



KVISTADBAKKAN

4. STK REKKEHUS



LOKALMEGLEREN
PARTNERS

04

Velkommen til kvistadbakkan - 4 rekkehus

45

Leveransebeskrivelse og romskjema

06

Nøkkelinformasjon/Megler

49

Nibe varmepumpe / energimerking

14

Nabolagsprofil

52

Reguleringsplan og sit. kart.

16

Husvelger

58

Prisliste

21

Tegninger av fasade og plan

32

Kjøpsbetingelser



Illustrasjon, avvik vil forekomme

KVISTADBAKKAN - 4 REKKEHUS

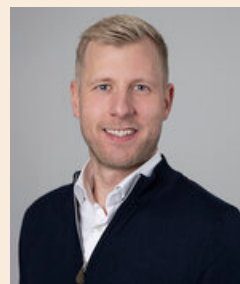
Velkommen til Kvistadbakkan - på taket av Straumen, med fantastisk fjordutsikt og utmerkede solforhold.

- 4 prosjekterte rekkehus fra 161m² til 163m² bruksareal.
- Planløsning over 3 plan, inneholder bl.a. separat vaskerom, 2 stuer, 3 soverom.
- Garasje med bodareal i tilknytning til huset.
- Privat takterrasse tilhørende hvert hus med panorama-utsikt.
- Utgang til balkong fra stue/kjøkken.
- Innholdsrikt kjøkken levert av Nordsjø.
- Mulighet for 4 soverom (ved å erstatte stuen i 3. etasje med soverom)
- Vannbåren gulvvarme.
- Meget energibesparende, kombinert luft til vann varmepumpe med integrert balansert ventilasjon, tappevann og vannbåren gulvvarme (Nibe F470).
- Energimerke lysegrønn A - høyere standard enn dagens bygg-tekniske krav.
- Gjennomgående høy standard både ut- og innvendig.
- Sentral, samtidig tilbaketrukket beliggenhet på Kvistadbakkan, med fantastiske sol- og utsiktsforhold.

KVISTADBAKKAN

4. STK REKKEHUS

Prisantydning	Se prisliste.
Fellesgjeld	Se prisliste.
Omkostninger	35 850 pr. enhet
Fellesutgifter	Se prisliste.
Totalpris	Se prisliste.
Antall enheter	4. stk.
P-rom	ca. 132 m². - ca. 133 m²
Bruksareal	ca. 161 m². - ca. 163 m²
Eierform	Borettslag
Utbygger	Sakshaugen 10
Forretningsfører	BoMidt



Petter Røstad Olsen

Eiendomsmegler MNEF / Prosjektansvarlig
99 56 02 98 / petter.rostad.olsen@partners.no

 **LOKALMEGLEREN
PARTNERS**

Jernbanegata 9 L 7650 Verdal



Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme

NABOLAGSPROFIL

Sakshaugvegen 8C

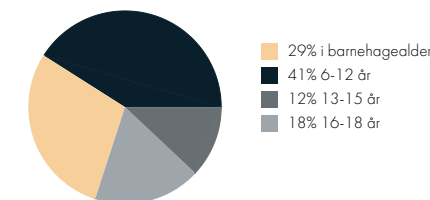
Offentlig transport

📍 Kvistadbakkan Linje 455, 722	1 min 🚶 0.1 km
📍 Rera stasjon Linje R70	11 min 🚆 9.3 km
✈️ Trondheim Værnes	1 i 11 min 🚆

Skoler

Sakshaug skole (1-7 kl.) 209 elever, 14 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Inderøy ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 22 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Inderøy videregående skole 246 elever, 13 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Mære landbrukskole 165 elever	18 min 🚶 14.7 km

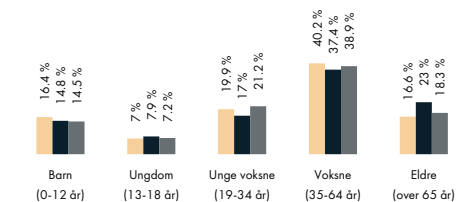
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Sundnes	517	232
Kommune: Inderøy	6 794	3 343
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

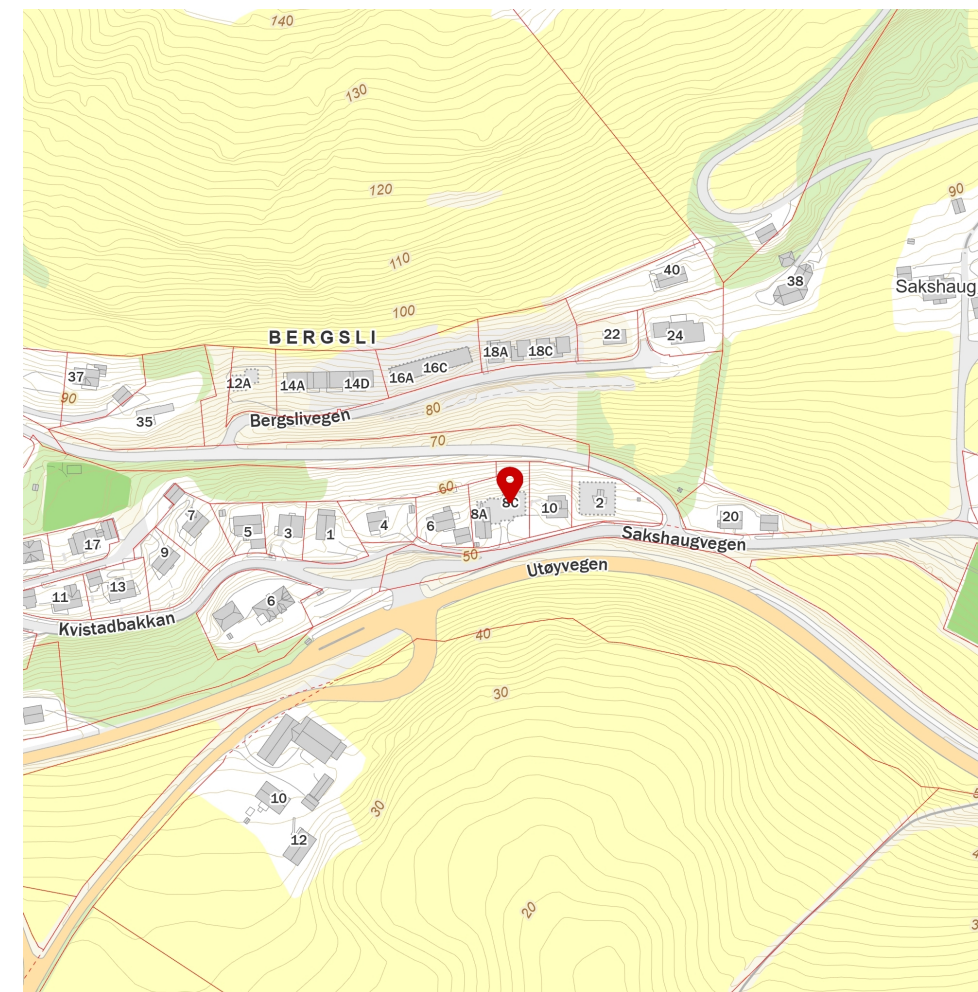
Sakshaug barnehage (1-5 år) 75 barn	23 min 🚶 1.9 km
Eventyrskogen naturbarnehage (0-5 år) 22 barn	8 min 🚶 5.3 km
Oppvekstsenter Vest barnehage (0-5 år) 61 barn	8 min 🚶 6.3 km

Dagligvare

Coop Extra Inderøy	17 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.5 km
Rema 1000 Inderøy	22 min 🚶

Sport

🏀 Kvistadbakken ballbane Ballspill	4 min 🚶 0.2 km
🏊 IOKS - rehabilitering idrettshall Aktivitetshall	16 min 🚶 1.3 km
🏃 Fresk Treningssenter	20 min 🚶



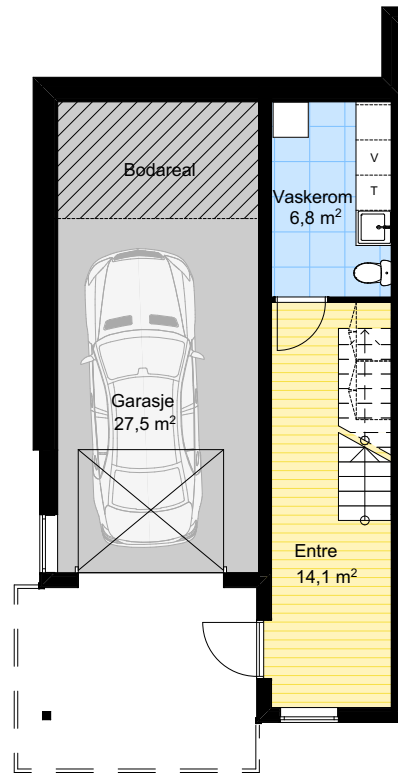
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og statene fra lokaliteten er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmejlere & Partners Verdai kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

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 statene fra lokaliteten er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmejlere & Partners Verdai kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

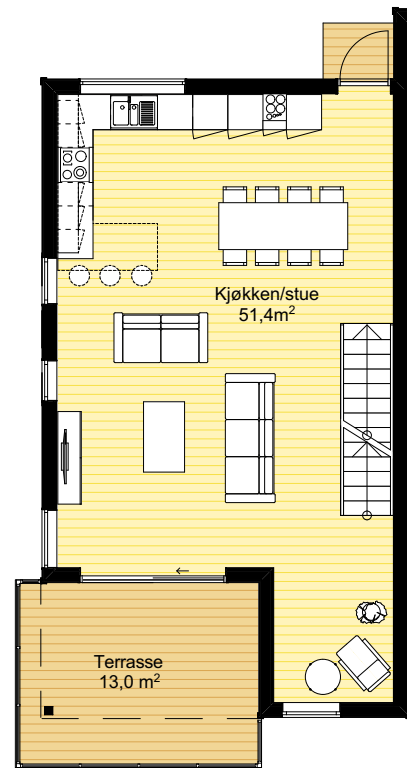
HUSVELGER



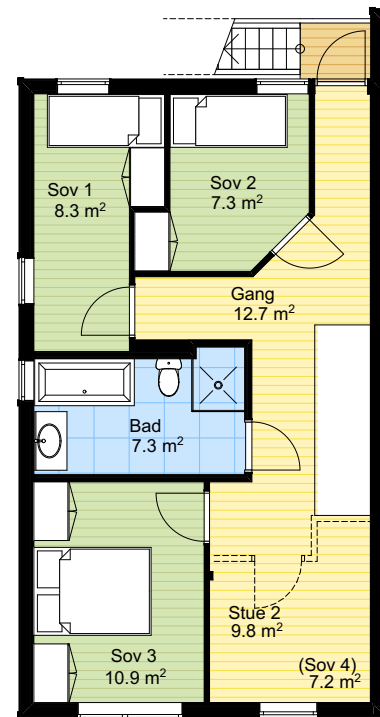
H0101
BRA 161,5



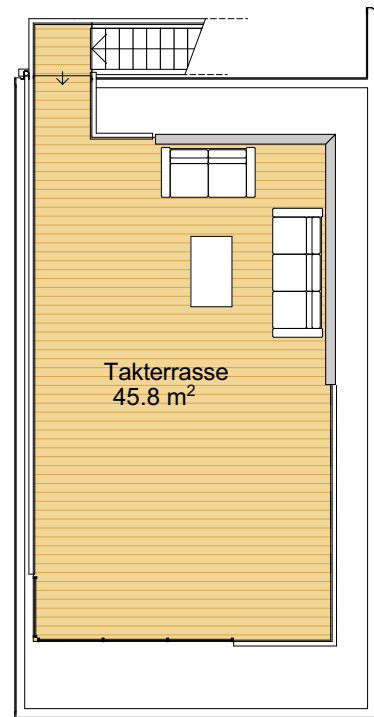
Inngangsetasje
BRA 50,5m²



1. etasje
BRA 51,4m²

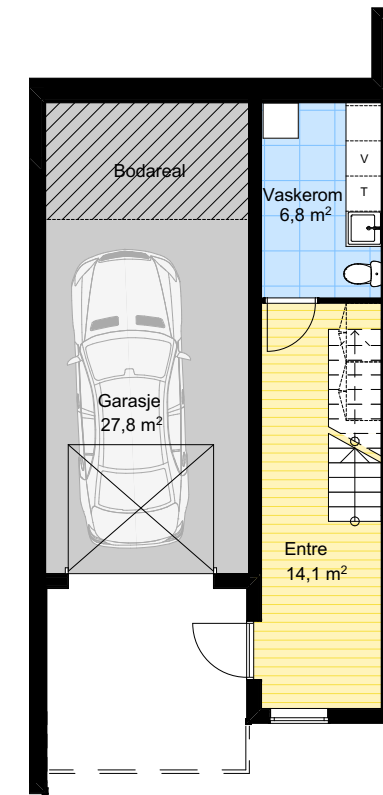


2. etasje
BRA 59,6m²

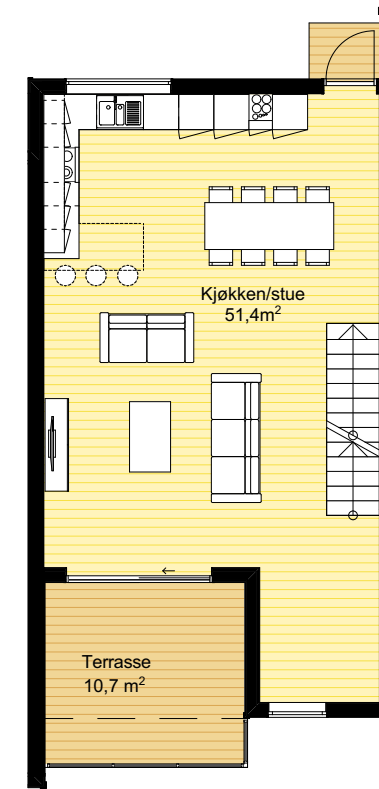


Takterrasse
45,8m²

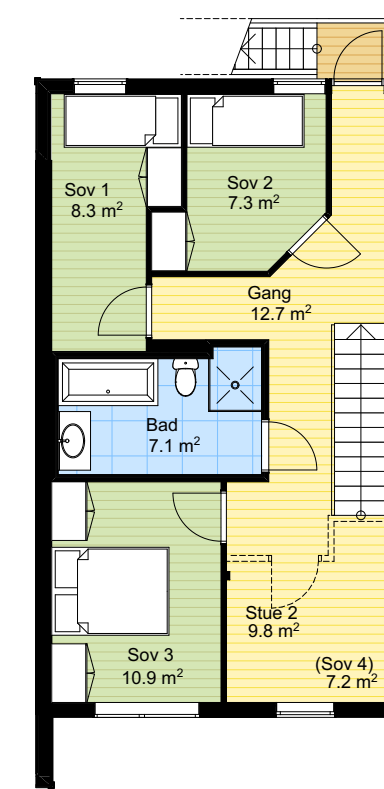
H0102 og H0103
BRA 161,1m²



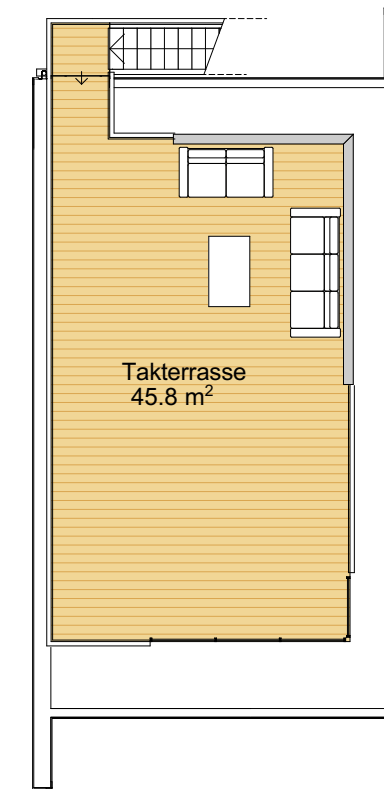
Inngangsetasje
BRA 50,7m²



1. etasje
BRA 51,4m²

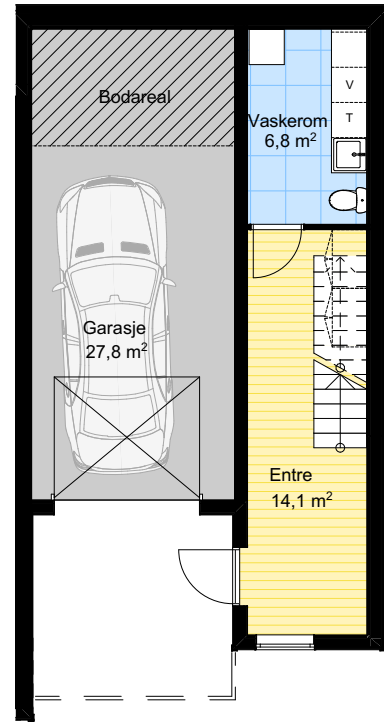


2. etasje
BRA 59,4m²

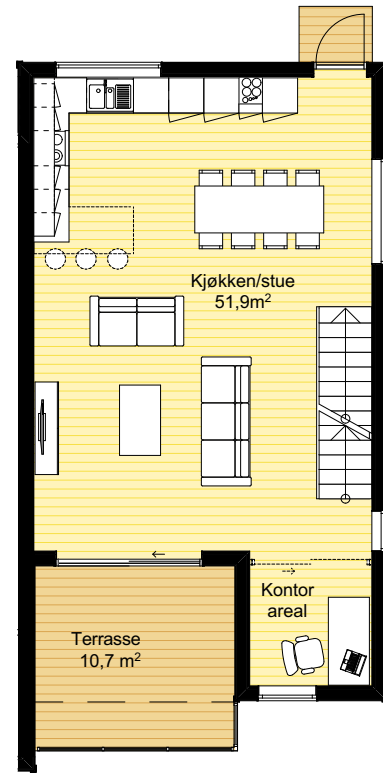


Takterrasse
45,8m²

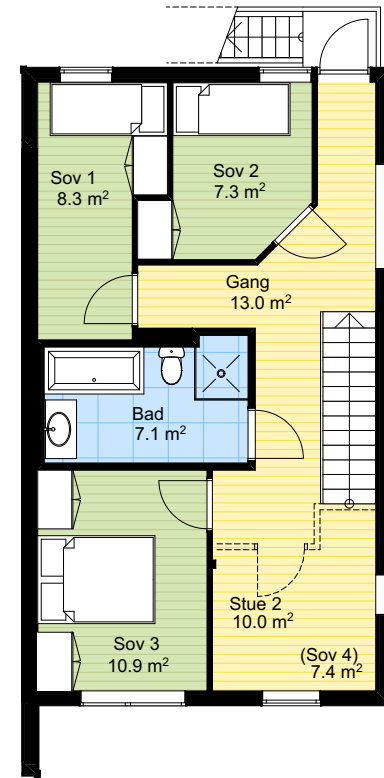
H0104
BRA 162,6



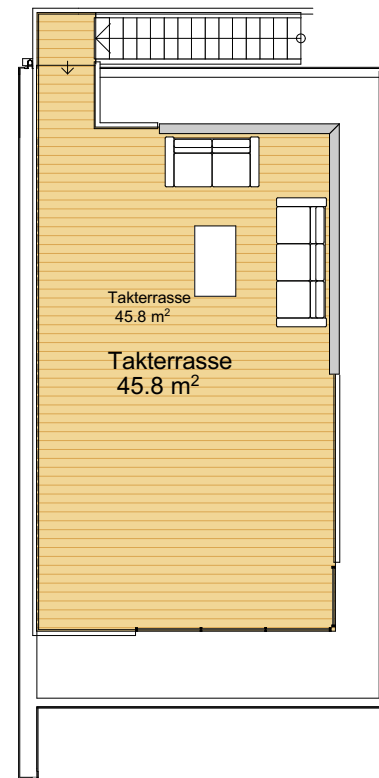
Inngangsetasje
BRA 50,6m²



1. etasje
BRA 51,9m²

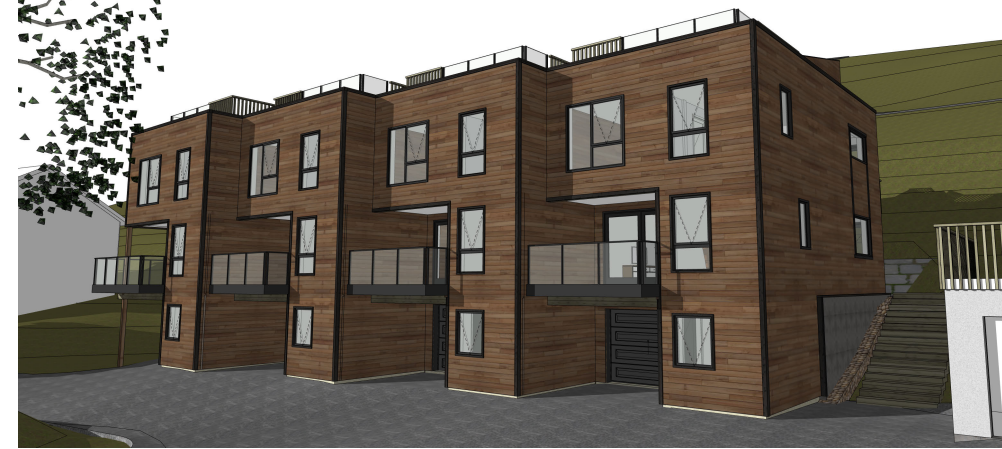
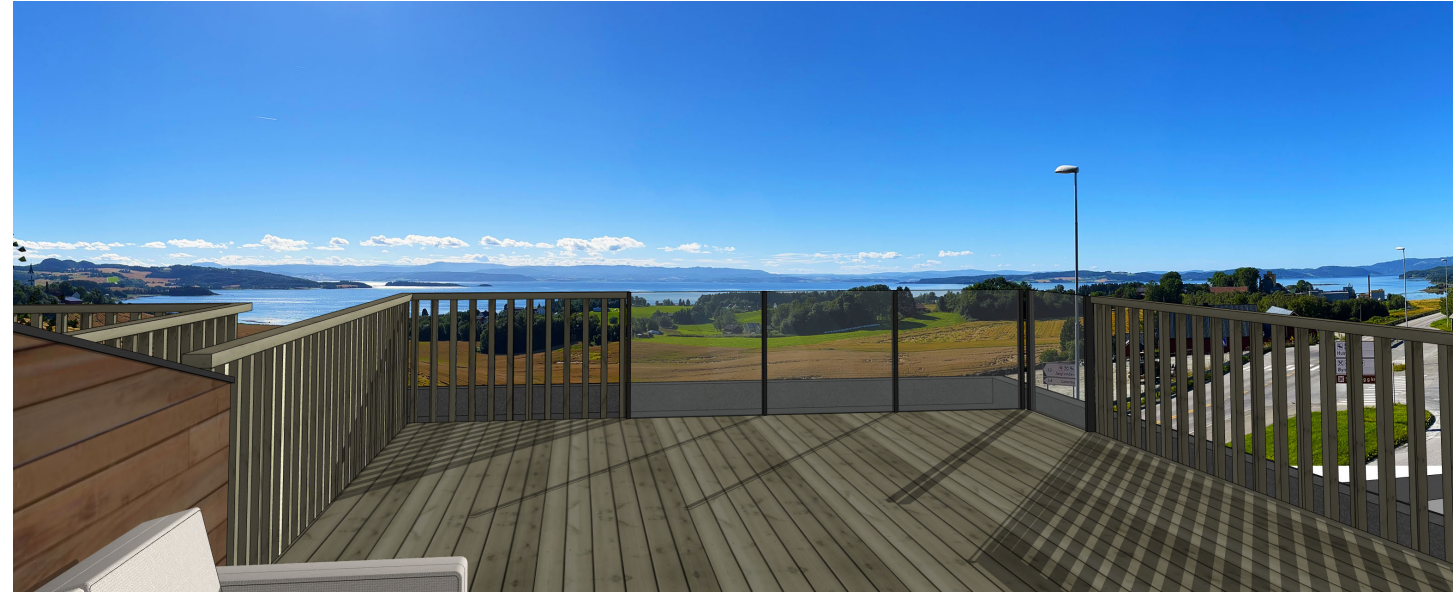


2. etasje
BRA 59,9m²



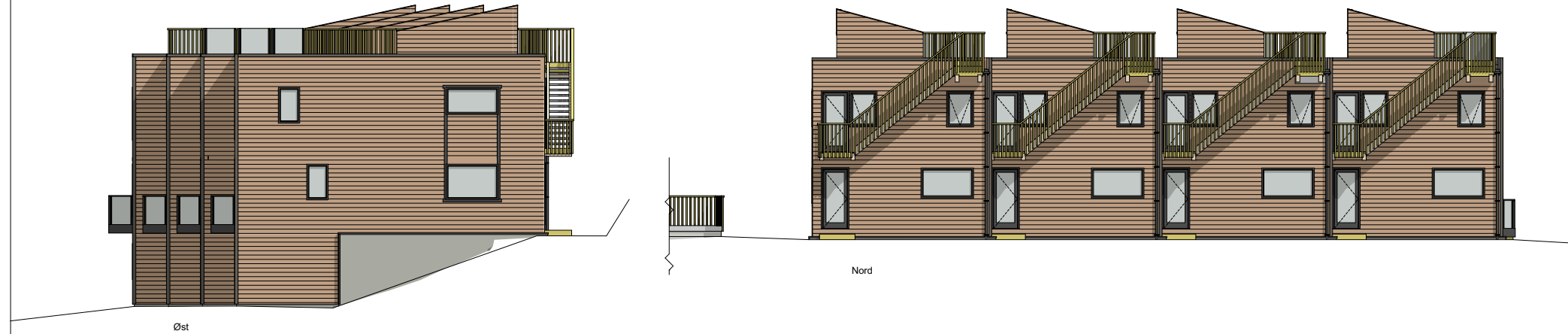
Takterasse
45,8m²

TEGNINGER AV FASADE OG PLAN



Rev.	Dato	Revisjon	Prosjekt
			Sakshaugvegen 10
			Gnr/Bnr 3/12
			Tegning Arkisjoner
			Dato 08.09.2022
			Tegner K. Mørn
			Mål

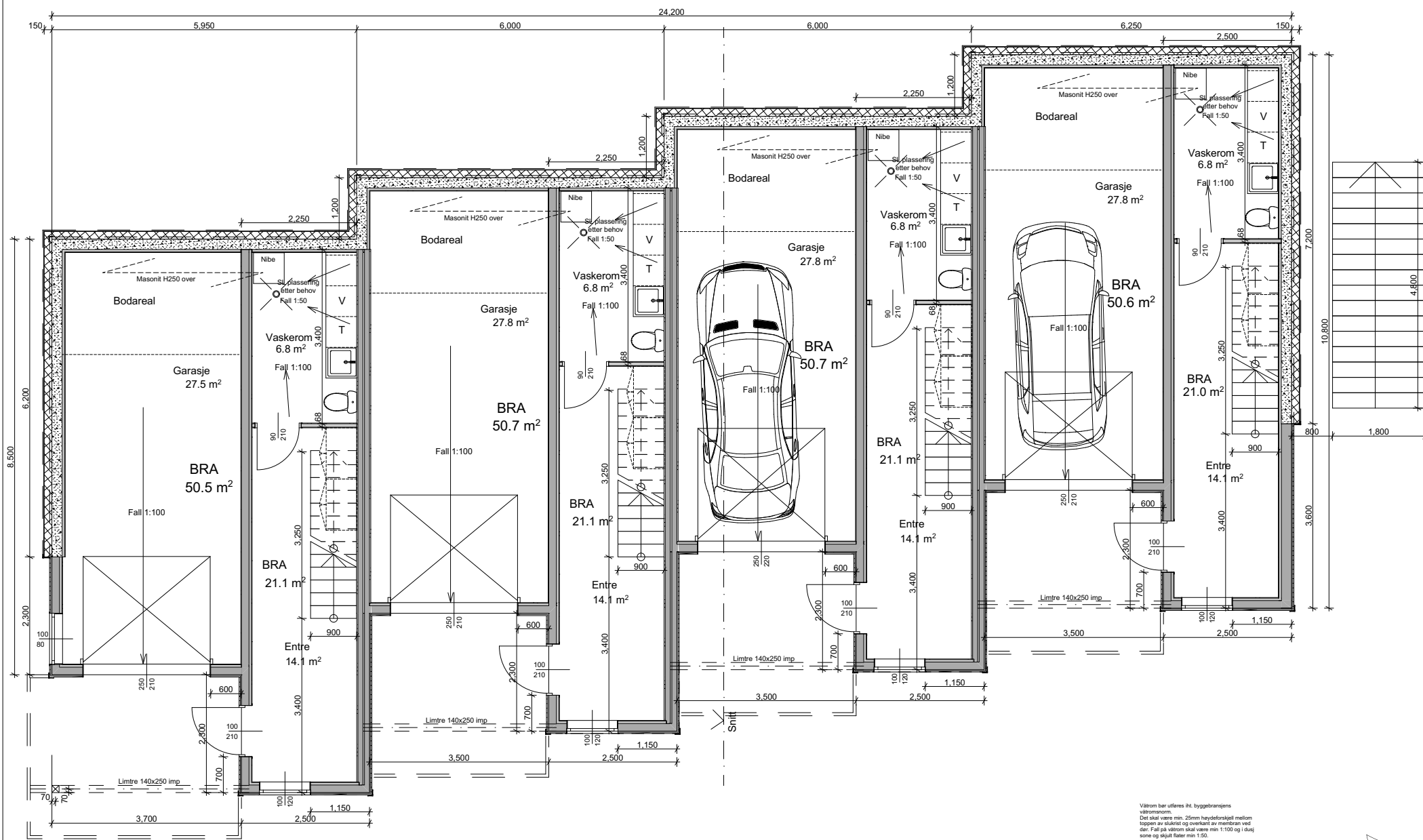
Målene spekkles på plass. Bygging utføres etter teg. 17.



Våtrom bar utføres iht. byggebransjens våtromsnorm.
Det skal være min. 25mm høydeforskjell mellom lippen av slukerist og overkant av membran ved der. Fall på våtrom skal være min 1:100 og slukerist og skjult feller min 1:50.

Rev.	Dato	Revisjon	Prosjekt
			Sakshaugvegen 10
			Gnr/Bnr 3/12
			Tegning F.æster
			Dato 08.09.2022
			Tegner K. Mørn
			Mål 1:100&A2

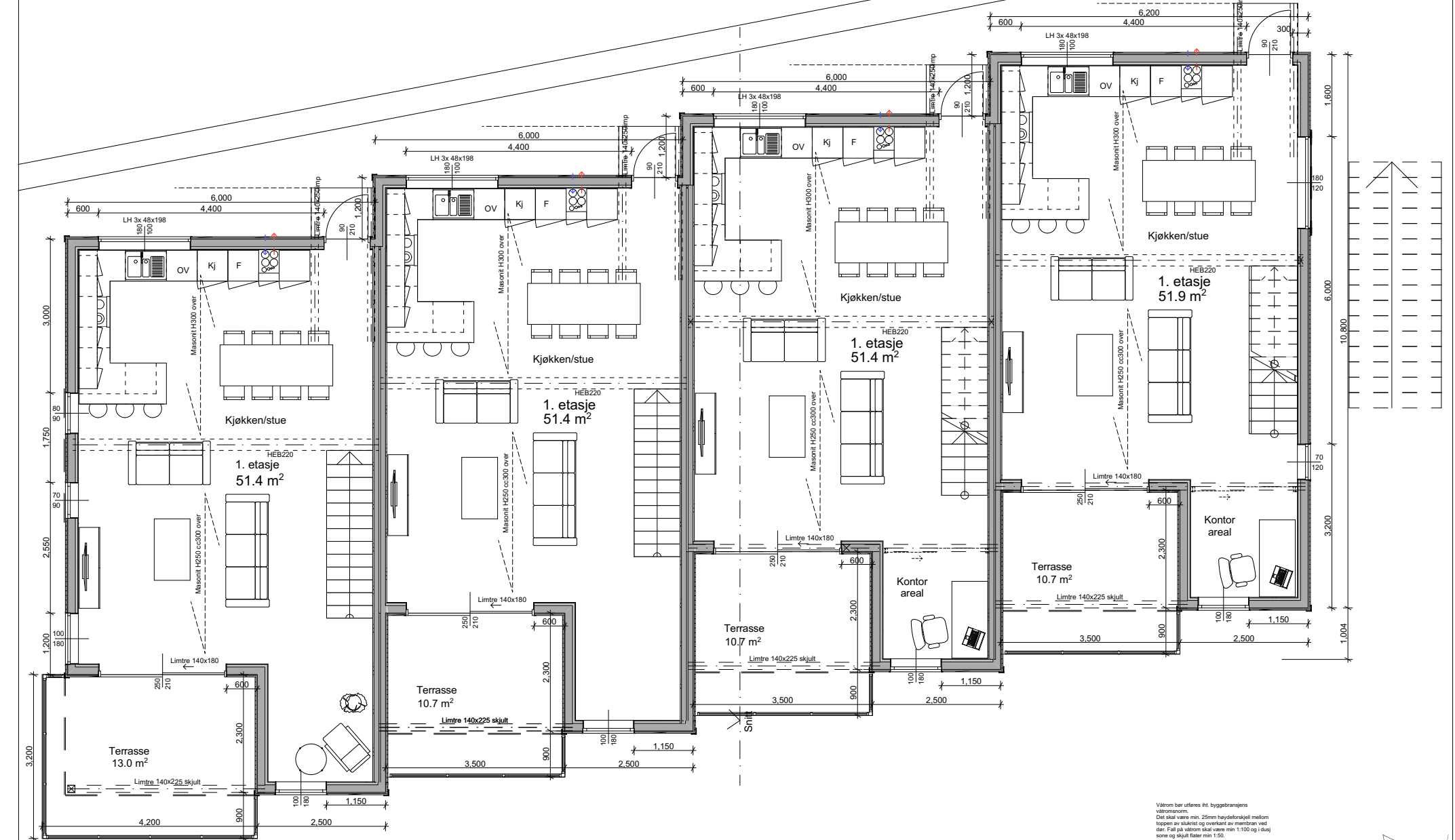
Målene spekkles på plass. Bygging utføres etter teg. 17.



Vårom bar utføres iht. byggebransjens våtromsnorm. Det skal være min. 25mm høydeforskjell mellom kopper av skåp og overkant av marmer ved der. Fall på våtrom skul være min 1:100 og skiv sone og skjult fatter min 1:50.

Målene søkes på plass. Bygging utføres etter teg. 17.

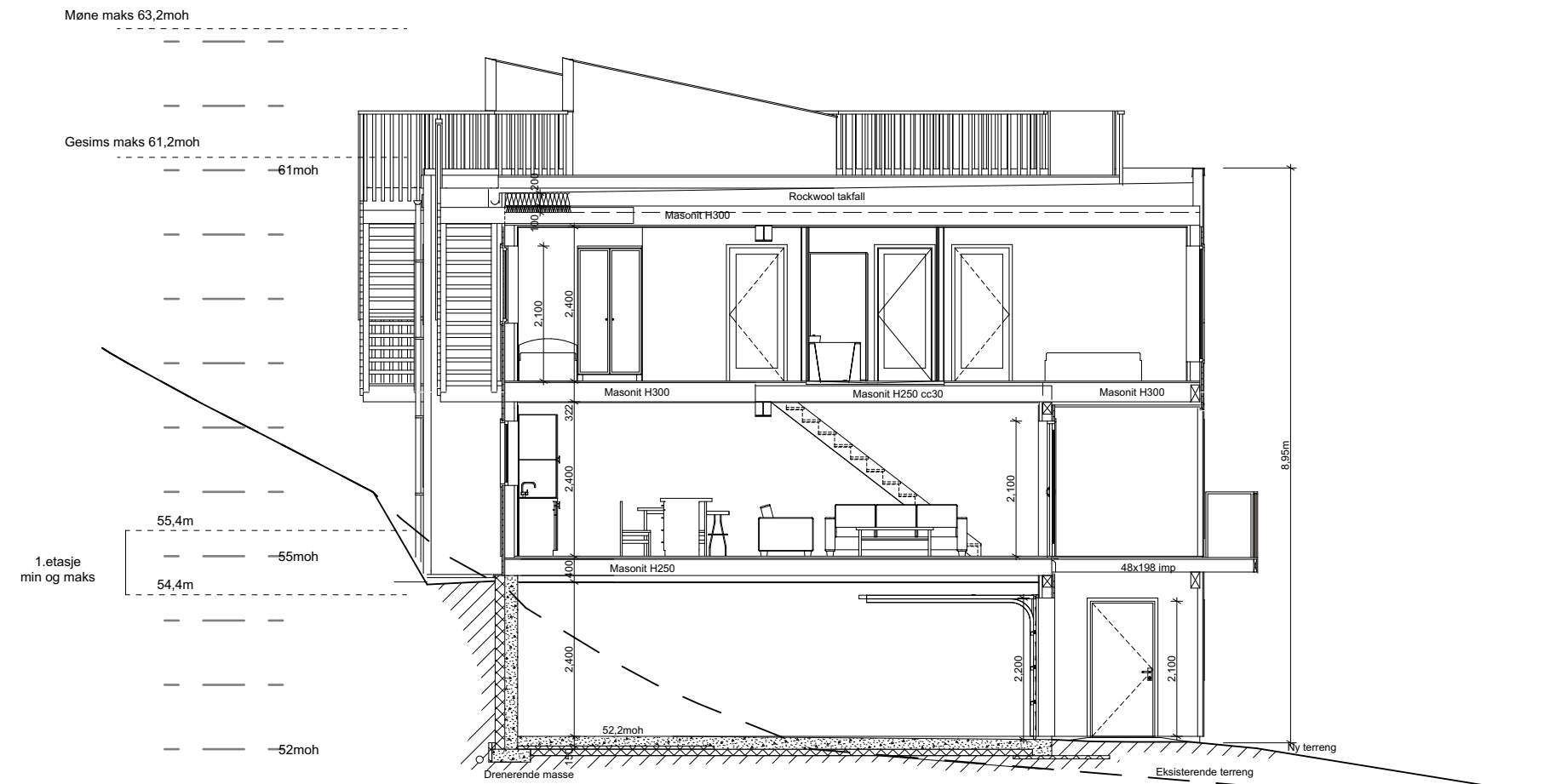
Rev.	Dato	Revisjon	Prosjekt	Sakshaugvegen 10
			Gnr/Brnr	3/12
			Tegning	Plan rekkehus underetasje
			Dato	06.10.2022
			Tegner	K. More
			Mål	1:50/BA2



Vårom bar utføres iht. byggebransjens våtromsnorm. Det skal være min. 25mm høydeforskjell mellom kopper av skåp og overkant av marmer ved der. Fall på våtrom skul være min 1:100 og skiv sone og skjult fatter min 1:50.

Målene søkes på plass. Bygging utføres etter teg. 17.

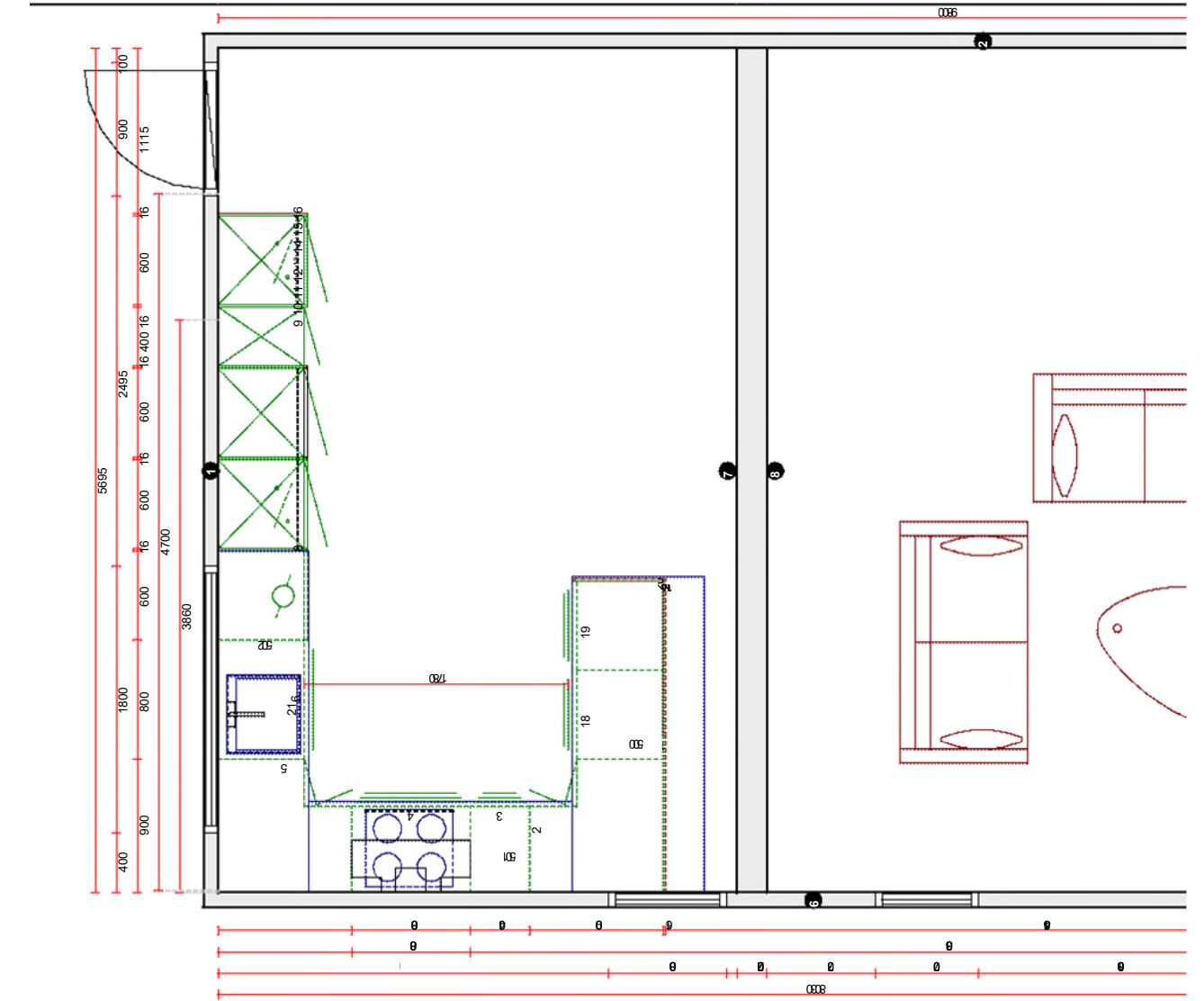
Rev.	Dato	Revisjon	Prosjekt	Sakshaugvegen 10
			Gnr/Brnr	3/12
			Tegning	Plan rekkehus 1. etasje
			Dato	06.10.2022
			Tegner	K. More
			Mål	1:50/BA2



Vårom bør utføres iht. byggebransjens våtromnorm.
 Det skal være min. 25mm høydeforskjell mellom toppen av slukst og overkant av membran ved der Fall på våtrom skal være min 1:100 og i døy sone og skjult fater min 1:50.

Rev	Dato	Revisjon	Prosjekt	Saksnummer
			Saksnummer 10	
			GrøBnr	3/12
			Tegning	Snitt
			Dato	08.09.2022
			Tegner	K. Mørn
			Mål	1:50/BA2

Målene spekkles på plass. Bygging utføres etter tak 17.





Illustrasjon, avvik vil forekomme



Illustrasjon, avvik vil forekomme

KJØPSBETINGELSER

Oppdragsnummer: 72-23-9001.
KJØPSBETINGELSER for rekkehus i borettslag under oppføring i prosjektet Sakshaugvegen 10 - 4. stk rekkehus, av 31.03.2023.

Nøkkelinformasjon

Priser:

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

Omkostninger:

Kr. 35 850,-. Se prislister.

Totalpris inkludert omkostninger:

Se prislister.

Fellesutgifter per måned:

Se prislister.

Selger:

Sakshaugen AS
 Org.nr: 924988428

Entreprenør:

Stavrum bygg AS
 Org.nr: 924577177

Eiendomstype:

Rekkehus.

Eierform:

Borettslag, andelsboliger

Areal P-rom/BRA:

BRA: Fra ca. 161 m². til ca. 163 m².
 P-rom: Fra ca. 132 m². til ca. 133 m².

Oppdragsansvarlig:

Petter Røstad Olsen.

Beskrivelse

Adresse og matrikkelnummer:

Eiendommens betegnelse

Boligene har p.t. ingen adresse.

Gnr. 3, bnr. 51 i Levanger kommune. Prosjektomtens er fradelt, og hver bolig blir tildelt andelsnummer og adresse.

Kjøper er kjent med at prosjektet kan utvikles over flere byggetrinn. Den enkelte kjøper og borettslaget kan således ikke motsette seg videre utbygging. Dersom påkrevd plikter kjøper å medvirke til å realisere et nytt byggetrinn gjennom signering av nødvendige dokumenter eller ved sin stemme i generalforsamling/års møte.

Standard

Boligene leveres nøkkelferdig. Se beskrivelse og romskjema fra selger.

Tomten

Prosjektomtens grunnareal er ca. 1 246 m². 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:

Garasje i hver boenhet.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (detaljregulering) for Gruva.

Eiendommen er regulert til boligformål.

Plan id: 5053-2021002.

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 servitutter/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.

Miljøtorg / renovasjon:

Felles avfallscontainere.

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.

Overføring av eiendomsrett til kjøper

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.

Overføring av eiendomsrett til selger

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.

Overføring av eiendomsrett til felles

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.

Overføring av eiendomsrett til felles og kjøper

Areal
BRA: Fra ca. 161 m². til ca. 163 m².
P-rom: Fra ca. 132 m². til ca. 133 m².

Overføring av eiendomsrett til kjøper og felles

Følgende rom vil inngå i primærareal: Kjøkken/ stue, soverom, bad, vaskerom og entré. Følgende rom vil inngå i sekundærareal: Garasje.

Overføring av eiendomsrett til selger og felles

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 08.09.2022.

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.

Overføring av eiendomsrett til selger

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 markedsføringer 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.

Overføring av eiendomsrett til kjøper

Visning:
Se annonse på www.partners.no, www.finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Overføring av eiendomsrett til felles

Økonomi

Overføring av eiendomsrett til kjøper

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

Overføring av eiendomsrett til selger

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.

Overføring av eiendomsrett til kjøper

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

Overføring av eiendomsrett til selger

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

Overføring av eiendomsrett til felles

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.

Overføring av eiendomsrett til kjøper og felles

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.

Overføring av eiendomsrett til kjøper og felles

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

- Etableringskostnad	Kr 19 718,-
- Andelskapital (forskutteres av selger før overtakelse) pr. andel	Kr 5 000,-
- Dokumentavgift	Kr 10 000,-
- Registrering av pant i borettsregisteret, p.t.	Kr 430,-
- Registrering av hjemmel i borettsregistret, p.t.	Kr 430,-
- Pantedokument	Kr 172,-
Totalt	Kr 35 850,-

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.

Overføring av eiendomsrett til kjøper og felles

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

Overføring av eiendomsrett til selger og felles

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

Overføring av eiendomsrett til kjøper og felles

Selger har ansvar for føringer og bekoster tilknytning kabel-tv/telefoni/internett. Andelseierne bekoster grunnabonnement via felleskostnadene.

Overføring av eiendomsrett til selger og felles

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.

Overføring av eiendomsrett til kjøper og felles

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.

Overføring av eiendomsrett til kjøper og felles

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.

Overføring av eiendomsrett til kjøper og felles

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.

Overføring av eiendomsrett til selger

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

Overføring av eiendomsrett til kjøper og felles

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

Overføring av eiendomsrett til selger

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. Selger har anledning til å inngå bindende forretningsføreravtale, med 6 mnd oppsigelse, på vegne av borettslaget.

Overføring av eiendomsrett til kjøper og felles

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.

Overføring av eiendomsrett til selger og felles

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.

Overføring av eiendomsrett til kjøper og felles

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

Overføring av eiendomsrett til selger og felles

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

Overføring av eiendomsrett til kjøper og felles

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

Overføring av eiendomsrett til selger og felles

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.

Overføring av eiendomsrett til selger og felles

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 4,80% rente på fellesgjelden med 10 års avdragsfrihet med total 40 års løpetid. Det tas forbehold om rentesats, avdragsfrihet og løpetid. Renten er flytende.

Før signering av bindende kjøpsbekreftelse 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 3 377- 3 728,- pr mnd. under forutsetning av dagens betingelser.

Se vedlagte nedbetalingsplan utarbeidet av Boligbyggelaget Midt.

Man får (pr 2023) 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 evtnd 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

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 ikke uttømmende.

Øvrige kjøpsforhold

Selger:

Sakshaugen AS, Org.nr: 924988428

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 ovenfor 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 byggren gjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper må påregne innvasking 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 trinnvís, 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.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

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

1948/286-1/68 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST 05.02.1948 Vegvesenets betingelser vedtatt
1959/3282-2/68 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 27.11.1959 Vedtakelse av vedtekter for Sakshaug vasslag som bindende for d.e. Med flere bestemmelser Gjelder denne registerenheten med flere
2003/1112-1/68 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 07.03.2003 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Rettighetshaver: NTE
2014/435800-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 30.05.2014 RETTIGHETSHAVER:TENSIO TN AS Org.nr: 988807648 22 kV fra nettstasjon 66755 Bergli til 66750 Kvistadvegen

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

Kjøper aksepterer at det på prosjekttomten/hovedbølet (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/hovedbølet per i dag og/eller heftelser som vil bli tinglyst på prosjekttomten/hovedbølet (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.

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:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
- At det selges 2/4 av leilighetene slik at, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.
- Endring av alle tidspunkter for igangsetting/fremdrift/ferdigstilling/overtakelse i salgsprospekt, kjøpekontrakt og annen salgsdokumentasjon grunnet ekstraordinære hendelser utenfor selgers kontroll (Force majeure).

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.11.2023.

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.

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 anleggseiendom 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 imøtekommelse 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 forsinkelser kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eietomt, på festet tomt er satsen 1 promille.

Kontraktsvilkår:

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

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.

Bustadsoppføringslova 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 kjøpsbekreftelse 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 & Partners 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 overtagelsen, 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.

Byggebeskrivelse/leveransebeskrivelse:

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

- Utført arbeid skal tilfredsstille 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 utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. 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 normalt skje via meglers klientkonto. Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. 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. bustadoppøringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr fastsatt til 15 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

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 overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.

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

avtalt.

Dersom kjøper ikke har betalt innen 15 dager etter avtalt overtagelsesdato, kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningsalg). 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, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

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

Endringer i gebyr/omkosninger:

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 20 000,- inkl. mva.

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører 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=bustadoppf%C3%B8ringslova>

<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 følger av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetakets vederlag som belastes selger

Når handel er kommet i stand har oppdragstaker krav på 1,3% eks. mva. i vederlag for hvert enkelt salg. Vederlaget beregnes ut ifra boligens totalpris (innskudd og evt. andel fellesgjeld). Avtalt minimumsvederlag pr. enhet: kr. 50.000,- / maksimumsvederlag pr. enhet kr. 70.000,. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger.

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 08.09.2022.
 - o Plantegninger datert 08.09.2022.
 - o Situasjonsplan datert 11.11.2021.
- Selgers leveransebeskrivelse
- Romskjema
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Budskjema

Kjøper forplikter seg til å sette seg grundig inn i informasjon som kommer frem i salgsoppgave og vedlegg vedlagt i salgsoppgave.

Budgiving:

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgiving gis Lokalmegleren &Partners 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 og SMS.

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 oppfylder 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 unnlatt 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 byggarbeider, 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 forsinket arbeid/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/hjemmeldokument 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

Ta kontakt med meglerforetaket for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

LEVERANSEBESKRIVELSE OG ROMSKJEMA

Sakshaug borettslag vest
4 Rekkehus
Generelt
Beskrivelsen orienterer om prosjektets innhold og leveranse. Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard.
Det gjøres oppmerksom på at tegninger, brosjyremateriell, 3D bilder, interiør- og eksteriørbilder, mv er kun ment som illustrasjoner og kan inneholde detaljer som ikke er medtatt i avtalegrunnlaget.
Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger, 3D bilder og illustrasjoner. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som gjelder.
Bygningsmåte
Bygningens 1. og 2. etasje er oppført i isolert bindingsverk. Underetasjen er oppført delvis med isolert betongvegg mot grunn og isolert bindingsverk. Flattak med takterrasse i impregneret treverk.
Trapp fra 2. etasje opp til tak av strekkmetal eller lignende trinn og vanger av treverk.
Balkonger blir oppført i impregneret treverk med dryppsikring.
Vinduer/dører
Det leveres 3-lags isolerglassvinduer. Meget god u-verdi. Noen vinduer er faste og kan ikke åpnes. Alle soverom har et vindu som kan åpnes. Inngangsdør og terrassedør leveres som tredør. Innvendige dører leveres med 1 speils ferdigbehandlet.
Gulv
Baderomsgulv leveres flislagt med lys grå fliser, ARC Grey 19,7 x 19,7 NF og ARC Grey 97 x 97 NF i dusjsone. Øvrige rom levers med 15 mm Cello Parkett Cappuchino Eik 1-stavs. Garasje med støpt dekke.
Vegger
Baderomsvegger leveres med hvit fliser, Cotto WT matt hvit 30x60. Øvrige vegger med gips sparklet og malt, Jotaproff prima air 05, Lys antikk. I utvendig bod blir det stenderverk og igjenkledt mellom.
Himling
Himlinger leveres i gips sparklet og malt Jotaproff aquatech 10 hvit i baderom og Jotaproff primadekk 02 hvit i øvrige rom. I utvendig bod blir det stenderverk.
Listverk
Golvlister og dørgeriker(lister) leveres ferdig malt i lys farge. Stiftehull vil være synlige.

Baderom
På badet leveres innredning med servant. Monolith vegghengt WC, Vikingbad badekar Kvadrat 170 med Azur karbatteri, Fovere 90 porselen servant, skap, speilskap og speillampe og Azur servantbatteri. Azur a-collection dusjbatteri og dusjsett krom, Imber dusjdør. Sanitærporselen leveres i hvit utførelse. Se bilder av baderomsinnredning og dusjhjørner.

Vaskerom
Opplegg for vaskemaskin. Monolith WC, A-collection skyllekar for vegg med Azur ettgreps veggbatteri.

Kjøkken
Nordsjø kjøkkeninnredning inkludert Witt induksjonsplatetopp og ventilator og Brandt pyrolyseovn og integrert oppvaskmaskin. Se bilde av kjøkkeninnredning.

Soverom
Det leveres ikke garderobeskap på soverom.

Verandaer/terrasser/svalganger
Terrassene får impregneret materiale på grunn. Verandaer blir oppført i impregneret materiale. Dryppsikring under verandaer ved hovedinngang. Disse er som en utvendig konstruksjon og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær.

Markiser eller annen type solavskjerming leveres ikke av utbygger.
--

Sjakter og innkassinger
Det kan enkelte steder være behov for fremføring av rør og /eller kabler i sjakter som ikke er vist på tegningene. Det kan også være behov for å lage innkassinger eller nedsenking av himling til f.eks ventilasjon.

Ventilasjon/oppvarming
Det installeres NIBE F470 luft til vann varmpumpe med kombinert varmtvann og ventilasjonsanlegg som brukes avtrekksluft til oppvarming. En komplett energieffektiv varmpumpe som gir varme, varmt tappevann, ventilasjon, forvarmet tilluft og varmegjenvinning.

Det blir separat ventilasjon med ventilatorvifte fra komfyr.
Det blir installert vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, bad, vaskerom og gang.

Elektro
Boligene leveres med skjult el-anlegg, unntatt der det teknisk er behov for å legge åpent. For lyspunkt i stuehimling leveres stikkontakt i overgang mellom tak og vegg. Baderom leveres med spottlys.

Carportene for kabler for fremtidige ladepunkter.

Boligene bygges etter nyeste el-forskrift.
All utebelysning leveres med LED belysning.

Alle leilighetene leveres med tv og internettpunkt ferdig installert.
Brann

Prosjektet leveres med brannvarslingsanlegg etter dagens krav. 1 stk godkjent brannslukningsapparat til hver leilighet.

Livsløpsstandard
Boligene har ikke livsløpsstandard.

Utomhusarbeider
På grunn av klimatiske forhold kan opparbeidelse av utearealer og tilsåing av plen bli utført først etter overtagelse. Fellesarealer vil bli levert grovplanert og tilsådd. Utendørs parkeringsarealer vil bli levert ferdig gruset.

Avfallshåndtering
Det vil bli felles avfallskontainere for hele borettslaget.

Forbehold
Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte enheter uten forutgående varsel.

Estimert overtagelsestidspunkter ikke å anse som en endelig frist for overtagelse iht. bustadoppføringloven §10. Endelig frist vil bli utkommunisert etter hvert som byggearbeidene nærmer seg slutten.

Alle opplysninger gitt i prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten at den generelle standarden forringes. Dette prospektet er ment som en orientering om boligprosjektet og er ikke bindende for den detaljerte utformingen, material- og fargevalg av bebyggelsen og de enkelte enhetene. Alle presentasjoner er av illustrativ karakter, og gir ikke nødvendigvis eksakt fremstilling av det endelige prosjekt når det gjelder endelig detaljering av interiør, fasader, materialer og omgivelser. Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i prisliste/prospekt.
--

ROM	Gulv	Vegger	Himling	Dører	Listverk	Div. El	Oppvarming	Annet
Gang	Parkett Cello Parkett Cappuchino Eik 1-stavs	Sparklet og malt gips Jotaproff prima air Lys antikk	Sparklet og malt gips listfri Jotaproff primadekk 02 Hvit	Inngangsdør Swedoor Bering Silence tett dør Alu-beslag sort	Gulvlist 70mm farge bomull Dørlist 70mm farge bomull	Taklampe LED Ringeklokke	Vannbåren gulvvarme	
Bad	Keramisk flis Grå 20x20 / 30x30 10x10 dusjsone	Grå Keramisk flis Matt hvit 30x60	Sparklet og malt gips listfri Jotaproff aquatech 10 Hvit	1 speils ferdigbehandlet Sweroor Purity Hvit	Dørlist 70mm farge bomull	Spotlys LED	Vannbåren gulvvarme	Monolith WC, Badekar VikingBad Kvadrat 170 med Azur Karbateri, A-Coll Fovere 90 servant, skap, speilskap og speillampe, Azur servantbatteri. Dusjbatteri a-collection Azur, Dusjsett Basic III, a-collection krom, Imber dusjdør.
Vask	Keramisk flis Grå 20x20 / 30x30 10x10 dusjsone	Grå Sparklet og malt gips Jotaproff prima air Lys antikk	Sparklet og malt gips listfri Jotaproff primadekk 02 Hvit	1 speils ferdigbehandlet Sweroor Purity Hvit	Gulvlist 70mm farge bomull Dørlist 70mm farge bomull	Taklampe LED	Vannbåren gulvvarme	Monolith WC, A-collection skyllekar for vegg med Azur veggbatteri ettgreps
Bod	Parkett Cello Parkett Cappuchino Eik 1-stavs	Sparklet og malt gips Jotaproff prima air Lys antikk	Sparklet og malt gips listfri Jotaproff primadekk 02 Hvit	1 speils ferdigbehandlet Hvit	Gulvlist 70mm farge bomull Dørlist 70mm farge bomull	Taklampe LED		
Soverom	Parkett Cello Parkett Cappuchino Eik 1-stavs	Sparklet og malt gips Jotaproff prima air Lys antikk	Sparklet og malt gips listfri Jotaproff primadekk 02 Hvit	1 speils ferdigbehandlet Hvit	Gulvlist 70mm farge bomull Dørlist 70mm farge bomull Vinduer listfri (sparklet og malt)	Taklampe LED		
Stue	Parkett Cello Parkett Cappuchino Eik 1-stavs	Sparklet og malt gips Jotaproff prima air Lys antikk	Sparklet og malt gips listfri Jotaproff primadekk 02 Hvit	Balkongdør Glass skyvedør 2,4 x 2,1 Alu-beslag hvit	Gulvlist 70mm farge bomull Dørlist 70mm farge bomull Vinduer listfri (sparklet og malt)	Stikk ved tak	Vannbåren gulvvarme	
Kjøkken	Parkett Cello Parkett Cappuchino Eik 1-stavs	Sparklet og malt gips Jotaproff prima air Lys antikk	Sparklet og malt gips listfri Jotaproff primadekk 02 Hvit		Gulvlist 70mm farge bomull Dørlist 70mm farge bomull Vinduer listfri (sparklet og malt)	Komfyrvakt	Vannbåren gulvvarme	Nordsjø kjøkken, se illustrasjon Witt platetopp og ventilator Brandt ovn og oppvaskmaskin
Utvendige trapper		Liggende Røyal brun kledning med hjørnebord				Utelys LED		Tretrapper med ståltrinn
Balkong	Impregnerert terrassebord	Liggende Røyal brun kledning med hjørnebord	Hvit kledning	Balkongdør Glass skyvedør 2,8 x 2,2 Alu-beslag		Utelys LED Stikkontakt		Rekkverk med stående trespiler impregnerert
Tak terrasse	Impregnerert terrassebord					Stikkontakt		Rekkverk med stående trespiler impregnerert
Sportsbod	Støpt betong	Liggende Røyal brun kledning med hjørnebord		Boddør Swedoor Barents Alu-beslag		Lampe LED Utelys LED Stikkontakt		
Carport	Grus	Liggende Røyal brun kledning med hjørnebord				Utelys LED Stikkontakt Tilrettelagt til ladepunkt bil		
Diverse hus	Beleggstein ved hovedinngang	Liggende Røyal brun kledning med hjørnebord					Nibe 470 Kombinert luft til vann varmpumpe, balansert ventilasjon, tappevann og vannbåren gulvvarme.	3-lags energieffektiv vinduer Alu-beslag svart

NIBE VARMEPUMPE / ENERGIMERKING

Avtrekkvarmepumper NIBE™ F470
En ny generasjon varmepumper



Egenskaper for NIBE™ F470

- Balansert ventilasjon
- Enkel å installere
- Stort fargedisplay for innstillinger og avlesninger
- Elegant og tidløs design
- Styring via SMS eller app (tilbehør)
- Tidsstyring av varme, ventilasjon og varmtvann
- USB-port for programvareoppdatering eller logging
- Klargjort for NIBE Uplink - overvåking og styring via web
- Integrert varmtvannsbereider med miljøvennlig plastisolasjon for minimalt varmetap
- Enkel rengjøring av filter
- Svært stillestående
- Lavenergi sirkulasjonspumper av DC-typen (A-klasse)
- Utetemperaturføler/innetemperaturføler
- Lavenergifytve av DC-typen

NIBE F470

– En komplett varmepumpe som gir varme, varmt tappevann, ventilasjon, forvarmet tiluft og varmegjenvinning.

NIBE F470 er en avtrekkvarmepumpe som skal kobles til et lavtemperert varmedistribusjonssystem som for eksempel radiatorer eller gulvvarme. Ute luften som kommer inn, forvarmes i enheten. Produktet egner seg med andre ord for hus med både vannbåren varme og balansert ventilasjon. Den er dessuten klargjort for tilkobling til flere ulike produkter og tilbehør, som for eksempel ekstra akkumuleringstank og andre varmesystemer.

NIBE F470 har en styringsenhet som opprettholder en behagelig temperatur på en kostnadseffektiv og sikker måte.

Det store og lettleste displayet gir informasjon om status, driftstid og samtlige temperaturer i varmepumpen. Dette gjør at det ikke er behov for eksterne termometre.

Tekniske spesifikasjoner NIBE™ F470

Varmekapasitet (PH)* (kW)	1.9
COP* (kW)	3.06
Varmekapasitet (PH)** (kW)	2.18
COP** (kW)	3.80
Nominell effekt el-kolbe (regulerbar) (kW)	10.25
Spenningsstiførsel (V)	3 ~ 230 V eller 3 ~ 400 V + N
Volum, ytre mantel (liter)	70
Volum, varmtvannsbereider (liter)	170
Korrosjonsbeskyttelse	Rustfritt stål
Høyde (mm)	2100 (inkl. føtter 22 mm)
Bredde (mm)	600
Dybde (mm)	616
Besparelse/år ** (kWh)	6 500 – 9 300

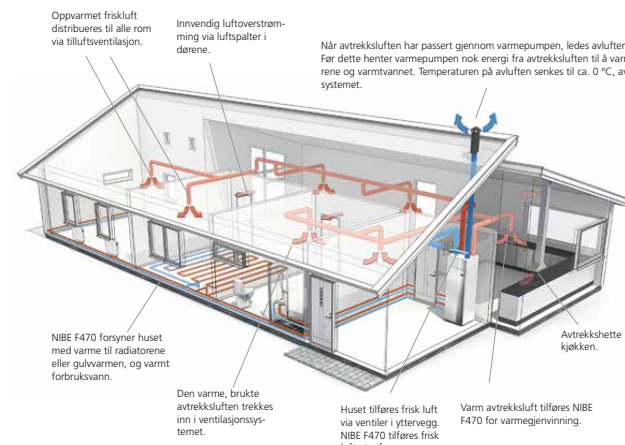
* I henhold til EN14511, A2D12/W45 ved ventilasjon på 110m³/h
** I henhold til EN 14511, A2D12/W35 ved ventilasjon på 200 m³/h
*** Sammenlignet med elektrisk basert oppvarming og varmtvann. Verden varierer, fordi den avhenger av energibehov og mengde avtrekksluft.

Installasjonsmuligheter

NIBE F470 kan kobles til på mange ulike måter, for eksempel til solpanel, to eller flere varmesystemer, gasskjele, fjernvarme samt til en ekstra elektrisk varmtvannstank.

Varmepumpens funksjon

NIBE F470 er en komplett varmepumpe for gjenvinning av varmeenergi fra avtrekksluft. Varm avtrekksluft ledes gjennom en ventilasjonsenhet som er innebygd i systemet, via en varmeveksler i varmepumpekretsen. Den gjenvunne varmen overføres via en varmeveksler til en dobbeltmantlet tank, og videre til varmekretsen. Samtidig ledes den gjenvunne varmen via en annen varmeveksler til tilluften. Varmt vannstankens dobbeltmantele system bidrar ikke bare til å varme radiatorvannet og varmtvannet, men varmer også den friske, innkommende luften. Enheten leveres komplett med varmebærerpumpe, ekspansjonstank og påfyllingsløyfe.



Forhandler:

NBD NO F470 M11353 1543-3

NIBE tar forbehold om fakta- eller trykktell i denne brosjyren. ©NIBE 2015

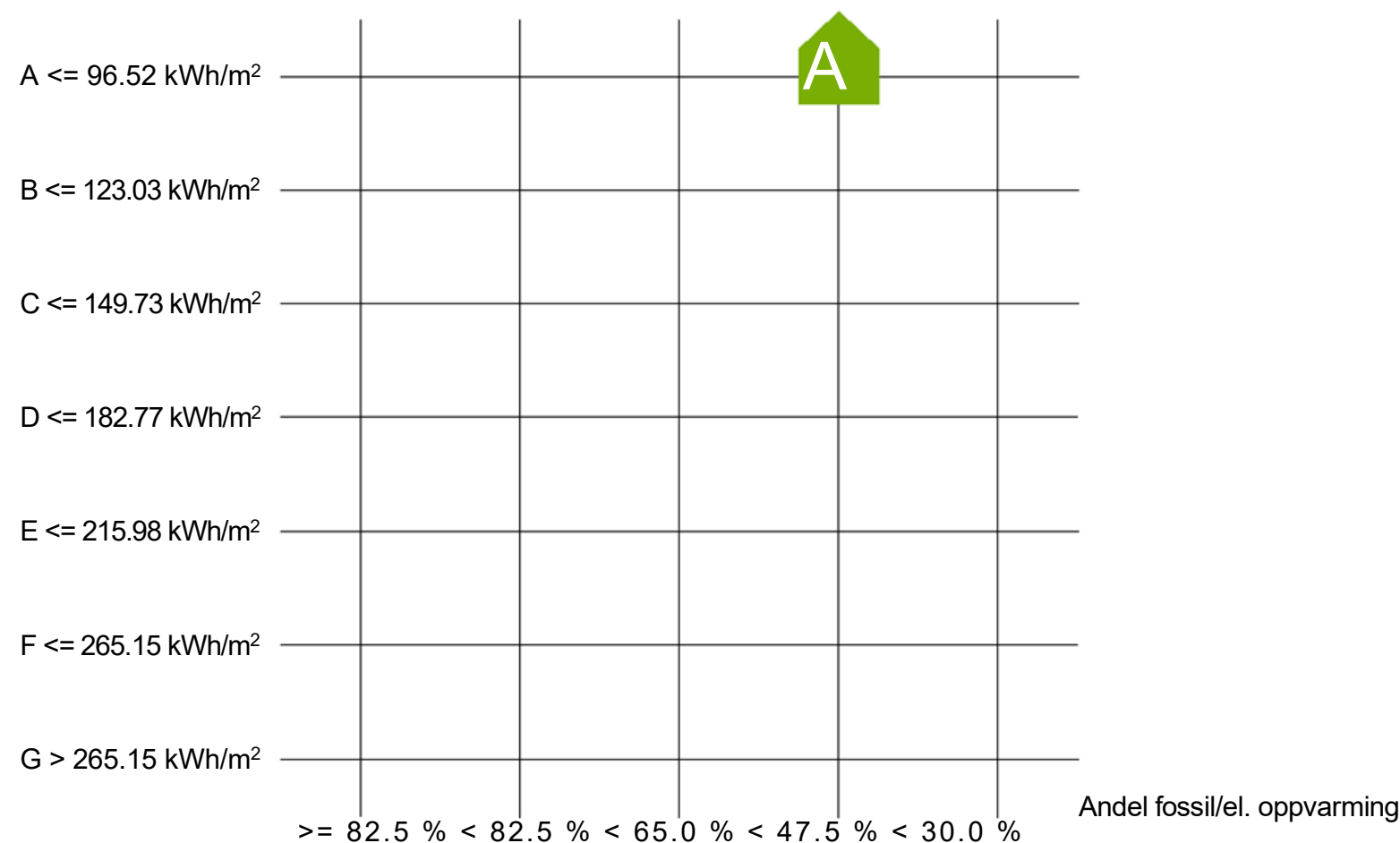


ABK AS, Brøkkveien 80, P.b. 64 Vollebakk, 0516 Oslo, tlf: 02320, www.nibevarmepumper.no



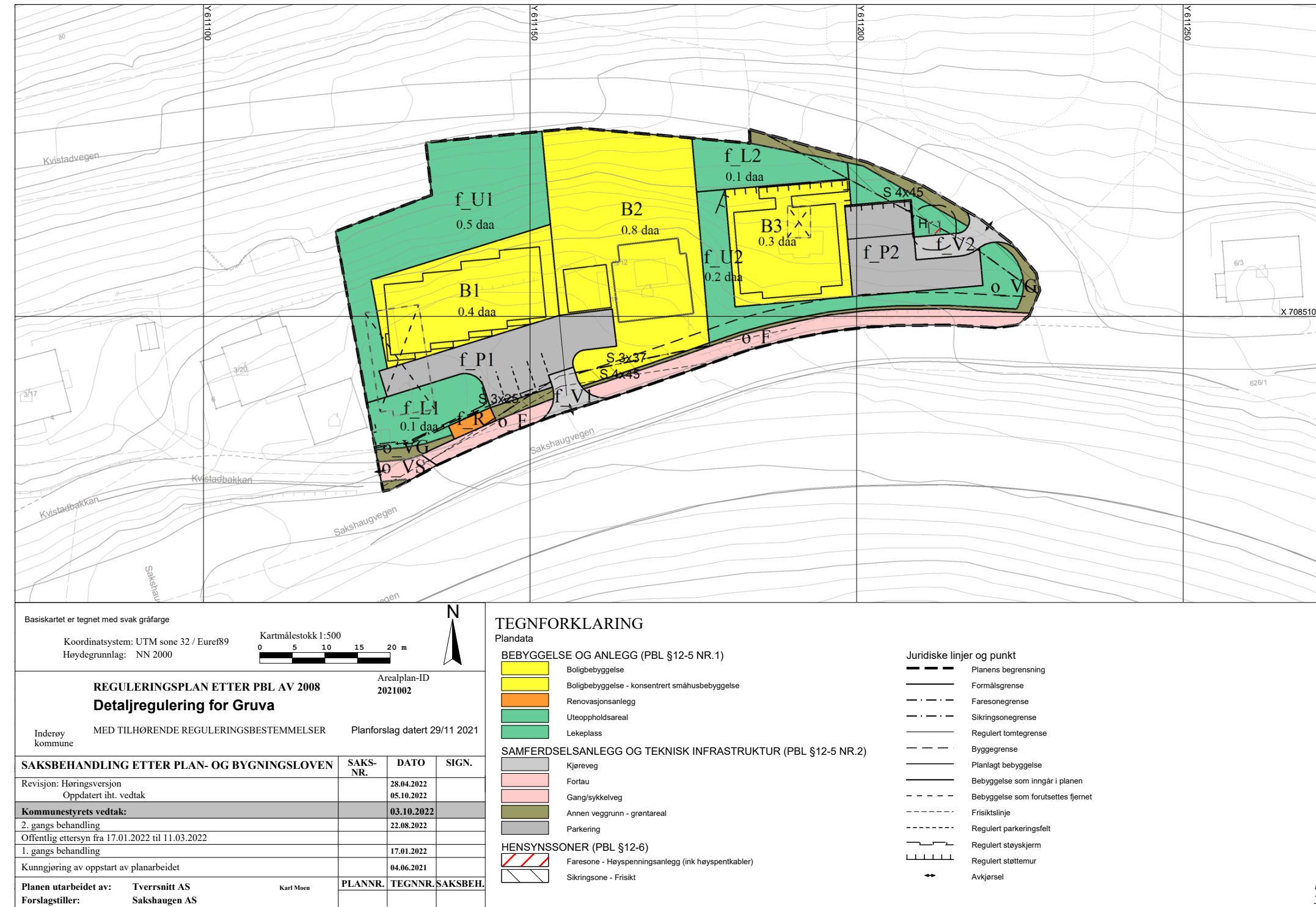
Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 53.69 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 38.7 %

REGULERINGSPLAN OG SIT. KART.



Dato: 05.10.2022
Saksnr: 40/22

REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING) FOR GRUVA. REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 03.10.2022

Forslagsstiller: Sakshaugen AS
Utarbeidet av: Tverrsnitt AS v/ Karl Moen
Planforslagets dato: 29.11.2021
Nasjonal plan-id: 5053-2021002

Saksbehandling:
1.gang formannskapet 17.01.22
Offentlig ettersyn i perioden 17.01.22 - 11.03.22
2.gang formannskapet 22.08.22
Kommunestyret, vedtak **03.10.22**

Revisjoner:
Høringsversjon 28.04.22
Oppdatert iht. vedtak 05.10.22

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Planens avgrensning

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Planområdet er ca. 3,5 daa.

§ 1.2 Planformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende formål ^(*), jfr. PBL § 12-5 og 12-6:

- **Bebyggelse og anlegg:**
 - Boligbebyggelse (Nåværende) (1110 – B2)
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112 – B1 og B3)
 - Renovasjonsanlegg, miljøtorg (1550 – f_R)
 - Uteoppholdsareal (1600 – f_L1 og f_L2)
 - Lekeplass (1610 – f_L1 og f_L2)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**
 - Kjøreveg (2011 – f_V1 og f_V2)
 - Fortau (2012 – o_F)
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019 o_VG)
 - Parkering (2080 – f_P1 og f_P2)
- **Hensynssoner:**
 - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (370 H)
 - Sikringssonc – Frisikt (140 S)

^(*)SOSI-kode og evt. referanse til planformål er angitt i parentes.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Parkeringskrav

For boligene settes følgende minimumskrav mht. parkeringsdekning for biler:

- boliger: 2 p-pl. per boenhet.
- leiligheter: 1,5 p-pl. per boenhet.

Det kreves oppstillingsplass for minst 2 sykler per boenhet.

§ 2.2 Felles areal til leik og uteopphold

Det skal avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal per boenhet. Arealene skal utformes med god tilgjengelighet og sikkerhet. Arealene skal i størst mulig grad gis universell utforming med mulighet for deltakelse og likestilt bruk for alle grupper. Arealene skal opparbeides parallelt med utbygging av boligene.

§ 2.3 Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om tiltak skal det leveres situasjonsplan (utomhusplan) i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, adkomstforhold, parkeringsløsning for biler og sykler, renovasjonsløsning, løsning for håndtering av overvann, utearealer og evt. forstøtningsmurer, støyskjerming og sikringsgjerder. Situasjonsplan skal angi kotehøyder for ferdig terreng, med 0,5 m-koter, og i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om disse ligger utenfor aktuelt tomteområde. Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss og tre-dimensjonal framstilling som belyser planlagte tiltak i forhold til naboskap.

§ 2.3.1 Det skal gjennomføres geoteknisk prosjektering av tiltaket i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17) og notatet «*Geoteknisk vurdering i forbindelse med detaljreguleringsplan Sakshaugvegen 10, Inderøy*» som er utarbeidet i fm. reguleringsplanen.

§ 2.4 Støy

Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Det tillates ikke boenheter med ekvivalent og maksimalt støynivå ved fasade over henholdsvis L_{den} > 65 dB og L_{SAF} > 85 dB.
- Boenheter med støynivå L_{den} > 55 dB eller L_{SAF} > 70 dB utenfor vindu skal ha en stille side, hvor minst ett soverom skal plasseres mot en stille side.
- Uteareal som skal inngå i minste uteoppholdsareal (MUA) skal ha ekvivalent støynivå L_{den} ≤ 55 dB.

§ 2.5 Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 2.6 Utforming og estetikk

Terrengbearbeidelse innen området skal generelt tilpasses tilgrensende arealer. Bebyggelse skal mest mulig tilpasses eksisterende terreng, og gis en god arkitektonisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal nyttes materialer som gir god estetisk kvalitet for bebyggelse og anlegg.

§ 2.7 Anleggsperioden

Sammen med byggesøknad skal det sendes inn plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for riggområde, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og skal sikre at nødvendige beskyttelsestiltak blir etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 tabell 4 og 5 (utendørsstøy) og tabell 6 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1.

§ 2.8 Rekkefølgebestemmelser

Før nye bolig innenfor B1 og B2 kan tas i bruk skal følgende forhold være ivaretatt:

- Renovasjonsareal f_M skal være ferdigstilt.
- Tilhørende veier, krysningspunkt og parkeringsarealer skal være ferdigstilt.
- Overvann fra bygninger og tette flater i planområdet føres vekk via sandfang til kommunalt ledningsnett.
- Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert.
- Regulert fortau skal være ferdigstilt.

Lekeplasser og utearealer skal være ferdigstilt før det utstedes ferdigattest for nye boliger. Dette inkluderer støyskjerm, lekeapparater, dekke og beplantning.

§ 3 OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse

§ 3.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innen angitt byggeareal og innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

§ 3.1.2 Utnyttelsesgrad

Byggeområde for boliger B1 og B3 skal ha maksimum bebygd areal %BYA = 90 %.

Byggeområde for boliger B2 skal ha maksimum bebygd areal %BYA = 30 % inkludert parkeringsareal.

§ 3.1.3 Antall boligenheter og typer

Minimum antall boenheter for planområdet er 9.
Maksimum antall boenheter for planområdet er 10.

Innenfor boligområdet B1 tillates oppført 4 boligenheter.

Innenfor boligområdet B2 tillates det 2 boligenheter oppført som enebolig med tilhørende hybelleilighet.

Innenfor området B3 tillates oppført leilighetsbygg med 4 boenheter og tilhørende boder.

§ 3.1.4 Utforming av bygninger, høyder og takform

Eksisterende enebolig i området B2 kan erstattes med bolig med tilsvarende form, volum og høyder.

Ny boligbebyggelse skal oppføres med skrå tak eller flatt tak.

For ny bebyggelse i området B1 er maksimum gesimshøyde 61,2 moh og maksimum mønehøyde 63,2 moh. Kotehøyde på ferdig gulv 1. etg. skal være 54,9 moh. m± 0,5 m.

For ny bebyggelse i området B3 er maksimum gesimshøyde 65 moh og maksimum mønehøyde 67 moh. Kotehøyde på ferdig gulv 1. etg. skal være 57,7 moh. ± 0,5 m.

§ 3.1.5 Uteareal

Det skal etableres privat balkonger/terrasser for hver boenhet i boligområder B1 og B2.

For boligområdet B3 skal det i tillegg etableres takterrasse med privat utearealer på min 20m² tilhørende hver boenhet.

§ 3.1.6 Boder, garasjer og parkering

For boligområdet B1 etableres det parkering for en bil og sportsbod per enebolig i underetasje.

I boligområdet B2 kan det etableres garasje under 50m2 inntil 1m fra eiendomsgrense med takterrasse tilknyttet eksisterende hus.

I boligområdet B3 etableres det en bod per boenhet.

§ 3.2 Renovasjonsanlegg, miljøtorg

§ 3.2.1 Renovasjonsanlegg

Området f_R er felles for alle boliger i planområdet og skal anlegges til avfallscontainere med sortering av avfall.

§ 3.2.2 Utnyttelsesgrad

Området skal ha maksimum bebygd areal %BYA = 100 %.

§ 3.3 Uteoppholdsareal

§ 3.3.1 Felles uteareal

Området f_U1 er uteoppholdsareal for boenheter i B1.
Området f_U2 er uteoppholdsareal for boenheter i B3.
Utstyr og boder i tilknytning til dette formål tillates.

§ 3.4 Lekeplass

§ 3.4.1 Lekeplass for små barn

Området f_L1 er felles areal til leikeplass beregnet for småbarn for boligområde B1.
Området f_L2 er felles areal til leikeplass beregnet for småbarn for boligområde B3.
Arealet skal utformes med god tilgjengelighet og sikkerhet. Leikeapparater og mindre boder i tilknytning til dette formålet tillates.

§ 4 OMRÅDER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreadkomst

PRISLISTE

Sakshaug - Hus

Hus	BRA	Pris	Omkostninger	Tot.pris ink.omk.	Innskudd	Fellesgjeld	Renter/mnd	Avdrag	Fellesutg. MND	Samlet/mnd	Nto kostnad	Avdrag år 11
1	162	5 850 000	35 850	5 885 850	2 925 000	2 925 000	14 625	0	5 489	20 114	16 896	2 993
2	161	5 300 000	35 850	5 335 850	2 650 000	2 650 000	13 250	0	5 483	18 733	15 818	2 712
3	161	5 300 000	35 850	5 335 850	2 650 000	2 650 000	13 250	0	5 483	18 733	15 818	2 712
4	163	5 550 000	35 850	5 585 850	2 775 000	2 775 000	13 875	0	5 504	19 379	16 327	2 840

Informasjon om finansiering

Finansiering i	Aasen Sp	Lånetype	Annuitet
Rentevilkår, flytende	6,00 %	Avdragfrihet	10
		Total løpetid	40

Inkludert i budsjetterte månedlig beløp

Renter	Forretningsførerhonorar	Kollektiv TV og internettpakke	Avsetning til vedlikehold
Forsikringer	Sikringsfond	Eiendomsskatt	
Kommunale avgifter	Revisjon	Innleide tjenester	
Renovasjon	Kontingenter	Internkontroll	

Omkostninger skal dekke

Reg. andeler, reg. brreg, stifting og oppstartskapital 19 718,-	Registrering av pant i borettsregisteret 480,-
Andelskapital 5 000,-	Registrering av hjemmel i borettsregisteret 480,-
Panteattest 172	Dokumentavgift 10 000,-

Sakshaug - Hus		Driftsbudsjett	14.04.2023
INNETEKTER			
Renter	528 000		
Innkrevde felleskostnader	263 512		
SUM INNETEKTER	791 512		
KOSTNADER		Fordeling	
Forsikring	30 000	areal	
Eiendomsskatt, kun tomt	30 000	areal	
Kommunale avgifter	25 000	pr.enhet	
Renovasjon	21 000	pr.enhet	
Forretningsførerhonorar	30 000	pr.enhet	
Sikringsordning	1 200	pr.enhet	
Revisjonshonorar	8 000	pr.enhet	
Kontingent Bormid/NNBL	1 560	pr.enhet	
Tilleggstjenester	5 000	pr.enhet	
Drift heis	-	areal	
Strøm fellesanlegg	-	pr.enhet	
Internkontroll/HMS-system	8 000	pr.enhet	
TV/Bredbånd	28 752	pr.enhet	
Innleide tjenester	20 000	pr.enhet	
Andre kostnader (bankgebyr etc)	5 000	pr.enhet	
SUM KOSTNADER	213 512		
DRIFTSRESULTAT			
INNETEKTER	791 512		
KOSTNADER	-213 512		
DRIFTSRESULTAT	578 000		
FINANS INN/UTBETALING			
RENTER LÅN	528 000		
AVDRAG LÅN			
SUM FINANSIELLE INN/UTBETALINGER	528 000		
ÅRSRESULTAT			
DRIFTSRESULTAT	578 000		
FINANS	-528 000		
ÅRSRESULTAT	50 000		
AVSETNING OG VEDLIKEHOLD			
TIL AVSETNING OG VEDLIKEHOLD	50 000	areal	



Generelle forutsetninger felleskostnader:

Budsjettforutsetninger:
Vedlagte driftsbudsjett er et forslag. Endringer i driftsbudsjettet medfører endringer i felleskostnadene. Budsjettet justeres årlig etter gjeldende satser.

Felleskostnadene er fordelt flatt, dvs. pr enhet, med unntak av forsikring, eiendomsskatt og avsetning til vedlikehold som fordeles etter areal. Lånekostnadene (rentene på fellesgjeld) er fordelt iht. andel fellesgjeld.

Borettslagenes Sikringsordning:
Inntektene til borettslaget er sikret ved legalpant. Borettslaget søker om tilknytning til Borettslagenes Sikringsordning når alle andeler er solgt, eller utbygger stiller garantier for usolgte andeler.
Årlig premie for tilknyttet lag er tatt med i budsjettet.

Finansiering:
Det er inngått avtale om langsiktig finansiering (fellesgjeld) med Aasen Sparebank. Total fellesgjeld for borettslaget er kr 22 000 000,-.
Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Borettslaget planlegges finansiert med 50 % fellesgjeld og 50 % innskudd. Fellesgjelden er planlagt å bestå av et annuitetslån med 40 års løpetid hvor de første 10 årene er avdragsfrie. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og vil påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt. Det er rentesats på 4,85 % som er lagt til grunn i de stipulerte felleskostnadene. Dersom renten endres før overtagelsen, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene.

Bygningsforsikring:
Det er brukt stipulert premie. Innboforsikring kommer i tillegg og må ordnes av hver enkelt andelseier.

Kommunale avgifter:
Vann og avløp er beregnet ut i fra en felles vannmåler og et årlig forbruk på 100 m³ pr andel. Renovasjon er beregnet ut fra pris på dunker 240 l rest. Eiendomsskatt er estimert. Endelig beløp ved taksering.

Kabel-TV / internett:
Kollektiv TV/internettpakke fra Nte Marked, Altibox 200 flex til kr 599 pr. andel/mnd.

Medlemskap i Boligbyggelaget Midt:
Borettslaget blir tilknyttet Boligbyggelaget Midt. Faktura for medlemskap sendes andelseiere før overdragelse. Pris er kr 300 i innmeldingsavgift og kr 300 i årskontingent. Er det flere eiere pr. andel, får alle faktura iht Boligbyggelaget Midt sine vedtekter.

Annet:
Oppvarming/forbruk varmtvann er ikke medtatt i budsjett, og vil bli fakturert hver enkelt andel i tillegg. Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislisten.
Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

Med forbehold om skrivefeil.

Bindende kjøpsbekrefelse Sakshaugvegen 10 **Bolig:** _____

Reservasjon for Sakshaugvegen 10 **Leil.nr.:** _____

Innskudd iht prisliste kr _____ **+ omkostninger iht prisliste** _____

Fellegjeld iht prisliste: kr _____

Stipulert bokostnad pr mnd iht prisliste: kr _____

Eventuelle forbehold:

FINANSIERINGSPLAN

Lån i	v/	Tlf:	Kr
Egenkapital i	v/	Tlf:	Kr
Finansiering kr	Bekreftet av	Dato/kl	

Hvordan ble du kjent med prosjektet?

Finn.no Facebook Avis Annet _____

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

BUDGIVER 1

Navn _____

Personnr. _____

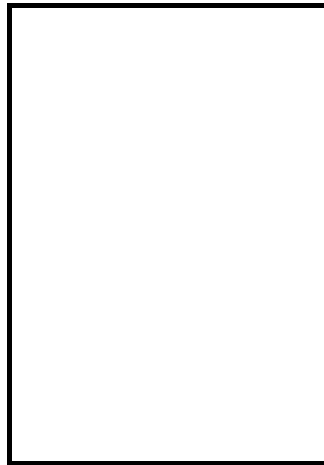
Epost: Har ikke Har _____

Adresse _____

Postadr. _____

Sted _____ Dato _____

Underskrift Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. fterkort)



BUDGIVER 2

Navn _____

Personnr. _____

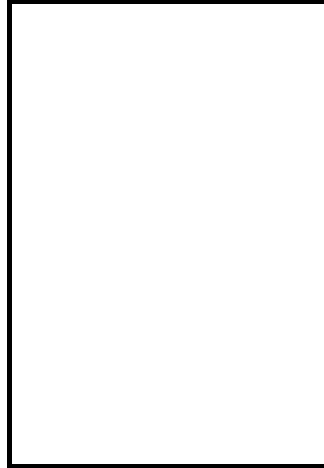
Epost: Har ikke Har _____

Adresse _____

Postadr. _____

Sted _____ Dato _____

Underskrift Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. fterkort)





Illustrasjoner, avvik vil forekomme





LOKALMEGLEREN
PARTNERS

KONTAKT MEGLER

Petter Røstad Olsen

Eiendomsmegler MNEF / Prosjektansvarlig

99 56 02 98

petter.rostad.olsen@partners.no