



ULVEVEGEN 15

4. STK PROSJEKTERTE LEILIGHETER

 **LOKALMEGLEREN
PARTNERS**

04

Velkommen til Ulvevegen 15

06

Nøkkelinformasjon/Megler

11

Planløsning

14

Nabolagsprofil

17

Byggetegninger

25

Kjøpsbetingelser

38

Leveransebeskrivelse og romskjema

43

Kommunedelplan og sit.kart.

48

Prisliste



Bakside med carporter.

ULVEVEGEN 15

Ulvevegen 15 er under oppføring og står ferdig i løpet av juni/juli 2023. Det er totalt 4 leiligheter i prosjektet, med 2 i hver etasje. Leilighetene får en romslig stue med spise plass og åpen løsning mellom stue og kjøkken. Leilighetene har utgang til stor, solrik og overbygget terrasse. Leilighetene blir oppført etter TEK17 og holder en gjennomgående god standard.

Av mange foretrukne kvaliteter vil vi fremheve:

- Kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer.
- 2 romslige soverom.
- Moderne bad med opplegg for vaskemaskin.
- Fast plass i carport, med tilhørende bod.
- Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
- Varmepumpe for oppvarming og eventuell kjøling.
- Alt er nytt, og innflytningsklart i løpet av kort tid!

ULVEVEGEN 15

Prisantydning	Se prisliste.
Fellesgjeld	Se prisliste.
Omkostninger	35 593,- pr. enhet
Totalpris	Se prisliste.
Fellesutgifter	Se prisliste
Antall enheter	4. stk.
P-rom	ca. 71 m²
Bruksareal	ca. 74m²
Eierform	Borettslag
Utbygger	Eiendom 1 Bolig AS
Forretningsfører	BoMidt



Simen Børseth Fostad

Eiendomsmegler

97 97 61 72 / Simen.Fostad@partners.no



Moafjæra 8 A 7606 Levanger



Lys og fin stue - Egen luft til luft varmepumpe. Illustrasjon, avvik vil forekomme.





Baderomsinnredning fra Fossline -
Illustrasjon, avvik vil forekomme.



Alle leilighetene vil ha egen uteplass.
Illustrasjon, avvik vil forekomme.

PLANLØSNING

PLANLØSNING



Planl sning 1.etg



Planl sning 2.etg

NABOLAGSPROFIL

Ulvevegen 15

Nabolaget Ulve - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Stabelvollen	14 min
Linje 604, 635, 640, 680	1.2 km
Levanger stasjon	23 min
Linje F7	1.9 km
Trondheim Værnes	46 min

Skoler

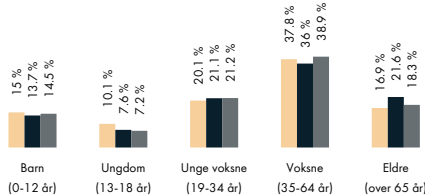
Frol barneskole (1-7 kl.)	4 min
478 elever, 38 klasser	0.3 km
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min
459 elever, 37 klasser	1.9 km
Levanger videregående skole	6 min
1000 elever, 60 klasser	2.6 km
Verdal videregående skole	15 min
550 elever	13.6 km

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ulve	632	290
Levanger	10 384	5 388
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Casa Musica barnehage (0-6 år)	6 min
23 barn, 1 avdeling	0.5 km
Røstad studentbarnehage (0-6 år)	6 min
27 barn, 2 avdelinger	0.5 km
Abra Cadabra barnehage (0-6 år)	7 min
34 barn, 2 avdelinger	0.6 km

Dagligvare

Kiwi Kirkegata Levanger	17 min
Rema 1000 Røstad	19 min
Søndagsåpent	1.6 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

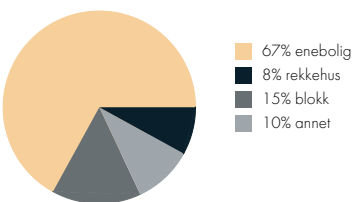
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

Frol oppvekstsenter	4 min
Aktivitetshall, sandvolleyball	0.3 km
Leira ballbinge	5 min
Ballspill	0.4 km
Care Treningssenter	20 min
3T-Levanger	21 min

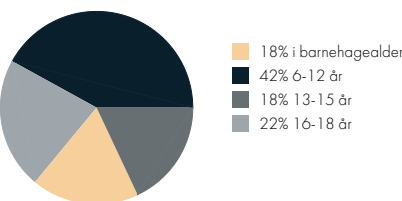
Boligmasse



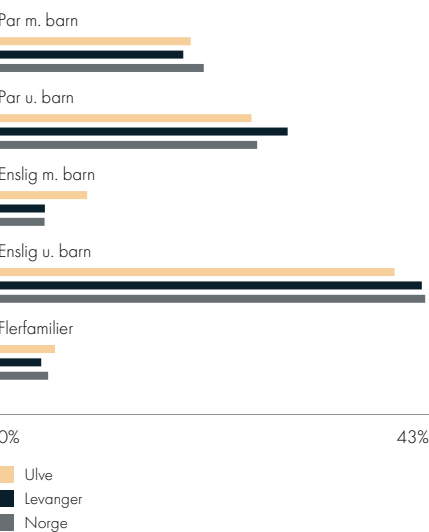
Varer/Tjenester

Magneten	6 min
Apotek 1 Levanger	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

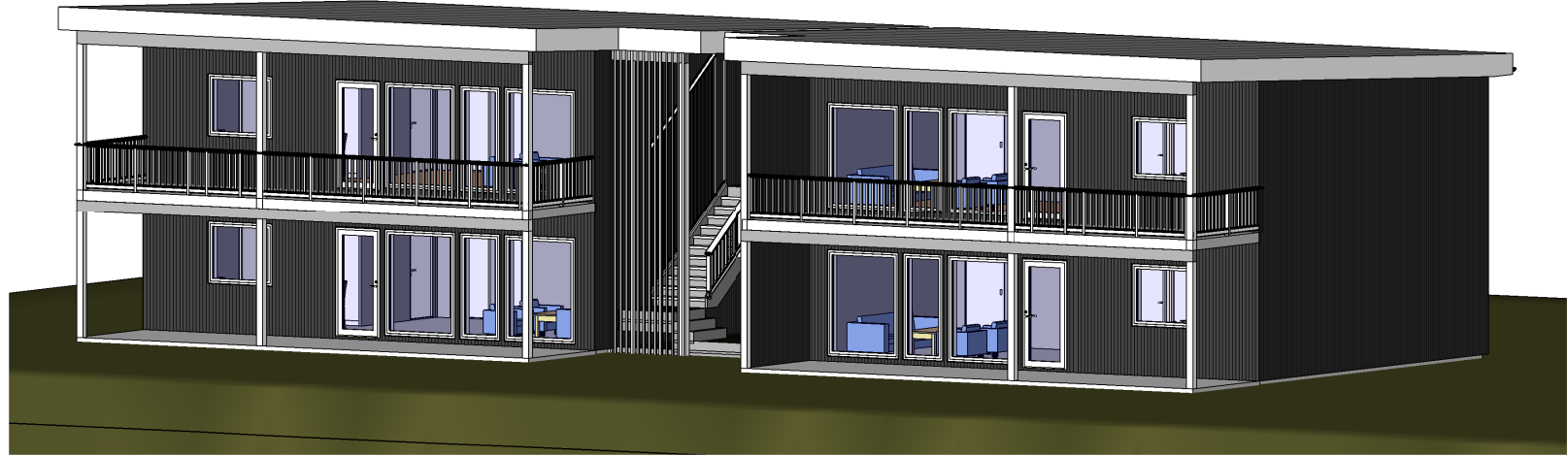


Sivilstand

Sivilstand	Ulve	Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller lokalmegleren & Partners Levanger 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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller lokalmegleren & Partners Levanger 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



Delineo tegning og prosjektering Lisbet Andersen Stiklestad Allé 1, 7654 Verdal Mob 959 18 768 delineo@online.no <small>Etterligging Ktr. lov om åndsverk av 12.05.1961.</small>	LEILIGHETSBYGG 2x2 á 74m2 PERSPEKTIV 1 OG 2	Byggherre: Eiendom 1 Verdal AS Ulvevegen 15 LEVANGER	Scale	Date 21.03.2022	Drawn by: Delineo <small>rev. 14.07.2010.</small>	Date rev. 04.08.2022
						Date rev. 28.07.2022
						Date rev. 24.03.2022

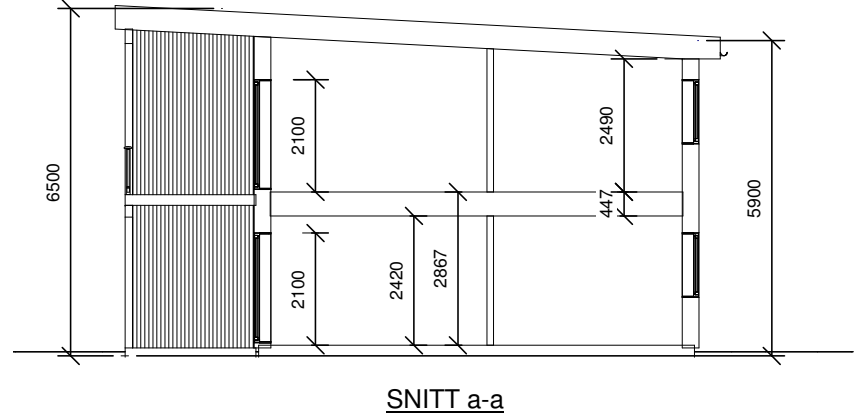
Delineo tegning og prosjektering Lisbet Andersen Stiklestad Allé 1, 7654 Verdal Mob 959 18 768 delineo@online.no <small>Etterligging Ktr. lov om åndsverk av 12.05.1961.</small>	LEILIGHETSBYGG 2x2 á 74m2 FASADER	Byggherre: Eiendom 1 Verdal AS Ulvevegen 15 LEVANGER	Scale 1 : 100	Date 21.03.2022	Drawn by: Delineo <small>rev. 14.07.2010.</small>	Date rev. 04.08.2022
						Date rev. 28.07.2022
						Date rev. 24.03.2022

FASADE A

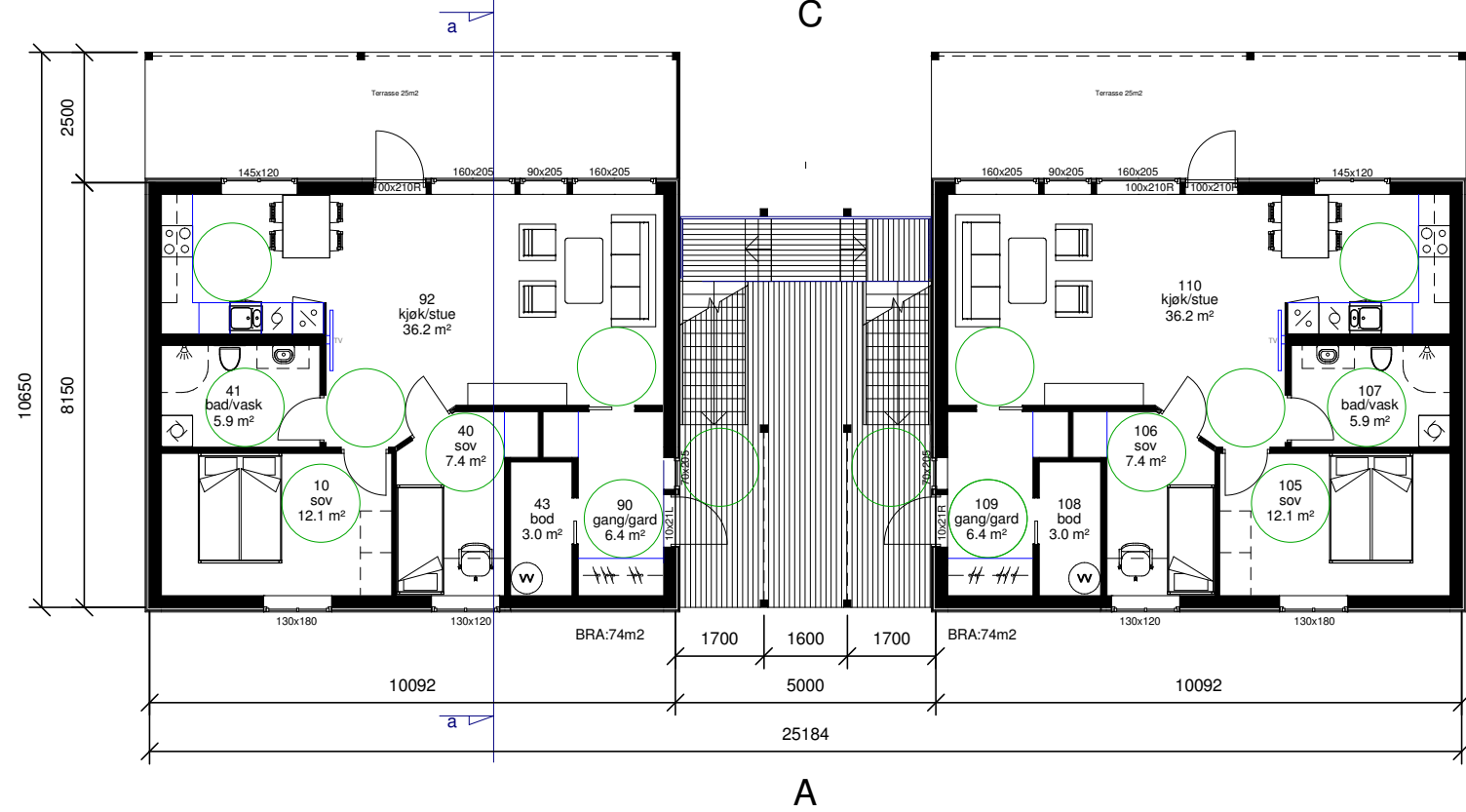
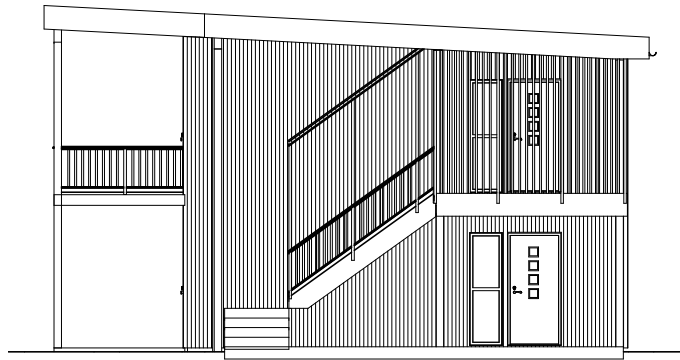
FASADE B

FASADE C

FASADE D



SNITT a-a



D

BYA utvendig: 70m2 BYA bygn. 35,0m2 x 2 = 170m2		BRA utvendig: 64m2 BRA bygn. 2x 148m2	
AREALBENEVELSER			
m² BYA	m² BYA	m² BRA	m² BRA
Areal eksist. bebygg.	m²	m²	m²
Areal ny bebyggelse	240	360	m²
Parkeringsareal	m²	m²	m²
Sum areal	m²	m²	m²
Bereg. grad av utnyttning	%	%	m²

NB! DETTE ER IKKE EN ARBEIDSTEGNING!

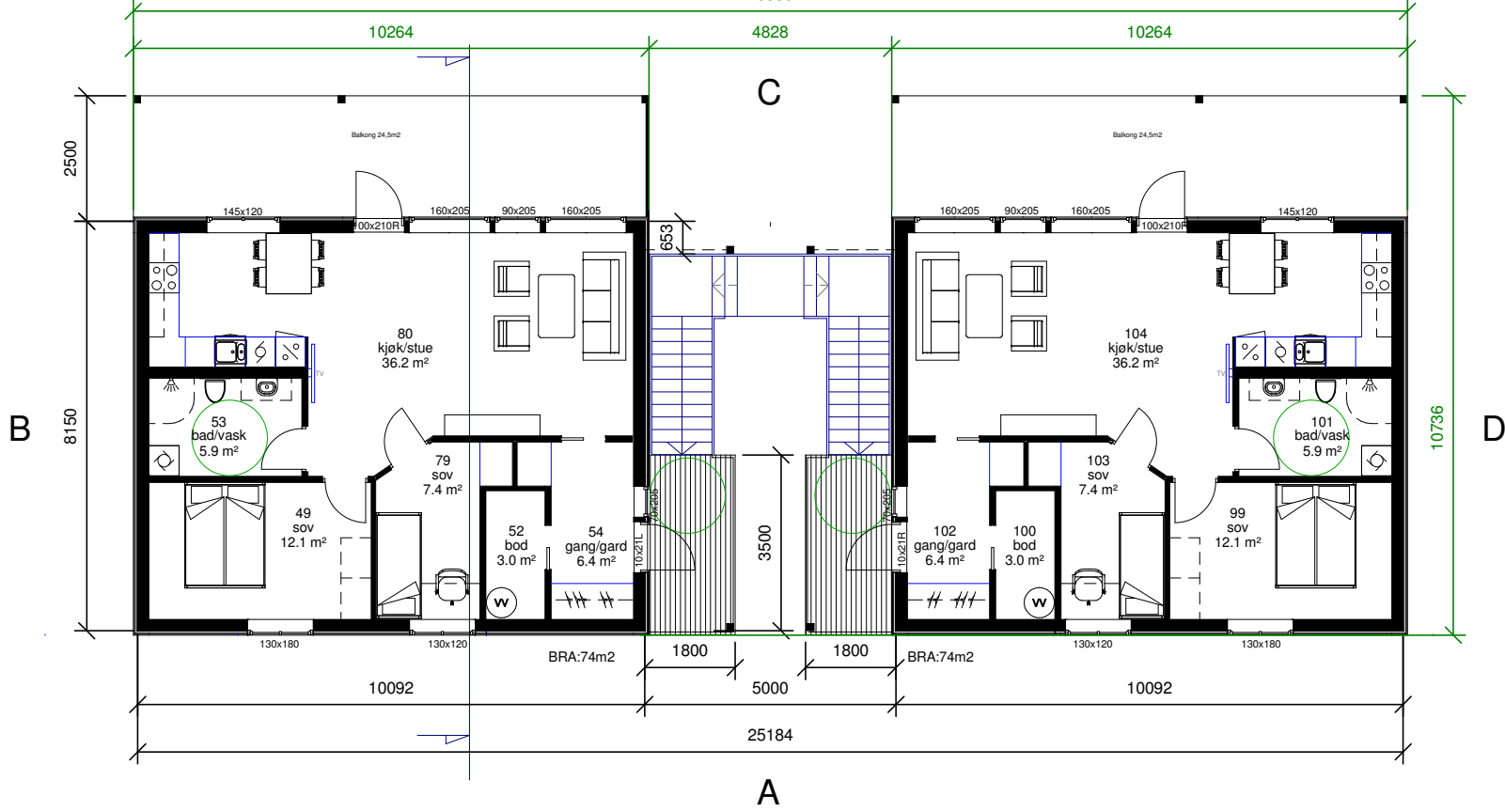
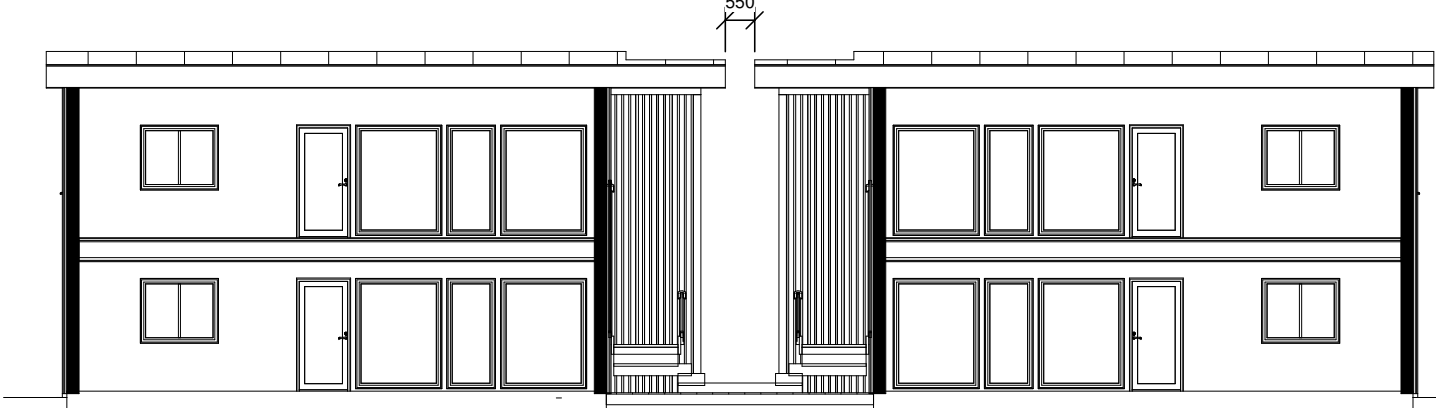
LEILIGHETSBYGG
2x2 å 74m2
PLAN 1, SNITT

Delineo tegning og prosjektering
Lisbet Andersen Holm
Stiklestad Allé 1, 7650 Verdal
Mob 959 18 768 delineo@online.no

Byggherre:
Eiendom 1 Verdal AS
Ulvevegen 15
LEVANGER

Scale 1 : 100 Date 21.03.2022 Drawn by: Delineo

Date rev. 04.08.2022	Date rev. 28.07.2022	Date rev. 24.03.2022



D

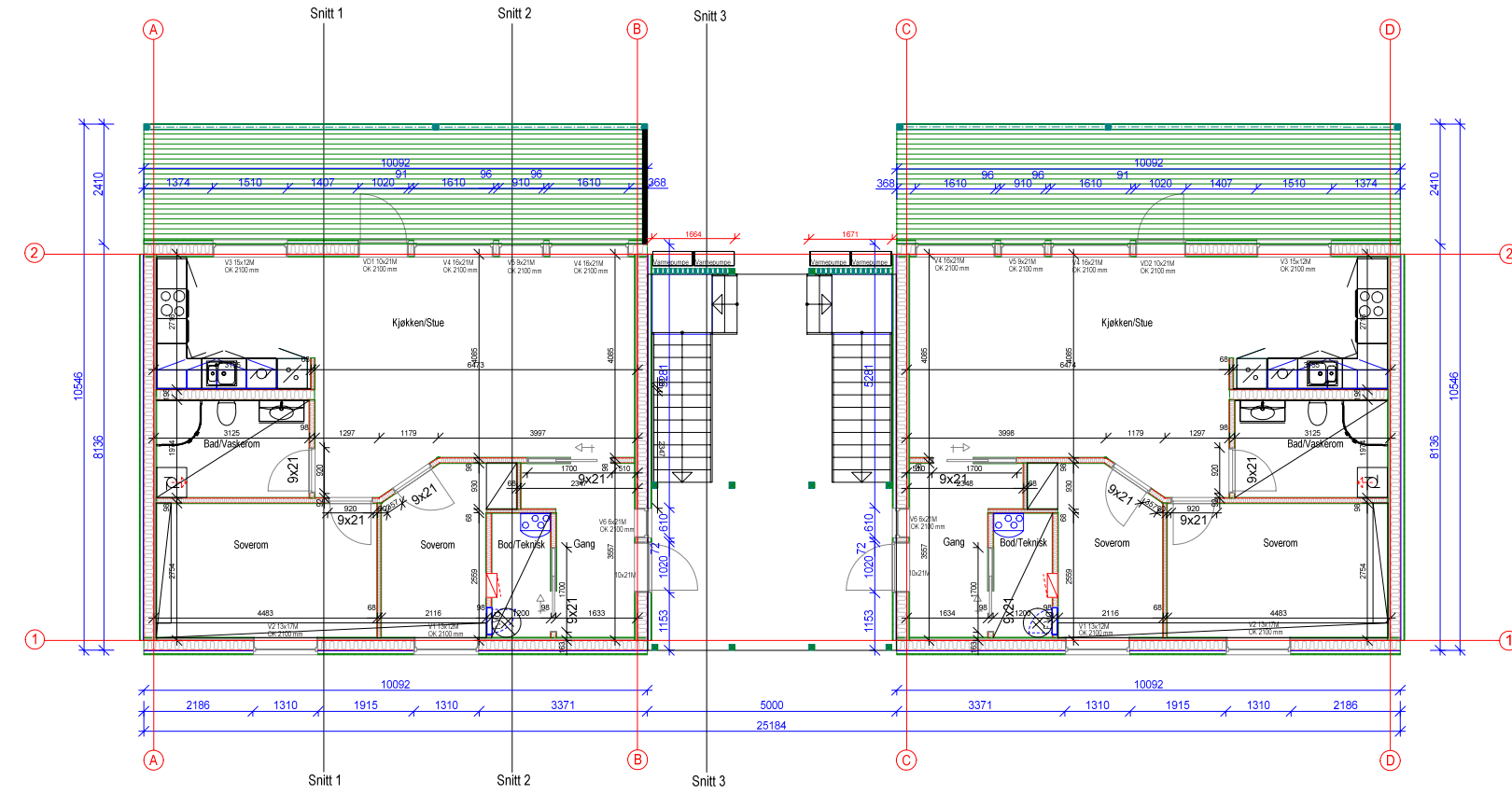
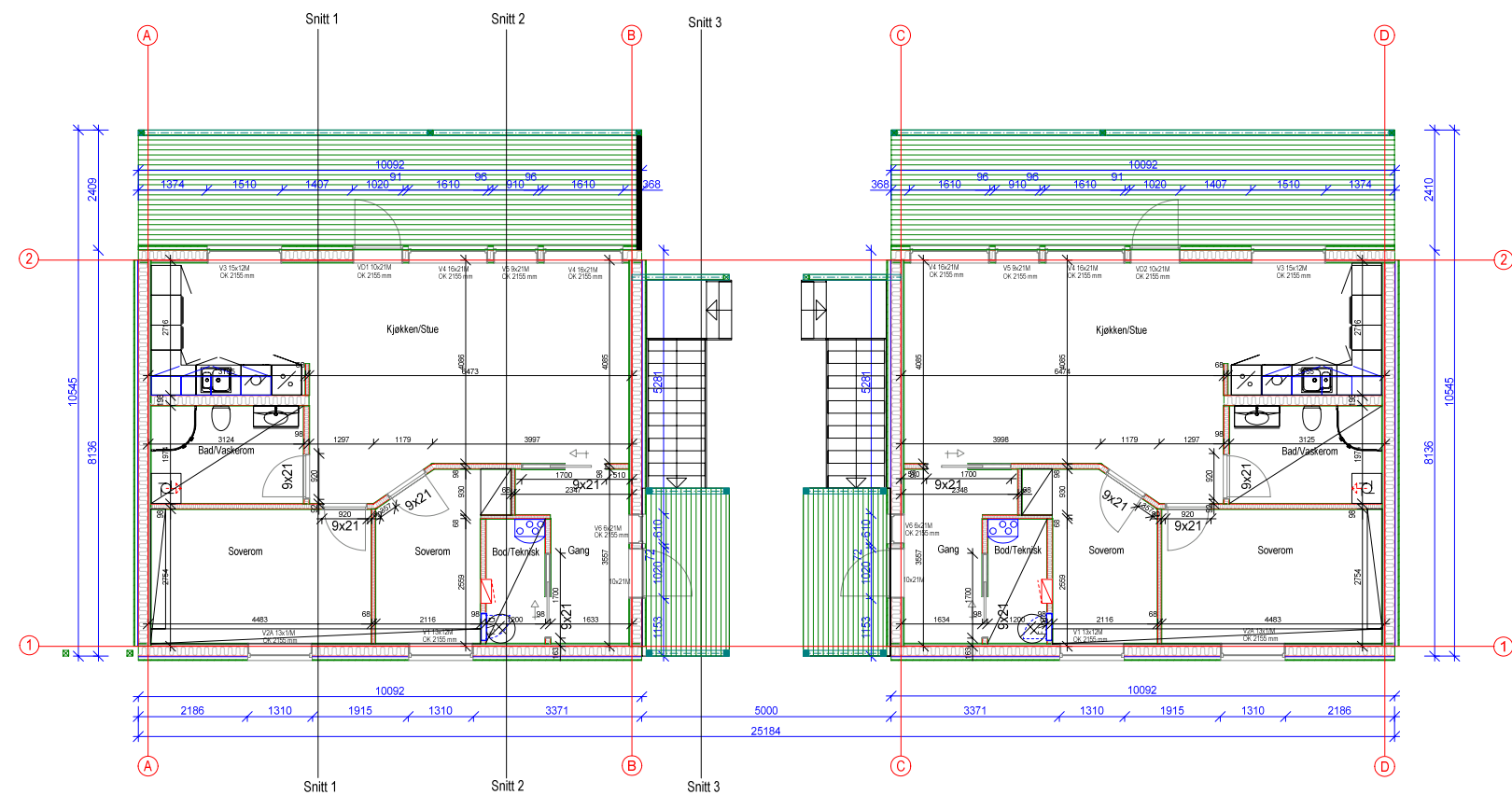
Delineo tegning og prosjektering
Lisbet Andersen
Stiklestad Allé 1, 7654 Verdal
Mob 959 18 768 delineo@online.no

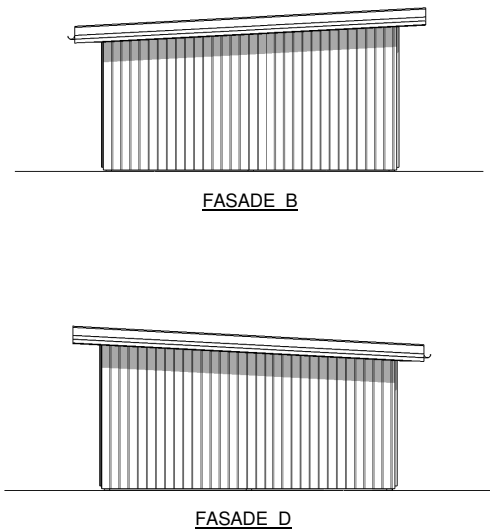
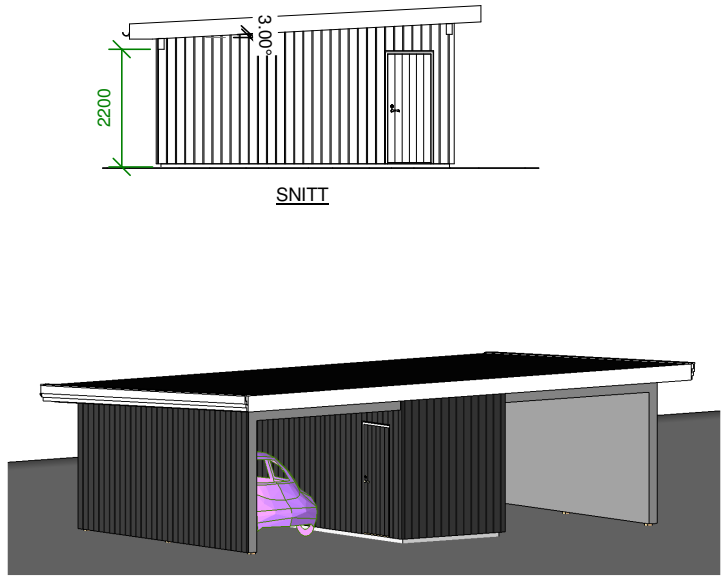
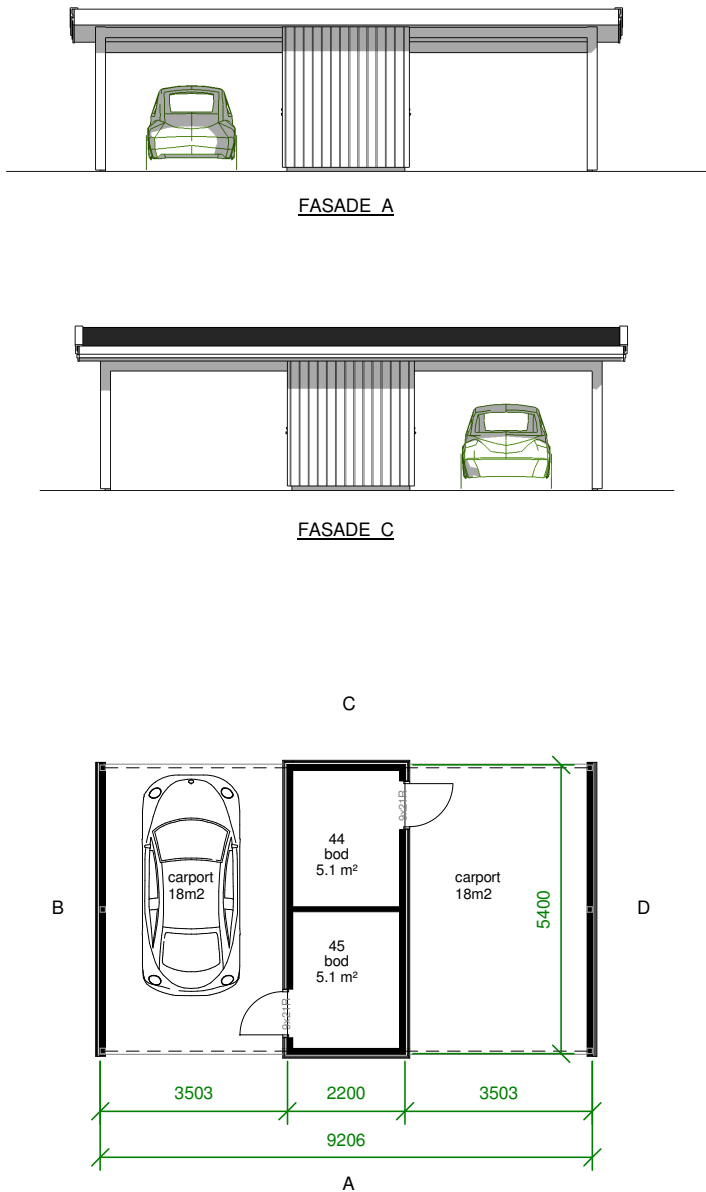
LEILIGHETSBYGG
2x2 å 74m2
PLAN 2, SNITT

Byggherre:
Eiendom 1 Verdal AS
Ulvevegen 15
LEVANGER

Scale 1 : 100 Date 21.03.2022 Drawn by: Delineo

Date rev. 04.08.2022	Date rev. 28.07.2022	Date rev. 24.03.2022





AREALBENEVNELSER	m² BYA	m² BRA	m² BTÅ
Areal eksist. bebygg.	m²	m²	m²
Areal ny bebyggelse	52 m²	46,2 m²	m²
Parkeringsareal	m²	m²	m²
Sum areal	m²	m²	m²
Bereg. grad av utnyttning	%	%	%

NB! DETTE ER IKKE EN ARBEIDSTEGNING!

Delineo tegning og prosjektering Lisbet Andersen Stiklestad Allé 1, 7654 Verdal Mob 959 18 768 delineo@online.no	Byggherre: EIENDOM 1 BOLIG AS Ulvevegen 15 LEVANGER	Date		
		Scale	1 : 100	Date
		Drawn by:	Delineo	rev. 14.07.2010.

KJØPSBETINGELSER

Oppdragsnummer:
KJØPSBETINGELSER for andelsleiligheter i borettslag under oppføring i prosjektet **Ulvevegen 15, av 07.03.2023.**

Nøkkelinformasjon

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

Omkostninger:
Kr. 36 725. Se prisliste.

Totalpris inkludert omkostninger:
Se prisliste.

Fellesutgifter per måned:
Se prisliste.

Selger:
Eiendom 1 Bolig AS.
Org,nr: 993495336.

Entreprenør:
Grande Entreprenør AS
Org.nr: 912 051 625.

Eiendomstype:
Leilighet.

Eierform:
Borettslag, andelsboliger.

Areal P-rom/BRA:
BRA: ca. 74m².
P-rom: ca. 71 m².

Oppdragsansvarlig:
Simen Børseth Fostad.
sbf@partners.no
Mob: 979 76 172

Beskrivelse
Adresse og matrikkelnummer:
Eiendommens betegnelse
Boligene har p.t. adresse:
Ulvevegen 15 A.
Ulvevegen 15 B.
Ulvevegen 15 C.
Ulvevegen 15 D.

Gnr. 275, bnr. 275 i Levanger kommune.

Standard
Boligene leveres nøkkelferdig. Se beskrivelse og romskjema fra selger.

Tomten
Prosjekttomtens grunnareal er ca. 1 120 m². Felles eiet tomt for sameiet.

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

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

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

Garasje/parkering:

Det medfølger én parkeringsplass i carport til hver boenhet.

Ladestasjon for el-bil kan bestilles som tilvalg. Selger vil inngå kollektiv avtale på vegne av kjøperne om leveranse av el-bil lading, hvor hver kjøper gis mulighet til separat avtaleinngåelse/abonnement med valgt leverandør.

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

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

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

Bod:
Alle leilighetene vil disponere 1 stk utvendig sportsbod ved carport.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området. Området er avsatt til boligbebyggelse.

Plankart med tilhørende planbestemmelser 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:
Renovasjon ved felles frittstående dunker.

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

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

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

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

Areal
Bruksareal (BRA): ca. 74 m².
Primærareal (P-rom): ca. 71 m².

Følgende rom vil inngå i primærareal: Gang, stue, kjøkken, bad og 2 stk. soverom.
Følgende rom vil inngå i sekundærareal: Bod.

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 24.03.2022.

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.

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

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

Økonomi

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

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

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

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

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

Betaling:

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

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

Omkostninger:

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

- Oppstartskapital	Kr 14 968,-
- Dokumentavgift	Kr 15 625,-
- Andelskapital (forskuttes av selger før overtakelse) pr. andel	Kr 5 000,-
- Registrering av pant i borettsregisteret, p.t.	Kr 480,-
<u>- Registrering av hjemmel i borettsregistret, p.t.</u>	<u>Kr 480,-</u>
<u>Totalt</u>	<u>Kr 36 725,-</u>

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

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

Medlemskap i boligbyggelaget Midt kr. 600,- pr medlem faktureres kjøper direkte.

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

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.

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

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

Offentlige/kommunale avgifter

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

Formuesverdi

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

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

Borettslaget/forretningsfører:

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

Kjøperne blir innkalt til oppstartsmøte.

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

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

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

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

Felleskostnader:

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

Driftskostnader ihht budsjett/prisliste, antas å skal dekke bl.a. kommunale avgifter, drift og avsetning vedlikehold fellesarealer og bygningsmasse, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo), kollektiv tv-pakke og andre driftskostnader m.v. I tillegg kommer rentekostnad og kostnad for strøm. Avdrag for andel fellesgjeld påløper i år 11. Ovennevnte kostnader er stipulert og er kun er basert på erfaringstall. Det tas forbehold om at ovennevnte er stipulerte kostnader. Se vedlagt stipulert driftsbudsjett utarbeidet av Boligbyggelaget Midt.

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

Budsjett er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger gitt av selger og normtall fra tilsvarende sameier 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 sameiet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i sameiet. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Fellesgjeld:

Fellesgjelden betjenes via den månedlige felleskostnad som man skal betale til borettslaget. Det er pr d.d. stipulert med 4,5% (flytende) rente på fellesgjelden med 10 års avdragsfrihet med total 40 års løpetid. Det tas forbehold om rentesats, avdragsfrihet og løpetid.

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 2 043 – 2 097,- 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 evt ordnes av kjøperne etter ferdigstillelse. Ta kontakt med Boligbyggelaget Midt for nærmere informasjon.

Velforening:

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

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

Leverandøravtaler:

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

- Forretningsfører (BoMidt)
- Leverandør av TV og internett. (Altibox)

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:

Eiendom 1 Bolig AS, org.nr: 993 495 336.

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

Byggingen pågår og prosjektet er forventet ferdigstilt i juni/juli 2023.

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

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

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

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

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

Boligen skal leveres i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper må påregne innvasking 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/fellesarealer/tekniske installasjoner.

Uteomhusarealer/fellesareal

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

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

Dersom uteomhusarealer/fellesarealer 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 ferdigstillingen, 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

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre seksjonseierne vil ha panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jf. eierseksjonsloven.

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

[1955/2366-2/67](#) **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE TINGLYST**
26.08.1955
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
[1983/6720-1/67](#) **ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST**
27.06.1983
Byggetillatelse på nærmere angitt avstand.
Vegvesenets betingelser vedtatt

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

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

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

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

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

Offentlige forbehold:

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

Selgers forbehold:

Selger tar ingen forbehold.

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.

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

Eierforhold:

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

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39.

I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

Inntekten til borettslaget sikres ved legalpant. Borettslaget kan søke om medlemsskap 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.

Byggeskrivelse/leveransebeskrivelse:

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

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

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

Tilvalg / kundeendringer

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

Selger 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:

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

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. bustadoppføringslova § 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 (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

Forsinket levering:

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

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

Energimerking:

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

Arealangivelse:

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

Kjøpers undersøkelsesplikt:

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

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

Endringer i gebyr/omkostninger:

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

Videresalg av kontraktsposisjon

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

I tillegg vil det påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 20 000,- inkl. mva. Dersom sameiet er stiftet, kan eierskiftegebyr til forretningsfører komme i tillegg.

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt 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 følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetakets vederlag som belastes selger

Meglerforetakets vederlag er avtalt til kr 75 000,- pr. solgte enhet (beløpet er ink. mva.). 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 04.08.2022.
 - o Plantegninger datert 04.08.2022.
 - o Situasjonsplan datert 06.05.2022.
- Selgers leveransebeskrivelse
- Romskjema
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Bindende kjøpsbekreftelse

Kjøper forplikter seg til å sette seg grundig inn i informasjon som kommer frem 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.

Til orientering:

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

GENERELL INFORMASJON VED KJØP AV BOLIG UNDER OPPFØRING

Lovgivning

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

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

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

Kjøpsbetingelser

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

Akseptbrev vil da snarlig bli utstedt fra meglerforetaket. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og kjøpsbetingelser fra selger.

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

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

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

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

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

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

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

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

Garantier

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

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

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

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

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

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har 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 byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

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

Forsinkelse kjøper

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

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

Forsinkelser

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

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

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

Selger har rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i buofl. § 11. Forhold som gjelder er:

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

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

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

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

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

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

Tinglysing av hjemmel

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

Energimerking

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

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

Finansiering

Ta kontakt med meglerforetaket for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

LEVERANSEBESKRIVELSE OG ROMSKJEMA

STANDARD LEVERANSEBESKRIVELSE

for

Leiligheter med carporter

Ulvevegen 15

Levanger



Standard leveransebeskrivelse.
Prosjekt Ulvevegen 15 GENERELL INFORMASJON: Salg og Byggherre Eiendom 1 Bolig AS Tegninger: Delineo tegning og prosjektering / Komplett prosjektering AS og Grande Entreprenør AS
Hovedentreprenør Grande Entreprenør AS.
PROSJEKTETS OMFANG
Planlagt boligbebyggelse består av 2 stk 2 - mannsboliger (4 leiligheter) og 4 carporter med boder. Situasjonsplan vedlagt prospekt.
GENERELT:
De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift. Utført arbeid skal tilfredsstille avtalte toleranse- klasser 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 NBI 520.008 Leilighetene leveres med planløsning og materialbruk som vist på vedlagte tegninger og angitt i denne beskrivelse.
Leilighetene overleveres industrinedvasket.
Tegningene kan vise mer fastmontert utstyr enn beskrivelsen angir. Dette er gjort for å vise innredningsmulighetene, men leilighetene leveres kun med det fastmonterte utstyret som er beskrevet i teksten i denne beskrivelsen, uansett hva tegningene viser. Det er ikke medtatt kanaler/sjakter/ nedforinger etc. på tegninger, disse kan utgjøre ca.0,5 kvm pr. leilighet.
Tak og fasader:
Eksteriørmessig uttrykk fremkommer av perspektivskisse / fasadetegninger fra arkitekt / 3 D tegninger. Asfalt er valgt som tekkemetode for tak.
Yttervegger:
Yttervegger utføres med isolert bindingsverk. Utvendig kledt med dobbelfalset grunnet bordkledning iht fasadetegning. På innsiden legges plastfolie og overflater iht.romskjema.
Vinduer:
Vinduer og dører i ytterveggene utføres med isolerglass med nødvendig støydemping, brannglass etc. i henhold til forskriftenes krav. Karmene leveres fabrikk malt med synlige maskinstiftthoder/maskinskruehoder. Innvendig listverk leveres i malt utførelse med synlig spikring.
Innervegger:
Skillevegger mellom leilighetene er i hovedsak i trekonstruksjon i henhold til forskriftskrav for isolasjon og støykrav. Innvendige delingsvegger er hovedsakelig oppført som lettvegger. Veggene vil bli pålagt plater iht.romskjema. På baderom belegges veggene med baderomsplater.
Innvendige dører:
Leveres med malt plan overflate, med malt belistning og synlige maskinstiftthoder/maskinskruehoder.

Romskjema Ulvevegen 15

Leiligheter 1. og 2.etg	Golv	Type	Listverk golv	Vegg	Himling	Behandling	Farge	Listverk
Gang/garderobe	Flis	Antrasitt 30x30	Hvit glatt fotlist m/staff	Smartpanel MDF str skygge bomull	Gips	Sparkling/maling	Klassisk hvit	Ferdigmalt hvit med synlig spikring
Bad/vask	Flis	Lotus Antrasitt 20x20	Sokkelflis	Baderomsplater cracked cement	Gips	Sparkling/maling	Klassisk hvit	Ferdigmalt hvit med synlig spikring
Bod	Golvbelegg med oppbrett	Tarkett granitt eller tilsvarende	Oppbrett belegg	Smartpanel MDF str skygge bomull	Gips	Sparkling/maling	Klassisk hvit	Ferdigmalt hvit med synlig spikring
Soverom 7,4 m2	Parkett	Kahrs Eik Taranto	Hvit glatt fotlist m/staff	Smartpanel MDF str skygge bomull	Gips	Sparkling/maling	Klassisk hvit	Ferdigmalt hvit med synlig spikring
Soverom 12,0 m2	Parkett	Kahrs Eik Taranto	Hvit glatt fotlist m/staff	Smartpanel MDF str skygge bomull	Gips	Sparkling/maling	Klassisk hvit	Ferdigmalt hvit med synlig spikring
Kjøkken/stue	Parkett	Kahrs Eik Taranto	Hvit glatt fotlist m/staff	Gips	Gips	Sparkling/maling	Kalk	Ferdigmalt hvit med synlig spikring
Stue	Parkett	Kahrs Eik Taranto	Hvit glatt fotlist m/staff	Gips	Gips	Sparkling/maling	Kalk	Ferdigmalt hvit med synlig spikring
En vegg i Tåkedis 9930								
Himling Klassisk hvit								
Utvendig	Golv	Type	Listverk golv	Vegg	Himling	Behandling	Farge	Listverk
Utvendig bod innvendig	Betong ubehandlet			Ingen kledning innvendig	Ingen kledning innvendig			
Carport og bod	Betong ubehandlet			19x148 mm dobbelfals med rettkant, stående	19x148 mm dobbelfals med rettkant	Grunning		

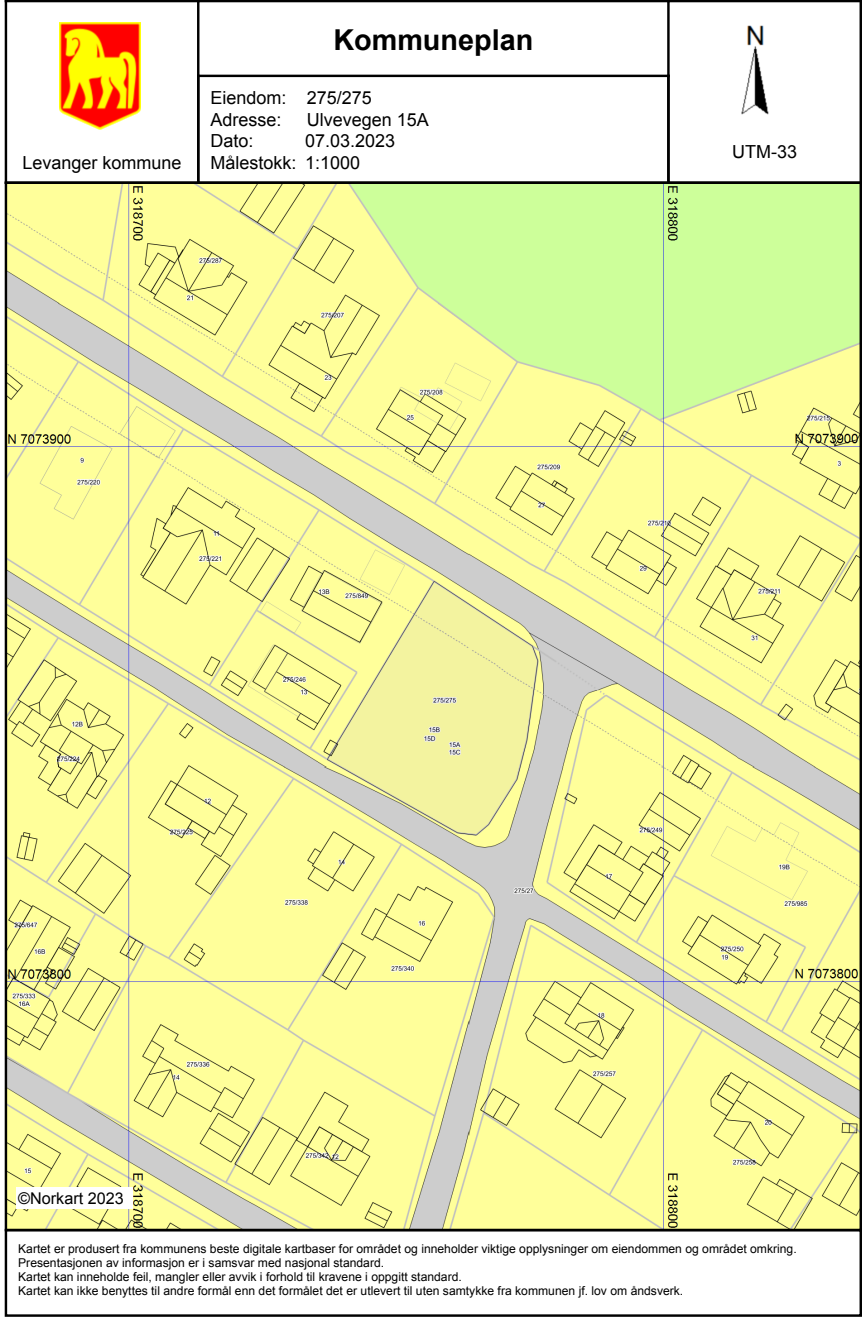
Baderomspanel 2204-M66 S Cracked Cement - Fibo

|



KOMMUNEDELPLAN OG SIT.KART.

KOMMUNEDELPLAN OG SIT.KART.





PRISLISTE



DATO 01.06.2023

Ulvevegen 15 Borettslag

Etasje	Leil	BRA	P-rom	Pris	Omkostn.	Tot.pris	Innskudd	Fellesgjeld	Renter/mnd	Avdrag	Fellesutg. MND	Samlet/mnd	Nto kostad	Avdrag år 11
1. etg	H0101	74	71	3 700 000	36 725	3 736 725	2 220 000	1 480 000	6 167	0	4 215	10 382	9 025	1 820
1. etg	H0102	74	71	3 700 000	36 725	3 736 725	2 220 000	1 480 000	6 167	0	4 215	10 382	9 025	1 820
2. etg	H0201	74	71	3 900 000	36 725	3 936 725	2 340 000	1 560 000	6 500	0	4 215	10 715	9 285	1 918
2. etg	H0202	74	71	3 900 000	36 725	3 936 725	2 340 000	1 560 000	6 500	0	4 215	10 715	9 285	1 918

Informasjon om finansiering			
Finansiering i	Aasen Sparebank	Lånetype	Annuitet
Rentevilkår, flytende	5,00 %	Avdragfrihet	10
P.t.		Total løpetid	40

Inkludert i budsjetterte månedlig beløp			
Renter	Forretningsførerhonorar	Kollektiv TV og internettpakke	Avsetning til vedlikehold
Forsikringer	Sikringsfond	Eiendomsskatt, kun tomt	
Kommunale avgifter	Revisjon	Innleide tjenester	
Renovasjon	Kontingenter	Internkontroll	

Omkostninger skal dekke		
Registrering av pant i borettsregisteret 480,-	Panteattest 172,-	Andelskapital 5 000,-
Registrering av hjemmel i borettsregisteret 480,-	Dokumentavgift 15 625,-	Oppstartskapital 14 968,-

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 først 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 6 080 000,-. Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Borettslaget planlegges finansiert med 40 % fellesgjeld og 60 % 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 5 % 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 fra en felles vannmåler og et årlig forbruk på 75 m3 pr andel. Renovasjon er beregnet ut fra pris på 240 liter restdunk. Eiendomsskatt er estimert. Tomt skattlegges fra første driftsår. Fritak for eiendomsskatt på bygg er innflyttingsår pluss ett år. Endelig beløp fastsettes etter taksering.
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: 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. Det er beregnet kollektiv tv- og internettpakke fra Altibox til kr 599 pr.andel/mnd. Kostnader til oppvarming og varmtvann er ikke medtatt i budsjettet.

			Boligbyggelaget
			midt
Ulvevegen 15 Borettslag	Driftsbudsjett	01.06.2023	
INNTEKTER			
	Renter	304 000	
	Innkrevde felleskostnader	202 312	
	SUM INNTEKTER	506 312	
KOSTNADER			
			Fordeling
	Forsikring	20 000	areal
	Eiendomsskatt, kun tomt	3 000	areal
	Kommunale avgifter	20 000	pr.enhet
	Renovasjon	21 000	pr.enhet
	Forretningsførerhonorar	30 000	pr.enhet
	Sikringsordning	2 500	pr.enhet
	Revisjonshonorar	7 500	pr.enhet
	Kontingent Bomidt/NBBL	1 560	pr.enhet
	Tilleggstjenester	5 000	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	172 312	
DRIFTSRESULTAT			
	INNTEKTER	506 312	
	KOSTNADER	-172 312	
	DRIFTSRESULTAT	334 000	
FINANS INN/UTBETALING			
	RENTER LÅN	304 000	
	AVDRAG LÅN		
	SUM FINANSIELLE INN/UTBETALINGER	304 000	
ÅRSRESULTAT			
	DRIFTSRESULTAT	334 000	
	FINANS	-304 000	
	ÅRSRESULTAT	30 000	
AVSETNING OG VEDLIKEHOLD			
	TIL AVSETNING OG VEDLIKEHOLD	30 000	areal

☐ BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP FOR ULVEVEGEN 15

☐ RESERVASJON FOR ULVEVEGEN 15

Bolig:

Til og med

Innskudd iht prisliste kr _____ + omkostninger iht prisliste
Fellesgjeld iht prisliste: kr _____
Stipulert bokostnad pr mnd iht prisliste: kr _____

Eventuelle forbehold:

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

BUDGIVER 1

Navn

BUDGIVER2

Navn

Personnr.

Personnr.

Epost:
☐ Har ikke

☐ Har ikke

Adresse

Adresse

Postadr.

Postadr.

Sted

Dato

Dato

Dato

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

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



**LOKALMEGLEREN
PARTNERS**

KONTAKT MEGLER

Simen Børseth Fostad

Eiendomsmegler

97 97 61 72

Simen.Fostad@partners.no