

Rødbergvegen - Bolig A

innhold

04

Velkommen til Rødbergvegen - Bolig A

46

Kart og regulering

08

Nøkkelinformasjon/Megler

15

Beliggenhet

24

Plantegning

27

Leveransebeskrivelse og kjøpsbetingelser

38

Tegninger



Velkommen til

Rødbergvegen - Bolig A

Ønsker du en pen og moderne bolig med god standard, lite vedlikehold, alt på et plan og parkering under tak? Da kan denne boligen i Rødbergvegen være perfekt for deg.

Velkommen til en fantastisk mulighet i Selbu sentrum. Nå skal det bygges en pen og moderne enebolig med gode løsninger. Boligen vil ha en meget god planløsning og optimal utnyttelse av plassen. Det bygges også med ekstra god takhøyde. Tomten ligger fint til med fantastisk utsikt over Selbusjøen og svært gode solforhold. Fra eiendommen har man gangavstand til det meste man trenger i hverdagen.

Boligen bygges med alt på et plan, slik at den passer for folk i de fleste aldre og livssituasjoner. Utbygger er svært fleksibel, slik at man har stor frihet til å gjøre tilpassninger både på planløsning, fargevalg, samt valg av kjøkken, gulv etc. Alt for å sikre at du får boligen akkurat slik du vil ha den.

Boligen kan leveres både nøkkelferdig eller uferdig med behov for egeninnsats (Råbygg). Optimalt for deg som kan gjøre deler av innredningsjobben selv, eller har venner og familie som kan bistå. Kan leveres med en pris fra kr. 2 190 000,-. Dersom boligen skal leveres nøkkelferdig er prisen kr. 2 730 000,-.

Ta kontakt med megler Jonas Sønnestyn for mer info om prosjektet og videre fremgang.



Rødbergvegen - Bolig A

Prisantydning	2 730 000
Omkostninger	14 672
Totalpris	2 744 672
Bruksareal	49,9 m ²
Eierform	Selveier
Felles eiet tomt	744,5 m ²

Kontakt vår megler



Jonas Sønnesynd

Eiendomsmegler

97 51 61 02

jonas.sonnesynd@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**
Gryta 2B 7010 Trondheim









Beliggenhet



Mebonden - Selbu

Attraktiv beliggenhet i et etablert boligfelt. Eiendommen har fantastisk utsikt over Selbusjøen og svært gode solforhold. Fra eiendommen har man nærhet til det meste man trenger i hverdagen. Skoler og barnehage, samt dagligvarebutikk, vinmonopol, apotek, bank, bakeri og busstopp ligger i nærheten av eiendommen.

Kun en kort gåtur fra eiendommen finner man Årsøya. Øya har bane for Frisbeegolf, sandvolleyball, sandhåndball, HC- fiskeplass og en lekepark for de yngste gjestene. I tilknytning til øya ligger også den flotte Selbustien, med ca. 8km tilrettelagt sti som passer godt for folk i alle aldre.

Selbu, selbuvottens hjemsted, finner du en times kjøretur utenfor Trondheim sentrum. Med et mangfold av natur- og kulturopplevelser byr kommunen blant annet på en av Trøndelags fineste badestrender, Vikaengene. Her finner du kilometervis med barnevennlig sandstrand. Ellers er det nærmest ubegrensede muligheter for den fiskeglade. Med Selbusjøen beliggende midt i bygda og med over 300 andre fiskevatn og enorme utmarksområder er Selbu en av de virkelig store jakt- og fiskeområdene i Trøndelag. Det skal nevnes at Selbu også kan skryte på seg å ha en av Nord- Europas beste ørretelver, Nea.

Skulle bylivet friste er ikke Trondheim mer enn ca. 1 times kjøring unna, Værnes ligger ca. 30 minutter unna. For den ellers turglade sjel er det muligheter for vandring på oppmerkede stier, i fjell og skog, samt skigåing i oppkjørte løyper.

Selbu er en svært barnevennlig kommune med gode idrettstilbud samt flere skole- og barnehagetilbud

5032-64/220/0/0

Nabolaget Mebonden - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Marienburg Linje 430	5 min ⚡ 0.4 km
Trondheim Værnes	34 min ⚡

Skoler

Bell skole (1-7 kl.) 217 elever, 17 klasser	11 min ⚡ 0.9 km
Selbu ungdomsskole (8-10 kl.) 144 elever, 12 klasser	10 min ⚡ 0.8 km
Selbu videregående skole 150 elever	14 min ⚡ 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

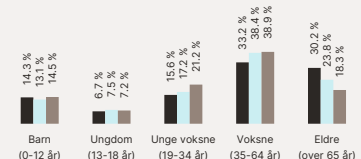
Extra Selbu	11 min ⚡
-------------	----------

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mebonden	1 135	592
Selbu kommune	4 090	2 196
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kvellohaugen barnehage (1-5 år) 102 barn	16 min ⚡ 1.1 km
Innbygda barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min ⚡ 6.2 km
Øverbygda barnehage (1-5 år) 21 barn	11 min ⚡ 8.7 km

Dagligvare

Coop Extra Selbu Post i butikk	11 min ⚡ 0.8 km
Kiwi Selbu	16 min ⚡

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Gateparkering
Lett 91/100

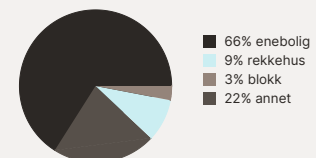
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

Bellfiata Ballspill, fotball	9 min ⚡ 0.7 km
Haugaringen balløkke Ballspill	10 min ⚡ 0.7 km

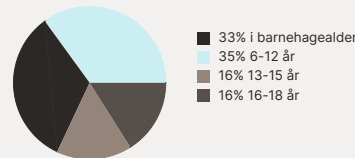
Boligmasse



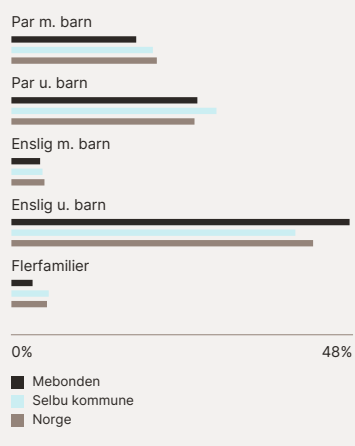
Varer/Tjenester

- Selbu forretnings- og servicesenter 17 min ⚡
- Boots apotek Selbu 17 min ⚡

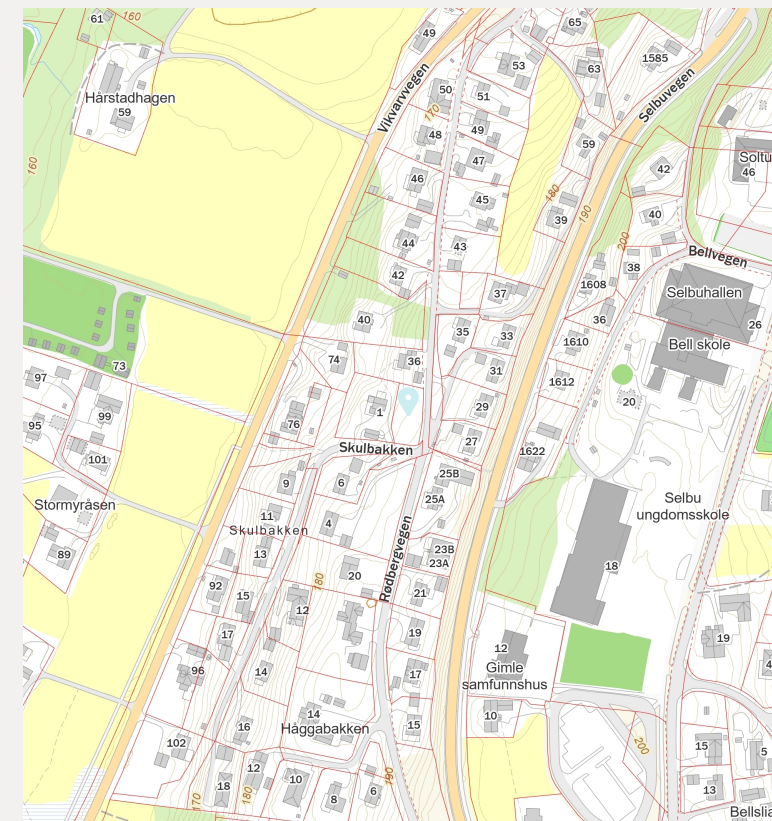
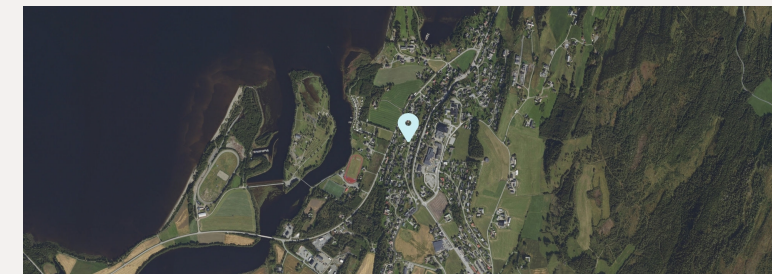
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand	Norge
Gift	32% 33%
Ikke gift	50% 54%
Separert	8% 9%
Enke/Enkemann	9% 4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

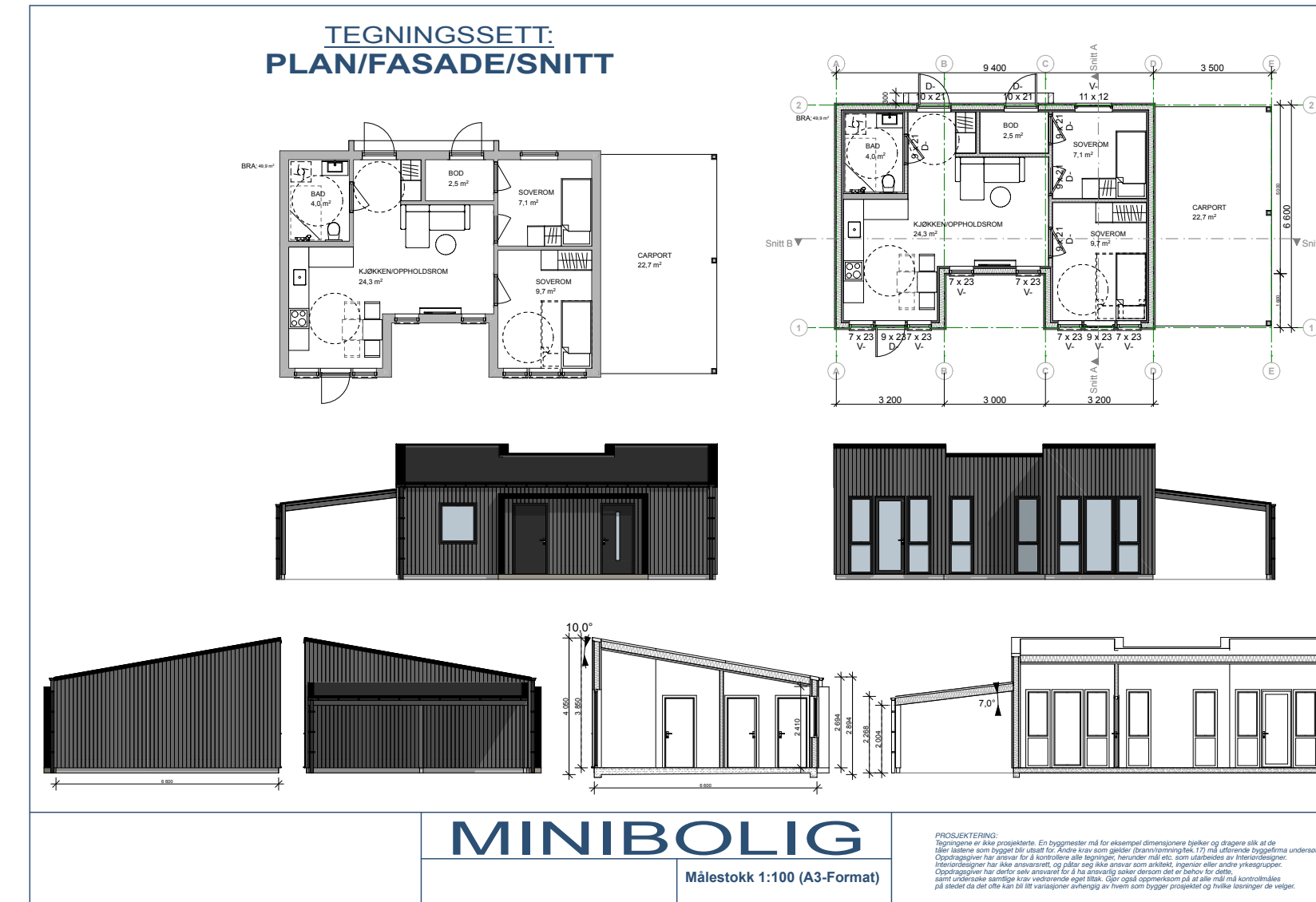
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





Bilde fra nærområdet

Plantegning



MINIBOLIG



FASADE/PLAN/SNITT

Målestokk 1:100 (A3-Format)

PROSJEKTERING:
 Tegningene er ikke prosjekterte. En byggmester må for eksempel dimensjonere bjelker og draere slik at de blir stabile som bygget blir utsatt for. Andre krav som gjelder (brannverningsrel. IT) må utføres byggefirma undersøke.
 Oppdragsgjiver har ansvar for å kontrollere alle tegninger, herunder mål etc. som utarbeides av Interiørdesigner.
 Interiørdesigner har ikke ansvar, og påtar seg ikke ansvar som arkitekt, ingeniør eller andre yrkesgrupper.
 Oppdragsgjiver har derfor selv ansvar for å ha ansvarlig søker dersom det er behov for dette.
 ssmt undersøke samtlige krav vedrørende eget tiltak. Oppdragsgjiver må kontrollere på stedet da det ofte kan bli litt variasjoner avhengig av hvem som bygger prosjektet og hvilke løsninger de velger.

Leveransebeskrivelse og kjøpsbetingelser

Minibolig

Beskrivelse/Deklarasjon

1. Generelt

Boligene vil være over 1 plan med en arealeffektiv planløsning, moderne uttrykk og funksjonelle løsninger. Hele prosjektet vil organiseres som ett Sameie.

2.1. Parkering

Parkering i carport.

3. Kort ytelsesbeskrivelse av bygning

Det vises til vedlagte tegninger for boligene og utomhusarealer. Boligene blir oppført iht. bestemmelsene i Plan og Bygningsloven og Teknisk forskrift.

3.1. Yttervegger

Yttervegger over terreng leveres som isolerte vegger med panel. Ringmur under terreng utføres i betong, med utvendig isolasjon.

3.2. Vinduer og ytterdører

Vinduer leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk, med 3-lags energiglass. Dører til terrasser leveres i samme kvalitet og utførelse som vinduer. Ytterdør leveres med farge som vist på tegning. Dørvrider leveres i stål.

3.3. Vegger

Innvendige vegger leveres med smartpanel. Kjøper kan velge valgfrie farger på alle innvendige vegger uten tillegg i pris.

3.4. Innvendige dører

Dører innvendig i boligen leveres glatt hvite. Dørvridere, låseskilt og skyvedørsbeslag (kopp) leveres i stål eller aluminium. Karm/vindussmyg, listverk og dørlister leveres i tre.

3.5. Gulv

Gulv på grunn utføres i betong. Parkett 3-stavs eik. Kjøper kan velge valgfri flis på bad opp til kr. 500 per kvm uten tillegg i pris. Kjøper kan velge valgfri parkett/laminat i stue, soverom, gang og kjøkken opp til kr. 600 per kvm uten tillegg i pris.

3.6. Himling

Takess og hvite taklister.

3.7. Innredning

Kjøkkeninnredning Leveres av Aubo eller lignende i lys grå utførelse. Møte for tilpassing av kjøkken ved oppstart.

Baderomsinnredning hvit servant med innredning 80cm eller bredere i hvit utførelse.

Garderobeskap i entre som skyvedørsgarderobe kan bestilles som tillegg i møte med utbygger. Det presiseres at forslag til øvrige garderober/skap som fremgår av plantegninger kun er ment som illustrasjoner og inkluderes ikke i standard leveranse.

3.8. Baderom

Det leveres vegghengte toaletter i hvitt porselen, lokk og sete i mykplast. Bad leveres med servant og ettgreps blande batteri i krom utførelse. Det leveres gulvflis i lys grå 60x60cm. På vegg leveres baderomsplater i hvit 60x60 flismønster. Dusjnise leveres i glass.

3.9. Terrasser

Uteområde leveres gruset og klart for oppbygging av terrasser.

3.10. Overflater

Gulv i inngangssone leveres med flis. Mørk grå 60x60cm.

4. Sanitærinstallasjoner og VVS

4.1. Generelt

Som spillvannsledninger legges PVC-rør i grunnen. Vannledninger legges skjult i vegger/himling som "rør i rørsystem".

Prosjektet vil ha gulvvarme som oppvarmingskilde.

4.2. Boenheter

Generell leveranse:

- Stoppekran og innfelt koblingsskap for rør i rør system.
- Sluk på gulv i våtrom.
- Vegghengt klosett med mykplast sete og lokk på alle bad.
- Innfelt vask (80cm) på bad med ettgreps batteri.
- Termostat dusjbatteri med garnityr til dusjniser.
- Ettgreps kjøkkenbatteri.
- Opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk.

5. Ventilasjon

Boligen leveres med Flexit/Systemair balansert ventilasjonsanlegg.

6. Elektroinstallasjoner

6.1 Generelt

Anlegget leveres som vanlig skjultanlegg med innfelt materiell der det bygningsteknisk er naturlig. Åpne føringer må kunne påregnes dersom det er tekniske grunner for dette. Det monteres utvendig belysning ved inngangsparti tilkoblet over fotocelle eller astrour.

Til boligen leveres fremføring og bygging av fibernett etablert etter avtale. Fiber trekkes frem til et definert overleveringspunkt. Det legges en kabel med fiber frem til hver boenhet som termineres ved hjemmesentral i leiligheten.

6.2. Fordelingsanlegg

Strømmåler monteres i et skap på utsiden av bygget. Det leveres 1 stk fordelingstavle med jordfeilbryter og automatsikringer innfelt i vegg. Det leveres ikke trekkerør for telefon, dette må løses via tv/internett leverandør. Alle stikkontakter bortsett fra for komfyr, kjøleskap, takpunkter, bad og oppvaskmaskin leveres doble. Det vil bli levert lyspunkt i tak på alle soverom. Det vil være mulig å supplere med flere el. punkter gjennom kundeendringer, de som er medtatt i leveransen kan ikke fjernes eller flyttes.

Kjøkken

Det leveres lys under overskap i kjøkkeninnredningen. Komfyrvakt leveres ifb. med koketopp.

Bad

På badene leveres lys ifb. med baderomsinnredning/speil samt en lampe i himling.

6.3. Varmeutstyr

- Elektrisk gulvvarme.

7. Andre installasjoner

- Det leveres røykvarsler og slukningsutstyr i tråd med myndighetenes krav.
- Det medfølger 3 nøkkelsett til ytterdør/boder.

8. Utomhus arbeider

Tomten skal være ferdig opparbeidet med isådd plen og gruslagt gårdsplass. Se sit-kart.

Det gjøres oppmerksom på at deler av utomhusarealene kan ha en senere ferdigstillelse på grunn av tidspunkt for salg og avtale om overtagelse. Dette vil ikke være å oppfatte som en mangel ved overtakelse.

9. Tilvalg

Kjøper vil få mulighet til å gjøre tilvalg innenfor en tilvalgsmeny som inneholder de alternativer man vil kunne velge blant samt priskonsekvens for disse. Tillegg/tilvalg avtales særskilt mellom kjøper og selger/entreprenør. Alle endringer skal være avtalt i kontrakts form med endring og priskonsekvens. Endringen er først bestilt når det foreligger en skriftlig avtale. Det aksepteres ikke andre leverandører/entreprenører til boligen i byggetiden enn de som er valgt for prosjektet. Prosjektet er basert på serieproduksjon og det kan ikke påregnes endringer utover tilvalgsmeny for prosjektet. Dersom man ønsker å bestille tilvalg må signert bestilling være selger i hende innen de tidsfrister som er gjeldende for prosjektet. Dersom signert avtale ikke er selger i hende innen tidsfrister vil boligen utføres som standard etter kontrakten.

Tilvalgsmeny vil inneholde produkter slik at man kan utforme boligen etter egen smak på følgende punkter:

- Parkett
- Flis på baderom, iht. leverandørens utvalg.
- Innerdører
- Håndtak til innerdør
- Kjøkken- og baderom samt utvalg av benkeplater og garderobeløsninger
- Gips på alle flater og listfrie løsninger. Listfrie løsninger kan ikke kombineres med standard leveranse med takess og smartpanel.

Ev. endringer på kjøkken- og baderomsinnredning samt garderobe vil skje i eget møte med utbygger.

Plassering på rørføringer til vann og ventilasjon er fast. Det er derfor ikke mulig å endre plassering/flytte dette. Om kjøkken skal flyttes, må dette avklares før oppstart.

Det tillates ikke endringer utover tilvalglisten, det gjelder bl.a.:

- Bærevegger/bærekonstruksjon
- Innervegger
- Dørplassering, slagretning dør

Elektro tillates supplering av punkter, ikke flytting/ending av standard installasjon.

Det kan også bli avhold eget tilvalgs møte for individuell tilpassing av velferdsteknologi utover basispakken.

10. Oppstart/ferdigstillelse

Det er forventet byggestart snarlig etter salg og offentlige godkjenninger. Det er stipulert en total byggetid på ca. 4 mnd.

Romskjema for Minibolig

Rom	Gulv	Vegger	Himling	El. anlegg	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Generelt	Opus eik 3-stavs parkett og flis på våtrom.	Smartpanel skyggeskrå med NCS S0502-Y (Bomull). Alle dør og vinduslister/foringer, i hvit utførelse.	Takess med taklister 20x44 RT09 Bomull.	Belysning iht. norm NEK400. SG utebelysning eller lignende. Varme i gulv.	Rør i rør system.	Balansert	
Stue	Opus parkett, 3-stavs eik, silkematt.	Smartpanel skyggeskrå med NCS S0502-Y (Bomull). Alle dør og vinduslister/foringer, i hvit utførelse.	Takess med taklister 20x44 RT09 Bomull.	Iht. NEK400 TV/data punkt – komplett. Aneta Ring 20/400. Varme i gulv		Balansert	
Kjøkken	Opus parkett, 3-stavs eik, silkematt.	Smartpanel skyggeskrå med NCS S0502-Y (Bomull). Alle dør og vinduslister/foringer, i hvit utførelse.	Takess med taklister 20x44 RT09 Bomull.	Lys under kjøkkenskap. Aneta Ring 20/400. Stikk iht. NEK400 Varme i gulv	Oppvask kum med ett greps armatur. Tilkoblingspunkt for oppvaskmaskin.	Balansert	Aubo kjøkken eller lignende i grå utførelse iht. tegning. Integreerte hvitevarer: Kjøleskap/frys, komfyr med koketopp, og oppvaskmaskin.
Entre	Opus parkett, 3-stavs eik, silkematt. Flis 2m2 ved ytterdør. Mørk grå 30x30cm.	Smartpanel skyggeskrå med NCS S0502-Y (Bomull). Alle dør og vinduslister/foringer, i hvit utførelse.	Takess med taklister 20x44 RT09 Bomull.	Stikk iht. NEK400, el. Dørklokke og sikringskap. Aneta Ring 20/400. Varme i gulv		Balansert.	Flis ved entre 60x60cm
Soverom	Opus parkett, 3-stavs eik, silkematt.	Smartpanel skyggeskrå med NCS S0502-Y (Bomull). Alle dør og vinduslister/foringer, i hvit utførelse.	Takess med taklister 20x44 RT09 Bomull.	Stikk iht. NEK400. Aneta Ring 20/400. Panelovn		Balansert.	Hvit slett innerdøre med dørvrider i børstet stål. Karmlist 12x58mm bomull.
Bad	Flis med sokkelflis. Lys grå 60x60cm.	Baderomsplater Fibo Denver hvit 60x60cm.	Takess med taklister 20x44 RT09 Bomull.	Stikk iht. NEK 400, Aneta Ring 20/400. Varme i gulv	Vask og dusj armatur fra Oras eller tilsvarende, Dusjvegger i glass, vegg-hengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.	Balansert	
Bod	Betong.	Smartpanel skyggeskrå med NCS S0502-Y (Bomull). Alle dør og vinduslister/foringer, i hvit utførelse.	Takess med taklister 20x44 RT09 Bomull.	Stikk iht. NEK 400, SG Enøk taklampe. Varme i gulv			Dør med lås.

Kjøpsbetingelser for bolig under oppføring i prosjektet Røddbergvegen – Bolig A

NØKKELINFORMASJON

Pris: kr.2 730 000,- eks. omkostninger.

Omkostninger: kr 14 672,-

Totalpris inkludert omkostninger: kr 2 744 672,-

Selger: Bjerkan Eiendomsutvikling AS

Entreprenør: Bjerkan Eiendomsutvikling AS organisasjonsnummer 933 870 111.

Eiendomstype: Bolig.

Eierform: Selveier.

BRA/P-rom: BRA: ca. 49,9 kvm.
P-rom: ca. 47,4 kvm.

Antall soverom: 2

Etasjer: 1

Tomt: Felles eiet tomt. Tomteareal ca. 744,5 kvm.

Matrikkel: Gnr. 64 Bnr. 220 i Selbu kommune. Boligen vil bli seksjonert i forbindelse med salget. Seksjonsnummer vil bli lagt inn i kjøpekontrakt.

Informasjon om meglerforetaket: Nylander & Partners, organisasjonsnummer 990 732 809.

Ansvarlig megler: Jonas Sønnesyn.

Oppdragsnummer: 1240260

Kjøpsbetingelser av 25.11.2024

GENERELL INFORMASJON OM PROSJEKTET

Beskrivelse av prosjektet

Fremdrift
Opparbeidelse av tomt og bygging av bolig igangsettes fortløpende etter salg og offentlige godkjenninger.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i et etablert boligfelt. Eiendommen har fantastisk utsikt over Selbusjøen og svært gode solforhold. Fra eiendommen har man nærhet til det meste man trenger i hverdagen. Skoler og barnehage, samt dagligvarebutikk, vinmonopol, apotek, bank, bakeri og busstopp ligger i nærheten av eiendommen.

Kun en kort gåtur fra eiendommen finner man Årsøya. Øya har bane for Frisbeegolf, sandvolleyball, sandhåndball, HC- fiskeplass og en lekeparks for de yngste gjestene. I tilknytning til øya ligger også den flotte Selbustien, med ca. 8km tilrettelagt sti som passer godt for folk i alle aldre.

Selbu, selbuvothens hjemsted, finner du en times kjøretur utenfor Trondheim sentrum. Med et mangfold av natur- og kulturopplevelser byr kommunen blant annet på en av Trøndelags fineste badestrender, Vikængene. Her finner du kilometervis med barnevennlig sandstrand. Ellers er det nærmest ubegrensede muligheter for den fiskeglade. Med Selbusjøen beliggende midt i bygda og med over 300 andre fiskevatn og enorme utmarksområder er Selbu en av de virkelig store jakt- og fiskeområdene i Trøndelag. Det skal nevnes at Selbu også kan skryte på seg å ha en av Nord- Europas beste ørretelver, Nea. Skulle bylivet friste er ikke Trondheim mer enn ca. 1 times kjøring unna, Værnes ligger ca. 30 minutter unna. For den ellers turglade sjel er det muligheter for vandring på oppmerkede stier, i fjell og skog, samt skigåing i oppkjørte løyper.

Selbu er en svært barnevennlig kommune med gode idrettstilbud samt flere skole- og barnehagetilbud.

Standard

Boligen leveres som nøkkelferdig. Se beskrivelse og romskjema fra selger. Dersom ønskelig for kjøper så kan boligen leveres som råbygg, hvor kjøper selv står for innredning av boligen. Prisen på boligen vil da være 2 190 000,- + omkostninger.

Byggemåte/leveranser

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK 17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Se for øvrig prosjektets tegninger, leveransebeskrivelse.

Priser

kr 2 730 000,- eks. omkostninger.

Omkostninger

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

- Dokumentavgift - 2,5% av tomteverdi. Tomteverdi er kr. 540 000,- som utgjør kr.13.500,- i dokumentavgift
- Tinglysingsgebyr skjøte kr 500,-
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon kr 500,-
- Pantattest kr 172,-

Totalt kr. 14 672,-

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

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

Betalingsbetingelser/finansiering

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.

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.

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 mislighold, og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

De som ønsker å levere kjøpebekreftelse, må ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Areal

Bruksareal (BRA): ca. 220 kvm.
Primærareal (P-rom): ca.214 kvm.

Følgende rom vil inngå i primærareal: Entré, gang, soverom, bad, stue, kjøkken, kjellerstue, gang/trapp.
Følgende rom vil inngå i sekundærareal: Bod

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 salgsopp-gaven, og er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter tegninger datert 16.11.2024.

Arealene i salgsopp-gaven 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 boligen, 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 cirka areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Tomten

Prosjekttomtens grunnareal er ca.744,5 kvm. Felles eiet tomt. Boligen vil dele tomt med naboboligen når denne blir bygd. Det vil i forbindelse med opprettelse av vedtekter bli lagt inn bruksrett på hver sin halvdel av tomta.

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 salgsopp-gaven ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

Parkering

Boligen leveres med oppstillingsplass på egen eiendom, samt carport.

Se for øvrig leveransebeskrivelse og tegninger.

Oppvarming

Boligen baserer seg på elektrisk oppvarming.

Se for øvrig leveransebeskrivelse.

TV/bredbånd

Det er trukket fiberrør fra NTE (Altibox) inn i svakstrømskap. Utbygger bekoster i sin helhet føringer inn i bygget, samt tilknytningsavgift. Selger har på vegne av kjøper anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med leverandør av TV og bredbånd.

ØKONOMI OG ORGANISERING

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført byggeprosjektet, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Fra overtakelse må kjøper ha tegnet egen bygnings-, innbo- og løøsøreforsikring.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter for boligen beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

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.

Faste løpende kostnader

Faste løpende kostnader for boligene er strøm/oppvarming, kommunale avgifter, TV/bredbånd og forsikring. Strøm og forsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Boligen har p.t. ingen adresse.

Gnr.63, bnr.284 i Selbu kommune. Eiendommen blir tildelt endelig adresse, samt seksjonsnummer.

Vei, vann og avløp

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei via privat vei, og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Forurensning i grunn

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

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Følgende heftelser er per salgsopp-gavedato tinglyst på prosjekttomten og vil følge med ved overdragelse:

1951/907-1/66
13.02.1951
UTSKIFTING
OVERFØRT FRA: KNR:5032 GNR:64 BNR:57
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1957/143-1/66
09.01.1957
BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:5032 GNR:64 BNR:73
OVERFØRT FRA: KNR:5032 GNR:64 BNR:57
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1959/4205-2/66
31.08.1959
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5032 GNR:64 BNR:83
OVERFØRT FRA: KNR:5032 GNR:64 BNR:57
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1385903-1/200
09.10.2018 14:27
REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5032 GNR:64 BNR:57
ELEKTRONISK INNSENDT

Ovennevnte tinglyste dokumenter kan ses hos meglerforetaket eller leveres 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 prioritert 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 fratatt 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.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Bell – Marienborg
Eiendommen er regulert til bolig
Området eiendommen ligger i er regulert til boligbebyggelse

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Selger plikter å besøge 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.

Utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Boligen leveres med mulighet for å innrede egen utleiedel i sokkel. Innredning av denne kan leveres som tilvalg.

Konsesjon og odel

Ervervet av boligene er konsesjonsfritt. Det er ikke odel på eiendommen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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 leveransebeskrivelse.

Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold:

- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet, herunder åpning av byggelån.
- At, en for selger, tilfredsstillende offentlige godkjenninger innvilges for prosjektet, blant annet i form av ramme-/ og igangsettingstillatelse.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 30.06.2024.

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.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger er bundet av kjøpekontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdene gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløp av fristen.

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

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

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

Ekstraordinært forbehold

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

Selgers rettigheter

Selger forbeholder seg retten til å:

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

Overtakelse

Forventet ferdigstillelse er 2.kvartal 2024, med dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Dagmulkt utløses 12 mnd etter avtaleinngåelse.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst fire ukers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

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.

Selger skal overlevere eiendommen i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. 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 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.

Utomhusareal/fellessareal

Utomhusareal leveres med gruslagt gårdsplass og isådd plen.

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 40.000,- inkl. mva.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kostnader til meglerforetak 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.

Avbestilling

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

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

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

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.

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 prosjektet (prosjekttomten), prosjekttomtens omgivelser og oppfordringer fra meglerforetaket før bud inngis.

Vedlegg til salgsoppgave

- Tegninger
 - o Fasadetegninger datert 22.08.2024
 - o Plantegninger datert 21.11.2024
 - o Situasjonsplan datert 22.11.2024
- Selgers leveransebeskrivelse og romskjema datert 25.11.2024
- Utkast til kjøpekontrakt
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Budskjema

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 betegnelsene.

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 salgsbetingelser 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. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/belggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom informasjon om leveranse er mangelfull, tvetydig eller upresis - legges selgers vurdering til grunn. 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 evt. 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 forbrukers 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, eventuelle parkeringskjeller, 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 anleggs-plassen.

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 opprett byggetid (inkludert evt. 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. (jf. tilleggsfrister § 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:

- Dagmukt.
- 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.

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 opptør 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.

Tegninger

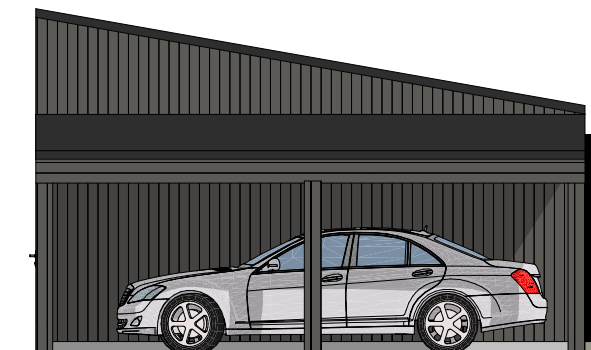
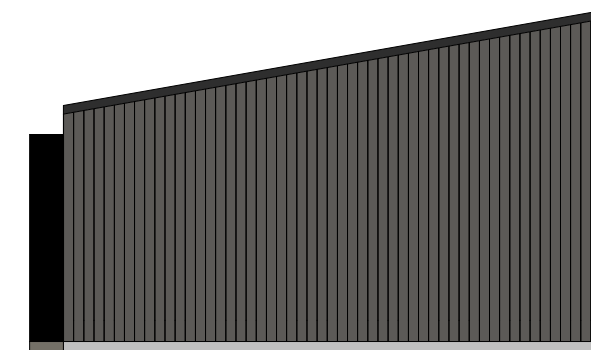




FASADETEGNINGER

MINIHUS
Målestokk 1:50 (A3-Format)

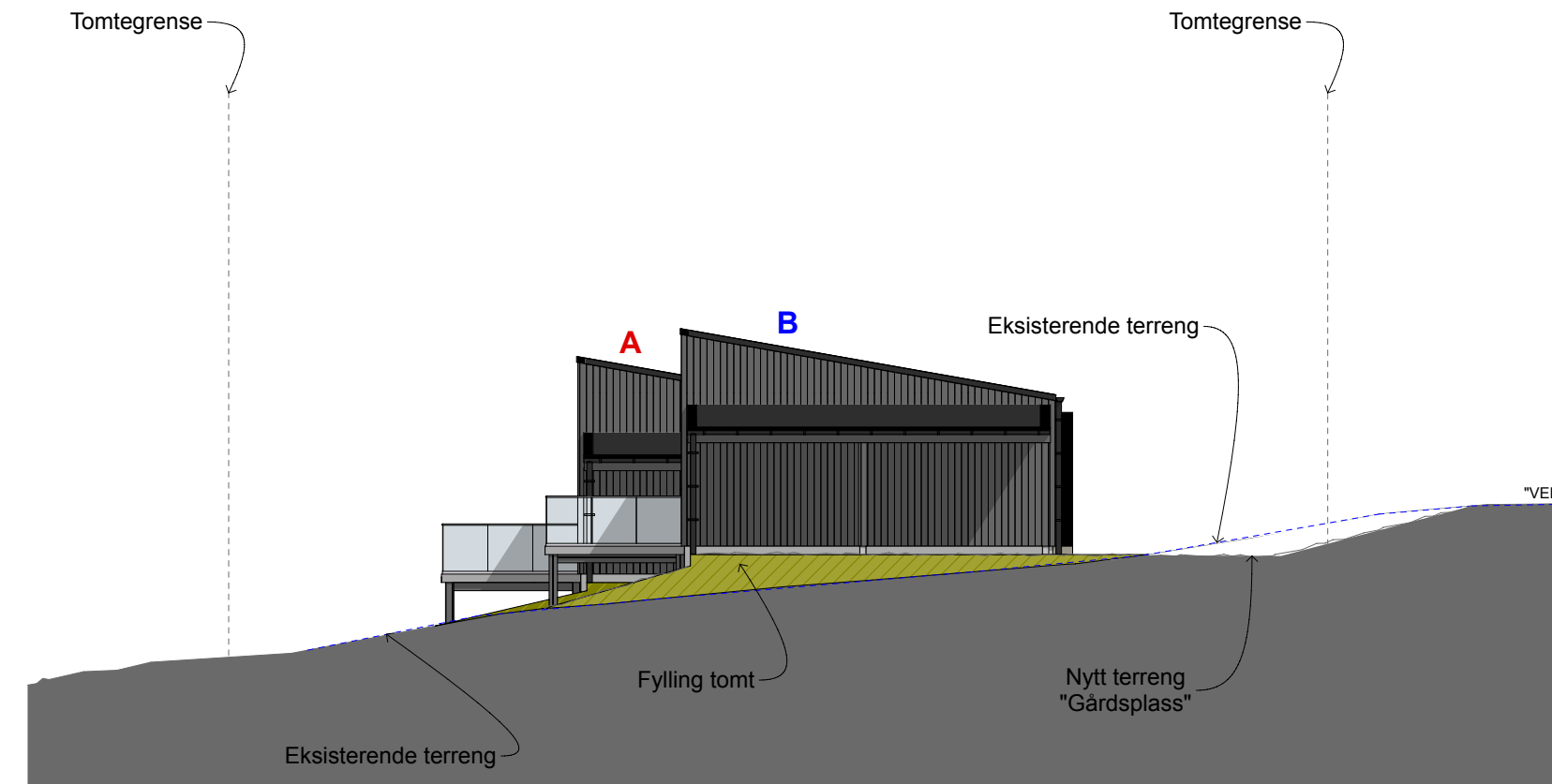
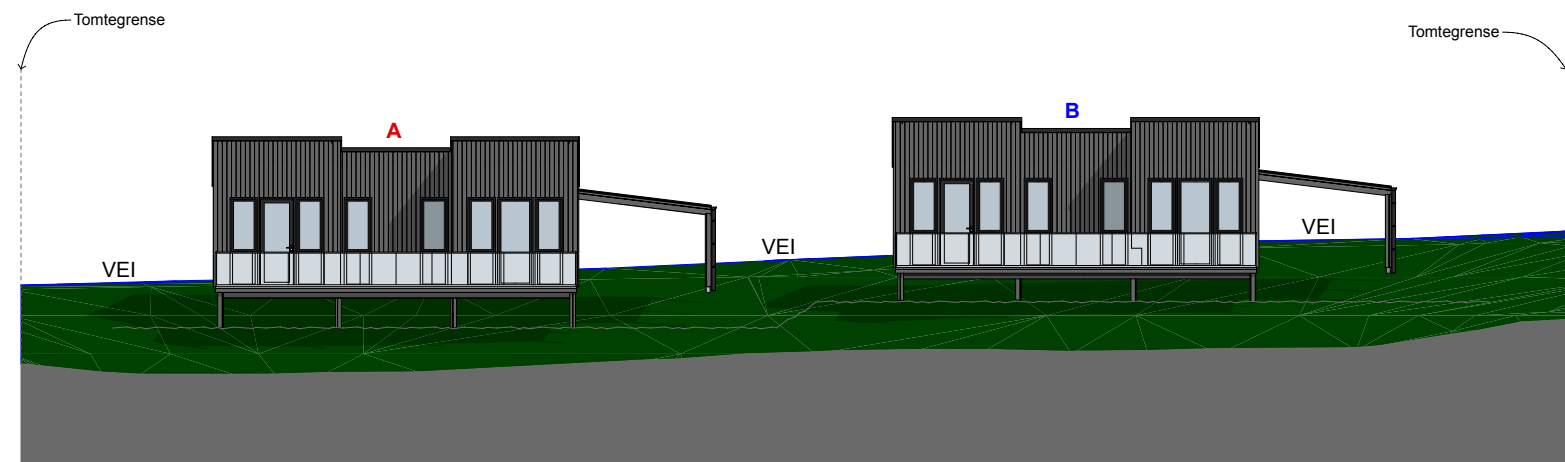
«Patron Invest eier alle tegninger, bilder og dokumentasjon knyttet til Minihuskonseptet. Ved kjøp gis det kun rettigheter til bruk av dette materialet på det spesifikke gårds- og bruksnummeret (gnr. og bnr.) som er avtalt. Materialet kan ikke kopieres, distribueres eller benyttes på andre eiendommer uten skriftlig tillatelse fra rettighetshaver.»



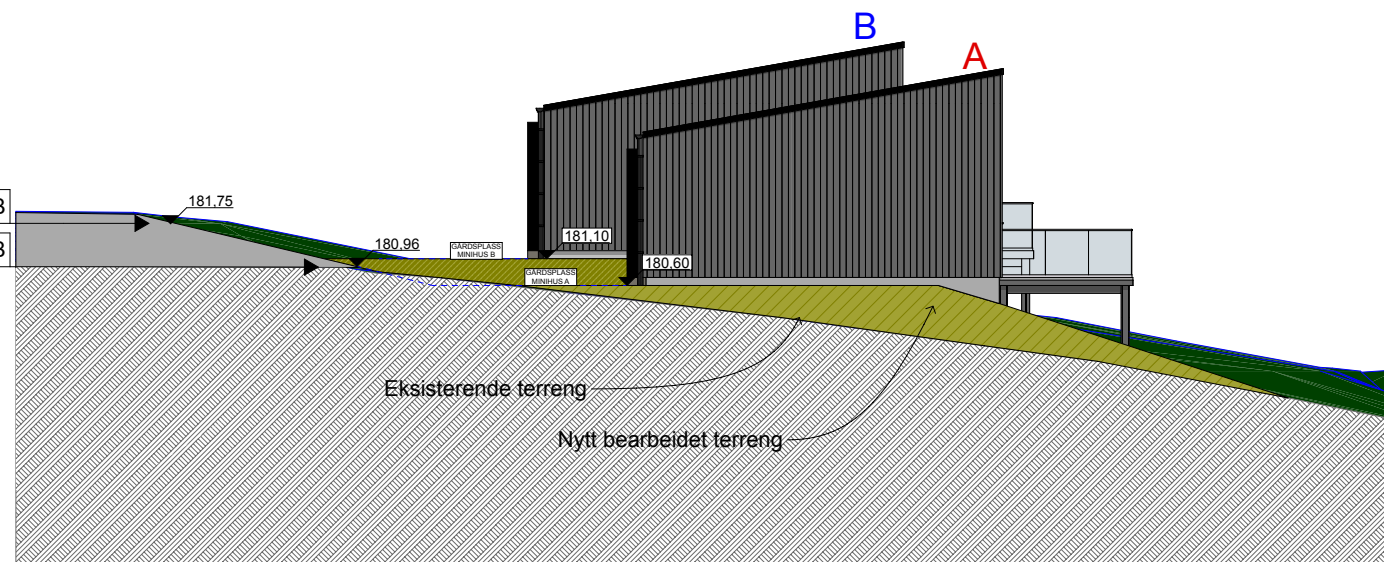
FASADETEGNINGER

MINIHUS
Målestokk 1:50 (A3-Format)

«Patron Invest eier alle tegninger, bilder og dokumentasjon knyttet til Minihuskonseptet. Ved kjøp gis det kun rettigheter til bruk av dette materialet på det spesifikke gårds- og bruksnummeret (gnr. og bnr.) som er avtalt. Materialet kan ikke kopieres, distribueres eller benyttes på andre eiendommer uten skriftlig tillatelse fra rettighetshaver.»



Innkjøring Minus B
Innkjøring Minus B



Perspektivtegning: 2900001/1/3 Kjøkken - Alternativ - 3 REV.061124
Prosjekt: LEIRAVEIEN 1 7100 Rissa

Skrevet ut: 06.11.2024



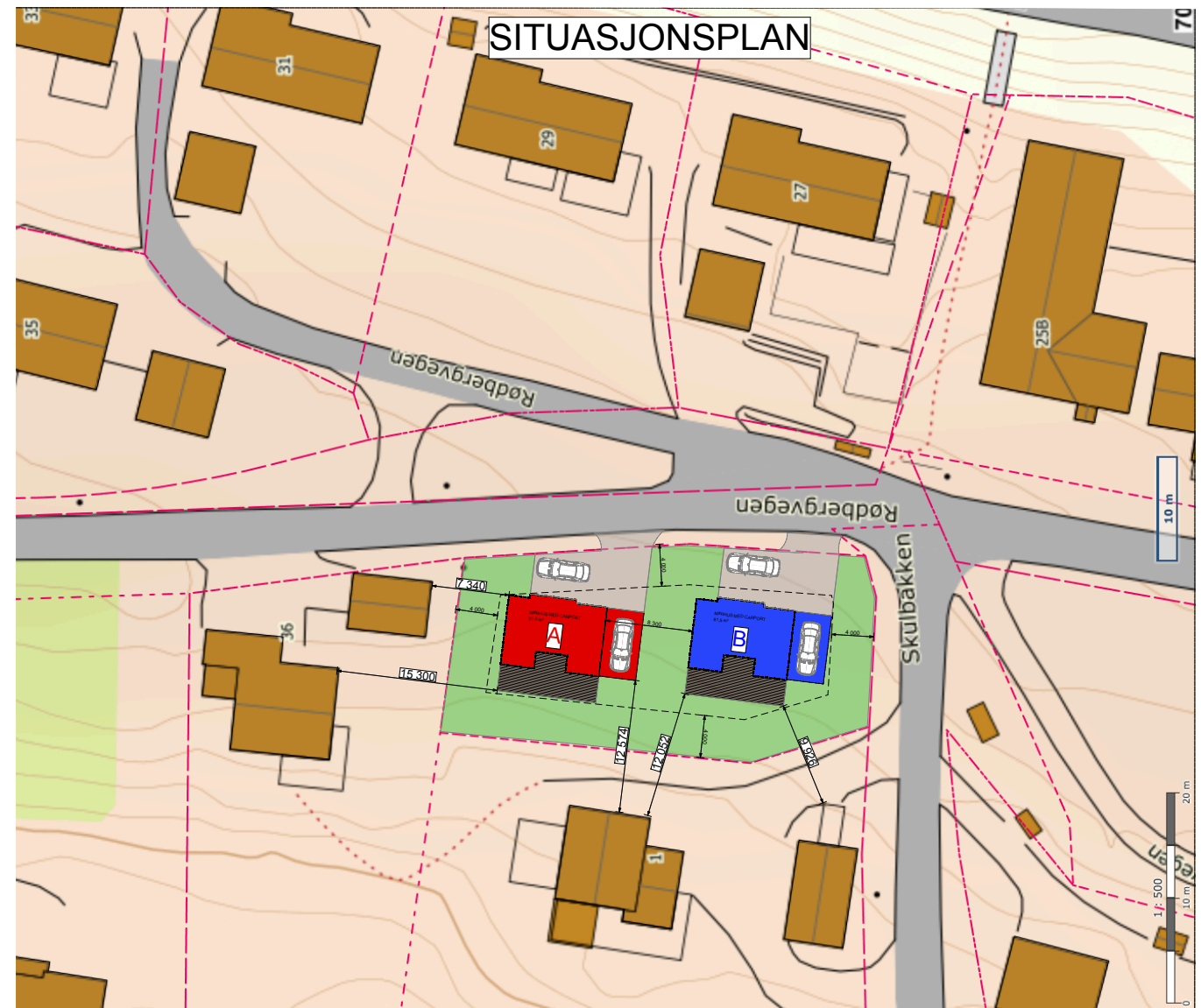
MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Bye, Nina Side:1 (1)

Side 6 av 16

Kart og regulering

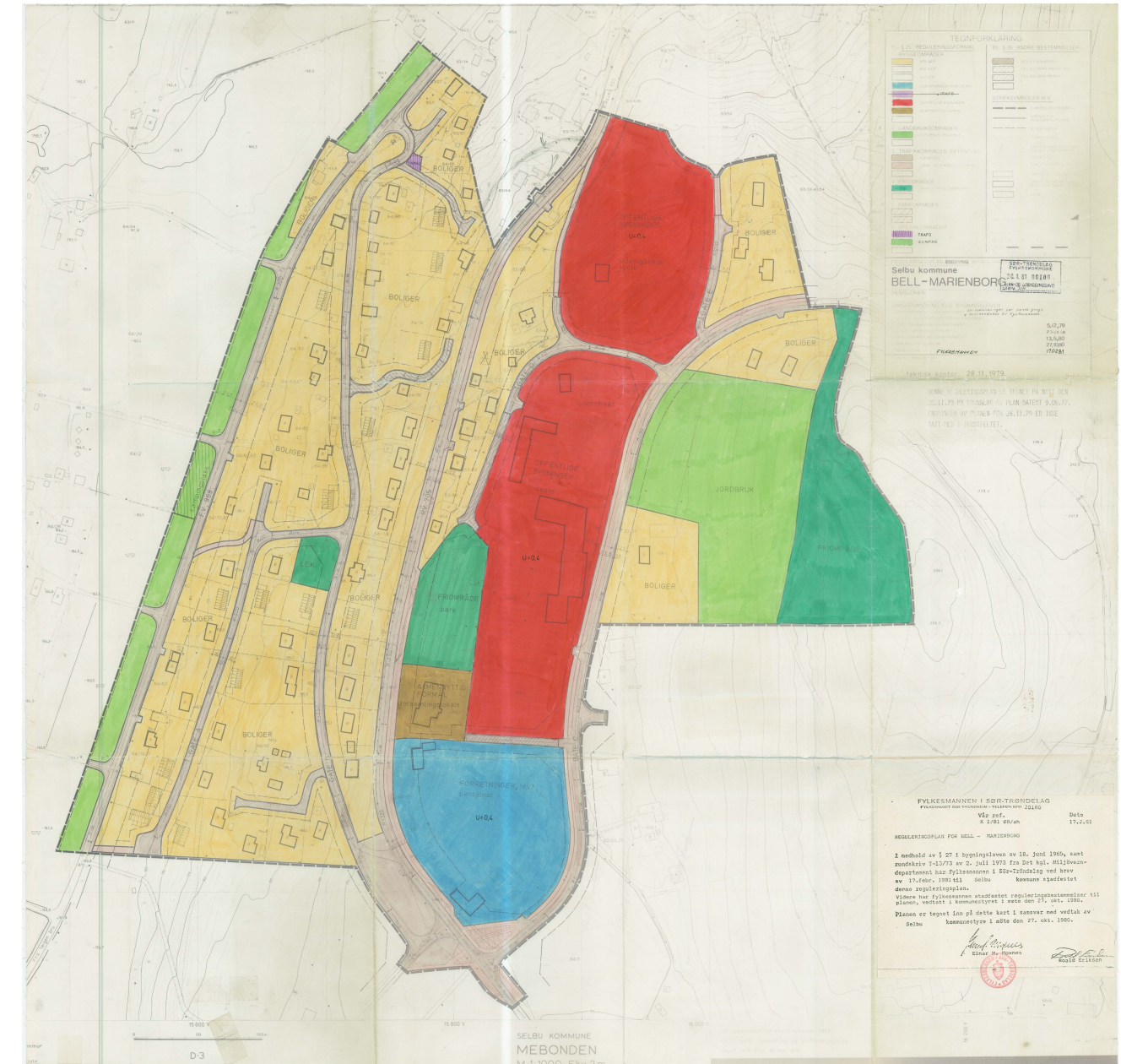




Kartutsnitt

Målestokk: 1:500
Dato: 18/11-2024
Format A4

Selbu kommune





Notat

Deres ref: Vår ref: Dato:
2955/01 / 19720001 L12 /ELN 26.03.01

Til:

Fra:
Eli Nervik

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelsen følger på ark 2.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BELL – MARIENBORG Stadfestet 17.02.1981.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. I dette området skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser, og plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 2.

Område for boligbebyggelse:

- Innen området skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
- I området skal det oppføres frittliggende bolighus i 1 etasje. Hvor terrenget ligger til rette for det kan det etter bygningsrådets skjønn bygges sokkeletasje som kan innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer og parkeringsplasser skal vises på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasje ikke skal bygges samtidig med dette.

Frittliggende garasjer skal ha saltak og ellers være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m². Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

§ 3.

Område for offentlig bebyggelse og allmennyttige formål.

- Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Hvor terrenget ligger til rette for det, kan bygningsrådet tillate at det i tillegg til 2 etasjer bygges sokkeletasje.

§ 4.

Område for forretninger, kontorer m.v.

- Området kan bare nyttes til virksomhet som er knytta til reiselivsnæringa.

- Bebyggelsen kan føres opp i inntil 2 etasjer.

- Bebyggelsens art og utforming, parkering, beplantning, innhegning m. v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

- Det skal på egen grunn sørges for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

- Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig utstrekning unngås, og skal i alle tilfeller skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning etter bygningsrådets skjønn.

- Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er særlig skjemmende for omgivelsene eller til ulempe og sjenanse for de omboende for den offentlige ferdsel.

§ 5.

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene når dette etter bygningsrådets mening ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.

§ 6.

Fellesbestemmelser.

- Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme området får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

- Utførelse, høyde og farge på gjerde skal godkjennes av bygningsrådet.

- Eksisterende vegetasjon skal så vidt mulig søkes bevart.

- Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

- Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

- Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Selbu kommune.

Kjøpesum iht prisliste kr _____ + omkostninger iht prisliste

Eventuelle forbehold:

FINANSIERINGSPLAN

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

Ønsker finansieringstilbud Ja Nei

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgit 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 _____

Personnr. _____

Epost: Har ikke _____

Adresse _____

Postadr. _____

Sted _____ Dato _____

BUDGIVER2

Navn _____

Personnr. _____

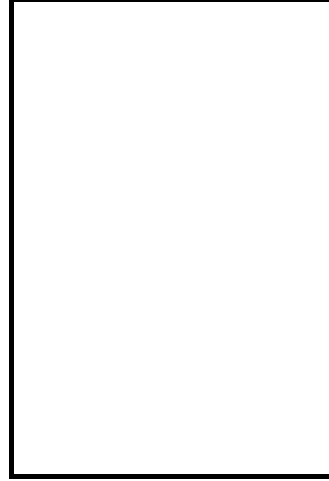
Epost: Har ikke _____

Adresse _____

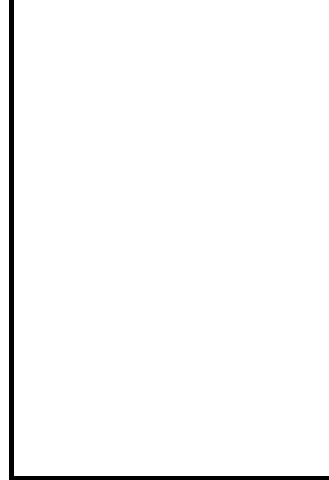
Postadr. _____


Sted _____ Dato _____

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



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



 nylanderpartners.no