | Mørk kledning / ubehandlet betong. | Moderne utelys av<br>ledstriper.   |   |  | Håndlepere på svalgang leveres<br>i impregner.                           |   |

\*1: Kjøkken leveres av Interiørsenteret Trøndelag AS, kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer fra Electrolux. Se egen kjøkkentegning vedlagt prospekt. Leilighet 17E og 19E får et «rettveggkjøkken». Kjøkken leveres som standard i grå farge med sort benkeplate og vask i 1kum stål. \*2: I leilighet 17B,C,D og 19B,C,D leveres 2 stk skyvedør til hovedsoverom. \*3: I leilighet 17A og 19A monteres opplegg for vaskemaskin, vvb og vvs-skap på bad bak skyvedør. I leilighet 17E og 19E monteres opplegg for vaskemaskin, vvs-skap og vvb i rom bak bad med skyvedør, sparklet og malt gips på vegg. Flis på gulv. Lampe i tak. Plassering av el-skap i leilighet 17E og 19E er ikke avklart. \*4: Carport leveres med ferdig montert EL-billader fra Ohmia Charging. Bruk av EL-billader krever aktivt abonnement hos bruker som ønsker å benytte seg denne.

LEVERANSEBESKRIVELSE – Lillesundet Borettslag

Levanger, 06.12.2021

GENERELT

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningsdeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen i kjøpekontrakten som gjelder.

Illustrasjoner i tegningsgrunnlaget vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, dette være seg møblering, garderobeløsninger, fargevalg, dør- og vindusformer/størrelser, bygningsmessige detaljer, eksempelvis på fasaden, detaljer på fellesarealer, illustrerte materialvalg, blomsterkasser, beplantning, hekker, støtemurer etc.

Vindusplassering/størrelser i den enkelte leilighet kan avvike noe fra de generelle planer som følge av arkitektoniske utformingen av bygget. Det bygges etter TEK 17.

KONSTRUKSJON

Bygningen oppføres med bærekonstruksjon i plasstøpt betong. Fasadeveggene utføres i bindingsverk, isolert med mineralull. Stående dobbelfals kledning brunsort farge. Skjermvegger, tak- og dekkekanter med liggende sort kledning. Liggende spilevegger med lekter i lignende farge som liggende kledning. Grå vinduer og mørk grå ytterdører.

Balkongflater og markterrasser med impregnerte terrassebord. Svalgangsgulv 2. etg i betong. Overnevnte er som en utvendig konstruksjon å anse, mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Søyler og dragere beiset/malt i samme farge som liggende kledning.

Innvendige vegger er av stenderverk, som isoleres og kles med gips.

OVERFLATER

Alle innvendige overflater leveres i standard hvit farge. Sparklet og malt gips på vegger og i tak. Parkett på gulv. Grå fliser i fliskedd del av entre. Grå fliser på gulv og vegger på bad. Det vil være mulig med egen fargesetting som tilvalg. Dette gjelder også andre typer parkett, flis etc. For nærmere informasjon om overflater se romskjema.

INNVEDIG UTFØRELSE

Se eget romskjema for overflater utarbeidet for prosjektet.

INNVEDIGE DØRER

Hvite fyllingsdører med vridere/håndtak med stålutseende. Alle dører leveres med hvite karmer og lister. Se også eget punkt vedrørende listverk.

INNKASSINGER

I tillegg til rom med nedforet himling vil det i eller mellom enkelte rom være behov for å legge ventilasjonskanaler. Disse vil bli «innkasset». Over overskap på kjøkken er det «innkassing» av ventilasjonsrør fra komfyr til aktuell ventilasjonssjakt. I rom med nedsenkede himlinger vil netto høyde være minimum ca. 2,20m. Netto høyde for øvrig vil være ca. 2,40m.

NYE SJAKTER

Det kan enkelte steder være behov for fremføring av rør og/eller kabler i sjakter som ikke er vist på tegning.

KJØKKEN

Leverandør av kjøkken er Interiørsenteret Trøndelag AS. Se egen side vedr. kjøkken. Integrert kombi kjøl-/fryseskap, stekeovn, vaskemaskin og induksjon steketopp medfølger alle leiligheter. Benkearmatur med bryter og stikkontakt under overskap samt oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag. Det presiseres at kjøkken og antall skap leveres iht. egen kjøkkentegning. Enkelte endringer i kjøkkenløsning kan komme i forbindelse med detaljprosjekteringen. Tilvalg og endringer på kjøkken gjøres direkte med kjøkkenleverandør etter endringsmøte med entreprenør.

BAD/SANITÆR

Dusjvegger i glass. Dusjarmatur montert på vegg. Geberit Monolith vegghengt toalett. Eventuelle skyvedører med matte hvite fronter. Ettgreps blandebatteri på alle vasker. Baderomsinnredning i 80 cm bredde med skuffer under. Speil med lys over servant på bad. Tegninge og utførelse kan sees hos entreprenør ved endringsmøter. Alt sanitærutstyr leveres i hvit utførelse.

BOD/VASKEROM

Tekniske installasjoner som sikringskap og ventilasjon. Belegg på gulv, gips på vegg og gips i tak. Opplegg for vaskemaskin, vvb, vvs-skap plassert i bod. I de største leilighetene plasseres vvb, vvs-skap og opplegg for vaskemaskin bak en skyvedør på bad.

VINDUER/VINDUSDØRER

Vinduer med energiglass. Enkelte vinduer kan ikke åpnes. Tegningene er ikke brannprosjektet, selger forbeholder seg retten til plassering av brannvindu etter krav iht rapport.



## LEVERANSEBESKRIVELSE – Lillesundet Borettslag

Levanger, 06.12.2021

### LISTVERK

Gulv-, karm- og dekklister i hvit utførelse fra fabrikk. Alt listverk er gjæret i hjørnene. Listverk leveres med synlige spikerhull. Listefri overgang tak/vegg og rundt vinduer.

### DIVERSE UTSTYR

Brannvarslere og brannslukningsapparat leveres iht. gjeldende krav.

### VENTILASJON

Ventilasjonsaggregat med balansert ventilasjon. Luft blåses inn i stue, soverom, osv og luft trekkes ut fra bad, kjøkken og bod. Ventilasjon reguleres fra kontrollpanel plassert i bod. Det er ikke ventiler i yttervegg. Balansert ventilasjon er energibesparende og gjenvinner normalt over 80 prosent av varmen i ventilasjonsluften. Alle kanaler er skjult, med unntak av eventuelle kanaler nær plassering av anlegget. Det vises for øvrig til egne punkter vedrørende «innkassinger og nye sjakter» for å skjule tekniske installasjoner.

### ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger i hovedsak skjult i leiligheten, bortsett fra fremføringer til lyspunkt i tak og stikk under overskap på kjøkken og innvendig bod. For lyspunkt i himling leveres stikkontakt i overgang mellom vegg og himling. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter i nødvendig utstrekning og ifølge el-forskriftene. Det leveres belysning under overskap på kjøkken. Sikringskap plassert i bod. I de største leilighetene plasseres sikringskap i gang. Det leveres felles belysning på svalgang i form av ledstriper. Carport leveres med 1 stk ferdig montert EL-billader fra «Ohmia Charging». Bruk av EL-billader krever aktivt abonnement hos bruker som ønsker å benytte seg av denne.

### OPPVARMING

Det monteres panelovner i soverom, stue/kjøkken. I flislagt del av entré og bad leveres varmekabler i gulv.

### TV/INTERNETT

1 stk. TV-uttak monteres i stue. Hvorvidt leiligheten er tilkoblet internett og/eller fiber/antenne kun er lagt frem til husvegg vises til kjøpsbetingelsene/prospekt/kjøpekontrakt. Eventuell tilknytningsavgift betales av kjøper og fremgår av kjøpsbetingelsene.

### BALKONGER/SVALGANG/HEISHUS/TERRASSER

Glassrekkverk som vist på tegning, og sort kledning på skjermvegger og dekkekanter. Rekkverk på svalganger dekket med mørk kledning. Liggende spilevegger i lignende farge. Markterrasse leveres uten rekkverk. Gulv av impregnerte terrassebord på balkonger og terrasser. Dekkekanter av mørk kledning. Svalgangsgulv i betong. Gulvflatene er å regne som utvendige konstruksjoner, mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå etter regnvær. Tak over balkonger i 2. etg. I 2. etg tekkes balkonger med takbelegg før det legges terrassebord. Balkonger og svalganger er ikke tette slik at vann og smuss kan komme ned til etasjen under. Belegg på gulv i heishus.

### UTOMHUSARBEIDER

Utvendige arealer leveres ferdig med asfalterte veger/plasser og tilsådd gressplen i forkant av bebyggelsen mot fjorden. Terrassebord i impregner foran inngangsdører i 1. etg. Enkelte arealer nær konstruksjoner kan tilføres grus/singel/pukk, dette gjelder også arealer som inngår i borettslagets felles/utearealer som ikke umiddelbart er å anse som lekearealer. Det leveres ikke beplantning som trær, busker,

blomster mv. Utomhusplan er ikke detaljprosjektert og er kun utarbeidet for illustrasjon. Selger forbeholder seg retten til å bestemme

endelig utforming og materialvalg. Uteareal vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig ift. årstid.

### SPORTSBOD

Alle leiligheter har sportsbod plassert i bakkant av carport. Bod leveres med låsbar dør i sort farge. Overflater iht. til romskjema. Lampe i tak/ på vegg, eventuelt felles ledstripe som belysning. Uisolert.

### TRAPPER

Utvendige trapper av stål med ståltrinn. Eventuelle vanger av limtre. Trappeløsning er ikke detaljprosjektert, og leveransen vil kunne avvike fra tegning. Repoer av impregnerte terrassenbord. Rekkverk av spiler eller liggende kledning.

### RINGEKLOKKE

Ringeklokke utenfor hver leilighet.

### POSTKASSE/AVFALLSLØSNING

Det leveres ferdig oppsatt postkasse til hver leilighet. Selger forbeholder seg retten til å bestemme plassering og utforming av postkasse/postkasseløsning. Plassering for avfallshåndtering er ikke detaljprosjektert. Selger forbeholder seg retten til å bestemme plassering og utforming av eventuell løsning mht renovasjon.

## LEVERANSEBESKRIVELSE – Lillesundet Borettslag

Levanger, 06.12.2021

### TILVALGSMULIGHETER

Kjøper kan ikke kreve endringer som overstiger 15% av boligens kjøpesum, jfr.: Bustadoppføringslovas §9. Utbygger kan kreve tilleggsfrist dersom endringer er av en slik karakter at dette blir nødvendig. Etter kontraktsinngåelse vil det bli tatt kontakt for møte angående eventuelle endringsønsker. Kjøper vil bli innkalt til endringsmøte med entreprenør. Endringer på kjøkken gjøres i eget møte med kjøkkenleverandør. Det vil bli satt en tidsfrist for dette. Det gjøres oppmerksom på at alle endringer må gjøres skriftlig og at endringer vil medføre tilleggskostnader og et administrasjonsgebyr. Alle kostnader for endringer etter avtale i endringsmøte innbetales sammen med avtalt kjøpesum via eiendomsmegler.

### FORBEHOLD

Informasjonen er gitt med forbehold om skrivefeil. Det gjøres oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse iht. Buofl §10,

Nevnte frist er kun et estimat og endelig dato for overtagelse vil bli være avhengig av kommunal behandling og fremdrift i prosjekterings- og byggearbeidet. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige for utførelsen/gjennomføringen av prosjektet, så lenge den generelle standard og utførelse ikke vesentlig endres. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer, samt endringer i planløsninger, størrelser og antall enheter på boliger som ikke er solgt. Det tas forbehold om mindre endringer av oppgitte arealer på leiligheter og balkonger. Dette vil ikke medføre krav om prisreduksjon eller prisavslag. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelsen og tegninger i prospekt,

illustrasjoner, annonse eller på hjemmeside, er det den leveransebeskrivelsen som kjøpsavtalen viser til som er gjeldende.

### DETALJPROSJEKTERING

Prosjektet er ikke detaljprosjektert på salgstidspunktet. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bodplasseringer. Det må videre påregnes innkassinger ved tak i leilighetene (som ikke vises på plantegningene) for å skjule tekniske føringer/anlegg. Slike justeringer berettiger ikke endring av kjøpesum så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker leiligheten negativ mhp. rom, funksjoner og kvaliteter. Slike justeringer kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal. Tilsvarende som over berettiger slike justeringer ikke endring (+/-) av kjøpesum dersom leiligheten og prosjektets ytre mål opprettholdes tilsvarende som på salgstidspunktet. Tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningsloven, herunder kravene i teknisk forskrift.

### OVERTAKELSE

Før overtagelse vil det bli gjennomført ferdigbefaring der leiligheten vil bli gjennomgått/befart samtidig som leilighetens driftinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått og opplæring gitt. Dersom det ved ferdigbefaringen påpekes mangler ved boligen, eller gjenstår utvendige arbeider som ikke kan utføres grunnet årstid m.m., gir dette ikke grunn for kjøper til å nekte overtagelse. Påpekte og aksepterte/omforente mangler skal utbedres av selger innen rimelig tid. Feil eller mangler som ikke blir påpekt, og som kjøper med vanlig aktsom besiktigelse

burde ha sett, kan ikke senere påberopes som mangel. Ved overtagelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Det vil ved overtagelse bli utlevert 2 stk nøkler. Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss og sprekker.

Spesielt i overgang tak/vegg. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler. Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger. Toleranseklasse PC for parkett og fliser, PD for tømrerarbeid inkludert innvendig panel, puss og platekledninger. PE for betong, utvendige fasader og yttertak.

### UTBYGGER

Jiro Eiendom AS, org.nr.: 996 906 582, Kjørhaugvegen 4B, 7653 Verdal.



KJØPSBETINGELSER

Meglerforetak:  
Lokalmegleren NT AS  
Org.nr: 996956512  
Moafjæra 8, 7606 Levanger  
Jernbanegata 9 L, 7650 Verdal

Oppdragsnummer: 21-21-9006  
KJØPSBETINGELSER for andelsleiligheter i borettslag under oppføring i prosjektet Lillesundet  
Borettslag, av 26.01.22

Nøkkelinformasjon

Priser:  
Innskudd fra kr 992 000,- til kr 1 440 000,-.  
I tillegg kommer omkostninger og andel fellesgjeld. Se prisliste.

Kjøpesum for den enkelte bolig fremkommer av prisliste som fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Omkostninger:  
Kr. 21 119,-. Se prisliste.

Totalpris inkludert omkostninger:  
Fra kr 2 501 119,- til kr 3 621 119,-. Se prisliste.

Fellesutgifter per måned:  
Fra kr. 7 253,- til kr. 9 668,- per måned. Se prisliste.

Selger:  
Jiro Eiendom AS  
Org.nr: 996906582

Entreprenør:  
Øra Bygg AS  
Org.nr: 988 063 479

Eiendomstype:  
Leilighet

Eierform:  
Borettslag, andelsboliger

Areal P-rom/BRA:  
BRA: Fra ca. 61 kvm. til ca. 82 kvm.  
P-rom: Fra ca. 58 kvm. til ca. 78 kvm.

Oppdragsansvarlig:  
Håvard Garberg  
Tlf: 95 77 15 39  
E-post: hg@partners.no

Beskrivelse  
Adresse og matrikkelnummer:  
Eiendommens betegnelse  
Boligene er tildelt adressene Lillesundvegen 17A-E og 19A-E.

Gnr. 136, bnr. 172 i Inderøy kommune. Hver leilighet blir tildelt eget andelsnummer og adresse når borettslaget er stiftet.

Standard  
Boligene leveres nøkkelferdig. Se leveransebeskrivelse og romskjema utarbeidet av byggherre.

Tomten  
Prosjekttomtens grunnareal er ca. 3 107,6 kvm. Felles eiet tomt for borettslaget.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsoppgaven ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

Tomten disponeres av andelseierne i fellesskap eller ev. i henhold til vedtekter.

Garasje/parkering:

Det medfølger én egen nummerert parkeringsplass i felles carport i rekke.

Carport leveres med 1 stk ferdig montert EL-billader fra leverandør «Ohmia Charging» eller lignende. Selger vil inngå kollektiv avtale på vegne av kjøperne om leveranse av el-bil lading, hvor hver kjøper gis mulighet til separat avtaleinngåelse/abonnement med valgt leverandør.

Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegning med nummerering av parkeringsplasser og boder. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser og boder per overtakelse.

Har en andelseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass, dersom behovet kan dokumenteres. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers andel. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.



Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredde og lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpetilbud inngis.

Se for øvrig leveransebeskrivelse, tegninger og eventuelle utkast til vedtekter for borettslaget.

Andelseiere som får tildelt HC-plass, må påregne bytte av plass ved dokumentere behov for HC-plass fra annen andelseiere. Dette kan bli nærmere regulert i vedtektene.

**Bod:**  
Det medfølger én bod per bolig. Boden er plassert i bakkant av hver enkelt carport.

Bodene vil bli lagt til borettslagets fellesareal. Rettighetene til bodene vil bli fastlagt i borettslagets vedtekter.

Selger tar forbehold om at rettighetene til bodene vil kunne bli søkt organisert på annen måte. Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegning med nummerering av boder. Selger forbeholder seg retten til å fordele boder per overtakelse.

**Reguleringsmessige forhold**  
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Sundsøya – Lillesund, datert 12.04.2015. Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**  
Boligene vil være tilknyttet offentlig vei via privat vei, og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen. Selger forbeholder seg retten til å organisere eiendommens tilknytning til felles adkomstveger på en hensiktsmessig og effektiv måte, i tillegg til å sikre avtalte salgsvilkår. Kjøper aksepterer at selger kan påhefte servitut/erklæringer på eiendommen i den forbindelse.

**TV/bredbånd**  
Selger vil inngå en kollektiv avtale på vegne av kjøperne om leveranse av basis tv- og internettsignal, hvor hver enkelt selv kan velge å oppgradere og bestille tjenester utover dette. Informasjon rundt tilleggstjenester vil bli tilsendt kjøper fra leverandør i forkant av overtakelse. Kostnader til tv og internett er inntatt i utkast til budsjett for borettslaget.

Det gjøres oppmerksom på utbygger dekker basis grunnpakke tv/ internett de 3 første årene. Kostnader for dette er derfor ikke medregnet i prisliste mottatt fra Boligbyggelaget Midt, og det må derfor påregnes en økning i felleskostnadene for dette etter år 3.

**Miljøborg / renovasjon:**  
Det leveres felles avfallsløsning for borettslaget i form av plastdunker. Volum beregnes av Innherred renovasjon basert på sammenlignbare forbruk på antall boenheter. Utomhusplan er ikke detaljprosjektert. Selger forbeholder seg retten til endelig plassering av disse.

**Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**  
Selger plikter å besørge ferdigattest for boligene. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse når de finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse, ev. tvangsmulkt og/eller forelegg.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, gjøres det oppmerksom på at kjøper overtar risiko for at ferdigattest vil bli stilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev. så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunktet, har kjøper rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

**Areal**  
Bruksareal (BRA): fra ca. 61 kvm. til ca. 82 kvm.  
Primærareal (P-rom): fra ca. 58 kvm. til ca. 78 kvm.

For oversikt over de ulike boligenes areal, se vedlagte plantegninger og/eller prisliste.

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter tegninger datert 01.12.21

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærareal (P-rom). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. Primærrom er lik bruksareal minus eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/markterrasse.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirkaareal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

**Visning:**  
Se annonse på [www.lokalmeglerenpartners.no](http://www.lokalmeglerenpartners.no), [www.finn.no](http://www.finn.no) eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

## Økonomi

**Pris:**  
Se prisliste med innskuddspriser og andel fellesgjeld samt stipulerte driftskostnader.

**Finansiering:**  
Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges meglerforetaket når avtale om kjøp inngås, jf. bustadoppføringslova § 46 andre ledd. Med tilfredsstillende finansieringsbevis menes prosjektets finansieringsbevis, eller finansieringsbevis som er godkjent av selger. Det skal fremgå av finansieringsbeviset at det reserverte beløpet ikke vil bli utbetalt til andre enn selger, med mindre forbrukeren har krav på erstatning, prisavslag eller heving. Det kan settes som vilkår i finansieringsbeviset at finansinstitusjon skal godkjenne utbetalingene, og at selgerens rett etter finansieringsbeviset ikke kan overdras til andre uten etter finansinstitusjonens samtykke. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse.

Kjøper aksepterer at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Dersom kjøpers nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet, kan denne stilles som grunnlag for finansieringsbevis etter meglertakst utført av Lokalmegleren & partners.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper innen fristen ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper likevel bundet av avtalen, og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt, og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

**Betaling:**  
Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg skal innbetales til overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse endringene finner sted etter overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

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

|  |                    |
|--|--------------------|
| - Oppstartskapital   | Kr 6 987,-         |
| - Andelskapital (forskuttes av selger før overtakelse) pr. andel | Kr 5 000,-         |
| - Stifting av Borettslaget                                       | Kr 4 250,-         |
| - Registrering av pant i borettsregisteret, p.t.                 | Kr 480,-           |
| - Registrering av hjemmel i borettsregistret, p.t.               | Kr 480,-           |
| - Panteattest  | Kr 172,-           |
| - Dokumentavgift   | Kr 3 750,-         |
| <b>Totalt</b>  | <b>Kr 21 119,-</b> |

Dokumentavgiften utgjør 2,5% av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte bolig. Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget fra kjøpstidspunktet aksepteres, og dersom grunnlaget skulle bli endret vil dette være kjøpers ansvar og risiko.

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Eventuell økning dekkes av kjøper.

Eventuelle kostnader som kommer i tillegg:  
Medlemskap i boligbyggelaget Midt kr. 600,- pr medlem faktureres kjøper direkte.

Etableringskostnaden skal gå til dekning av:  
- registrering av andelene i borettsregisteret,  
- dokumentavgift til staten ved overskjøting av hjemmel til borettslaget,  
- tinglysingsgebyr for skjøte,  
- tinglysingsgebyr av fellesobligasjon  
- tinglysingsgebyr av innskuddsobligasjon  
- behandlingsgebyret i forbindelse med utbetaling av fellesgjeld.  
- gebyr til forretningsfører for utarbeidelse av budsjett og vedtekter m.m.  
- gebyr for IN-Ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Etableringskostnadens størrelse er selgers økonomiske ansvar og risiko, da det er selger som oppgir dokumentavgiftsgrunnlaget. Etableringskostnad gjelder også for andeler som selges etter ferdigstillelse selv om borettslaget har fått hjemmel. Overskytende etableringskostnad overføres til borettslagets driftskonto.

Dersom konvertering av selgers byggelån/utbetaling av felleslån til borettslaget skulle bli forsinket i forhold til overtagelsesdato for den enkelte leilighet, plikter kjøper å betale et beløp tilsvarende borettslagsandelens forholdsmessig andel av felleslånets renter til selger for tilsvarende periode. Forretningsfører får med dette fullmakt til å overføre dette beløpet fra borettslagets konto til selger.

**Offentlige/kommunale avgifter**  
Kommunale avgifter og eiendomsskatt for eierseksjonen beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Kommunale avgifter inngår i de stipulerte felleskostnadene for boligene.



#### Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på skatteetatens boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

#### Borettslaget/forretningsfører:

Selger står fritt til når som helst å stifte borettslaget, for så å overføre andelene til kjøperne ved overtakelse. Borettslaget skal senest være stiftet innen overtakelse. Borettslaget vil bli navngitt som Lillesundet Borettslag el. Selger har anledning til å inngå bindende forretningsføreravtale, med 6 mnd oppsigelse, på vegne av borettslaget.

Kjøperne blir innkalt til oppstartsmøte.

Her velges nytt styre for borettslaget. På møte skal vedtekter og ev. husordensregler gjennomgås. Lokalleie i forbindelse med møte og gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres borettslaget etter overtakelse eller trekkes fra etableringskostnaden.

Et forslag til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av Boligbyggelaget Midt. Alle angivelser av felles bokostnader i prisliste/ kjøpsbetingelser er omtrentlige anslag. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og felleskostnadene.

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

Forretningsfører følger opp innbetaling av felles bokostnad samt fører regnskap for borettslaget. De vil også utstede årsoppgaver til selvangivelse for hver enkelt andel.

#### Felleskostnader:

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

Driftskostnader ihht budsjett/prisliste, antas å skal dekke bl.a. kommunale avgifter, drift og avsetning vedlikehold fellesarealer og bygningsmasse, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo), kollektiv tv-pakke og andre driftskostnader m.v. I tillegg kommer rentekostnad og kostnad for strøm.

Avdrag for andel fellesgjeld påløper i år 11. Ovennevnte kostnader er stipulert og er kun er basert på erfaringstall. Det tas forbehold om at ovennevnte er stipulerte kostnader. Se vedlagt stipulert driftsbudsjett utarbeidet av Boligbyggelaget Midt.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader og etableringskostnader for usolgte enheter.

Budsjett er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger gitt av selger og normtall fra tilsvarende borettslag som forretningsfører forvalter. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, organisering av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om

stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre borettslaget andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i borettslaget. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

#### Fellesgjeld:

Fellesgjelden betjenes via den månedlige felleskostnad som man skal betale til borettslaget. Det er pr d.d. stipulert med 3,9% rente på fellesgjelden med 10 års avdragsfrihet med total 40 års løpetid. Det tas forbehold om rentesats, avdragsfrihet og løpetid.

**Før signering av bindende kjøpsbekrftelse oppfordres interessenter å konferere megler vedr. ev. endring i stipulert rentesats og konsekvenser dette medfører for felleskostnad pr. mnd.**

Det gjøres oppmerksom på at avdrag på fellesgjeld begynner å løpe fra år 11. Beregnet avdrag etter avdragsfri periode vil utgjøre fra kr 2 222 – 3 225,- pr mnd. under forutsetning av dagens betingelser. Se vedlagte nedbetalingsplan utarbeidet av Boligbyggelaget Midt.

Man får (pr 2021) 22 % skattefradrag på renter andel fellesgjeld, forutsatt skattepliktig inntekt. Det gis ikke fradrag for renteutgifter betalt på fellesgjeld før 50 % av leilighetene er ferdigstilt pr. 1.januar i ligningsåret. Disse renteutgifter blir fordelt på de neste fire årene med en fjerdedel hvert år. Jfr. skattelovens § 7-3 og forskrift av 22.11.1999 § 7-11-1.

#### IN-ordning (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)

Med Boligbyggelaget Midt som forretningsfører, så står Borettslaget fritt til å vedta individuell nedbetaling av fellesgjeld. I så fall kan kjøper kan selv bestemme størrelsen på andel fellesgjeld man ønsker å ha, ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet. Disse midlene vil bli sikret med sideordnet 1. prioritets pant i hovedlångivers pantdokument.

Dette får virkning på de månedlige felleskostnader som da blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen som innskudd og egenkapital, og dermed ikke ha andel fellesgjeld.

Nedbetaling av andel fellesgjeld kan normalt gjøres et bestemt antall ganger i året med et avtalt minimumsbeløp pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det er for dette prosjektet ikke hensyntatt IN-ordning i prosjekteringsfasen. Dette må evt ordnes av kjøperne etter ferdigstillelse. Ta kontakt med Boligbyggelaget Midt for nærmere informasjon.

#### Velforening:

Borettslaget plikter å være medlem i boligfeltets/områdets velforening som ev. blir etablert i boligfeltet. Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i velforeningen.

Utbygger forbeholder seg retten til å beslutte ev. overskjøting av fellesareal om det skjer som opprettelse av realsameie eller overskjøting til velforening. Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien, og betales ved overskjøting.

#### Leverandøravtaler:

Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med ev. følgende leverandører:

- Forretningsfører
- Leverandør av TV og internett
- Serviceavtaler vedrørende heis
- Avtaler vedrørende brannvarslingsanlegg

Selger forbeholder seg retten til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden. Serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden kan også inngås for felles uteomhusområder.

Listen er et eksempel og er ikke uttømmende.

#### Øvrige kjøpsforhold

##### Selger:

Jiro Eiendom AS, org.nr: 996906582.

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

#### Overtakelse

Boligen er forventet ferdigstilt 12-14 måneder etter at nevnte forbehold er frafalt. Angitt tidspunkt er foreløpig, og ikke bindende eller dagmulksutløsende. Boligen skal dog være ferdig senest 14 måneder etter at forbehold er frafalt. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes etter 14 mnd. fra tidspunkt for frafall av forbehold.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst fire ukers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før overnevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

Overtakelse skjer straks boligen er ferdigstilt og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, avholdes likevel selve forretningen, men overtakelsesdato utsettes til enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Boligen skal leveres i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper må påregne innvasking etter egne standarder for egen innsats/regning. Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse vil kunne skje selv om eventuelle nødvendige formaliteter med seksjonering eller fradeling ikke er på plass. Det samme gjelder dersom det fortsatt gjenstår byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige boliger/fellessarealer/tekniske installasjoner.

#### Uteomhusarealer/fellessareal

Overtakelse av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger og borettslagets styre, og overtakelse av boligene kan skje uavhengig av dette.

Fellessareal kan, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt etter boligene. Selger kan beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis ved at innvendige fellessarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtakelsesbefaringene og eventuelle mangler som skal utbedres av selger protokollføres.

Dersom uteomhusarealer/fellessarealer ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligene, anbefaler meglerforetaket at det holdes tilbake et forholdsmessig beløp på meglerforetakets klientkonto som sikkerhet for ferdigstillelse av manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av underentreprenør(er) og/eller takstmann.

Overnevnte informasjon om tilbakehold gjelder tilsvarende for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.



Forurensning i grunn

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

Flom/ras

Det er utarbeidet en Geoteknisk rapport fra Norconsult av 21.06.21. Prosjektet bygges i henhold til rapportens anbefalinger.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jf. eierseksjonsloven.

Følgende heftelser er per salgsoppgavedato tinglyst på prosjekttomten og vil følge med ved overdragelse:

1971/5857-2/68 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

30.11.1971  
:Knr:5053 Gnr:136 Bnr:3  
OVERFØRT FRA: 5053-136/120  
Gjelder denne registerenheten med flere

1971/5858-1/68 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

30.11.1971  
:Knr:5053 Gnr:136 Bnr:61  
OVERFØRT FRA: 5053-136/120  
Gjelder denne registerenheten med flere

1971/5859-1/68 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

30.11.1971  
:Knr:1729 Gnr:136 Bnr:62  
:Knr:1729 Gnr:136 Bnr:65  
:Knr:5053 Gnr:136 Bnr:3  
:Knr:5053 Gnr:136 Bnr:120  
OVERFØRT FRA: 5053-136/120  
Gjelder denne registerenheten med flere

1971/5862-1/68 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

30.11.1971  
:Knr:1729 Gnr:136 Bnr:65  
:Knr:5053 Gnr:136 Bnr:120  
OVERFØRT FRA: 5053-136/120  
Gjelder denne registerenheten med flere

1971/5865-1/68 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

30.11.1971  
:Knr:1729 Gnr:136 Bnr:62  
:Knr:5053 Gnr:136 Bnr:120  
OVERFØRT FRA: 5053-136/120  
Gjelder denne registerenheten med flere

1988/861-2/68 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST

10.02.1988  
:Knr:5053 Gnr:136 Bnr:127  
Bestemmelse om naustplass  
OVERFØRT FRA: 5053-136/120  
Gjelder denne registerenheten med flere

1988/865-2/68 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST

10.02.1988  
:Knr:1729 Gnr:136 Bnr:130

Bestemmelse om naustplass  
OVERFØRT FRA: 5053-136/120  
Gjelder denne registerenheten med flere

1988/867-2/68 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST

10.02.1988  
:Knr:5053 Gnr:136 Bnr:131  
Bestemmelse om naustplass  
OVERFØRT FRA: 5053-136/120  
Gjelder denne registerenheten med flere

1990/7827-3/68 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

02.11.1990  
:Knr:1729 Gnr:136 Bnr:120 Fnr:1  
:Knr:5053 Gnr:136 Bnr:142  
Bestemmelse om adkomstrett  
OVERFØRT FRA: 5053-136/120  
Gjelder denne registerenheten med flere

1991/6176-1/68 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

18.10.1991  
Tillatelse til oppføring av transformatorboks  
Rettighetshaver: Nord-Trøndelag El.verk  
OVERFØRT FRA: 5053-136/120  
Gjelder denne registerenheten med flere

2007/5064-3/68 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

31.08.2007  
:Knr:5053 Gnr:136 Bnr:131  
OVERFØRT FRA: 5053-136/120  
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/124905-2/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST

01.02.2021 21:00  
RETTIGHETSHAVER:INDERØY KOMMUNE  
Org.nr: 997391853  
Må bebygges inne 5 år.

Ovennevnte tinglyste dokumenter kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på nærmere forespørsel.

Kjøper aksepterer at det på prosjekttomten (herunder også kjøpt objekt) kan tinglyses erklæringer (heftelser) som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, private leverandører, omkringliggende eiendommer eller som er nødvendig for å sikre rettigheter knyttet til prosjektets enheter, herunder erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, nærområder, veiretter og/eller drift og vedlikehold av energi/nettverk m.v. Kjøper kan ikke kreve prisavslag/erstatning for slike tinglysinger.

Kjøpers bank sitt pantedokument vil få tinglyst prioritet etter tinglyste heftelser som er registrert på prosjekttomten per i dag og/eller heftelser som vil bli tinglyst på prosjekttomten (herunder kjøpsobjektet) i forbindelse med utbygging av prosjektet.

Kommune, nettselskaper og andre som har kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og lignende stående på deler av eiendommene i området, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Kommunen kan ha rett til å ha søppelhåndteringssystemer liggende på eiendommen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelte fra kan det være tinglyst heftelser/servitutter som erklæringer/avtaler. Selger har imidlertid opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Offentlige forbehold:

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

Selgers forbehold:

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
- At det selges 5 av 10 av leilighetene slik at, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.10.2022.

Med «igangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt. Videre står selger fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å gjøre forbeholdene gjeldende.

Straks forbeholdene er avklart plikter selger å stille garanti iht. bustadoppføringslova § 12 som beskrevet i avsnitt Garantier.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende i henhold til det ovenstående, bortfaller kjøpekontrakten. Beløp som kjøper eventuelt har innbetalt skal i så tilfelle tilbakebetales til kjøper, med tillegg av eventuelt opptjente renter. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene / forbeholdene ikke er oppfylt.

Ekstraordinært forbehold

På grunn av smittefare og smitteverntiltak iverksatt i forbindelse med korona-pandemien i mars 2020 er igangsetting/fremdrift/ferdigstilling av prosjektet usikker. Selger tar derfor forbehold om endring av alle tidspunkter for igangsetting/fremdrift/ferdigstilling/overtakelse i salgsprospekt, kjøpekontrakt og annen salgsdokumentasjon inntil smittefaren, smitteverntiltakene og virkningene av disse er avklart for selger.

Selgers rettigheter

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggsseiendom eller reseksjonering.

- Etablering av ett eller flere Borettslag/realsameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligenes kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekomme av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Generelle forutsetninger

Kjøpsbetingelser:

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

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

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

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

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



#### Kontraktsvilkår:

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

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

Prosjektet retter seg mot kjøpere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova. Avhendingsloven er ufravikelig ved forbrukerkjøp av nyoppført bolig som ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtaletidspunktet, dersom selger har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet.

#### Eierforhold:

Du blir en del av et fellesskap. Borettslaget eies i fellesskap av andelseierne.

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

Inntekten til borettslaget sikres ved legalpant. Borettslaget kan søke om medlemskap i borettslagens sikringsordning. Dette betyr at om en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1.prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier(e) må selv bebo boligen. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan allikevel eie andel eller andeler opp til 10 % av andelene i borettslag med fem eller flere andeler. Det kan fastsettes i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20 % av andelene i tillegg.

Selger er ansvarlig for felleskostnadene for usolgte enheter.

#### Garantier:

For de boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Garantien er gjeldende i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen av boligen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse.

Garantien jfr. Bustadoppføringslova § 12 vil bli rekvirert når bindende kjøpsbekræftelse er akseptert eller ved sletting av selgers forbehold.

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger, og garantiene sendes av praktiske årsaker til Lokalmegleren NT AS på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører.

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

Utbetaling av oppgjør (helt eller delvis, beroende på om det foreligger forhold som medfører at kjøper utøver tilbakehold i deler av kjøpesummen) til selger, kan imidlertid foretas før hjemmel er overført kjøper under forutsetning av at selger stiller garanti iht. Bustadoppføringslovas §47. Ved utstedelse av §47-garanti vil godskrivning av renter til kjøper opphøre, med unntak av renter på eventuelt tilbakeholdt beløp. Kjøpers innbetaling blir i et slikt tilfelle å betrakte som et forskudd.

#### Byggbeskrivelse/leveransebeskrivelse:

Byggbeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: - De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift. - Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420-1:2008, toleranseklasse PC for snekkerarbeider og lyd, og anvisninger fra SINTEFF Byggforsk.

Det gjøres oppmerksom på at iht til kravene i TEK 17 må ikke vinduer leveres som åpningsvinduer.

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

#### Tilvalg / kundeendringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger innkaller til endringsmøte for eventuelle endringer og tilvalg etter signering av kjøpekontrakt. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers deklarasjon.

#### Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist:

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

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

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

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at utbygger og / eller entreprenør kan ta et påslag på alle endringer som kjøper måtte ønske.

#### Avbestilling

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

Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler kjøperen avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

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

#### Forsinket betaling:

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

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

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

Dersom kjøper ikke har betalt innen 15 dager etter avtalt overtakelsesdato, kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videregjøre eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

#### Forsinket levering:

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig. Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

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

#### Energimerking:

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

#### Arealangivelse:

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

#### Kjøpers undersøkelsesplikt:

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



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

**Endringer i gebyr/omkostninger:**

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

**Videresalg av kontraktsposisjon**

Transport av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger og forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper, herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Transport før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til å i samtykket fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

I tillegg vil det påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 25 000,- inkl. mva. Dersom borettslaget er stiftet, kan eierskiftegebyr til forretningsfører komme i tillegg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til et videresalg kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Ved videresalg eller transport av avtale kan kjøper få tillatelse til å benytte selgers prosjektillustrasjoner mot et honorar på kr 5 000,-.

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

**Vedlegg til kontrakt:**

Ev. tinglyste erklæringer og kommunal informasjon er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til megler. Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Borettslagslova som i sin helhet kan leses på lovdata.no på følgende lenker;

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-06-13-43?q=bustadopp%C3%88ringslova>

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39?q=burettslagslov>

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

**Kontroll etter hvitvaskingsloven:**

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhenting av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom budgiver opptrer i henhold til fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis.

Dersom kjøper er en juridisk person (AS mv.) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsmøtet. Firmaattest og/eller fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

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

**Meglerforetakets vederlag som belastes selger**

Meglerforetakets vederlag er avtalt til kr 56 250,- pr. solgte enhet. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger. Ekstraarbeid utover avtalte oppgaver iht oppdragsavtale faktureres selger med kr 1237,50,- pr time.

**Salgsoppgave**

Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av selger og selgers leverandører, samt opplysninger innhentet fra kommunen. Opplysningene er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, eiendommens omgivelser og oppfordringer fra megler før bud inngis.

**Vedlegg til salgsoppgave**

- Tegninger
  - o Fasadetegninger datert 04.06.21
  - o Plantegninger carporter datert 04.06.21
  - o Plantegninger 1. og 2. etasje dater 1.12.2021
  - o Situasjonsplan datert 04.06.21
  - o Kjøkkentegninger datert 11.11.21
- Selgers leveransebeskrivelse og romskjema datert 06.12.2021 og 03.12.2021.
- Utkast til budsjett for borettslaget datert 18.01.2022
- Utkast til kjøpekontrakt
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Budskjema

**Kjøper forplikter seg til å sette seg grundig inn i informasjon som kommer frem i salgsoppgave og vedleggs hefte.**

**Budgiving:**

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgiving gis Lokalmegleren NT AS rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

**Elektronisk kommunikasjon**

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon hvor avtale om kjøp av bolig under oppføring eller bustadoppføringslova krever skriftlighet. Kommunikasjon vil foregå digitalt via e-post/ SMS.

**Til orientering:**

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

**GENERELL INFORMASJON VED KJØP AV BOLIG UNDER OPPFØRING**

**Lovgivning**

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

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingsloven). Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales spesifikt ved avtaleinngåelse, og spesifiseres i kjøpers bud. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. 3.

**Kjøpsbetingelser**

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt.

Akseptbrev vil da snarlig bli utstedt fra meglerforetaket. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og kjøpsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Inneholder salgsoppgave og kontraktsdokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger, mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det



gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som “god standard” etc.

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

Dersom kjøper har overtatt, hvor overskjøting er forsinket, gjøres kjøper oppmerksom på hans bo- og eiertid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

#### Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. buofl. § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggarbeidene starter.

Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og i fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, herunder ferdigstillelsen av disse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger i tillegg stille garanti etter buofl. § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglerforetakets klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og selger etter at garanti er stilt.

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger. Garantist oversender garantiene direkte til meglerforetaket, av praktiske årsaker. Garanti blir tilsendt kjøper.

Eventuelle mangler må varsles til selger og garantist med kopi til meglerforetaket innen 5 år etter overtakelse, men så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller det var mulig å oppdage dem. Kjøper må fremme et eventuelt reklamasjonskrav senest innen 5 år etter overtakelsen, jf. buofl. § 30.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt

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

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

#### Reklamasjon/krav om mangler før overtakelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varsling om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel – selv om overtakelse ikke har funnet sted. Sen varsling om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

#### Reklamasjon etter overtakelse, retting av mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Forbruker må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil forbrukeren mulig miste sin rett til utbedring. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse blir avsluttet. Forbruker har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at forbruker skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

#### Spesielle forhold i byggeperioden

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

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

#### Forsinkelse kjøper

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtakelse/forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm. (jf. buofl. kapittel VII). Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

#### Forsinkelser

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. buofl. § 10.

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

Selger har rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i buofl. § 11.

Forhold som gjelder er:

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

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

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

- Dagmulkt.
- Heve avtalen.
- Kreve erstatning.
- Tilbakeholde deler av kjøpesum.

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

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

#### Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

#### Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll av begge parter i handelen.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der Kjøper opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

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

#### Finansiering

Lokalmegleren NT AS samarbeider med Aasen Sparebank om formidling av finansielle tjenester, vi formidler gjerne kontakt. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.



VEDLEGG

REGULERINGSPLAN FOR SUNDSØYA-LILLESUND

REGULERINGSBESTEMMELSER

Revidert etter kommunestyrets vedtak.  
Datert 12.04.2015

1. Fellesbestemmelser.

1.1. Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg (§12-5 pkt.1)
- Boliger
  - Bolig/Forretning/Kontor
  - Forretning/kontor/Industri
  - Næring/Tjenesteyting

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 pkt. 2)
- Kjøreveg/parkering
  - Gang/sykkelveg
  - Område for vann-/avløps anlegg

- Grøntstruktur (§12-5 pkt. 3)
- Anlegg for lek
  - Park/Turveg

- Landbruk, natur og friluftformål (§12-5 pkt. 5)
- Område for landbruk

- Bruk og vern av sjø og vassdrag (§12-5 pkt. 6)
- Friluftsområde i sjø
  - Naust

1.2. Tidligere planvedtak:  
Bebyggelsesplan for Straumen borettslag, vedtatt 28.08.2007, skal fortsatt gjelde og hjemles i denne reguleringsplanen.

1.3. Rekkefølgekrav  
Før det gis tillatelse til nye boliger innenfor område B-1, B-2, B-4 eller BFK-1 skal gangsti under Straumbrua tilknyttet Sundsnesvegen være opparbeidet med minimumsstandard 1,5 m bredde, godt framkommelig for sykkel/barnevogn.

1.4. Sikkerhet i forhold til geotekniske forhold  
Anbefalingene fra geoteknisk rapport (Norconsult 5120236-3) med hensyn til graving/skjæring og fylling, samt grunntrykk og utførelse skal legges til grunn for alle utbygginger og tiltak innenfor reguleringsområdet. Unntak fra dette kan kun skje etter en ny geoteknisk vurdering.

1.5. Sikkerhet mot springflo/havstinging.  
Gulvnivå på nye boligbygg innen området skal ligge høyere enn kote 3,5 m.

For ny nærings- eller naustbebyggelse lavere enn kote 3,5 skal det i prosjekteringen tas hensyn til muligheten for oversvømmelser slik at skader på bygninger og inventar minimaliseres.

1.6. Automatisk fredede kulturminner:  
Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeide straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommune varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

1.7. Byggehøyde og utnyttelsesgrad:  
Angitt byggehøyde og grad av utnyttning beregnes i henhold til Tekniske forskrifter til plan- og bygningslovens kap. III.

1.8. Støy:  
Anbefalte støygrenser gitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplaner (T1442) gjøres bindende for planområdet.

Ved etablering av støyfømfintlig bebyggelse eller leke/oppholdsarealer nærmere rv. 755 enn 50 m skal det dokumenteres at støynivåene ikke overstiger de anbefalte grensene.

1.9. Byggegrenser:  
Byggegrensen mot kommunal veg og regulert privat veg er som vist på plankartet. Garasje kan uavhengig av byggegrense plasseres inntil 5 meter fra vegkant. Garasje plassert parallelt med vegen kan plasseres inntil 2 m fra vegkant såfremt plassering ikke hindrer sikt for trafikkavviklingen.

Byggegrensen mot riksveg er som vist i plankartet og kan kun fravikes etter godkjenning fra Statens vegvesen.

Byggegrense mot sjø er angitt på plankartet. For byggearealer hvor det ikke er påtegnet egen byggegrense er byggegrensen lik formålsgrensen.

1.10. Krav til parkeringsdekning:  
Ved etablering av ny bebyggelse gjelder følgende krav til parkeringsdekning:

|                                  |                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| Forretningsbebyggelse:           | 2 plasser pr 100 m² forretningsareal |
| Boligheter over 100 m² BRA       | 2 plasser pr enhet                   |
| Boligheter under 100 m² BRA      | 1, 5 plasser pr enhet                |
| Boligheter/hybel under 60 m² BRA | 1 plass pr boenhet.                  |

2. Byggeområder



Ansvar for eventuell skjerming mot støy/innsyn mellom boligområde B2/B4 og industriområde påligger boligområdene.

## 2.1. Byggeområde for boliger og blandet formål med bolig:

Type boligbebyggelse er angitt på plankartet. Det vises til definisjon av boligtyper i Miljøverndepartementets veileder "Grad av utnyttning – T-1459". Hvor det er regulert blandet formål BFK tillates konsentrert småhusbebyggelse.

Hvor det på plankartet er angitt "konsentrert småhusbebyggelse" eller blanda formål (BFK) tillates også "frittliggende bebyggelse".

Bebyggelsen kan ha mønehøyde inntil 7,5 m over planert terreng hvor det på plankartet ikke er angitt maksimal kotehøyde for bebyggelsen.

Hovedbygg skal ha saltak eller pulttak med takvinkel mellom 15 og 35 grader. Mindre tilbygg og frittstående bygg underordnet hovedbygget tillates med andre takformer.

Område B-2b kan inngå som en del av tomtearealet for tilliggende område BFK-2, men kan kun bebygges med uthus/naust i samsvar med bestemmelsenes pkt. 2.3.

## 2.2. Byggeområder for næring, kontor, industri

## Område NKI-1

Kan benyttes til lettere næringsdrift og industridrift som ikke medfører støy eller på annen måte virker sjenerende for nærliggende boligbebyggelse.

Maksimal mønehøyde for ny bebyggelse er begrenset til mønehøyde på eksisterende bygning.

### Område FKI-1

Området kan benyttes til industri, forretning, og næringsdrift.

Maksimal gesims og mønehøyde settes til henholdsvis 8 og 9 m over planert terreng.

### Område NT-2 (gammelsaga)

Eksisterende bygning kan oppgraderes og utvikles til industri, forretning og næringsdrift. Bygningen tillates ikke revet og eksteriørmessig tillates det kun mindre fasadeendringer.

Det tillates mindre tilbygg eller frittstående bygninger som er tilpasset eksisterende bygning.

**Område NT-3 (Sjøhus-Sundsøya)**

Eksisterende bygning kan oppgraderes og utvikles til overnatting/rorbu. Bygningen tillates ikke revet og eksteriørmessig tillates det kun mindre fasadeendringer.

### 2.3. Byggeområder - Naust

Naust skal bygges i tradisjonell byggestil med saltak. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3 m og 5 m målt til planert terreng. Maksimal grunnflate skal ikke overstige 40 m<sup>2</sup> – BYA.

Det tillates ikke å innrede rom for overnatting eller bygging av utendørs plattinger i tilknytning til naustene. Det tillates ikke større vindusflater enn 0,5 m<sup>2</sup> pr bygg.

### 3. Grøntstruktur:

Innen områder avsatt til grøntstruktur kan det tillates bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til områdets bruk og ikke hindrer allmennhetens tilgang.

Området foran regulert naustbebyggelse kan benyttes til båtopptrekk og anlegg til båtopptrekk så fremt det ikke hindrer vanlig ferdsel i fjæra.

Område F-3 kan opparbeides og møbleres som rasteplass.

#### 4. Hensynssoner:

#### 4.1. Utsiktsoner

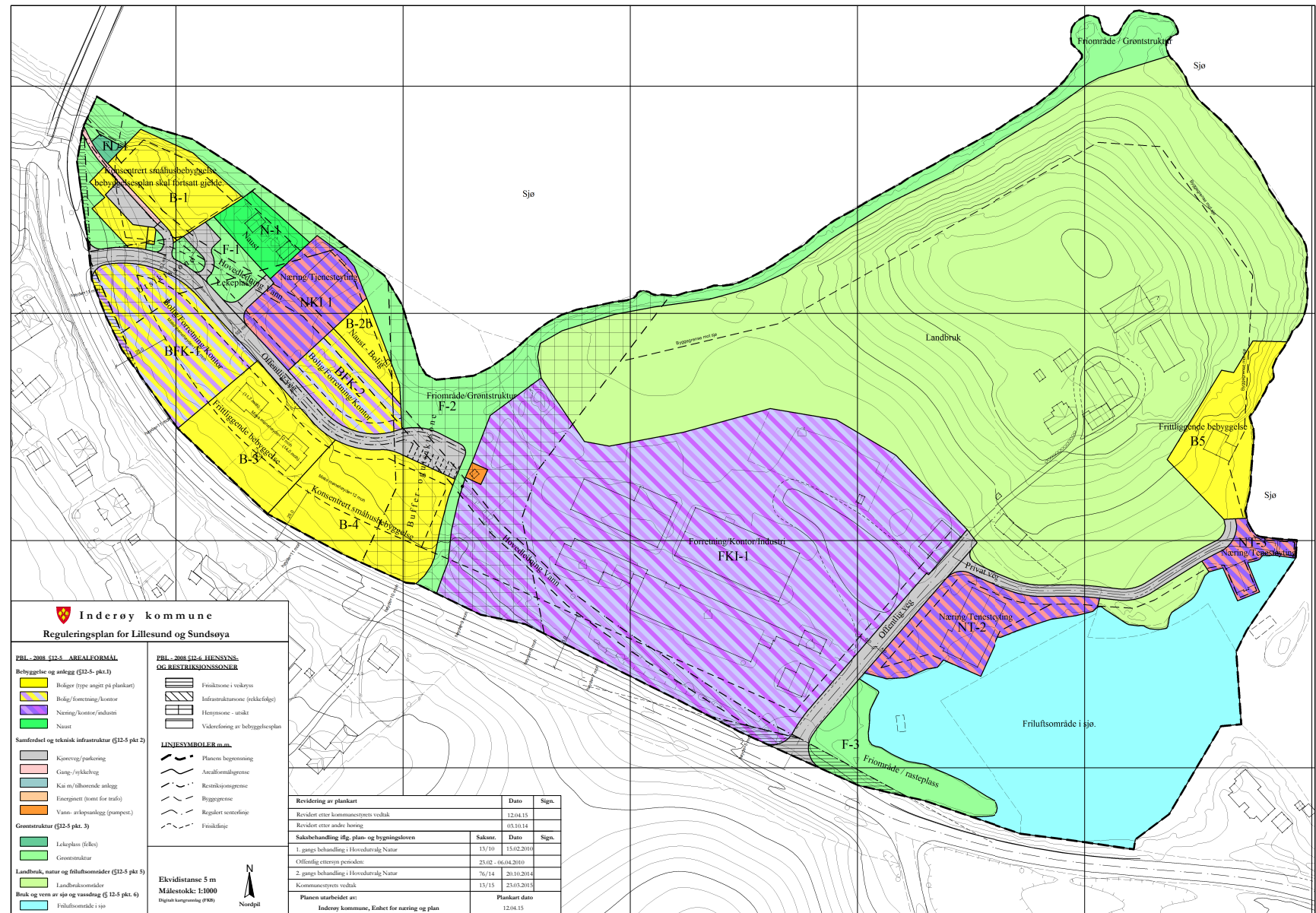
Arealene markert som utsiktsoner skal holdes fri for vegetasjon, byggverk og andre oppstillinger som hindrer vesentlig sikt mellom riksveg 755 og sjøen.

## 4.2. Trase for hovedvannledning

Markert trasè kan ikke bebygges uten etter nærmere avtale med eier av vannledningen. Ved eventuell flytting av hovedledning følger hensynsonen ny trase.

### 4.3. Frisiktsoner:

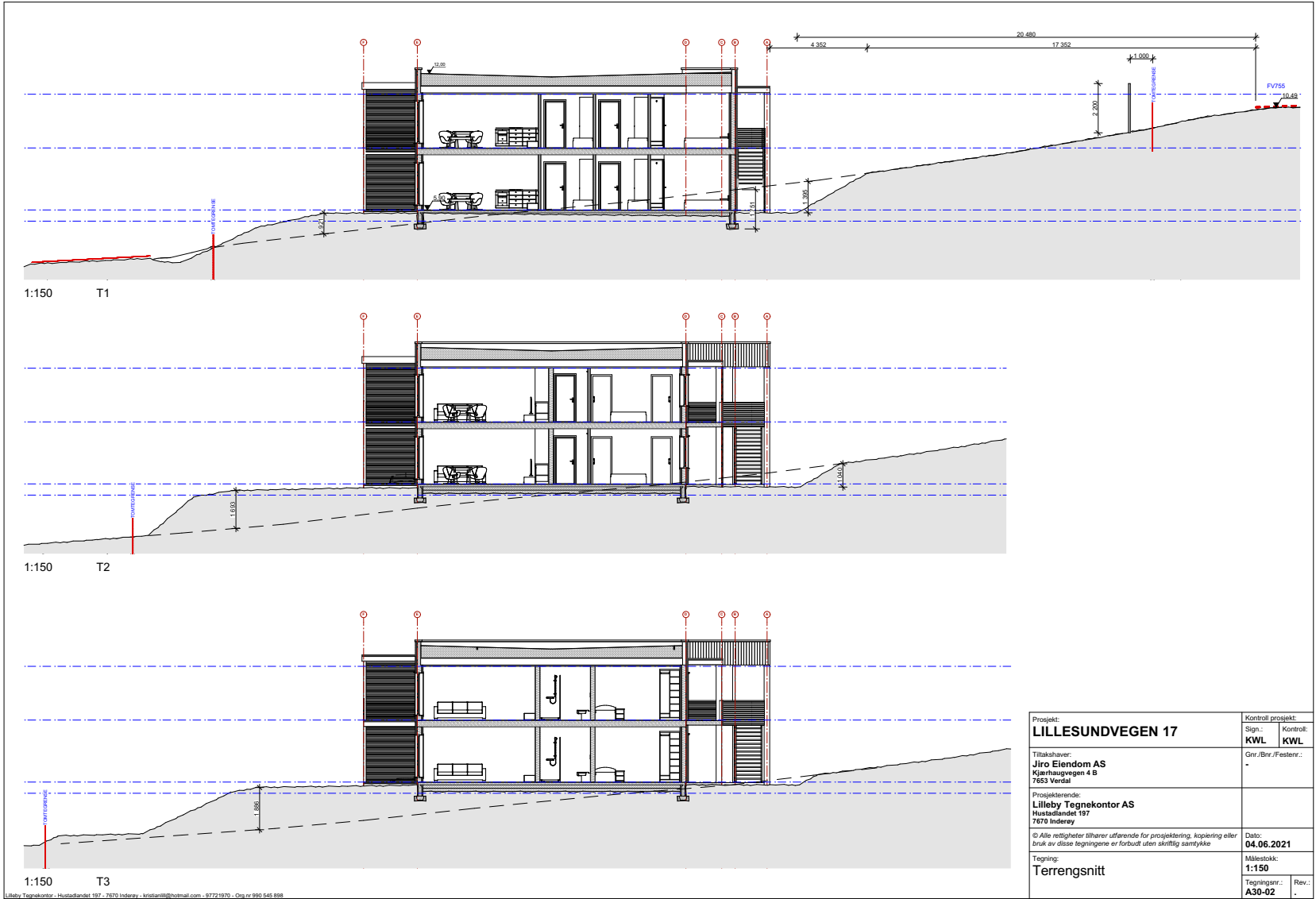
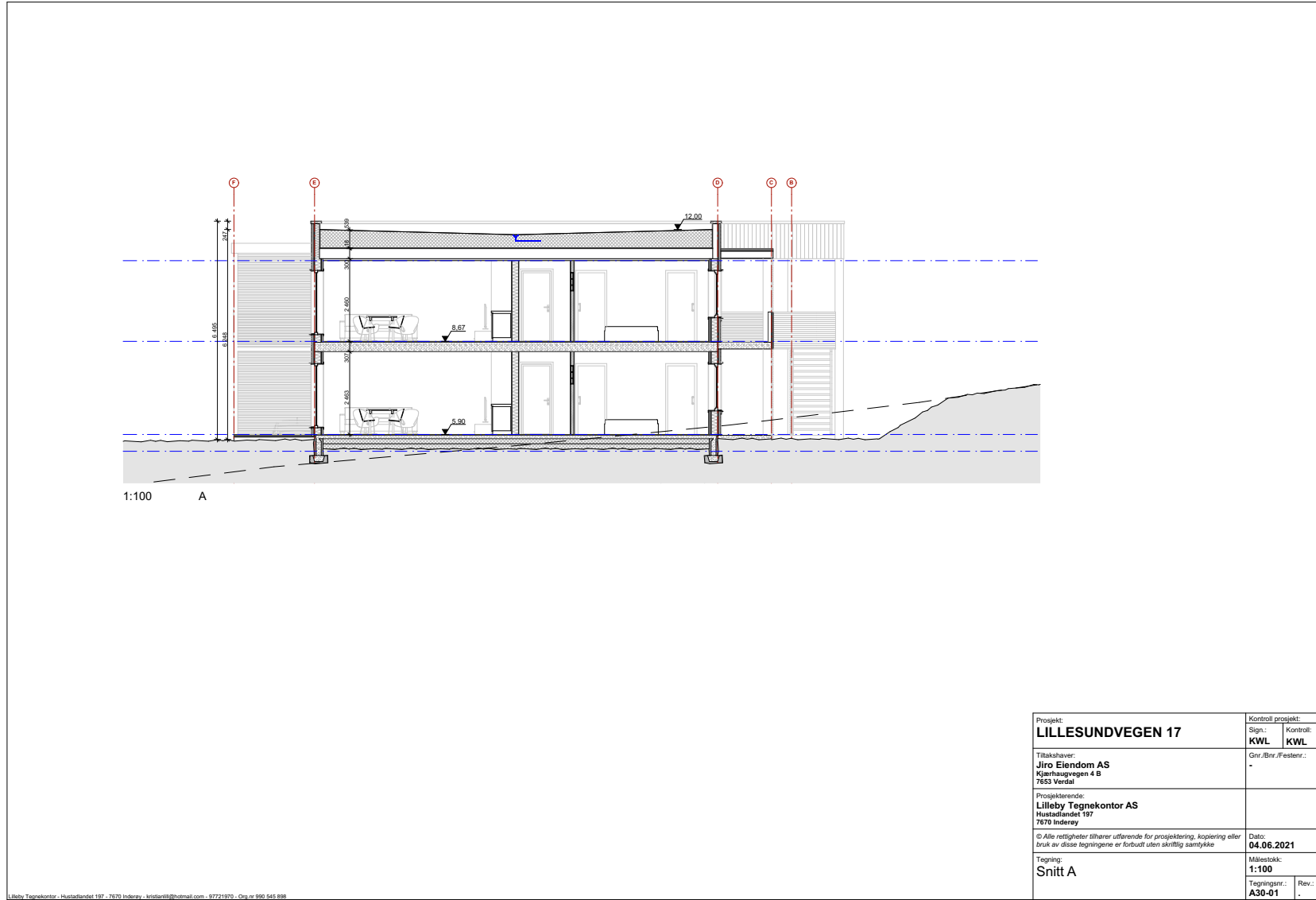
Regulerte frisisikter skal være fri for sikthindrende gjenstander som rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers planum.



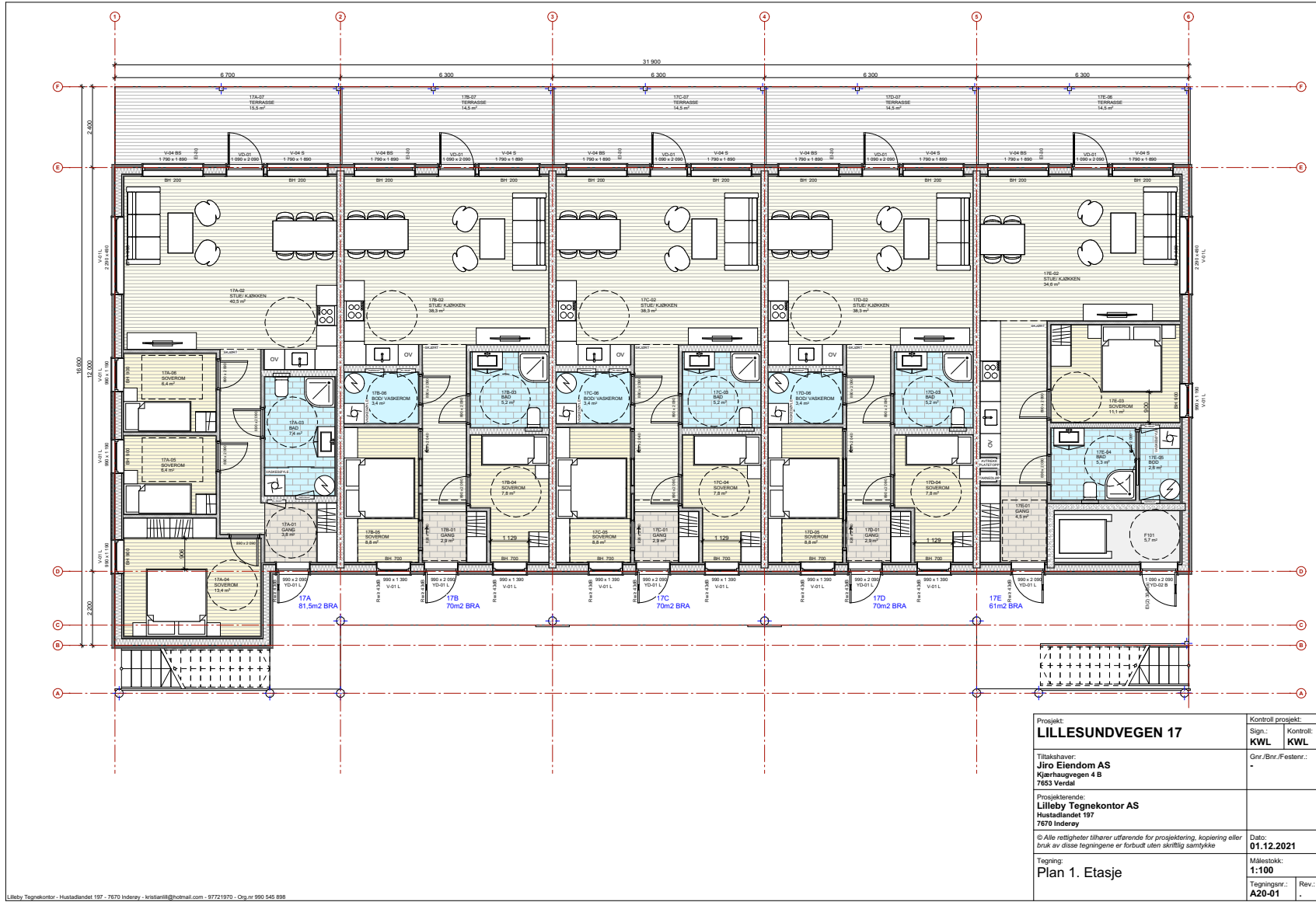




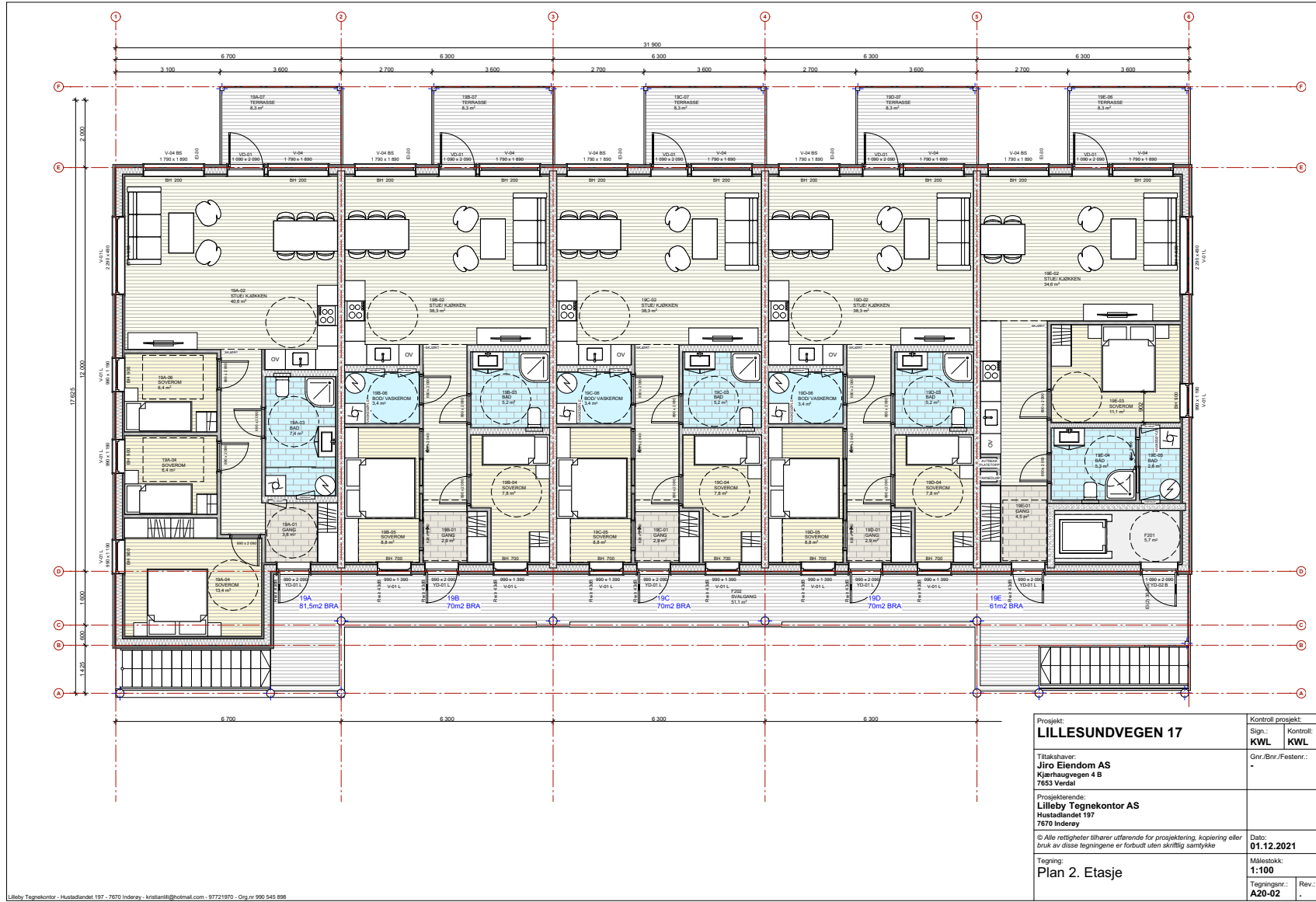








Lilleby Tegnekontor - Hustadlandet 197 - 7670 Indreby - kristianr@lilleby.no - 97721970 - Org.nr 980 545 898

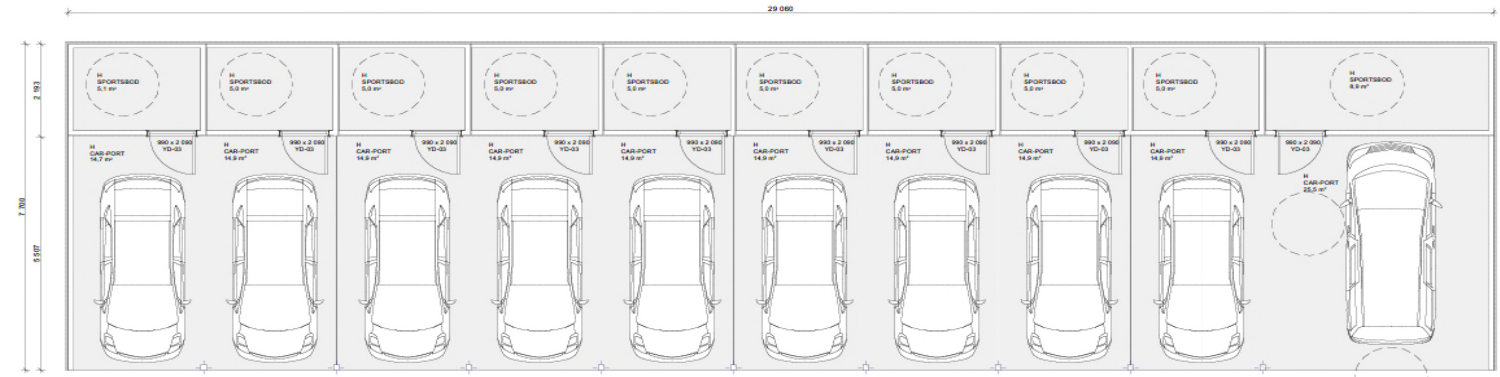


Lilleby Tegnekontor - Hustadlandet 197 - 7670 Indreby - kristianr@lilleby.no - 97721970 - Org.nr 980 545 898

Bod

Park.

FORDELING BOD/CARPORT  
LILLESUNDET BORETTSLAG



1:100 1. Etasje car-port

205

204

203

202

201

105

104

103

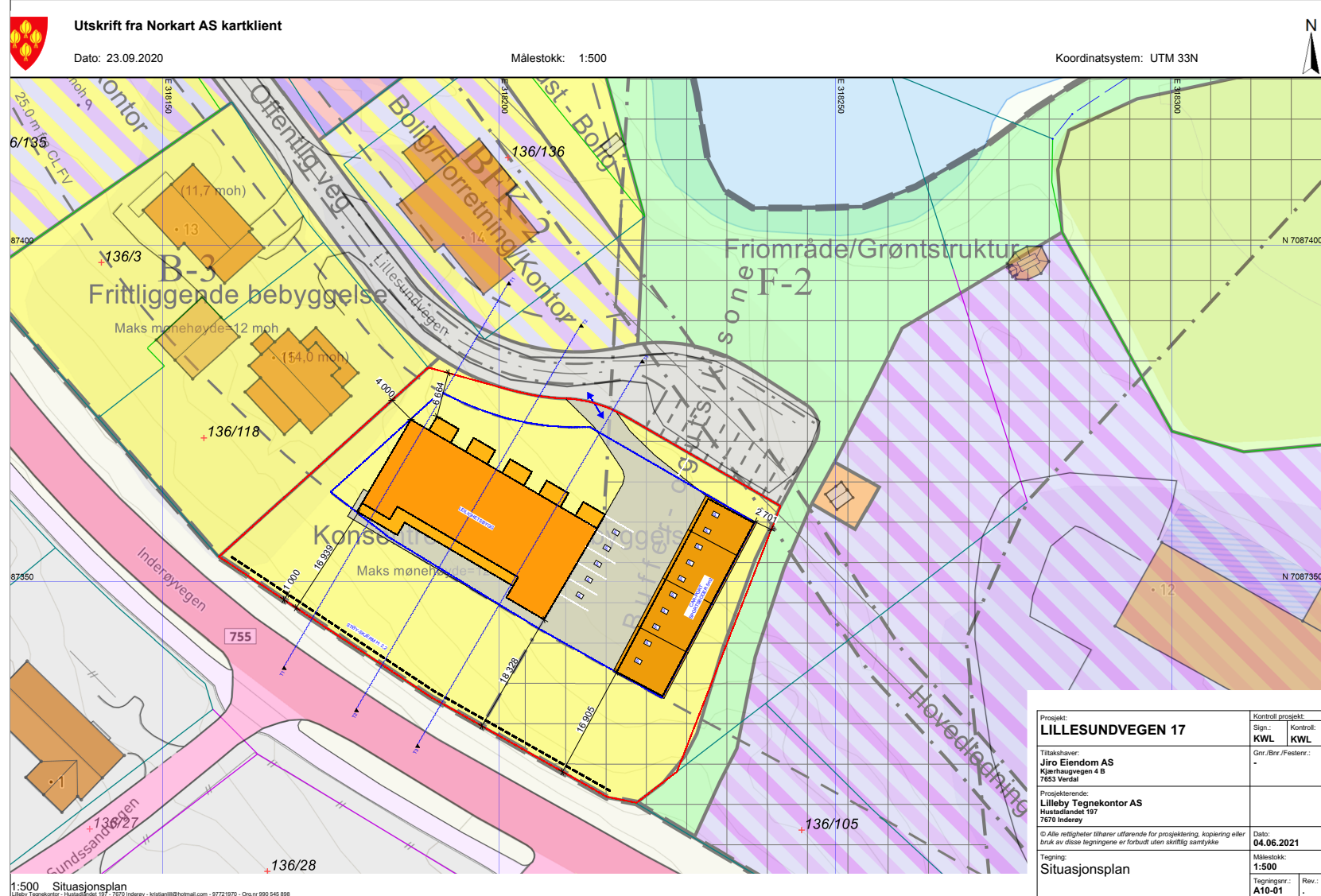
102

101



|  |  |
|--|--|
| Prosjekt:<br><b>LILLESUNDVEGEN 17</b>  | Kontroll prosjekt:<br>Sign.: <b>KWL</b> Kontroll: <b>KWL</b> |
| Tilskashaver:<br><b>Jiro Eiendom AS</b><br>Kjerhaugvegen 4 B<br>7653 Verdal  | Grn./Brn./Festl.:<br>-                                       |
| Prosjekterende:<br><b>Lilleby Tegnekontor AS</b><br>Hustadlandet 197<br>7670 Indreøy   | Dato:<br><b>04.06.2021</b>                                   |
| © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke | Målestokk:<br><b>1:100</b>                                   |
| Tegning:<br><b>Plan Car-port</b>   | Tegningsnr.: <b>A20-03</b> Rev.: -                           |

Lilleby Tegnekontor - Hustadlandet 197 - 7670 Indreøy - kristian@lilleby.no - 97721970 - Org.nr 990 545 898







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**Generelt**  
Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkianlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte sakskomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Eigenandel

Eigenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

|   |               |
|---|---------------|
| Boliger med andels-/aksjenummer             | 6 850 kroner  |
| Boliger med seksjonsnummer                  | 7 650 kroner  |
| Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA | 12 650 kroner |
| Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA  | 14 650 kroner |

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på [boligkjoper@if.no](mailto:boligkjoper@if.no), eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på [boligkjoperforsikring@if.no](mailto:boligkjoperforsikring@if.no), eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig. Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere. Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen. Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

|   |  |
|---|--|
| En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer | boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på. |
|---|--|

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport. Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper. Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

- Huseierne.no/boligsalg
- Norsktakst.no
- NEF.no
- Forbrukerrådet.no
- EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021



# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokattforening ved Eiendoms-  
meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av  
biant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen,  
herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MiniID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nærværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konterer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

Norges Eiendomsmeglerforbund - [www.nef.no](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

# BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 71219006

Adresse: Lillesundvegen 17, 7670 Inderøy

Betegnelser: GNR 136, BNR 172 i Inderøy kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

## HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

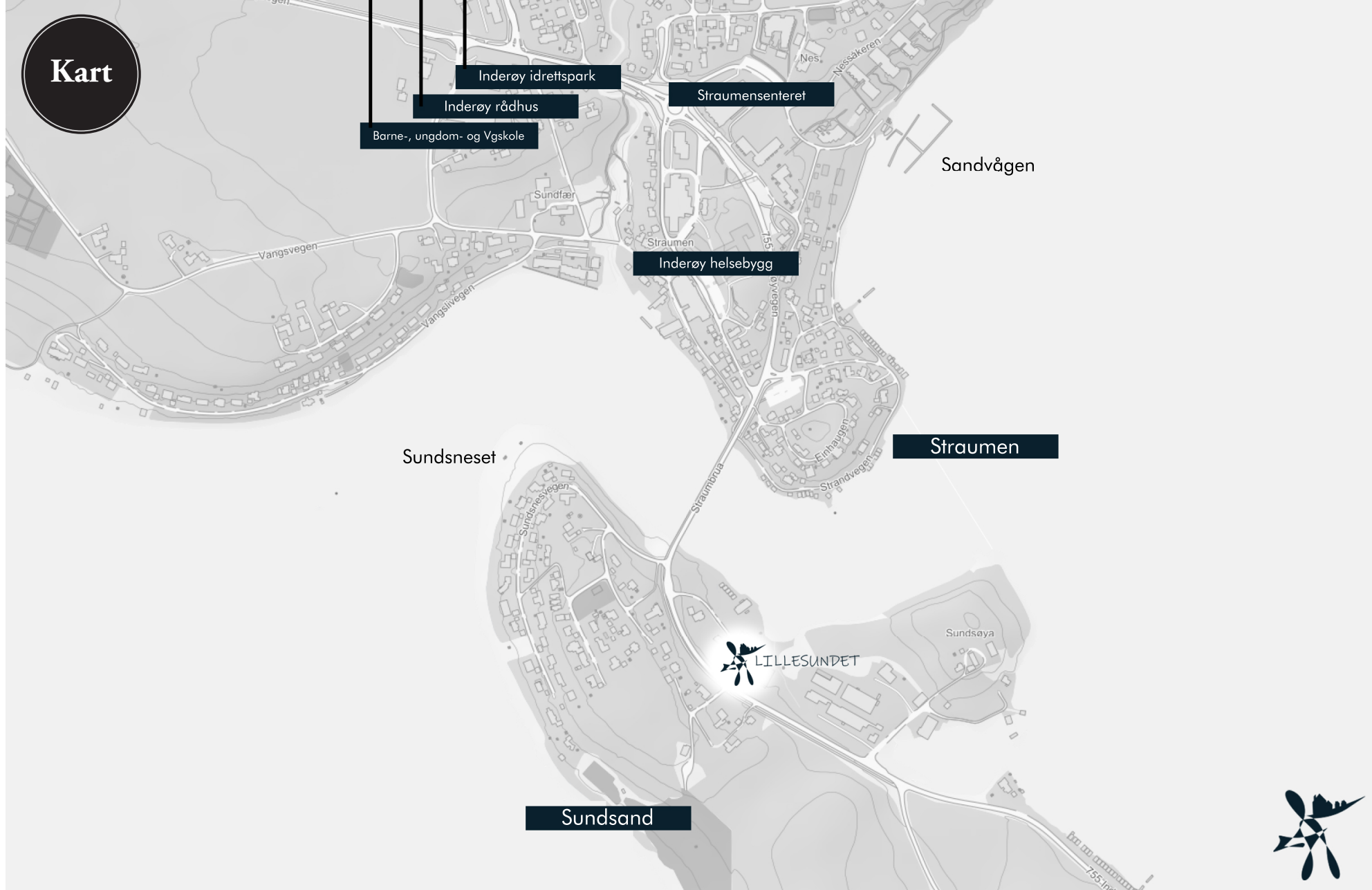
Lokalmeqleren & Partners, Levanger Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 26.10.2022 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

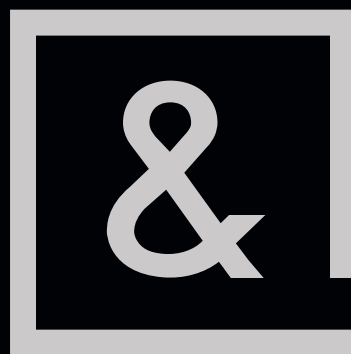
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



LOKALMEGLEREN  
& PARTNERS







LOKALMEGLERENPARTNERS.NO