

aktiv.



Bjønnavegen 12, 7670 INDERØY

**8 prosjekterte selveierleiligheter
med bla 2-3 soverom, carport og
terrasse beliggende på Gangstad i
vakre Inderøy**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til: 2 640 000 - 3 140 000
Omkost. fra - til: 23 655
Totalpris fra - til: 2 663 655 - 3 163 655
Felleskost. fra - til: 2 599
Selger: Fuglesangdahl Bolig AS
Felleskostnad: Fra kr. 2 590,- til kr. 2 690

Eierform: Eierseksjon
BRA - i: 68 - 72 m²
BRA Total: 68 - 72 m²
Tomt: 1800m²
Matrikkel: gnr. 197, bnr. 134
Oppdragsnr: 1708235007
Sist oppdatert: 02.09.2024

8 prosjekterte selveierleiligheter med bla 2-3 soverom, carport og terrasse.

8 prosjekterte selveierleiligheter på Gangstadhaugen i vakre Inderøy. Gangavstand til dagligvarebutikk. Fine turområder, lekeplasser, småbåtmarina og sjøen innenfor kort rekkevidde. Utsikt mot omkringliggende landområder og antatte gode solforhold. Ca. 11 km nord fra kommunesenteret på Straumen og ca. 11 km sør for Steinkjer.

Leilighetene blir på ca. 68-72 kvm og inneholder gang/entre med garderobe, bod/teknisk rom, bad/vaskerom, 2-3 soverom, kjøkken og stue. Utgang til romslig terrasse på bakkeplan fra stuen. Leilighetene i 1. etasje får tilknyttet carport med utvendig praktisk sportsbod. Leilighetene i 2. etasje får carport og sportsbod i felles anlegg, men får i tillegg en romslig takterrasse over carporten for leiligheten i første plan i tillegg til terrasse utenfor stuen. Dette blir lyse og moderne leiligheter med 2 soverom og god standard. Det kan nevnes kvalitetskjøkken fra Sigdal med innebygde hvitevarer, balansert ventilasjon med varmegjenvinning, varmekabler i gulv i gang og på stue, parkettgulv type lys eik på tørrom (ikke bod) og flis på gulv i gang og på bad/vaskerom, moderne bad/vaskerom med bla vegghengt toalett og dusjhjørne i glass.

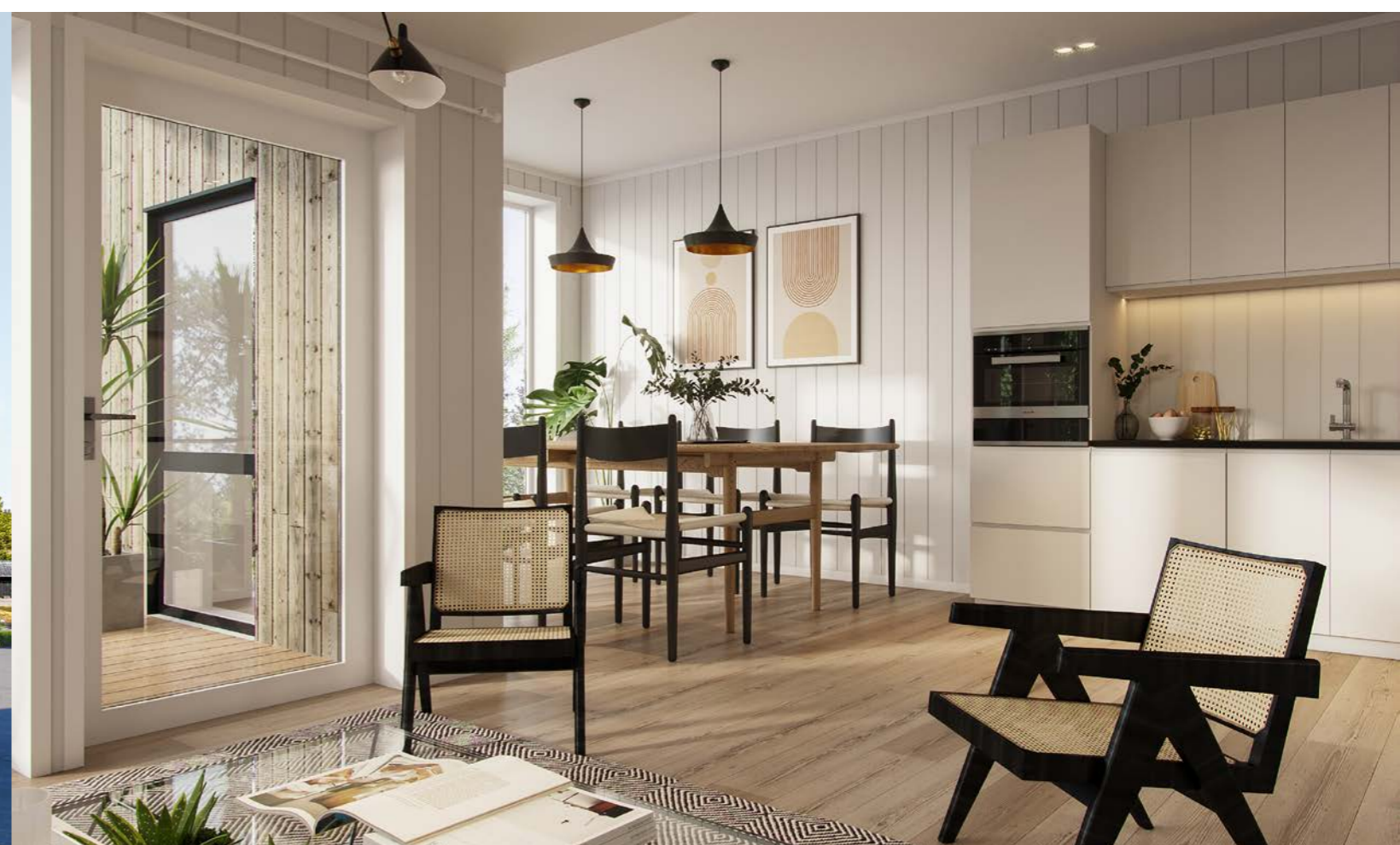
Leilighetene leveres nøkkelferdig - klar til innflytting for kjøper.

Velkommen til en enklere hverdag i Gangstadtunet Sameie!



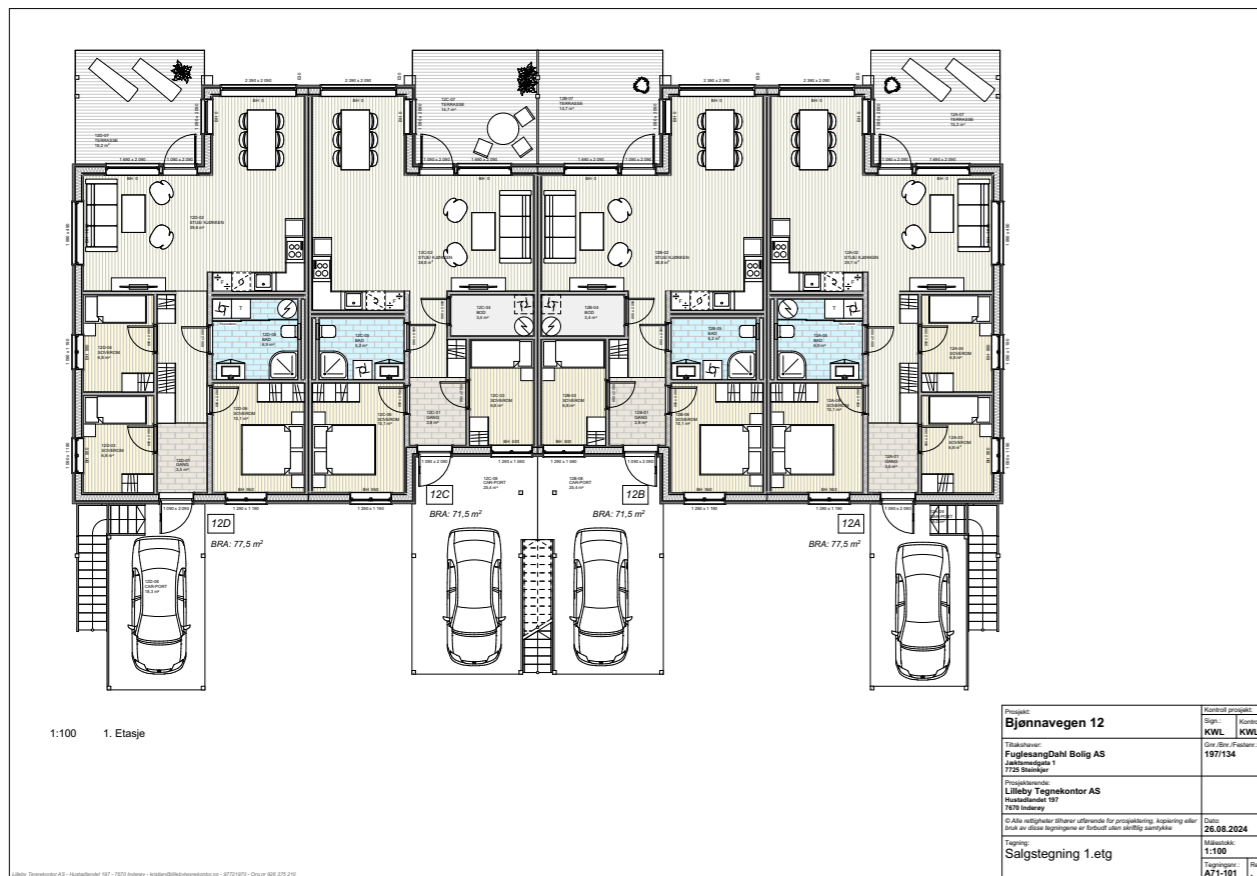


Moderne fasade med store vindusflater og store terrasser



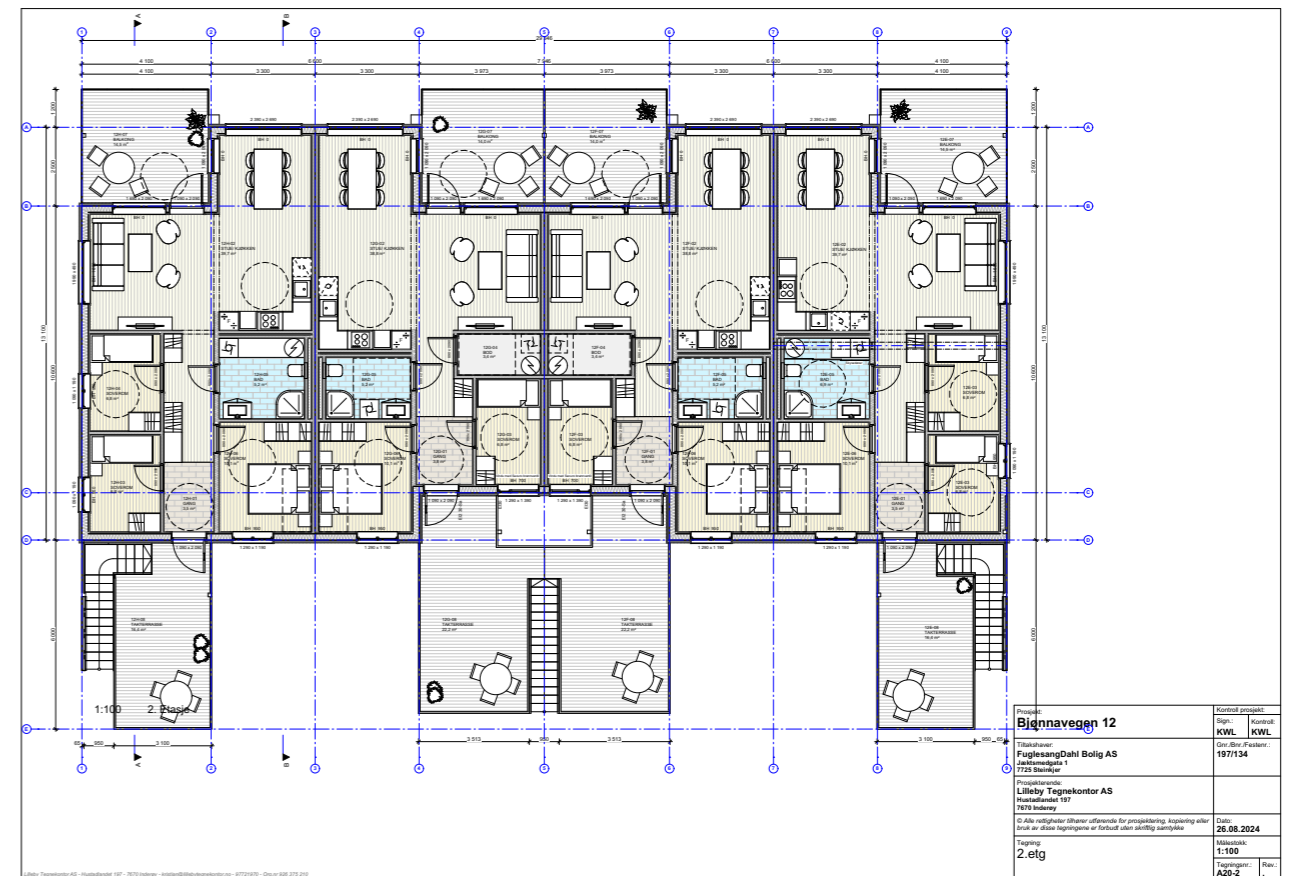
Plantegning

1. etasje



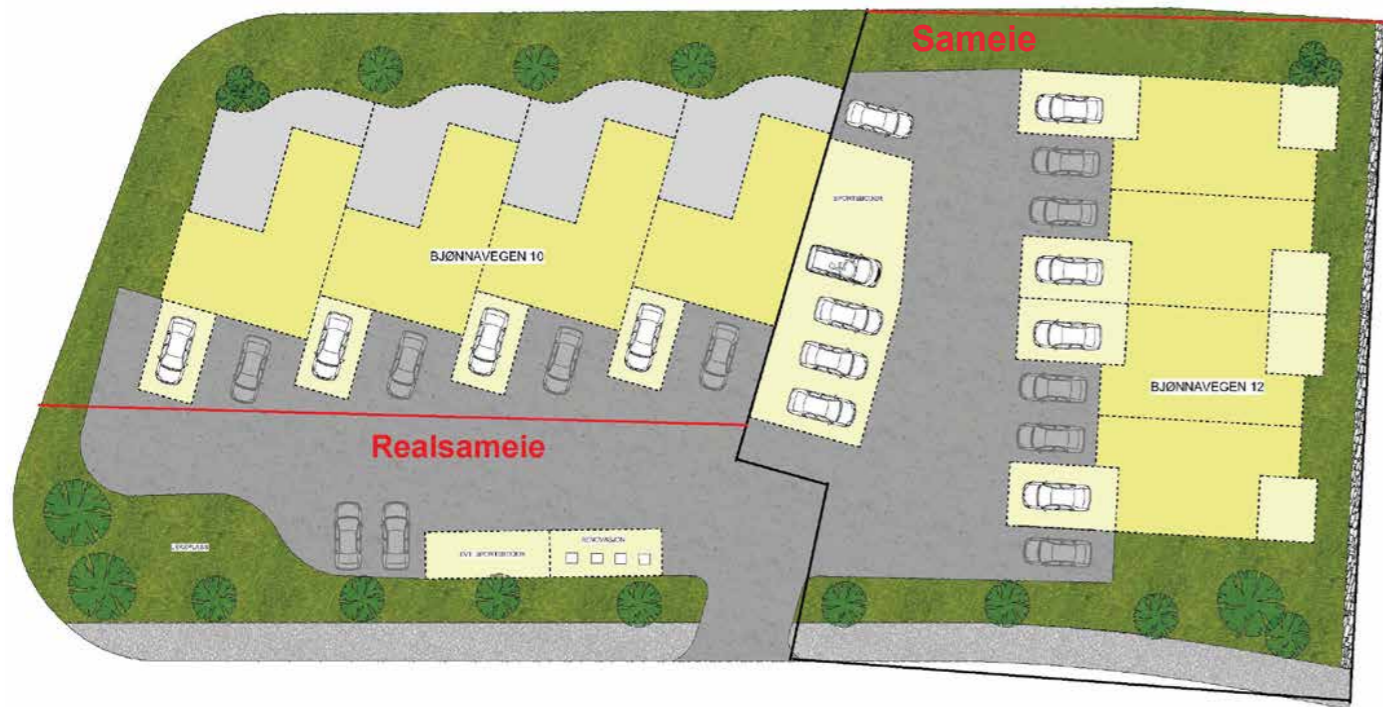
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



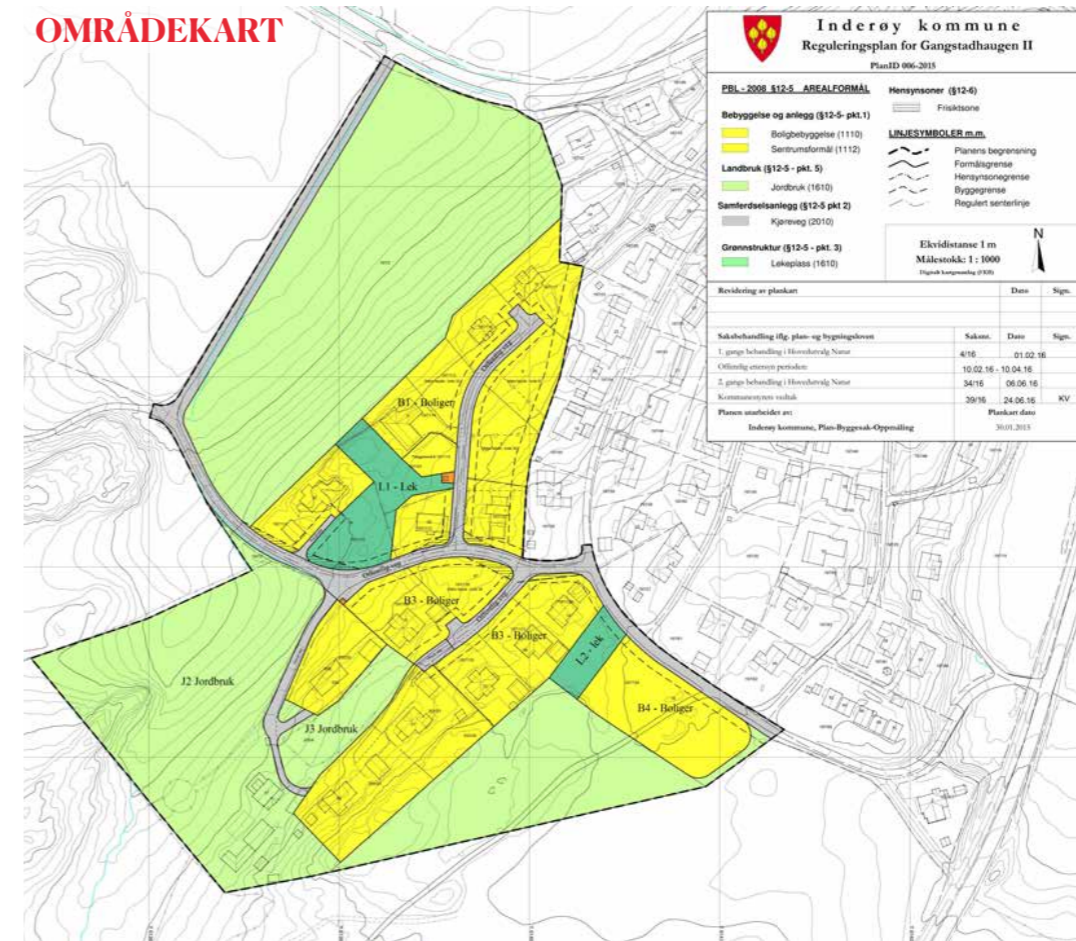
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

UTOMHUSPLAN



7

OMRÅDEKART



6

- Gode solforhold
- 68 kvm BRA
- 2 soverom
- Carport
- Sportsbod
- Lyse moderne leiligheter
- God standard
- Sigdal kjøkken
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Lekeplasser, småbåtmarina og sjøen innenfor kort rekkevidde
- Nøkkelferdig
- Nytt miljø
- Ingen oppussingskostnader
- Alt er nytt





Om eiendommen

Informasjon om prosjektet

Om prosjektet

8 prosjekterte selveierleiligheter på Gangstadhaugen i vakre Inderøy. Gangavstand til dagligvarebutikk. Fine turområder, lekeplasser, småbåtmarina og sjøen innenfor kort rekkevidde. Utsikt mot omkringliggende landområder og antatte gode solforhold. Ca. 11 km nord fra kommunesenteret på Straumen og ca. 11 km sør for Steinkjer.

Leilighetene blir på ca. 68-72 kvm og inneholder gang/entre med garderobe, bod/teknisk rom, bad/vaskerom, 2-3 soverom, kjøkken og stue. Utgang til romslig terrasse på bakkeplan fra stuen. Leilighetene i 1. etasje får tilknyttet carport med utvendig praktisk sportsbod. Leilighetene i 2. etasje får carport og sportsbod i felles anlegg, men får i tillegg en romslig takterrasse over carporten for leiligheten i første plan i tillegg til terrasse utenfor stuen. Dette blir lyse og moderne leiligheter med 2 soverom og god standard. Det kan nevnes kvalitetskjøkken fra Sigdal med innebygde hvitevarer, balansert ventilasjon med varmegjenvinning, varmekabler i gulv i gang og på stue, parkettgulv type lys eik på tørrom (ikke bod) og flis på gulv i gang og på bad/vaskerom, moderne bad/vaskerom med bla vegghengt toalett og dusjhjørne i glass.

Leilighetene leveres nøkkelferdig - klar til innflytting for kjøper.

Velkommen til en enklere hverdag i Gangstadtunet Sameie!

Pris fra - til
Kr 2 640 000 - 3 140 000

Omkostninger fra - til
Kr 23 655

Prisinformasjon
Fastpris. Selger står fritt til å endre priser på usolgte enheter.

Areal fra - til
BRA - i: 68 - 72 m²

Fellesareal i bygg
Ingen fellesareal i bygg, men det legges opp til at sameiet vil være en del av et realsameie på øvrig tomteareal (felles tomteareal) som blir felles for sameiet og prosjekterte rekkehus på Bjønnavegen 10. Kostnader til drift av dette areal vil faktureres over de månedlige felleskostnadene. Kostnader til drift av dette areal fordeles mellom sameiet og rekkehusene iht. ideell andel.

Garasje/Parkering
Parkering i carport ved leilighet for leiligheter i første etasje. For leiligheter i 2 etasje i felles carportanlegg. En parkeringsplass pr leilighet med tilhørende sportsbod i bakkant for leilighetene i første etasje. Leilighetene i 2. etasje får carport og sportsbod i fellesanlegg. Parkeringsplassene fastsettes i Sameiets vedtekter. Selger forbeholder seg retten til tildeling av parkeringsplasser og boders.

Boder
Innvendig bod i leilighet samt sportsbod i bakkant av carport.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Beregnet ferdigstillelse er fra ca. 14 til 16 mnd fra byggestart. Eiendommen skal dog være ferdigstilt senest 16 måneder etter byggestart.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte 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. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

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. 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.

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.

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.

Forsikringssselskap
Eiendommen vil av selger være forsikret i byggeperioden. Etter overtagelse vil eiendommen være forsikret via Sameiet. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
1800 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Ca. 1.800 kvm felles eiet tomt for Sameiet. Tomtene vil disponeres av sameiet i felleskap. Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til sameiets vedtekter. Det gjøres oppmerksom på at oppgitte areal er et ca. areal da eiendommen ikke er fradelt eller oppmålt pr i dag.

Videre vil borettslaget være en del av et realsameie på øvrig tomteareal (felles tomteareal) som blir felles for sameiet og prosjekterte rekkehus på Bjønnavegen 10. Kostnader til drift av dette areal vil faktureres over de månedlige felleskostnadene. Kostnader til drift av dette areal fordeles mellom sameiet og rekkehusene iht. ideell andel.

Leveranse

Kjøkken

Kjøkken i modell Uno klassisk hvit. Monteres i henhold til tegning. Hvitevarer er inkludert. Hvitevarer er av type Gorenje (eller tilsvarende). Se standard kjøkkentegning.

Bad

Innredning iht. tegninger i prospekt - Hvit høyglans. Nødvendig vann og avløp for vaskemaskin er inkludert. Det leveres ettgreps dusjbatteri med dusjgarnityr. Dusjvegg er inkludert. 1 stk. utvendig hagevannkran pr bygg.

Garderobe-fasiliteter

Leveres ikke - Må bestilles som tilvalg hvis ønskelig.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av utarbeidet salgsoppgave som må leses før eventuelt avgivelse av bindende kjøpsbekreftelse. Salgsoppgaven kan lastes ned fra nett eller fås hos megler.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Konstruksjon

Bygningen leveres med ringmur av Thermo mur og betonggulv på grunn, isolert med 30 cm ekspandert polystyren(isopor). Ringmuren er ferdig behandlet. Etasjeskiller med oppbygging ovenfra og ned: Parkett, parkettunderlag, sponplategulv, trinnlydsplate, sponplategulv, bjelkelag av tre med 200m isolasjon av mineralull, elektrikerlekt opphengt i lydbøyer, gipsplate og himling.

Fasade

Bordkledning av typene liggende og stående dobbelfals etter fasadetegninger. All utvendig kledning leveres med ferdig behandlet med grunning og ett strøk fra fabrikk samt ett toppstrøk på byggeplassen. Oppbygging yttervegg (beskrevet fra utside og inn): Kledning etter fasadetegning, lufterlekt, vindtetting av Gu-gips, 198mm bindingsverk isolert med 200mm mineralull, dampspærre, 48mm påføring isolert med 50mm mineralull og innvendig kledning.

Yttertak

Flatt tak (over boligdel), oppbygging fra utside og

inn: papptekking, isolasjon, plastfolie, tro, sperretak, elektrikerlekt og innvendig kledning.

Balkonger/Terrasser/uteplasser

Balkong:

Balkong/terrasse over carport, oppbygging (fra utside og inn): Royalimpregnert tremmegulv, papptekking, tro, sperrer/bjelker med utvendig taknedløp. Spillblikk, takrenner og nedløp av sort plastisolbelagt stål. Rekkverk på balkong i henhold til plan og fasadetegninger.

Treplatt:

Oppbygging: Royalimpregnert terrassebord, balkongbjelkelag lagt på avrettet gruslag.

Ventilasjon

Det blir montert balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget gir 80-90 % varmegjenvinning.

Sanitær

Rørledninger for leilighetene tilkobles anlegget i området. Innvendig fordeles vann og avløpsledninger til de forskjellige rom. Alle ledninger legges skjult i vegger himlinger eller gulv. Det leveres 200 liters varmtvannsbereder. På kjøkken leveres ettgreps blandebatteri for oppvaskbenk og vannlås for avløpsvann. Avsatt stikk for oppvaskmaskin er inkludert. Nødvendig vann og avløp for vaskemaskin er inkludert. Det leveres ettgreps dusjbatteri med dusjgarnityr. Dusjvegg er inkludert. 1 stk. utvendig hagevannkran pr bygg.

Brannsikring

Brannslukningsutstyr og røykvarslere i henhold til forskrifter.

Dører og vinduer

Vinduer og balkongdører leveres overflatebehandlet i farge hvit, begge sider. Hovedinngangsdør leveres med tolags isolerglass, hvitmalt karm, låskasse med sylinder, vrider med skilt. Dør og vindusbeslag er i hvit farge. Innvendige dører leveres med overflatebehandlet hvite dørblad, type slett, med børstet stå utseende på dørvridere og skilter.

Porttelefon og adgangskontroll

Ringeklokke

KabelTV/Bredbånd/telefoni

Mulighet for kollektiv TV/Internett løsning via Sameiet.

Energimerking

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

El-anlegg

Kabelnett leveres av autorisert installatør etter el-forskriftene. Anlegget dimensjoneres for elektrisk oppvarming i alle rom. Det leveres hovedsakelig skjult anlegg. Sikringsskap leveres med automatsikringer og måler. Lys og lyspunkter leveres i nødvendig utstrekning og ifølge el-forskriftene. Det leveres lyspunkt i carport. Det leveres nødvendige utestikk og utebelysning.

Varmekablene leveres med gulvfølere og termostat. Nødvendige panelovner.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming i alle rom. Varmekabler i gulv på gang, stue og bad/vaskerom.

Sameiet/Borettslag/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Det legges opp til en felles renovasjonsløsning. Hvis dette blir vedtatt vil renovasjonen gå over de månedlige felleskostnadene til sameiet.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon 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 Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift

Offentlig tilkoblet vei, vann og avløp. Private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling/nett som må driftes av Sameiet.

Velforening

Videre vil borettslaget være en del av et realsameie på øvrig tomteareal (felles tomteareal) som blir felles for borettslaget og prosjekterte rekkehus på Bjønnavegen 10. Kostnader til drift av dette areal vil faktureres over de månedlige felleskostnadene. Kostnader til drift av dette areal fordeles mellom borettslaget og rekkehusene iht. ideell andel.

Tilbud på lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Midt

Organisasjonsform

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 8 boligseksjoner. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

Stipulerte felleskostnader fra - til
Kr 2 590 - kr. 2 690

Stipulerte felleskostnader inkluderer
Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør 2 590/2 690,- per måned. Se prisliste.

Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet forsikringer, innleide tjenester, internkontroll, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter (ikke renovasjon), avsetning vedlikehold, kollektiv TV og internettpakke og eiendomsskatt tomt.

Opplysninger om fellesgjeld
Ingen fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld
Ingen fellesgjeld

Vedtekter/husordensregler
Utkast til budsjett for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Utkast til vedtekter kan fås hos megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det

gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5053/197/134:
15.08.2013 - Dokumentnr: 679864 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5053 Gnr:197 Bnr:20

01.01.2018 - Dokumentnr: 88852 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1756 Gnr:197 Bnr:134

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelte fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen. Tinglyste servitutter følger eiendommen.

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/ erklæringer 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.

Ferdigattest/brukstillatelse

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.

Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har 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.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift
Offentlig tilkoblet vei, vann og avløp. Private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling/nett som må driftes av Sameiet.

Reguleringsplan og rammetillatelse
Eiendommen omfattes av reguleringsplan - Gangstadhaugen 2, 24.06.2016. Området er benevnt som B4 og er godkjent til boligformål. Det kan være planlagt videre utbygging i området. Kopi av plan og bestemmelser kan fås hos megler, og vil være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kjøpebetingelser

Lovanvendelse

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, 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 som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. 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.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven 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.

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

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven 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 fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at

utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Arealberegninger

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale 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 tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor, 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 enn markedsført areal.

Forbehold fra utbygger

Selger tar forbehold om følgende:

" At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.

" At 4 av 8 leiligheter forhåndsselges slik at, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.

" At, ingen uforutsette prisstigninger innenfor entreprisen oppstår, slik at prosjektets budsjett ikke lenger kan forsvares.

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.09.2025.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd i form av tilfredsstillende salg og innvilget igangsettingstillatelse. Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Særskilt forbehold vedrørende Covid-19 "koronavirus" pandemien

Den siste tids utvikling forårsaket av pandemien knyttet til Covid-19 har medført at flere land, herunder Norge, har iverksatt tiltak for å begrense smittespredning. Generelt sett har dette allerede forstyrret den globale logistikken og medført vanskeligheter kontaktskjedene. Selger vil kunne bli rammet direkte eller indirekte av det pågående utbruddet med den konsekvens at byggarbeidenes fremdrift kan bli påvirket. Om og i hvilken grad byggeprosjektets fremdrift vil kunne bli påvirket, er ukjent på kontraktinngåelsestidspunktet og er utenfor byggherres kontroll. "Forsinkelser" eller andre oppfyllelsesvanskeligheter som skyldes konsekvenser av koronavirus gir selger rett til forlenget byggetid og kan ikke gjøres gjeldende som forsinkelse av kjøper. Denne kontraktsbestemmelsen har forrang ved ev. motstrid med andre kontraktsbestemmelser.

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeid etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeid skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

Salg av kontraktsposisjoner
Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg kan det påløpe et administrasjonsgebyr. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

Avbestilling
Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 - 54. Ved avbestilling må kjøper betale vederlag for utført arbeid og erstatning basert på individuell erstatningsutmåling.

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

under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10). Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11.

Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket 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:

1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. 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 megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.


Meglernes vederlag

Kjøper plikter å vedlegge finansieringsbekreftelse på avtalt kjøpesum fra norsk godkjent finansinstitusjon.

Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven 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.



	Byggebeskrivelse for leiligheter på Gangstadtunet			
	Side 1 av 3	Utarbeidet: 09.01.21	Rev dato: 15.03.21	Godkjent av: Erling Fuglesang

BYGGEBSKRIVELSE

Dato 15.03.2021

For leiligheter på Gangstadtunet i Inderøy kommune.

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner.

Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen og plantegninger.

I slike tilfeller er byggebeskrivelsen retningsgivende.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, garderobeløsninger, fargevalg, dør og vindusform/-størrelse, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.

Videre kan vindusplassering/-størrelse i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget.

Det bygges etter TEK 17.

Det vil bli muligheter for individuelle tilpasninger i forbindelse med kjøkken/bad leveranser, flis, parkett, dører/vinduer og maling, samt elektrisk- og rør-anlegg. Disse omgjøringene er avhengig av hvor langt byggeprosessen har kommet.

Ferdigstillelsesgrad

- Leilighetene leveres nøkkelferdig med oppgruset gårdsplass og tilsådd plen.
- Bordkledning leveres ferdig grunnet og ett strøk fra fabrikk og dekkende toppstrøk på byggeplass.
- Ringmurer leveres isolert på begge sider og er behandlet på utsiden

For innvendige flater (gulv, vegg og himling):

Se romskjema. Alle mdf-plater og tak-ess plater leveres med standard bomull farge.

Innkassinger


Det vil i, eller mellom, enkelte rom være behov for å legge ventilasjonskanaler, disse vil bli innkasset.

Nye sjakter

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

Grunnmur

Bygningen leveres med ringmur av Thermo mur og betonggulv på grunn, isolert med 30 cm ekspandert polystyren(isopor). Ringmuren er ferdig behandlet.

 FuglesangDahl	Byggebeskrivelse for leiligheter på Gangstادتunet				
	Side 2 av 3	Utarbeidet: 09.01.21	Rev dato: 15.03.21	Godkjent av: Erling Fuglesang	Tore Brenne

Etasjeskiller

Etasjeskiller med oppbygging ovenfra og ned: Parkett, parkettunderlag, sponplategulv, trinnlydsplate, sponplategulv, bjelkelag av tre med 200mm isolasjon av mineralull, elektrikerlekt opphengt i lydbøyler, gipsplate og himling.

Yttervegger

Bordkledning av typene liggende og stående dobbelfals etter fasadetegninger. All utvendig kledning leveres med ferdig behandlet med grunning og ett strøk fra fabrikk samt ett toppstrøk på byggeplassen. Oppbygging yttervegg (beskrevet fra utside og inn): Kledning etter fasadetegning, lufterlekt, vindtetting av Gu-gips, 198mm bindingsverk isolert med 200mm mineralull, dampspærre, 48mm påforing isolert med 50mm mineralull og innvendig kledning.

Innervegger

Innervegger er av bindingsverk, som regel 98 eller 148mm. Noen ganger kan det forekomme at vegger er bredere enn disse «standard» målene. Dette gjøres slik at alt av rør og ledninger blir skjult i vegg. Men dette skal utføres slik at de ikke blir bredere enn nødvendig. Alle innervegger leveres isolert med 70mm mineralull. Mellom boenhetene vil det bli en lyd/brannskillevegg, oppbygging av denne: 2 lag kledning, bindingsverk med isolasjon, 30mm luftspalte, bindingsverk med isolasjon og 2 lag kledning.

Vinduer og dører

Vinduer og balkongdører leveres overflatebehandlet i farge hvit, begge sider. Hovedinngangsdør leveres med tolags isolerglass, hvitmalt karm, låskasse med sylinder, vrider med skilt. Dør og vindusbeslag er i hvit farge. Innvendige dører leveres med overflatebehandlet hvite dørblad, type slett, med børstet stå utseende på dørvridere og skilter.

Listverk og utforinger

Listverk og utforinger leveres overflatebehandlet i farge hvit. Med limte gjæringer og åpen spikring, dvs. synlige spikerhull. Taklist profilert. Innvendig hulkil hjørnelist. Utvendig hjørnelist slett. Karmlist og gulvlist er slett. Overgangslister mellom parkett og flis, utføres med metall lister med børstet stål utseende.

Takkonstruksjon

Flatt tak (over boligdel), oppbygging fra utside og inn: papptekking, isolasjon, plastfolie, tro, sperretak, elektrikerlekt og innvendig kledning.

Balkong


Balkong/terrasse over carport, oppbygging (fra utside og inn): Royalimpregnert tremmegulv, papptekking, tro, sperrer/bjelker med utvendig taknedløp. Spillblikk, takrenner og nedløp av sort plastisolbelagt stål. Rekkverk på balkong i henhold til plan og fasadetegninger.

Treplatt

Oppbygging: Royalimpregnert terrassebord, balkongbjelkelag lagt på avrettet gruslag.

Ventilasjon

Det blir montert balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget gir 80-90 % varmegjenvinning.

 FuglesangDahl	Byggebeskrivelse for leiligheter på Gangstادتunet				
	Side 3 av 3	Utarbeidet: 09.01.21	Rev dato: 15.03.21	Godkjent av: Erling Fuglesang	Tore Brenne

Boligens isolasjon og varmetap

Boligen er isolert i henhold til TEK17.

Kjøkkeninnredning.

Kjøkken i modell Uno klassisk hvit. Monteres i henhold til tegning. Hvitevarer er inkludert. Hvitevarer er av type Gorenje (eller tilsvarende). Se standard kjøkkentegning.

Baderomsinnredning

Hvit Høyglans.

Rørlegging og sanitærutstyr

Rørledninger for leilighetene tilkobles anlegget i området. Innvendig fordeles vann og avløpsledninger til de forskjellige rom. Alle ledninger legges skjult i vegger himlinger eller gulv. Det leveres 200 liters varmtvannsbereder. På kjøkken leveres ettgreps blandebatteri for oppvaskbenk og vannlås for avløpsvann. Avsatt stikk for oppvaskmaskin er inkludert. Nødvendig vann og avløp for vaskemaskin er inkludert. Det leveres ettgreps dusjbatteri med dusjgarnityr. Dusjvegg er inkludert. 1 stk. utvendig hagevannkran pr bygg.

Elektriker, teknisk utstyr.

Kabelnett leveres av autorisert installatør etter el-forskriftene. Anlegget dimensjoneres for elektrisk oppvarming i alle rom. Det leveres hovedsakelig skjult anlegg. Sikringsskap leveres med automatsikringer og måler. Lys og lyspunkter leveres i nødvendig utstrekning og ifølge el-forskriftene. Det leveres lyspunkt i carport. Det leveres nødvendige utestikk og utebelysning. Varmekablene leveres med gulvfølere og termostat. Nødvendige panelovner.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming i alle rom.

Garderobeskap

Leveres ikke

Tv/ Bredbånd

Det leveres 1 stk. tv uttak pr enhet.

Diverse utstyr

Brannslukningsutstyr og røykvarslere i henhold til forskrifter.

Utvendig arbeider

Gårdsplass leveres oppgruset og plen blir tilsådd. Endelig utforming bestemmes i sin helhet av utbygger.

FuglesangDahl Bolig AS

Romskjema - Gangstادتunet - 8-mannsbolig

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Elektro, lys og varme
01 Gang	Flis 20x20 Grå	MDF, hvit	Takess	Lampe i tak. Varmekabler
02 Stue	Parkett, lys eik.	MDF, hvit	Takess	TV-/fiberuttak, 3 stykk stikk for lys ved topp vegg. 1 stykk panelovn.
02 Kjøkken	Parkett, lys eik	MDF, hvit	Takess	Egen kurs for induksjonstopp. Lampe i tak.
03 Soverom	Parkett, lys eik	MDF, hvit	Takess	Lampe i tak. 1stk panelovn
04 Bod	Våtromsbelegg med oppbrett	MDF, hvit	Takess	Lampe i tak. Sikringsskap. Stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel
05 Bad	Flis: 20x20 grå. 5x5cm mosaikk i dusjsone	Flis: 20x20 hvit	Takess	1 stykk spotter i tak med dimmefunksjon. Speil over vask med lys. Varmekabler i gulv
06 Soverom	Parkett, lys eik	MDF, hvit	Takess	Lampe i tak. 1stk panelovn
07 Terrasse	28x120mm Royalimpregnert terrassebord, rillet		Tett himling med kledning	Utelampe. 1 stykk dobbel stikkontakt
07 Balkong	28x120mm Royalimpregnert terrassebord, rillet, tett gulv			Utelampe. 1 stykk dobbel stikkontakt
08 Carport	Betonggulv		Tett himling med kledning	Utelampe. 1 stykk dobbel stikkontakt
08 Takterrasse over carport	28x120mm Royalimpregnert terrassebord, rillet, tett gulv			Utelampe. 1 stykk dobbel stikkontakt
09 Sportsbod	Betonggulv	Synlig bindingsverk	Synlig sperrer	Lampe i tak. 1 stykk dobbel stikkontakt
10 Carport	Betonggulv		Tett himling med kledning	Utelampe. 1 stykk dobbel stikkontakt
Dører:				
Ytterdør:	Hvit, med glassfelt, type Cello Gl/1 eller tilsvarende			
Boddør:	Hvit, tett			
Balkongdør:	Hvit, med glassfelt			
Innerdør:	Hvit glatt			
Listverk:				
Gulvlist:	Eik, glatt	Dimensjon 15x45		
Karmlist:	Hvit glatt	Dimensjon 12x58		
Taklist:	Hvit, profilert	Dimensjon 21x34		

Sanitær og utstyr	Annet
	Ringeklokke
Se egen tegning av innredning. Kjøkkenavtrekk med eget avtrekk. Etthånds blandebatteri	Komplett kjøkkeninnredning med med innebygget hvitevarer. Se egen tegning
Garderobeskap leveres ikke	
Varmtvannsbereider. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Skap for rør. Ventilasjonsaggregat.	
90cm baderomsinnredning med enkel vask. Etthånds blandebatteri. Vegghengt toalett. Takdusjsett med topp og hånddusj. Dusjhjørne med rette dører i glass 90x90cm. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.	
Garderobeskap leveres ikke	
Utvendig vannkrane	
	Er i tilknytning til rekkehusene
	Er i tilknytning til rekkehusene

Sameiet Gangstadhaugen

DATO 02.09.2024

Leilighet	BRA	Pris	Oppstartskap.	Pris inkl omkost	Felleskost/brøk/mnd	Felleskost/enhet/mnd	Totale felleskost.
H0101	72	3 040 000	10 000	3 050 000	2 000	690	2 690
H0102	68	2 640 000	10 000	2 650 000	2 000	590	2 590
H0103	68	2 640 000	10 000	2 650 000	2 000	590	2 590
H0104	72	3 040 000	10 000	3 050 000	2 000	690	2 690
H0201	72	3 140 000	10 000	3 150 000	2 000	690	2 690
H0202	68	2 740 000	10 000	2 750 000	2 000	590	2 590
H0203	68	2 740 000	10 000	2 750 000	2 000	590	2 590
H0204	72	3 140 000	10 000	3 150 000	2 000	690	2 690

Inkludert i budsjetterte månedlig beløp

Forsikringer	Forretningsførerhonorar	Kollektiv TV og internettpakke
Innleide tjenester	Kommunale avgifter	Eiendomsskatt, tomt
Internkontroll	Avsetning til vedlikehold	

Sameiet Gangstadhaugen

Driftsbudsjett år 1

02.09.2024

INNTEKTER

Innkrevde felleskostnader	249 504
Oppstartskapital	80 000
SUM INNTEKTER	329 504

KOSTNADER
Fordeling

Forsikring	40 000	Eierbrøk
Eiendomsskatt, tomt	5 000	Eierbrøk
Forretningsførerhonorar	30 000	Eierbrøk
Tilleggstjenester	5 000	Eierbrøk
Internkontroll/HMS-system	25 000	Eierbrøk
Innleide tjenester	20 000	Eierbrøk
Andre kostnader (bankgebyr etc)	5 000	Eierbrøk
Kommunale avgifter, forbruk	32 000	Eierbrøk
Vedlikeholdsavsetning	30 000	Eierbrøk
TV/Bredbånd	57 504	Enhet

SUM KOSTNADER	249 504
----------------------	----------------

DRIFTSRESULTAT

INNTEKTER	329 504
KOSTNADER	-249 504
DRIFTSRESULTAT	80 000

AVSETNING OG VEDLIKEHOLD

TIL AVSETNING OG VEDLIKEHOLD	80 000	Eierbrøk
-------------------------------------	---------------	----------

MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER

		Eierbrøk	pr.mnd
Seksjon	1	72/560	2 690
Seksjon	2	68/560	2 590
Seksjon	3	68/560	2 590
Seksjon	4	72/560	2 690
Seksjon	5	72/560	2 690
Seksjon	6	68/560	2 590
Seksjon	7	68/560	2 590
Seksjon	8	72/560	2 690

FORUTSETNINGER

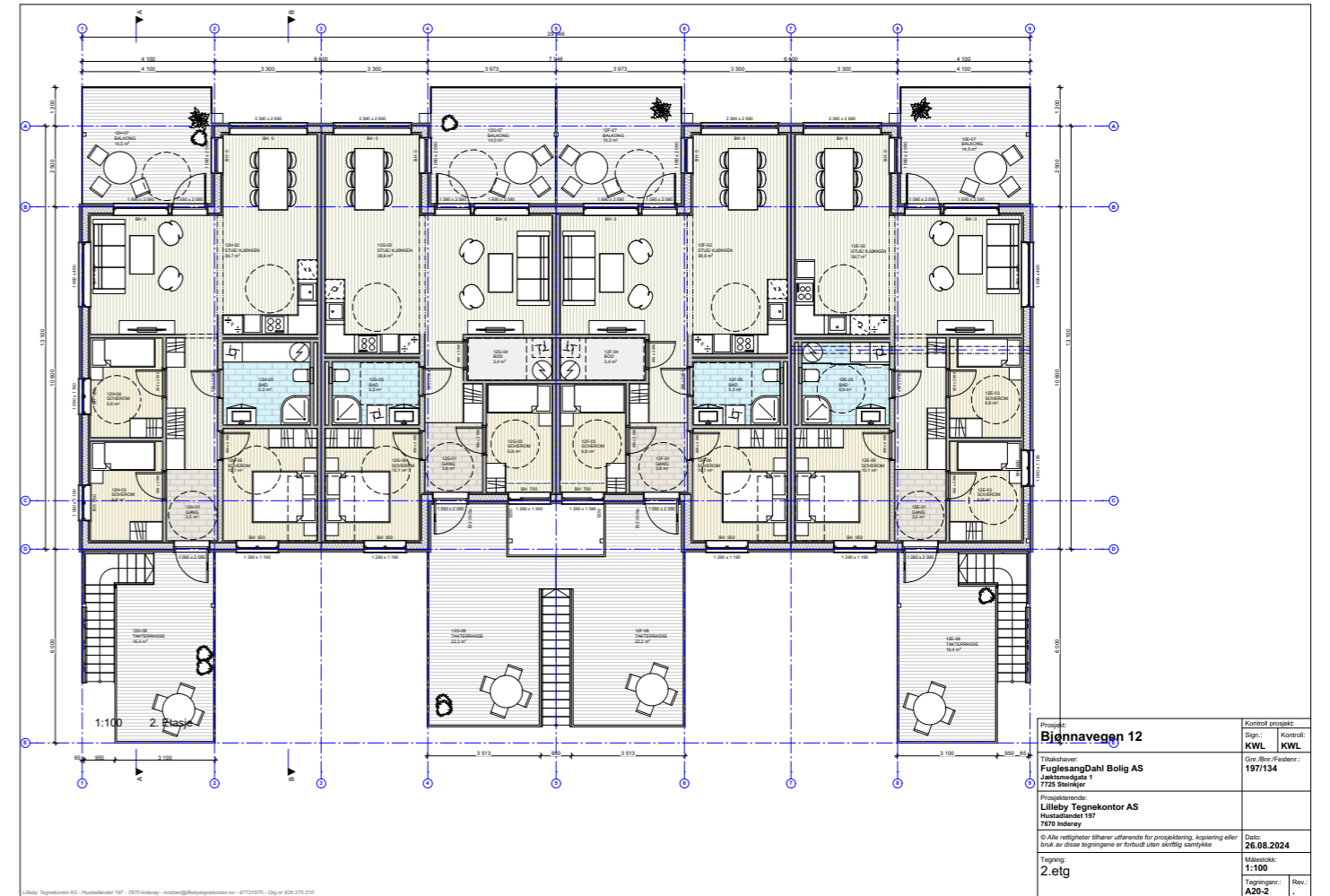
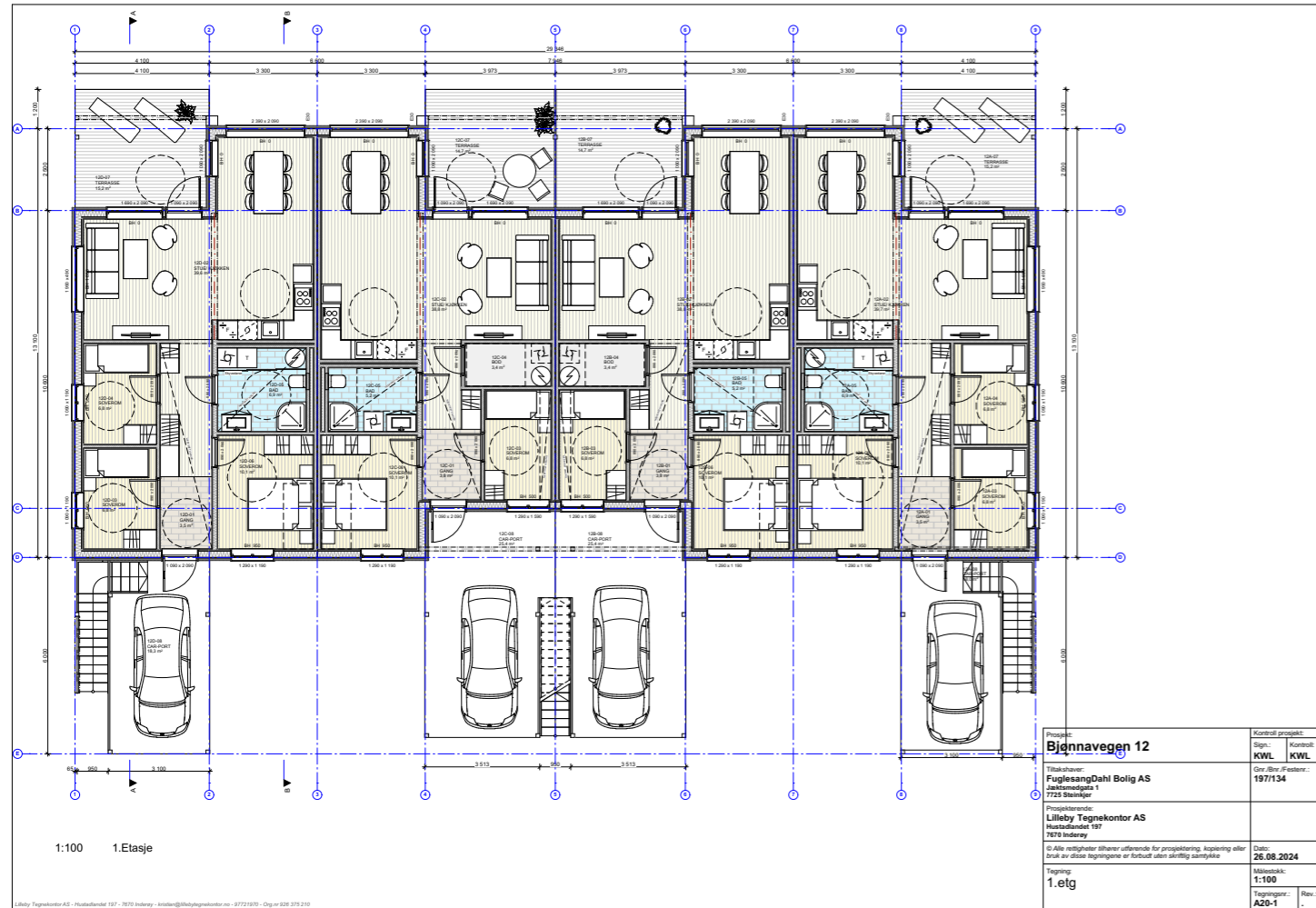
Eierbrøk

pr.mnd

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommer fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet. Endringer i organiseringen av eiendommen, leveranser, samt eierbrøk/arealer vil medføre endringer i budsjett og fordelte felleskostnader.

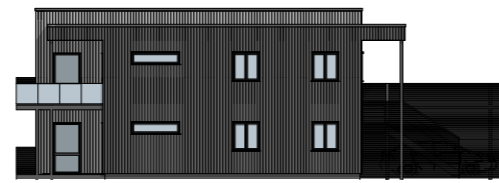
Forbruk av kommunale avgifter er medtatt i budsjettet. Ikke renovasjon.

Kostnadene er fordelt etter eierbrøk, unntatt tv/internet som er fordelt pr seksjon.





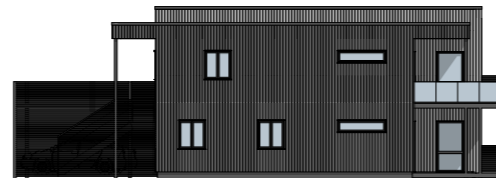
1:150 Fasade nord-vest



1:150 Fasade sør-vest



1:150 Fasade sør-øst



1:150 Fasade nord-øst



Prosjekt: Bjønnavegen 12	Kontroll prosjekt: Sign.: KWL KWL
Tilskottshaver: FuglesangDahl Bolig AS Jættensveggå 1 7725 Steinkjer	Gov./Brev./Festevr.: 1977/134
Prosjektleder: Lillevy Tegnekontor AS Hustadøstet 197 7870 Inderyr	Date: 26.08.2024
© Alle rettigheter tilhører utføreren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Fasader	Målestokk: 1:150 Tegningsnr.: A40-1 Rev.: -



Prosjekt: Bjønnavegen 12	Kontroll prosjekt: Sign.: KWL KWL
Tilskottshaver: FuglesangDahl Bolig AS Jættensveggå 1 7725 Steinkjer	Gov./Brev./Festevr.: 1977/134
Prosjektleder: Lillevy Tegnekontor AS Hustadøstet 197 7870 Inderyr	Date: 26.08.2024
© Alle rettigheter tilhører utføreren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: 3d-perspektiv	Målestokk: A40-2 Rev.: -



Oppdragsnummer: 1708230137
Formidlingsnummer:

KJØPEKONTRAKT EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Elektronisk tinglysning - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side. Banken må være tilknyttet elektronisk samhandling.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 993609145

Dersom e-tinglysning ikke lar seg gjøre må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringsloven) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

Fuglesangdahl Bolig AS
Postboks 4013 Nordstia
7726 Steinkjer

Org.nummer: 816 989 612
Tlf: 995 80 130
E-post: tore.brenne@fuglesangdahl.no

heretter kalt **selger**, og:

heretter kalt **kjøper**, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

Selger

side 1 av 11

Kjøper

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet ved et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Endelig betegnelse vil foreligge etter fradeling fra den eiendom som denne eiendommen nå er en del av. Den fradelte eiendommen vil deretter bli seksjonert og leiligheten vil få sitt eget seksjonsnummer og H-nummer. Det særskilte gårds-, bruks- og seksjonsnummer kalles heretter **eiendommen**.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Fuglesangdahl Bolig AS

Org.nummer 816 989 612

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på eiertomt under fradeling fra Bjønnavegen 12 C, gnr. 197, bnr. 134, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Inderøy kommune.

Eiendommen består av en eierseksjon og ev. en tilleggsdel. Avtalen innebærer at selger overdrar eierseksjonen til kjøper, med enerett til å bruke seksjonen og ev. tilleggsdel, samt ikke-eksklusiv rett til å benytte eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Leilighetens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt som bruksareal og primærrom (BRA og P-ROM) i henhold til NS 3940. Det endelige areal kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrentlige areal som er angitt i salgsgrunnlaget. Slike mindre justeringer i arealet skal ikke gi noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil pluss/minus 5 %.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Eiendommen er betegnet som nummer H0xx i salgsoppgaven.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr 2 640 000 kronertommillionersekshundredeogførtitusen

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	2 640 000,00
Andel dokumentavgift	1 560,00
Stiftelsesgebyr sameie	3 750,00
Stiftelsesgebyr realsameie	3 605,00
Startkapital til sameiet	10 000,00
Tilknytningsavgift TV/Internett	3 500,00
Tinglysningsavgift skjøte	500,00
Tinglysningsavgift pantedokument	500,00
Panteattest kjøper	240,00
Totalt kr.	2 663 655,00

I tillegg kommer tinglysningsgebyr kr 500,- og attestgebyr kr 240,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

Selger

side 2 av 11

Kjøper

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge, til hvilken kostnad og innen hvilken frist. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Leiligheten som skal oppføres ligger i en blokk, hvor prisene på den enkelte enhet og selgers oppføring /leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøperen er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for boligblokken som helhet.

Selger

side 3 av 11

Kjøper

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, Orgnr: 984484496
Tlf: 913 17 607
E-post til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkonto nr. **4448 23 40072**, Boli Eiendomsmegling AS og merkes med følgende KID: xx.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringsloven § 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 ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntre betalingsplikten straks garanti etter bustadoppføringsloven § 12 er stilt.

Dersom garanti etter bustadoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrukk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkonto nr. 4448 23 40072, Boli Eiendomsmegling AS, merkes med KID: 170823013728, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringsloven § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringsloven § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringsloven § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglerforetakets klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parters samtykke.

Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter Lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringsloven § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

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

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter bustadoppføringsloven § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSE

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendom som denne eiendommen er en del av, og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Selger gir herved Boli Eiendomsmegling AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Boli Eiendomsmegling AS. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Boli Eiendomsmegling AS fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, usteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest sendes meglerforetaket i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Eiendommen er forventet ferdigstilt 11-14 måneder etter byggstart basert på tidspunkt for bortfall av forbehold, jf. avtalens punkt 17. Eiendommen skal dog være ferdig senest 14 måneder etter at forbehold er bortfalt.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte 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. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Selger skal også sende kopi av varsel om overtakelse til meglerforetaket.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

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.

Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

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.

Som vedlegg til denne kontrakten følger overtakelsesprotokoll som skal signeres av begge parter ved overtakelsen.

Hva gjelder utvendige og innvendige fellesarealer vises det til punkt 15.

Selger

side 6 av 11

Kjøper

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsvalg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i bustadoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringsloven § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringsloven § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringsloven § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

Selger

side 7 av 11

Kjøper

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan selger foreta endringer i fellesareal, bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer, med mindre endringene må antas å være uvesentlige.

13. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

14. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. bustadoppføringsloven § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

Selger

side 8 av 11

Kjøper

15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige, skal selger så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstilt har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

16. FORSIKRINGER

Eiendommen er fullverdiforsikret i Eiendommen vil av selger være forsikret i byggeperioden. Etter overtagelse vil eiendommen være forsikret via Sameiet. Kjøper må selv tegne innboforsikring. med polisenr. . Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løsøreforsikring.

Selger

side 9 av 11

Kjøper

17. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave med vedlegg.

Ingen forbehold kan tas for en lengre periode enn 18 måneder fra kontraktsinngåelse. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes meglerforetaket.

Ekstraordinært forbehold:

På grunn av smittefare og smitteverntiltak iverksatt i forbindelse med korona-pandemien i mars 2020 er igangsetting/fremdrift/ferdigstilling av prosjektet usikker. Utbygger/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 utbygger/selger.

18. SAMEIET

Bygningen som eiendommen ligger i, vil bli seksjonert før ferdigstillelse og overtakelse av kjøpers eiendom. Eierseksjonssameiet vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse av sin eiendom. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom sameierne vil reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Utkast til vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper.

Eierseksjonssameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer iht. sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæring.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene.

Eiendommens månedlige felleskostnader er stipulert til kr 2 599,- for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av eiendommen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

19. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringsloven §§ 52-54.

20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr kr 20.000,- (inkl. mva.).

Selger

side 10 av 11

Kjøper

21. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringsloven krever skriftlighet.

23. VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting som rett verneting for tvister etter denne kontrakt.

24. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av avtalen:

- Salgsoppgave med vedlegg
- Grunnbokskrift datert xx
- Budsjett og vedtekter datert
- Endelige plantegninger datert xx

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 - ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato: _____

Fuglesangdahl Bolig AS

Selger

side 11 av 11

Kjøper



Nabolagsprofil

Bjønnavegen 12

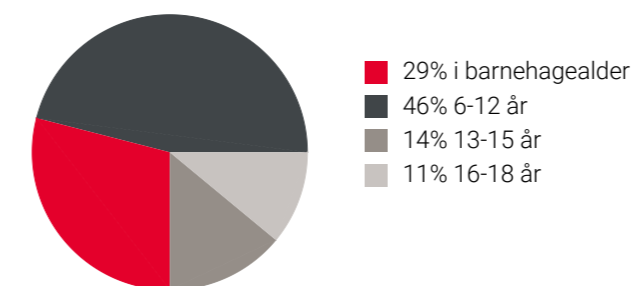
Offentlig transport

🚶 Gangstadkorsen	6 min	🚶
Linje 455, 640, 722, 723	0.4 km	
🚶 Sparbu stasjon	10 min	🚶
Linje R70	10.7 km	
✈️ Namsos lufthavn	1 t 17 min	🚶
✈️ Trondheim Værnes	1 t 17 min	🚶

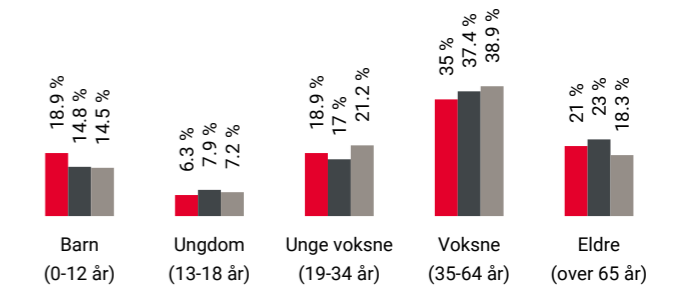
Skoler

Sandvollan skole (1-7 kl.)	16 min	🚶
90 elever, 7 klasser	1.2 km	
Inderøy ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min	🚶
271 elever, 18 klasser	10.5 km	
Mære landbruksskole	7 min	🚶
165 elever	6.3 km	
Inderøy videregående skole	9 min	🚶
246 elever, 13 klasser	9.8 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Gangstad	286	114
🟤 Kommune: Inderøy	6 794	3 343
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

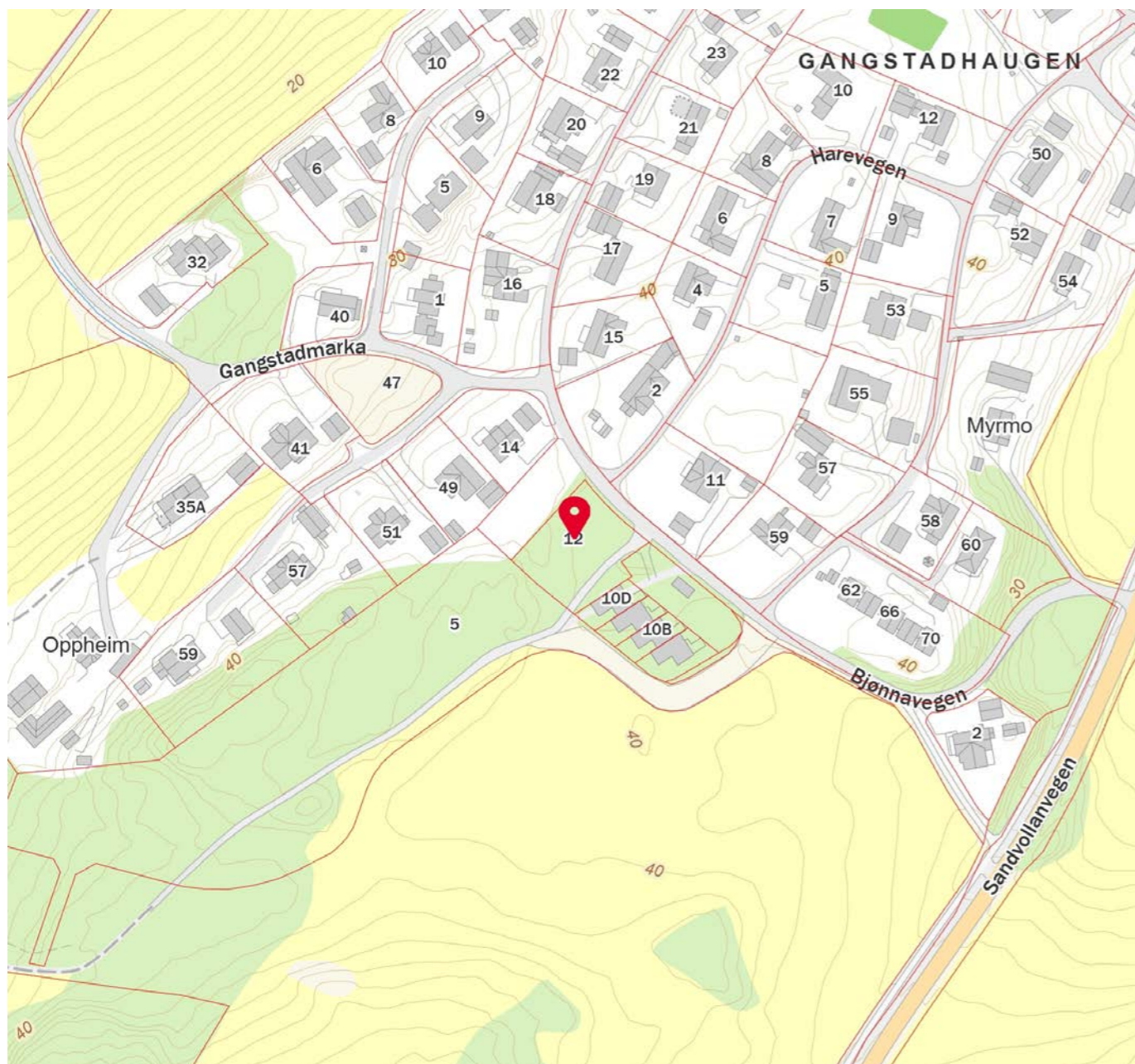
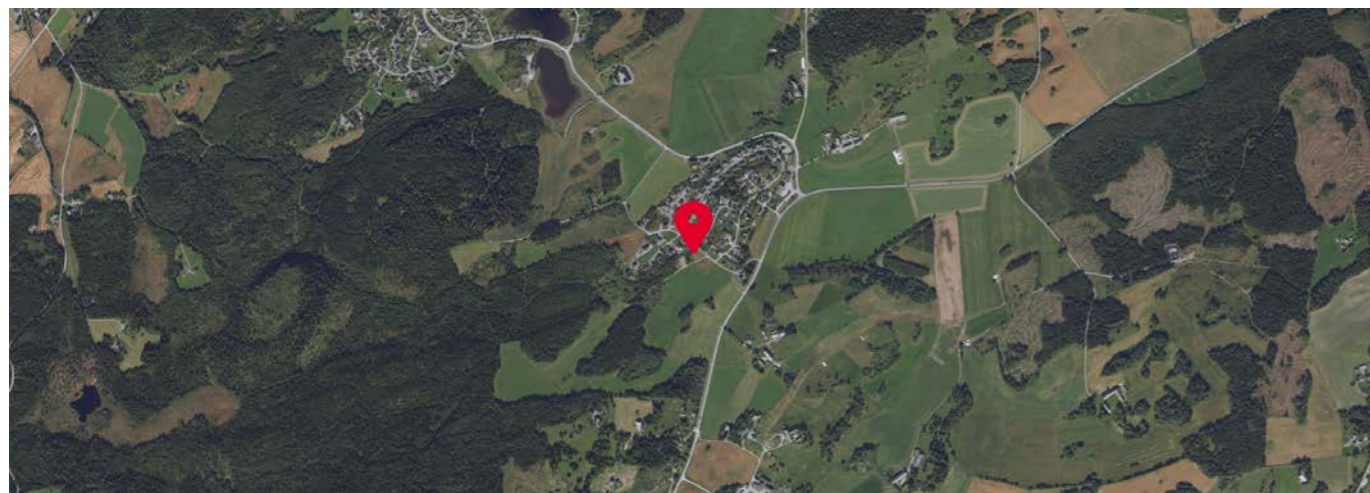
Sandvollan barnehage (1-5 år)	17 min	🚶
46 barn	1.2 km	
Eventyrskogen naturbarnehage (0-5 år)	8 min	🚶
23 barn	7.4 km	
Mære barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
71 barn	9.1 km	

Dagligvare

Coop Prix Sandvollan	6 min	🚶
PostNord	0.4 km	

Sport

🏀 Sandvollan skole	15 min	🚶
Ballspill, fotball	1.1 km	
🏀 Småland balløkke	18 min	🚶
Ballspill	1.4 km	
🏃 Fresk Treningssenter	10 min	🚶
🏃 Motus Treningssenter	10 min	🚶



FINN 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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

STEINKJER:



IDA VASSMO
Avdelingsbanksjef
Tlf. 908 34 663
iva@grong-sparebank.no



TERJE BJÆRUM ERIKSEN
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 990 24 144
ter@grong-sparebank.no



ELLEN MARIE TØRRING
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 980 80 183
emt@grong-sparebank.no



INGRID EINANG
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 916 24 816
iei@grong-sparebank.no



LISA GAMST AGLÉN
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 20 484
lga@grong-sparebank.no



INGUNN MERETHE SOLLI
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 906 96 463
iso@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Trio Media 06/24

Notater

KJØPSBEKREFTELSE

UNDETEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BINDEDE BEKREFTELSE PÅ KJØP AV BOLIG I PROSJEKTET BJØNNAVEGEN 12

Bolig nummer: H0
Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

Pluss omkostninger i henhold til opplysninger i prislister/salgsoppgave

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at avtalen er bindende for undertegnede når denne kjøpsbekreftelse er innlevert til meglerforetaket. Avtalen er bindende for selger når selger har akseptert. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse. Inngitt kjøpsbekreftelse kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for meglerforetaket på vegne av selger. Bindende avtale er regulert i lov om avtaler av 31. mai 1918.

Kjøpsbekreftelsen baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____
Totalt: _____ Kr: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
Egenkapital består av: Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____	Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____	dresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____	Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____	Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____	Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Nybygg