

aktiv.



Lensmann Bentsens veg 20, 7653 VERDAL

**Eneboliger m/hybel planlegges
oppført på Mela. Høy standard.
Innredning på bad og kjøkken fra
Kvik. Carport. 3 soverom.**



Eiendomsmegler

Jørgen Sagvold

Mobil 988 35 681
E-post jorgen.sagvold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Verdal
Norgata 6, 7650 Verdal
Tlf: 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Pris: 6 290 000 - 6 390 000
Omkostninger: 23 890 - 26 390
Selger: Gea Eiendom AS
Org.nummer:
936706843

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet

BRA: 145,2 kvm
Tomt: Fra 423 kvm
Matrikkel: gnr. 18, bnr. 1070
Oppdragsnr: 1709265001

Prosjekterte eneboliger på Ørmelen!

Vi har gleden av å presentere Lensmann Bentsens veg 20 på Ørmelen!

Her kommer det to flotte eneboliger med moderne arkitektur i et familievennlig boområde.

Verdt å nevne:
Sentral beliggenhet - kort vei til Ørmelen barneskole og ca. 10 min gange til Verdal sentrum
Kort veg til elvepromenade og flotte turområder på Ørin
Høy standard på bad- og kjøkken leveranse fra Kvik
Eget vaskerom og toalettrom
Stor terrasse som vender mot sør-vest
3 soverom i hoveddelen
Romslig hage
Utvendig sportsbod
Muligheter for tilvalg og personlige tilpasninger ved tidlig avklaring
Kjøp nytt - enkelt, bekymringsfritt og forutsigbart

Prosjektet er nå under planlegging, og det vil være mulighet for å sikre seg bolig før ordinær salgsstart. Ta kontakt for nærmere informasjon.





Illustrasjonsbilde. Kan avvike fra ferdig leveranse.



Illustrasjonsbilde. Kan avvike fra ferdig leveranse.



Illustrasjonsbilde. Kan avvike fra ferdig leveranse.



Illustrasjonsbilde. Kan avvike fra ferdig leveranse.



Illustrasjonsbilde. Kan avvike fra ferdig leveranse.



Illustrasjonsbilde. Kan avvike fra ferdig leveranse.



Illustrasjonsbilde. Kan avvike fra ferdig leveranse.

Om prosjektet

Generell informasjon

Om prosjektet

Vi har gleden av å presentere Lensmann Bentsens veg 20 på Ørmelen!

Her kommer det to flotte eneboliger med moderne arkitektur i et familievennlig boområde.

Verdt å nevne:

Sentral beliggenhet - kort vei til Ørmelen barneskole og ca. 10 min gange til Verdal sentrum

Kort veg til elvepromenade og flotte turområder på Ørin

Høy standard på bad- og kjøkken leveranse fra Kvik Eget vaskerom og toalettrom

Stor terrasse som vender mot sør-vest

3 soverom i hoveddelen

Romslig hage

Utvendig sportsbod

Muligheter for tilvalg og personlige tilpasninger ved tidlig avklaring

Kjøp nytt - enkelt, bekymringsfritt og forutsigbart

Prosjektet er nå under planlegging, og det vil være mulighet for å sikre seg bolig før ordinær salgsstart. Ta kontakt for nærmere informasjon.

Prisinformasjon

Iht. gjeldende prisliste. Selger forbeholder seg retten til å endre prisen på usolgte enheter/akseptere bud etter eget ønske.

Omkostninger

Kr. 6 290 000,- (Pris fra - Se prisliste)

Omkostninger

12 500 (Dokumentavgift 2,5 % av tomteverdi fra

500.000,-)

300 (Panteattest kjøper)

10 000 (Fradelingsgebyr)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

23 890 (Omkostninger totalt fra)

6 313 890 (Totalpris. inkl. omkostninger fra)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Beliggenhet og adkomst

Prosjekterte eneboliger med sentral beliggenhet på Ørmelen, Verdal. Kort vei til Ørmelen barneskole og ca. 10 min gange til Verdal sentrum. Kort vei til flotte friluftsområder som elvepromenaden og rekreasjonsområder på Ørin.

Generell orientering

Eneboligene i Lensmann Bentsens veg 20 vil innen overtakelse bli fradelt og får egne selveiertomter. Moderne eneboliger med høy standard, moderne planløsninger og utleiemuligheter. Boligene er speilventde med individuelle løsninger for carport og inngangsparti. Egen hybeldel som muligheter for leieinntekter. Skattemessig behandling avhenger av gjeldende regelverk og bruk av boligen.

Det kan forekomme avvik mellom vedlagte byggebeskrivelse 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.

Det vil bli muligheter for individuelle tilpasninger i form av tilvalg. Se info vedrørende tilvalgsmuligheter som følger vedlagt salgsoppgaven. Tilvalgene er avhengig av hvor langt i prosessen man har kommet. Ta kontakt med megler så raskt som mulig hvis det er ønskelig med endringer på den enkelte enebolig.

Ferdigstillelsesgrad:

- Boligene leveres nøkkelferdig.
- Garderobeløsning er med i leveransen. Eventuelle endringer er tilvalg.
- Enebolig A får dobbel carport på ca. 48 kvm BYA inkludert sportsbod, balkong og terrasse
- Enebolig B får carport på ca. 20 kvm BYA inkludert sportsbod, balkong og terrasse
- Klargjort for elbillader som er tilvalg

Garasje/Parkering

Parkering på egen tomt og i egen carport. Bolig A leveres med dobbel carport og bolig B levers med enkel carport.

Boder

Utvendig sportsbod i carport

Fremdriftplan og ferdistillelse

Den enkelte enebolig er forventet ferdigstilt ca. 10 måneder etter vedtatt byggestart, basert på tidspunkt for bortfall av forbehold. Eiendommen skal dog være ferdigstilt senest 15 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.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

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

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.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter. Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

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

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at eventuelle fellesarealer overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarende verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer 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.

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.

Tomtetype
Eiet

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Prosjekttomtene vil bli fradelt med eget gårds- og bruksnummer. Cirka tomteareal etter fradeling vil bli ca:
Hus A: 423 kvm eiet tomt
Hus B: 456 kvm eiet tomt

Tomtearealet etter fradeling vil først foreligge etter endelig oppmåling utført av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at oppgitt tomteareal er å anse som cirkaareal, og at tomten både kan bli større og mindre enn oppgitt/beregnet. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten i fremtiden skulle bli mindre/større enn oppgitt. 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 eiendommene vil ha felles avkjørsel fra offentlig veg. Eiendommene vil derfor få tinglyst gjensidig veirett/adkomsrett over hverandres tomt med plikt til å dele kostnader til drift og vedlikehold.

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

Leveranse

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen leveres fra Kvik med moderne design og god kvalitet.

Bad

Hoveddel:
Dusjløsning ca. 90x90 cm sort profiler og klart glass
Takdusj i sort matt utførelse
Servantinnredning ca. 100 cm med skuffer
Servant i hvit porselen
Speil med integrert belysning
Monolitt toalett med soft-close sete
Varmekabel i gulb
Downlights
Avtrekksvifte med fuktføler

Hybel:

Dusjløsning ca. 90x90 cm
Takdusj i sort matt utførelse
Servantinnredning ca. 100 cm
Servant i hvit porselen
Speil med belysning
Monolitt toalett med soft-close sete
Varmtvannsbereder ca. 60 liter

Diverse

Utbygger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig antall enheter i prosjektet. Utbygger forbeholder seg retten til å evt foreta endringer i organiseringen, herunder evt eierform på usolgte enheter.

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

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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Konstruksjon

Tre konstruksjon. Alt bygges etter TEK17 standard - Isolering, vinduer, universell utforming, ventilasjonsanlegg.

Fasade

Stående bordkledning gran 19x148 DF sky rettkant (grunnet og malt 1 strøk)

Yttertak

Tak tekket med Powertekk Nordic grå

Balkonger/terrasser/uteplasser

Terrassebord 28x120 mm. Rekkverk i liggende spilerekkverk

Trapper

Innvendig trapp leveres med malte vanger og trinn i treverk.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon

Sanitær

Boligen leveres med komplett sanitæranlegg i henhold til gjeldende forskrifter, utført som rør-i-rør system med vannstoppventil.

UTVENDIG

- Frostfri utekran for hagevanning

TEKNISK ROM / VASKEROM

- Fordelerskap for rør-i-rør system
- Vannmåler
- Automatisk vannstoppventil
- Sluk i gulv
- Varmtvannsbereder ca. 200 liter
- Servant med blandebatteri i sort matt utførelse
- Innredning fra Kvik

BAD – HOVEDDEL

- Dusjløsning ca. 90x90 cm (sort profiler / klart glass)
- Takdusj i sort matt utførelse
- Servantinnredning ca. 100 cm med skuffer
- Servant i hvitt porselen
- Speil med integrert belysning
- Monolitt toalett med soft-close sete
- Slukrist tilpasset flislagt gulv

WC

- Monolitt toalett med soft-close sete

- Servantinnredning ca. 60 cm
- Servant i hvitt porselen
- Speil med belysning

HYBEL – BAD

- Dusjløsning ca. 90x90 cm
- Takdusj i sort matt utførelse
- Servantinnredning ca. 100 cm
- Servant i hvitt porselen
- Speil med belysning
- Monolitt toalett med soft-close sete
- Varmtvannsbereder ca. 60 liter

KJØKKEN

- Kjøkkenarmatur i sort matt utførelse med uttrekkbar tut
- Opplegg for oppvaskmaskin
- Vannstoppventil
- påkostet kjøkkeninnredning fra Kvik

GENERELT

- Alle synlige blandebatterier leveres i sort matt utførelse
- Kun kjøkkenarmatur leveres med uttrekkbar funksjon
- Alle installasjoner utføres iht. gjeldende forskrifter
- Plassering av sanitærutstyr følger plantegninger
- Sanitæranlegget leveres komplett og klart til bruk

FORBEHOLD

- Produkter og løsninger kan erstattes med tilsvarende kvalitet, funksjon og utførelse

Dører og vinduer

Vinduer leveres som 3-lags energivinduer i farge NCS S0502-Y (hvit). Innerdører leveres som slette, hvite kompaktdører (1-speil). Ytterdør leveres i moderne utførelse tilpasset boligens

uttrykk. Innvendig boligdel

Overflater og kledning

- 1-stavs parkettgulv i stue/kjøkken (2. etg)
- 1-stavs Laminatgulv i hybel
- Fliser gulv 60x60 cm i bad, vaskerom, entre og wc
- Fliser gulv 60x60cm i bad og entre hybel
- Sparklede og malte vegger og himling boligdel
- Moderne korthåret teppe i utvalgte rom
- MDF veggplater skygget bomull i hybel

Listefri overgang mellom vegg og himling samt rundt vinduer og ytterdører.

Bodløsninger

Utvendig sportsbod i carport.

Postkasser

Inngår ikke i leveransen

Kabel-TV/bredbånd

Inngår ikke i leveransen. Må skaffes av den enkelte kjøper. Legges opp trekkør til stue

Energimerking

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

El-anlegg

Alle installasjoner leveres iht. gjeldende forskrifter. Plassering følger plantegninger. Anlegget leveres komplett og klar til bruk. Se leveransebeskrivelse for

mer informasjon.

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler på bad hoveddel og hybel samt vaskerom. Panelovner inngår ikke i leveransen og må skaffes av den enkelte kjøper.

Økonomi

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon om formuesverdi

ormuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttets fra og med inntektsåret 2026. Formuesverdien 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".

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Informasjon om vannavgift

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen.

Tilbud om 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.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

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

5038/18/1070:

05.02.1986 - Dokumentnr: 1308 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5038 Gnr:18 Bnr:65

01.01.2018 - Dokumentnr: 237162 -

Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1721 Gnr:18 Bnr:1070

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen. Se for øvrig punkt om "Fremdriftsplan og ferdigstillelse".

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Skattemessig behandling avhenger av gjeldende regelverk og bruk av boligen.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Vei, vann og avløp

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen omfattes av kommunedelplan Verdalen fra 29.05.2017
Eiendommen er regulert til boligformål

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Generelle kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelser

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven 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. Boligoppføringsloven 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.

Boligoppføringsloven 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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 salgsoppgave 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.

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/ arkitekt med bakgrunn i tegninger datert XX. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og

som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner.

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. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Forbehold fra utbygger

Selger tar forbehold om at hvis hus B selges først, er det en forutsetning for igangsettelse av Hus A og Hus B er solgt. Hvis Hus A selges først, kan igangsettelse skje uten denne forutsetningen.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 01.05.2027. Dersom dette ikke oppnås, står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

Heksesot i nye boliger kan en sjelden gang oppstå om høsten eller vinteren de første årene. Overflatene, som i utgangspunktet var hvite og rene, blir plutselig dekket med svarte eller grå felter som er seige og vanskelige å bli kvitt med vanlige vaskemidler. Mye av dette skyldes bruken av boligen, f.eks. mye bruk av stearinlys og dårlig lufting/uriktig bruk av ventilasjonen. Selger kan ikke holdes ansvarlig hvis dette fenomenet skulle oppstå.

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. 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. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme. 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. boligoppføringsloven § 44.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/ representant for selger som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper

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 prosjektet som helhet.

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

Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr. 20.000,- inkludert mva.

Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon 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 bustadoppføringslova §§ 52 - 54. Ved avbestilling

må kjøper betale vederlag for utført arbeid og erstatning basert på individuell erstatningsutmåling.

Viktig informasjon

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 uttørking 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.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter beregnes fra avtalt overtakelse/forfall og frem 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 kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm., jf. boligoppføringsloven kapittel 7. Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

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

Selger skal overholde frister som er avtalt for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. boligoppføringsloven § 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 boligoppføringsloven § 11. Forhold som gjelder her 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 boligoppføringsloven § 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 boligoppføringsloven §§ 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.

Selger forbeholder seg retten til å:

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

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 regne med en periode med byggarbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

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

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

Finansieringskontroll

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av Aktiv Verdal.

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.

Ansvarlig megler

Jørgen Sagvold
Eiendomsmegler
jorgen.sagvold@aktiv.no
Tlf: 988 35 681

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer
993609145
Norgata 6, 7650 Verdal

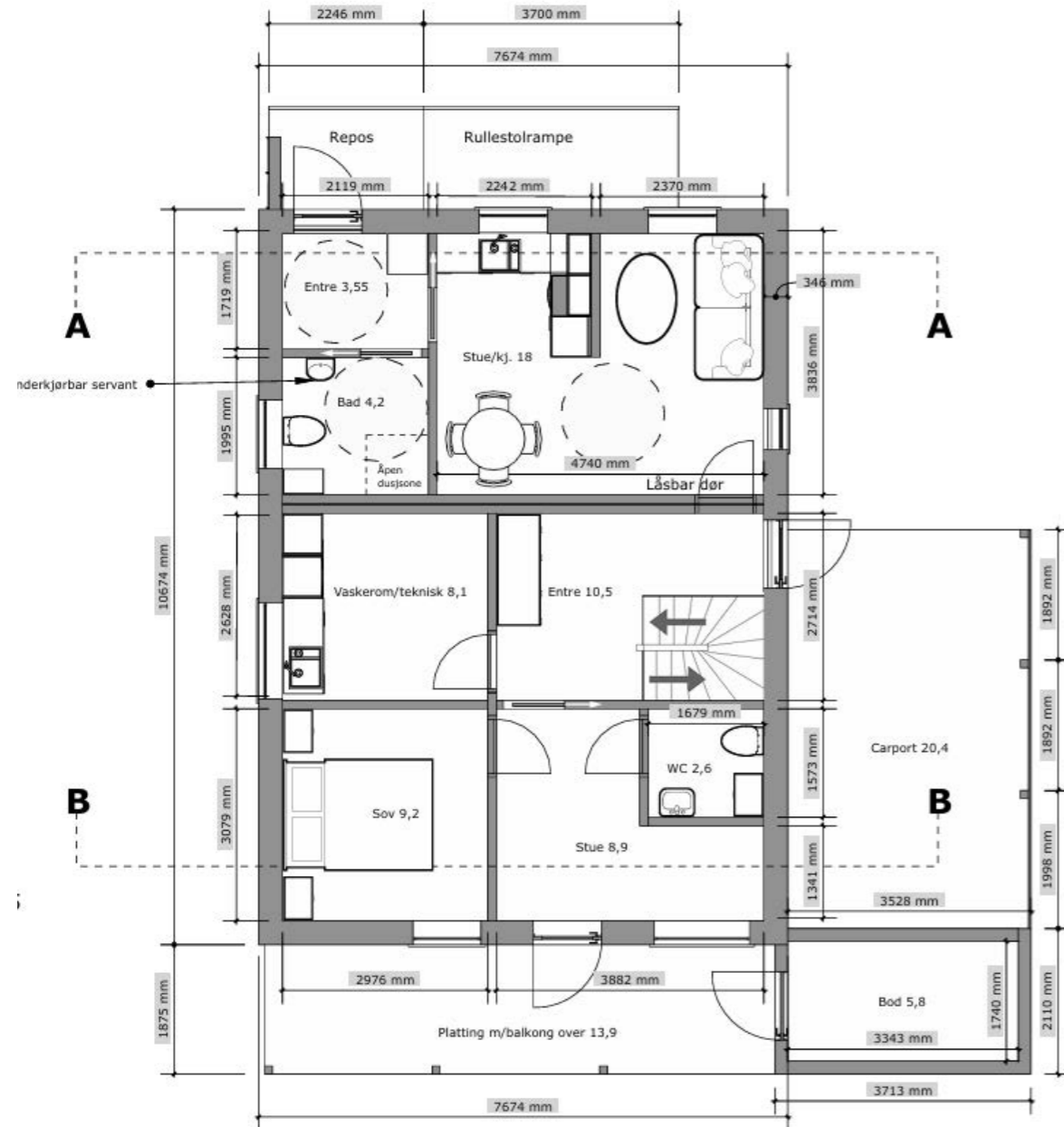
Salgsoppgavedato

22.04.2026



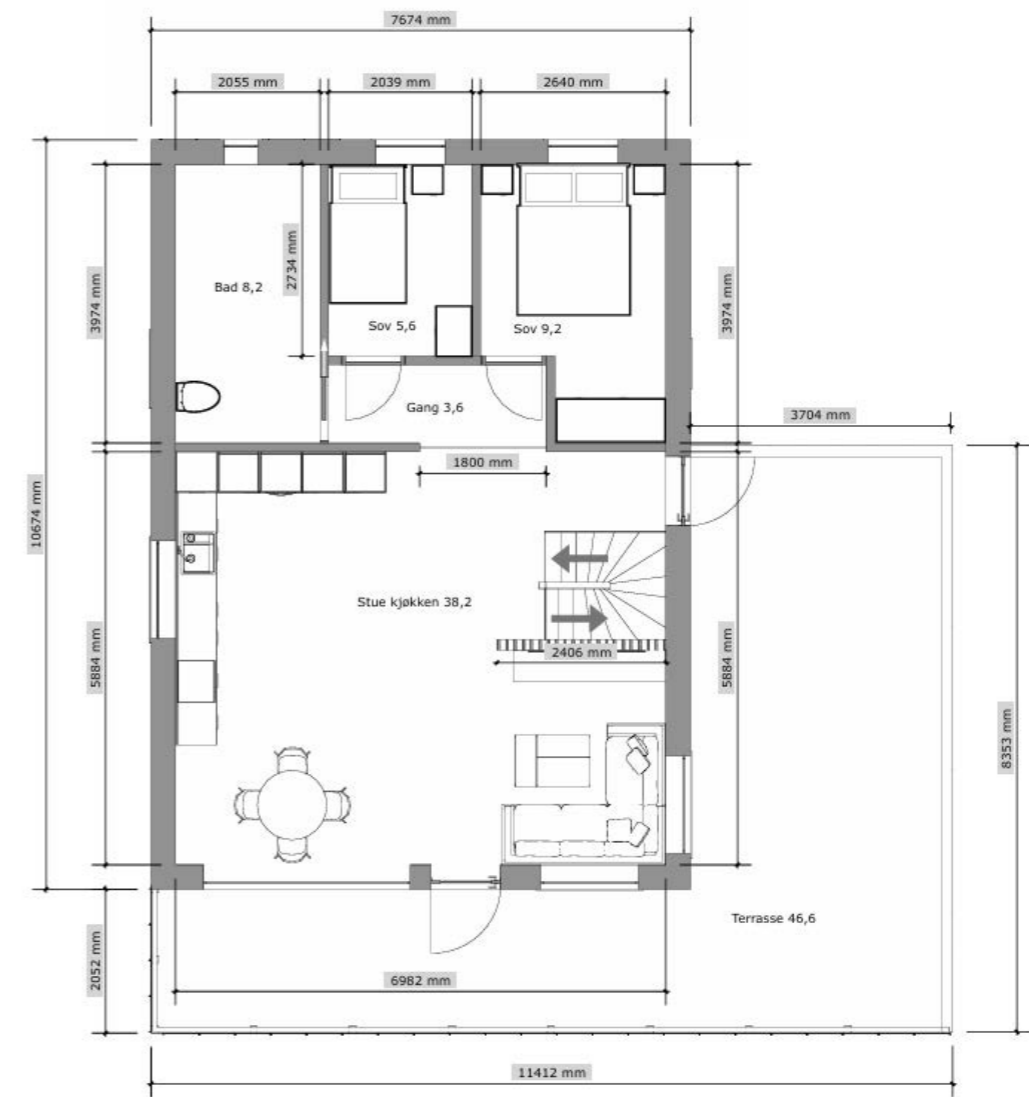
Plantegning bolig B

1. etasje



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

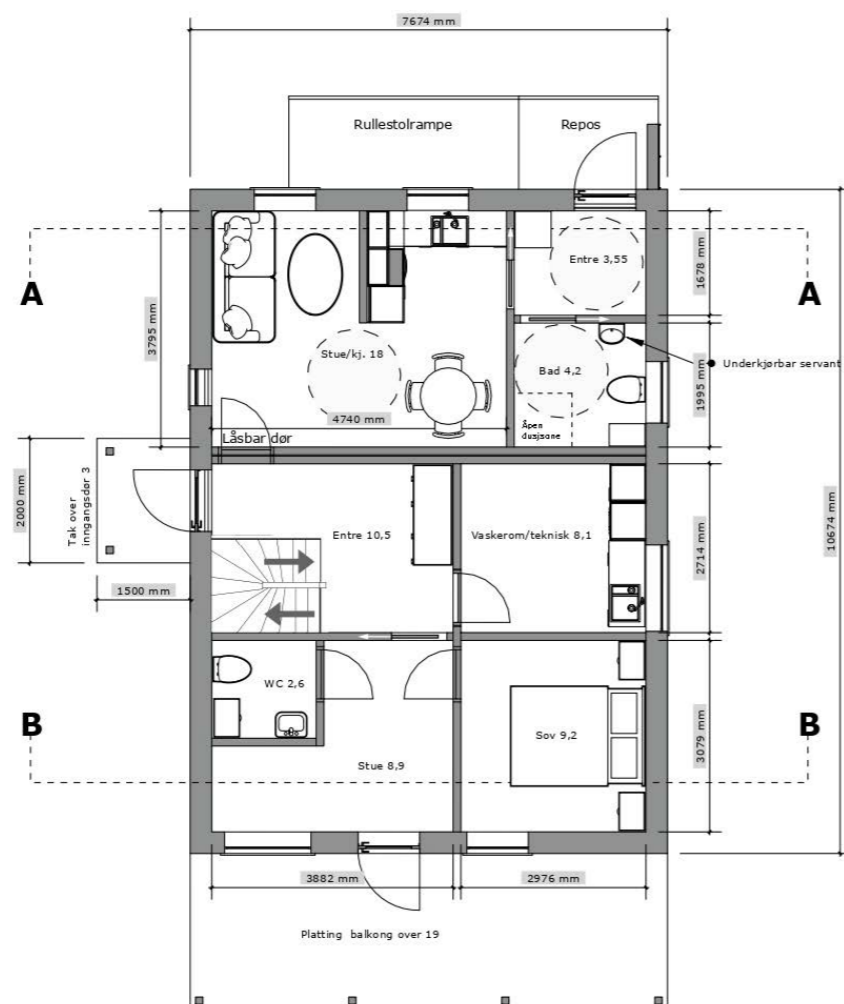
2. etasje



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

Plantegning Hus A

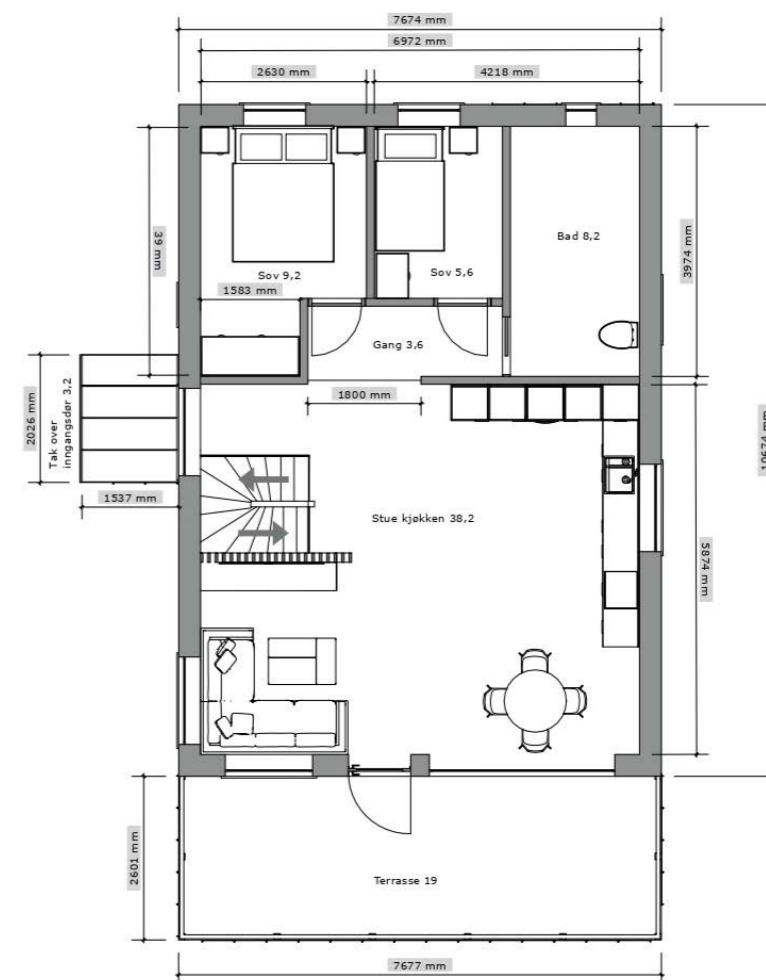
1. etasje



BYA = 103,8
BRA 1 etg = 75,5

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

2. etasje



BRA 2 etg = 69,7

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

LEVERANSEBESKRIVELSE

Prosjekt: Lensmann Bentsens veg – GEA EIENDOM



Prisliste Lensmann Bentsens veg 20

Bolig	BRA	Tomt	Soverom	Hybel	Pris
20A	140	423	3	JA	6 290 000 + omk
20B	140	456	3	JA	6 390 000 + omk



Moderne eneboliger med gjennomgående høy standard, moderne planløsninger og gode utleiemuligheter. Boligene er speilvendte med individuelle løsninger for carport og inngangsparti.

Boligene har egen hybeldel med gode utleiemuligheter og potensiale for leieinntekter. Skattemessig behandling avhenger av gjeldende regelverk og bruk av boligen.

Boligene er prosjektert med fokus på kvalitet, funksjonalitet og moderne uttrykk.

Areal

Boligen har et bruksareal (BRA) på ca. 145 m². Primærrom (P-ROM) utgjør ca. 122 m², hvorav hybel ca. 25,75 m². Sekundærrom (S-ROM) utgjør ca 8,1 m²,

Utvendig bolig

Boligene leveres med moderne arkitektur og vedlikeholdsvennlige materialer.

- Tak tekket med Powertekk Nordic grå
- Bordkledning gran 19x148 stående DF sky rettkant (grunnet og malt 1 strøk)
- 3-lags energivinduer (NCS S0502-Y)
- Terrassebord impregnert 28x120 mm
- Rekkverk i liggende spilerekkverk
- Utekran
- Takoverbygd inngangsparti

Bolig A: Dobbel carport ca. 48 m² BYA, ink sportsbod ca. 7,5 m², balkong ca. 20 m² og terrasse ca. 20 m².

Bolig B: Carport ca. 20,4 m², Takterrasse/Balkong ca. 40,1 m², terrasse ca. 13,9 m² og sportsbod ca. 5,8 m².

Overflater

- 1-stavs parkettgulv i stue/kjøkken (2. etg)
- 1-stavs Laminatgulv i hybel
- Fliser gulv 60x60 cm i bad,vaskerom,entre og wc
- Fliser gulv 60x60cm I bad og entre hybel
- Sparklede og malte vegger og himling boligdel
- Moderne korthåret teppe i utvalgte rom
- MDF veggplater skygget bomull I hybel

Listefri overgang mellom vegg og himling samt rundt vinduer og ytterdører.

Innredning

Kjøkken, vaskerom og hybel leveres med innredning fra Kvik med moderne design og god kvalitet.

Trapp

Innvendig trapp leveres med malte vanger og trinn i treverk.

Dører og vinduer

Vinduer leveres som 3-lags energivinduer i farge NCS S0502-Y (hvit).

Innerdører leveres som slette, hvite kompaktdører (1-speil).

Ytterdør leveres i moderne utførelse tilpasset boligens uttrykk.Innvendig boligdel

Innvendig hybel

Tradisjonell utførelse med listverk og foringer rundt vinduer, dører og himling.

Utomhus

Tomt planeres og klargjøres. Innkjørsel gruses. Uteareal tilpasses terreng.

Eiendommen har gode utearealer med gode muligheter for etablering av plen og hage.

Teknisk

- Separat balansert ventilasjon
- Rør-i-rør system
- Sanitæranlegg iht forskrift
- Eget rørleggerskjema gjelder
- Elektrisk anlegg iht NEK 400
- Eget elektrisk romskjema gjelder

Tilleggsvalg

Det utarbeides eget tilvalgsskjema hvor alle endringer og oppgraderinger samles.

ROMSKJEMA

Romskjema bolig – 1. etg

Rom	Størrelse	Himling	Vegger	Gulv
Entré	10,5 m ²	Gips malt	Gips malt	Flis 60x60
Vaskerom/teknisk	8,1 m ²	Gips malt	Gips malt	Flis 60x60
WC	2,6 m ²	Gips malt	Gips malt	Flis 60x60
Stue	8,9 m ²	Gips malt	Gips malt	Teppe (korthåret)
Soverom	9,2 m ²	Gips malt	Gips malt	Teppe (korthåret)

Romskjema bolig – 2. etg

Rom	Størrelse	Himling	Vegger	Gulv
Stue/kjøkken	38,2 m ²	Gips malt	Gips malt	Parkett
Bad	8,2 m ²	Gips malt	Flis/Gips	Flis 60x60
Soverom	5,6 m ²	Gips malt	Gips malt	Teppe (korthåret)
Soverom	9,2 m ²	Gips malt	Gips malt	Teppe (korthåret)

Romskjema hybel

Rom	Størrelse	Himling	Vegger	Gulv
Entré	3,5 m ²	Gips malt	Gips malt	Flis 60x60
Bad/teknisk	4,2 m ²	Gips malt	Baderomsplater	Flis 60x60
Stue/kjøkken	18 m ²	Gips malt	MDF veggplate	Laminat



ROMSKJEMA ELEKTRO

ENTRE

- 6 stk downlights inkl. dimmer
- 2 stikk ved gulv
- Varmekabel inkl. termostat

VASKEROM

- LED taklampe med bevegelsesføler
- Varmekabel inkl. termostat
- 1 stikk over arbeidsbenk
- Stikk til vaskemaskin og tørketrommel
- Servicebryter og tilkobling varmtvannsbereder

SOVEROM

- LED taklampe via bryter
- 2–3 stikk ved gulv

STUE

- 2 stikk ved gulv
- 1 stikk til TV
- Trekk-rør til kabel-TV

BAD

- Varmekabel inkl. termostat
- Downlights med dimmer
- 1 stikk ved speil
- Avtrekksvifte med fuktføler

GANG

- Downlights med dimmer
- 1 stikk ved gulv

KJØKKEN

- Downlights med dimmer
- Opplegg for hvitevarer iht. kjøkkentegning

UTVENDIG

- Utelamper vegg
- Astrour for styring av utelys
- Utestikk
- Trekk-rør til elbillader
- Ringeklokke
- Stikk i carport
- LED lampe i carport med bevegelsesføler
- LED lampe i utvendig bod med bevegelsesføler
- Stikk i utvendig bod

GENERELT

- Alle installasjoner leveres iht. gjeldende forskrifter
- Plassering følger plantegninger
- Anlegget leveres komplett og klart til bruk



LEVERANSEBESKRIVELSE

RØRLEGGERARBEIDER / SANITÆRLEVERANSE

Boligen leveres med komplett sanitæranlegg i henhold til gjeldende forskrifter, utført som rør-i-rør system med vannstoppventil.

UTVENDIG

- Frostfri utekran for hagevanning

TEKNISK ROM / VASKEROM

- Fordelerskap for rør-i-rør system
- Vannmåler
- Automatisk vannstoppventil
- Sluk i gulv
- Varmtvannsbereder ca. 200 liter
- Servant med blandebatteri i sort matt utførelse

BAD – HOVEDDEL

- Dusjløsning ca. 90x90 cm (sort profiler / klart glass)
- Takdusj i sort matt utførelse
- Servantinnredning ca. 100 cm med skuffer
- Servant i hvitt porselen
- Speil med integrert belysning
- Monolitt toalett med soft-close sete
- Slukrist tilpasset flislagt gulv

WC

- Monolitt toalett med soft-close sete
- Servantinnredning ca. 60 cm
- Servant i hvitt porselen
- Speil med belysning

HYBEL – BAD

- Dusjløsning ca. 90x90 cm
- Takdusj i sort matt utførelse
- Servantinnredning ca. 100 cm
- Servant i hvitt porselen
- Speil med belysning
- Monolitt toalett med soft-close sete
- Varmtvannsbereder ca. 60 liter

KJØKKEN

- Kjøkkenarmatur i sort matt utførelse med uttrekkbar tut
- Opplegg for oppvaskmaskin
- Vannstoppventil

GENERELT

- Alle synlige blandebatterier leveres i sort matt utførelse
- Kun kjøkkenarmatur leveres med uttrekkbar funksjon
- Alle installasjoner utføres iht. gjeldende forskrifter
- Plassering av sanitærutstyr følger plantegninger
- Sanitæranlegget leveres komplett og klart til bruk

FORBEHOLD

- Produkter og løsninger kan erstattes med tilsvarende kvalitet, funksjon og utførelse



TILVALGSMULIGHETER

ELEKTRO – ØKT KOMFORT OG FUNKSJON

- Elbillader ferdig montert – klar for fremtidens behov
- Downlights inkl. dimmer (min. 5 stk) – moderne og stilrent uttrykk
- Stikkontakter med USB – praktisk lading uten adapter
- Popup stikk i kjøkkenbenk – skjult og funksjonell løsning
- Gulvvarme bolig – økt komfort i hverdagen
- Varmepumpe bolig – energieffektiv oppvarming
- Gulvvarme hybel – attraktiv løsning for utleie
- Varmepumpe hybel – økt verdi og komfort

KJØKKEN – TILPASSET DIN LIVSSTIL

- Kjøkkenøy / utvidet kjøkkenløsning – skaper sosial sone og økt funksjonalitet: Pris etter forespørsel

UTVENDIG OG BYGNING – EKSTRA KVALITETER

- Endring fra carport til garasje – økt lagringsplass og beskyttelse: Pris etter forespørsel
- Isolert betongplate i carport – bedre komfort og fremtidig fleksibilitet: Pris etter forespørsel
- Oppgradering til glassrekkverk – eksklusivt og moderne uttrykk: Pris etter forespørsel

GENERELT

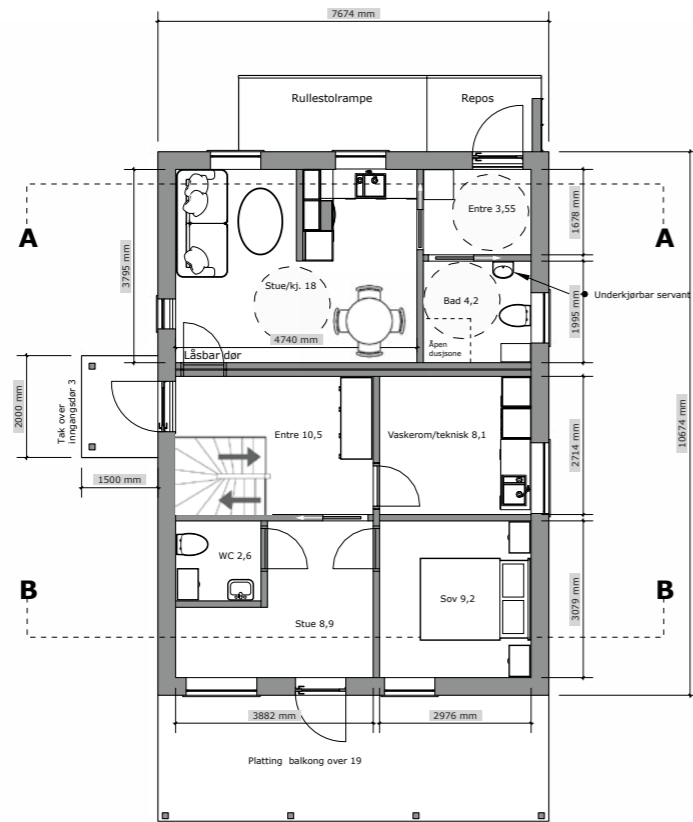
- Alle priser er inkludert merverdiavgift og ferdig montert
- Tilvalg må bestilles innen fastsatt frist
- Endringer etter frist kan påvirke pris og fremdrift

FORBEHOLD

- Det tas forbehold om at produkter og løsninger kan justeres til tilsvarende kvalitet og utførelse
- Endelig pris kan variere basert på valgt løsning og omfang



BYA = 103,8
 BRA 1 etg = 75,5



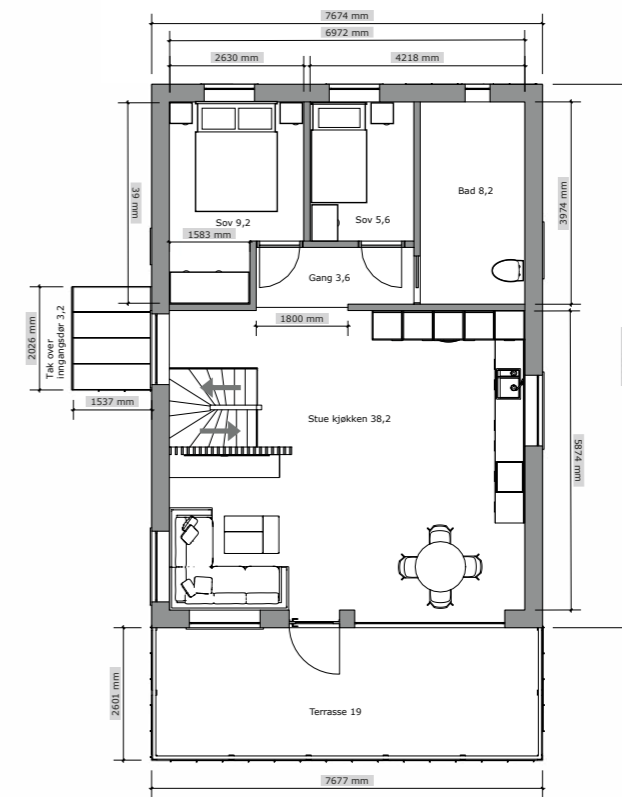
Tiltakshaver: Byggpartner E AS
 Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
 Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
 M: 1:100
 Dato: February 12, 2026

Plan 1. etg hus 2



BRA 2 etg = 69,7

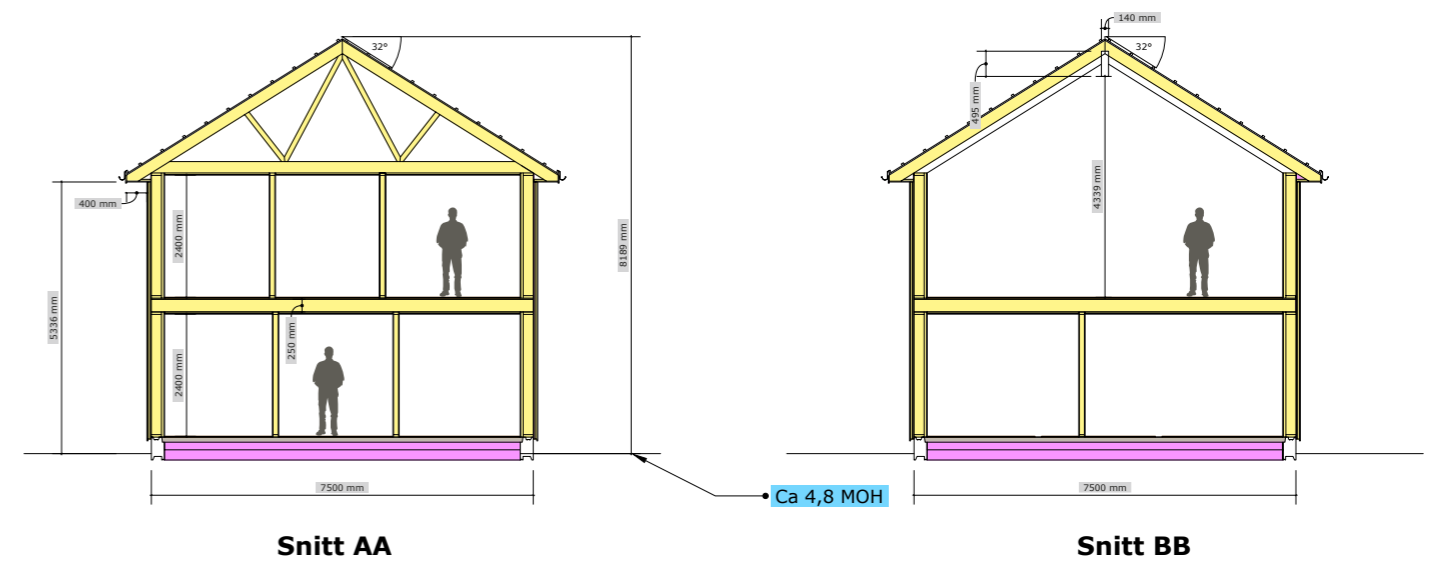
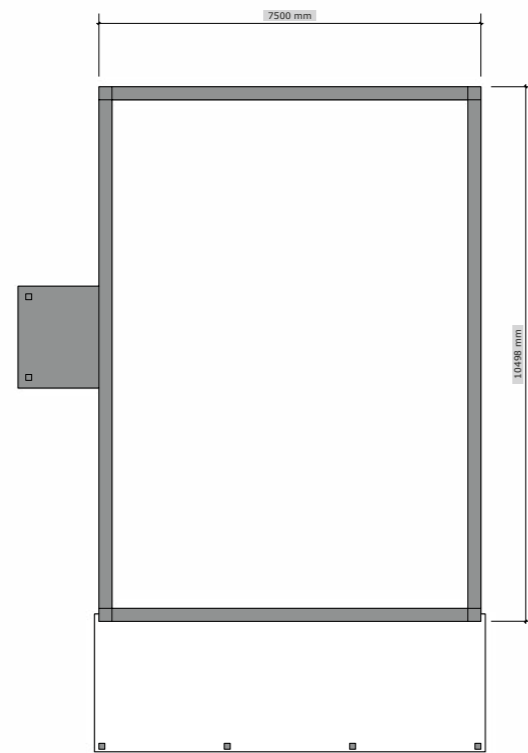


Tiltakshaver: Byggpartner E AS
 Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
 Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
 M: 1:100
 Dato: February 12, 2026

Plan 2. etg hus 2





Tiltakshaver: Byggpartner E AS
 Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
 Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
 M: 1:100
 Dato: February 12, 2026

Ringmur hus 2



Tiltakshaver: Byggpartner E AS
 Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
 Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
 M: 1:100
 Dato: February 12, 2026

**Snitt AA
 Snitt BB**

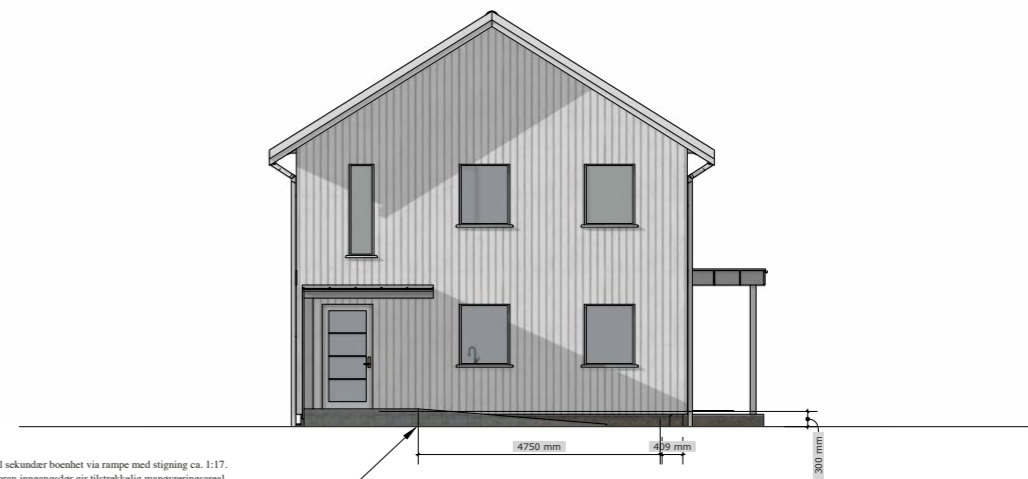




Tiltakshaver: Byggpartner E AS
 Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
 Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
 M: 1:100
 Dato: February 12, 2026

Fasade Sør hus 2



Trinnfri adkomst til sekundær boenhet via rampe med stigning ca. 1:17.
 Repos foran inngangsdør gir tilstrekkelig manøvreringsareal.
 Rampe til inngang har lav fallhøyde og slak stigning og utføres uten rekkverk.
 Kantavgrensning ivaretar sikker bruk.

Tiltakshaver: Byggpartner E AS
 Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
 Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
 M: 1:100
 Dato: February 12, 2026

Fasade Nord hus 2

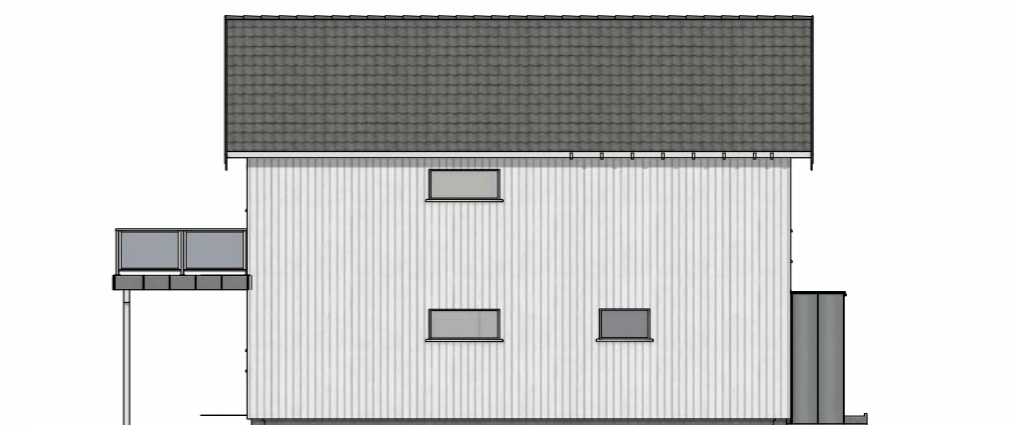




Tiltakshaver: Byggpartner E AS
Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
M: 1:100
Dato: February 12, 2026

Fasade Vest hus 2

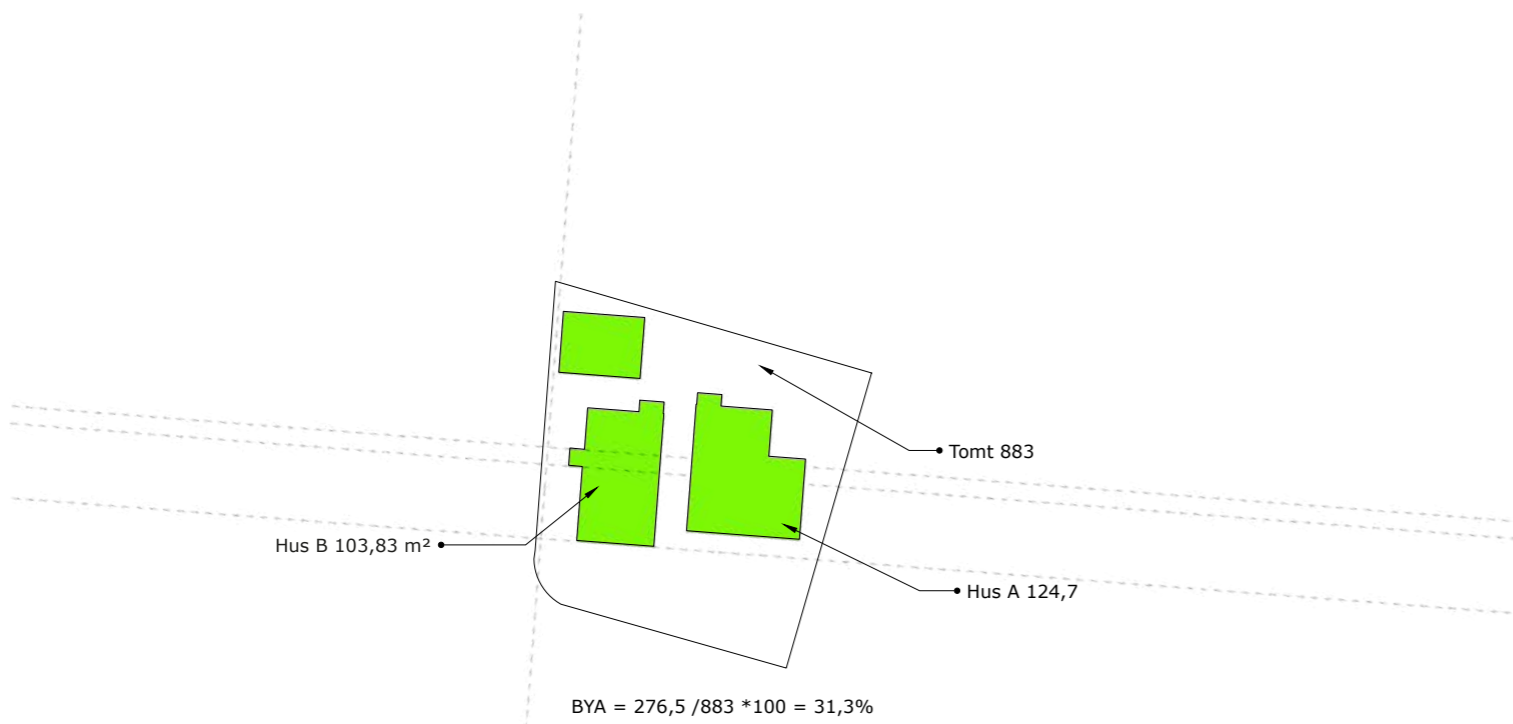


Tiltakshaver: Byggpartner E AS
Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
M: 1:100
Dato: February 12, 2026

Fasade Øst hus 2

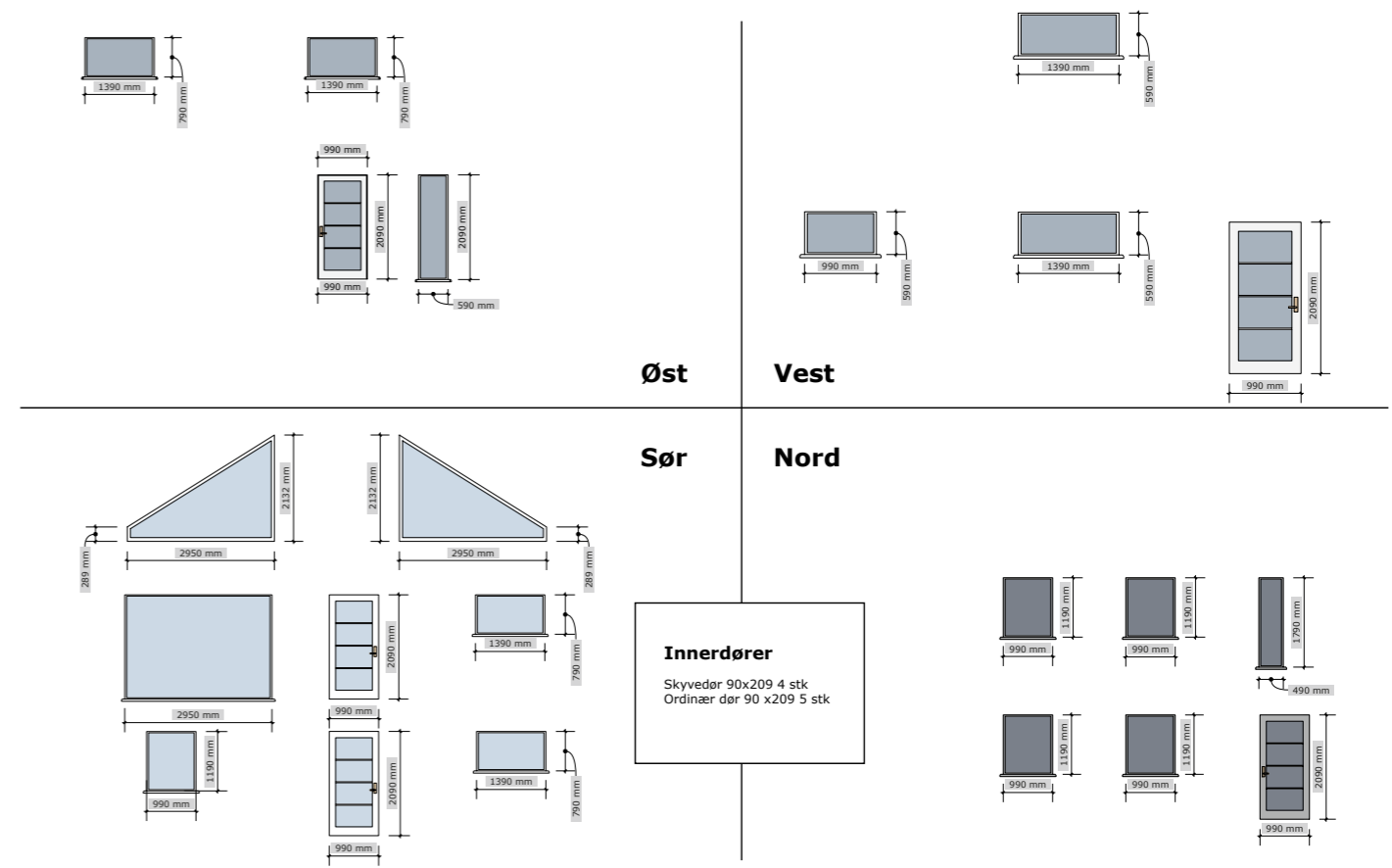




Tiltakshaver: Byggpartner E AS
 Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
 Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
 M: 1:500
 Dato: February 12, 2026

Grunnlag BYA

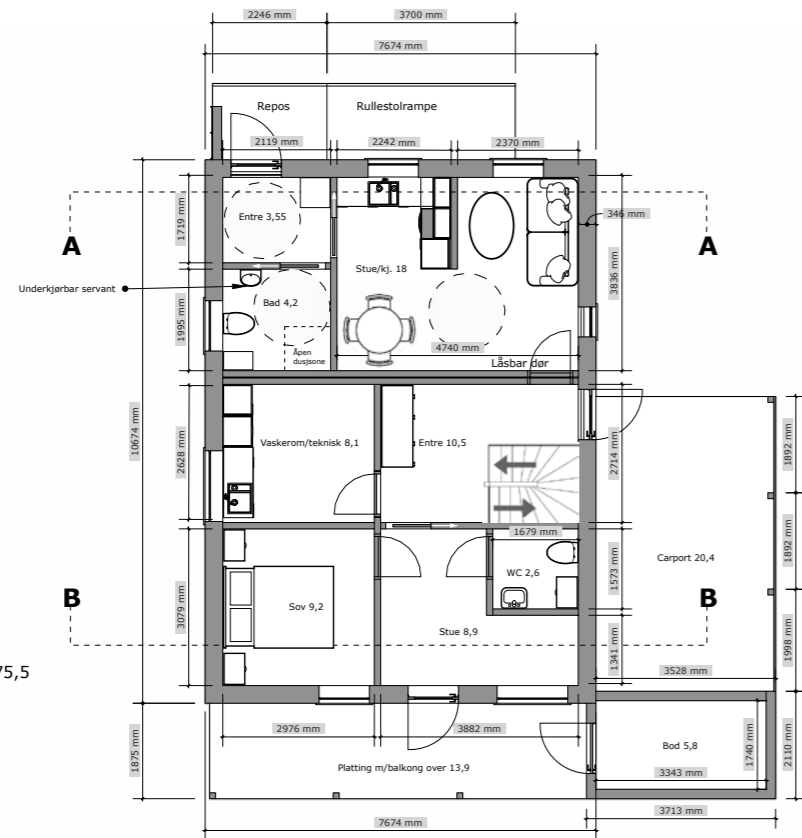


Tiltakshaver: Byggpartner E AS
 Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
 Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
 M: 1:100
 Dato: February 12, 2026

Vinduer og dører





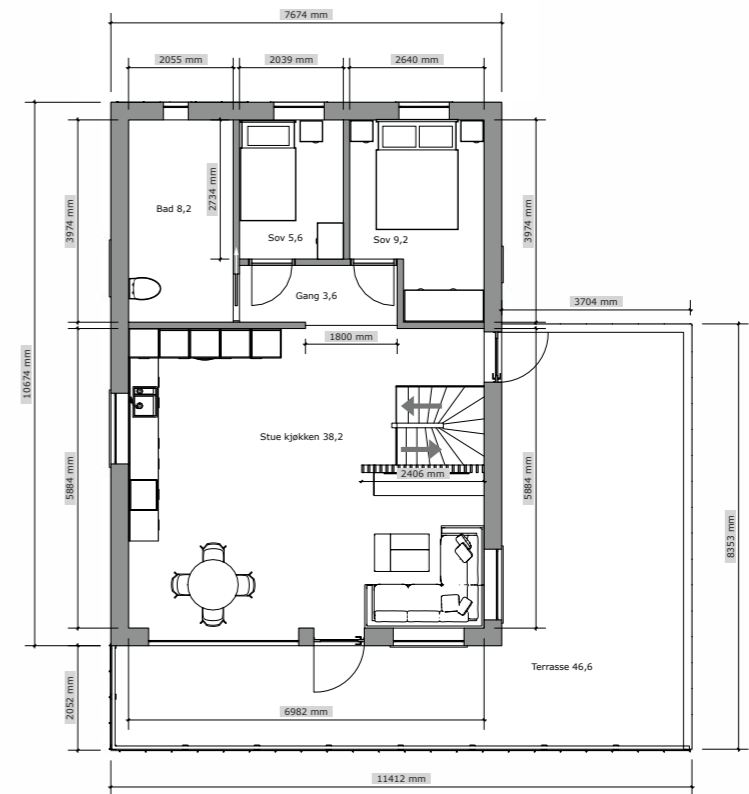
Tiltakshaver: Byggpartner E AS
 Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
 Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
 M: 1:100
 Dato: February 12, 2026

Plan 1. etg



BRA 2 etg = 69,7

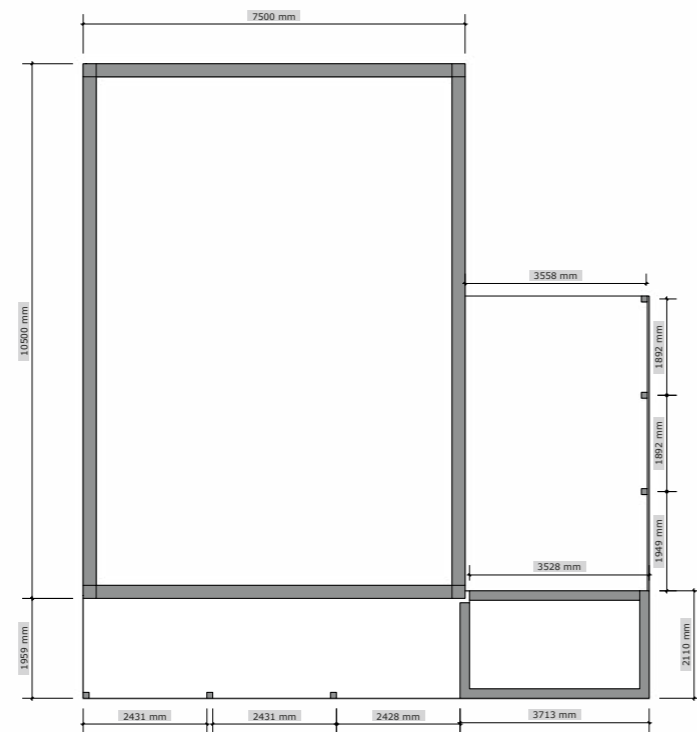


Tiltakshaver: Byggpartner E AS
 Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
 Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
 M: 1:100
 Dato: February 12, 2026

Plan 2. etg

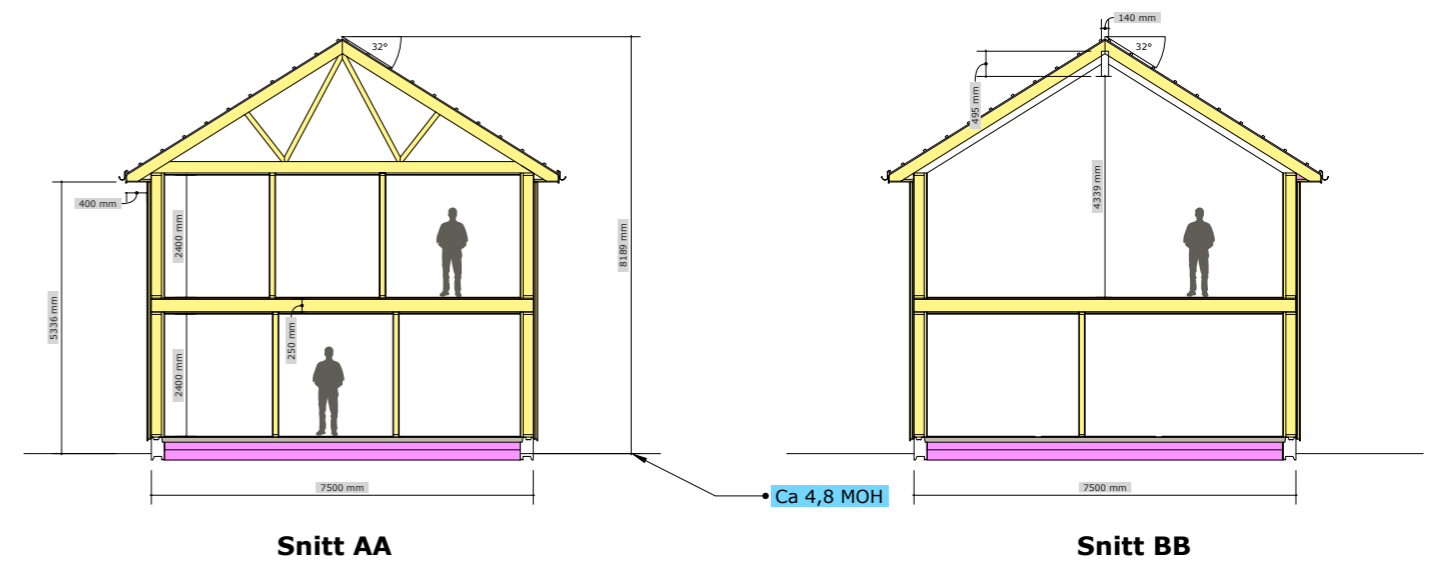




Tiltakshaver: Byggpartner E AS
 Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
 Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
 M: 1:100
 Dato: February 12, 2026

Ringmur



Tiltakshaver: Byggpartner E AS
 Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
 Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
 M: 1:100
 Dato: February 12, 2026

**Snitt AA
 Snitt BB**





Tiltakshaver: Byggpartner E AS
 Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
 Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
 M: 1:100
 Dato: February 12, 2026

Fasade Sør

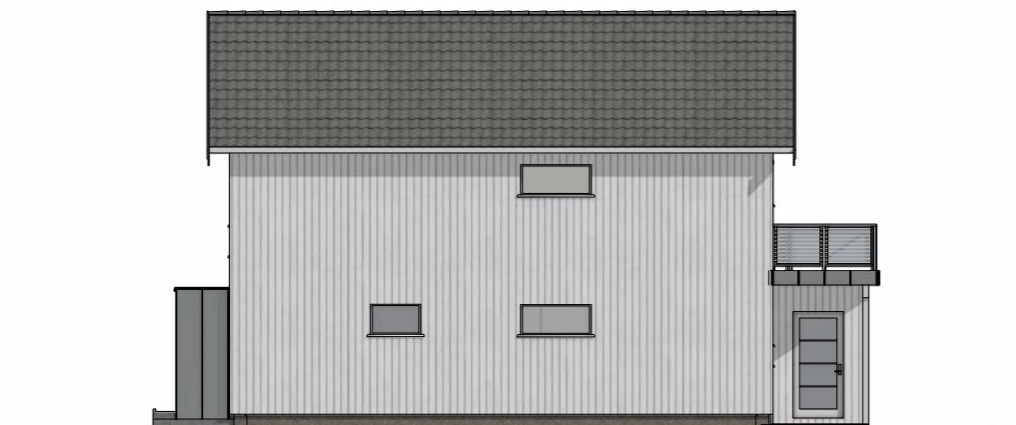


Tiltakshaver: Byggpartner E AS
 Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
 Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
 M: 1:100
 Dato: February 12, 2026

Fasade Nord





Tiltakshaver: Byggpartner E AS
Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
M: 1:100
Dato: February 12, 2026

Fasade Vest



Tiltakshaver: Byggpartner E AS
Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
M: 1:100
Dato: February 12, 2026

Fasade Øst

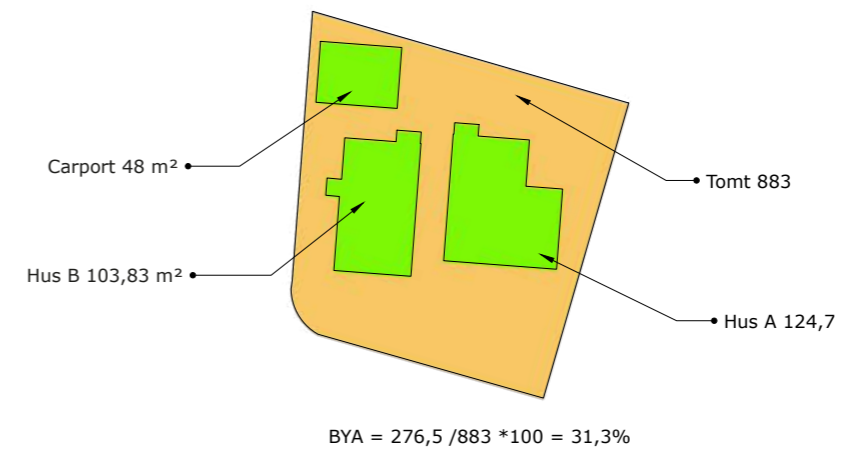




Tiltakshaver: Byggpartner E AS
 Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
 Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
 M: 1:500
 Dato: February 12, 2026

Situasjonsplan 2 hus

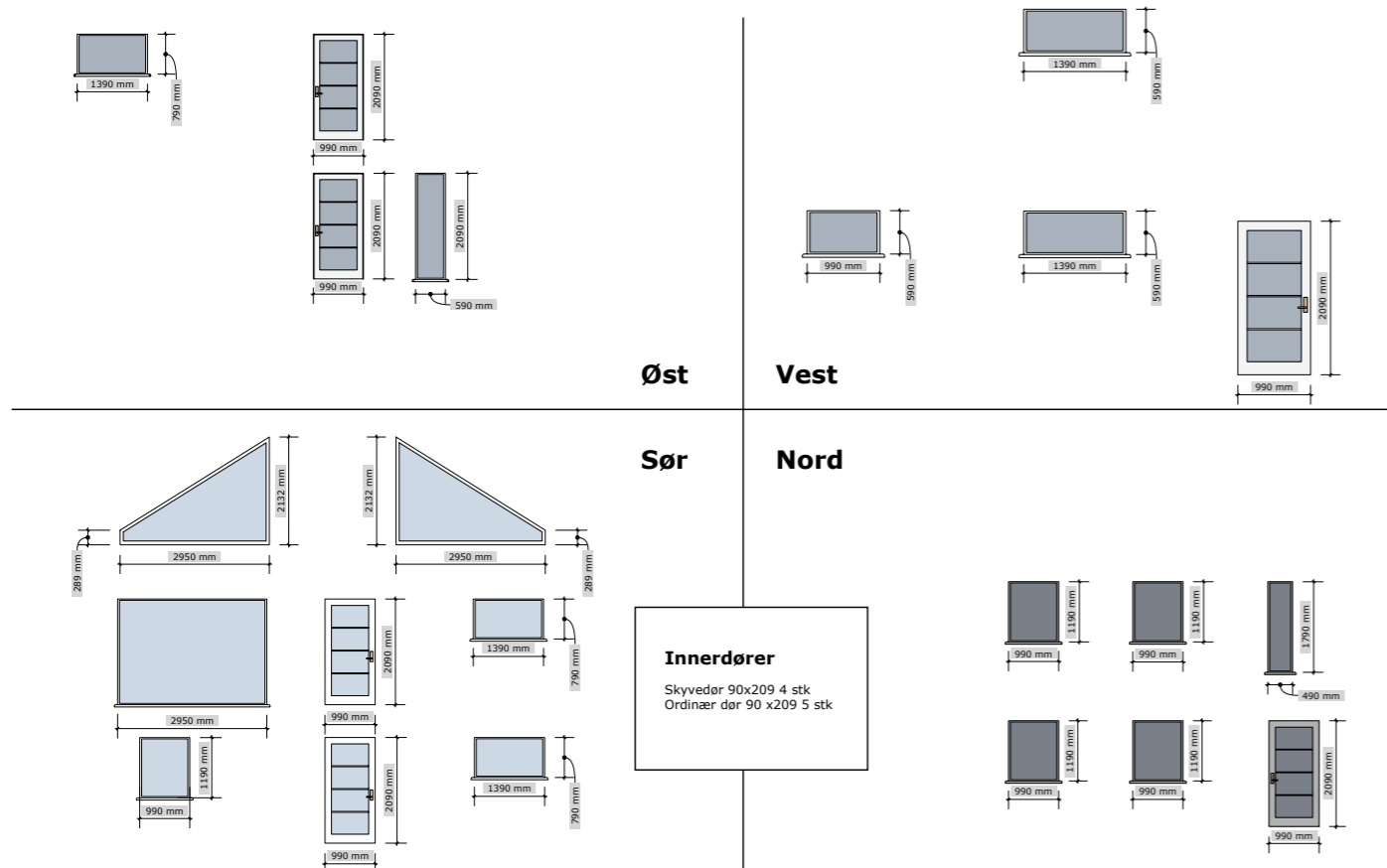


Tiltakshaver: Byggpartner E AS
 Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
 Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
 M: 1:500
 Dato: February 12, 2026

Grunnlag BYA





Illustrasjonen er veiledende og viser foreslått løsning. Endelig utforming fastsettes i forbindelse med prosjektering og byggesøknad.

Tiltakshaver: Byggpartner E AS
 Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
 Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
 M: 1:100
 Dato: February 12, 2026

Vinduer og dører



Tiltakshaver: Byggpartner E AS
 Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
 Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
 M: 1:xxx
 Dato: February 12, 2026

3D illustrasjon





Illustrasjonen er veiledende og viser foreslått løsning. Endelig utforming fastsettes i forbindelse med prosjektering og byggesøknad.

Tiltakshaver: Byggpartner E AS
Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
M: 1:xxx
Dato: February 12, 2026

3D illustrasjon



Illustrasjonen er veiledende og viser foreslått løsning. Endelig utforming fastsettes i forbindelse med prosjektering og byggesøknad.

Tiltakshaver: Byggpartner E AS
Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
M: 1:xxx
Dato: February 12, 2026

3D illustrasjon





Illustrasjonen er veiledende og viser foreslått løsning. Endelig utforming fastsettes i forbindelse med prosjektering og byggesøknad.

Tiltakshaver: Byggpartner E AS
Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
M: 1:xxx
Dato: February 12, 2026

3D illustrasjon



Illustrasjonen er veiledende og viser foreslått løsning. Endelig utforming fastsettes i forbindelse med prosjektering og byggesøknad.

Tiltakshaver: Byggpartner E AS
Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
M: 1:xxx
Dato: February 12, 2026

3D illustrasjon



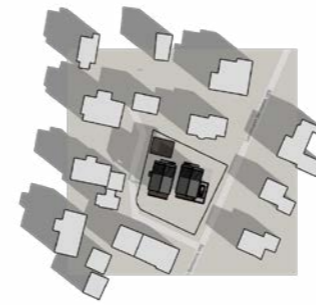


Illustrasjonen er veiledende og viser foreslått løsning. Endelig utforming fastsettes i forbindelse med prosjektering og byggesøknad.

Tiltakshaver: Byggpartner E AS
 Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
 Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
 M: 1:xxx
 Dato: February 12, 2026

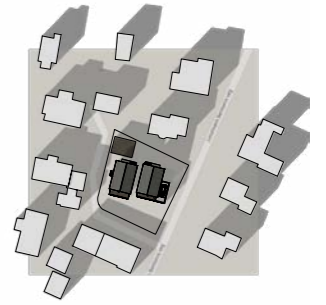
3D illustrasjon



Høstjevdøgn kl 09:00



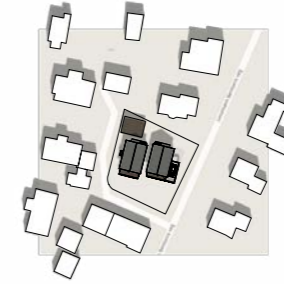
Høstjevdøgn kl 12:00



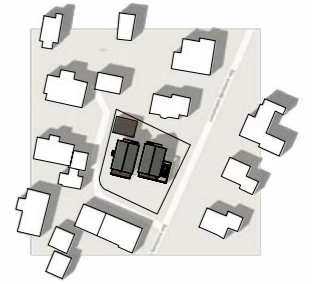
Høstjevdøgn kl 15:00



Sommersolvrv kl 09:00



Sommersolvrv kl 12:00



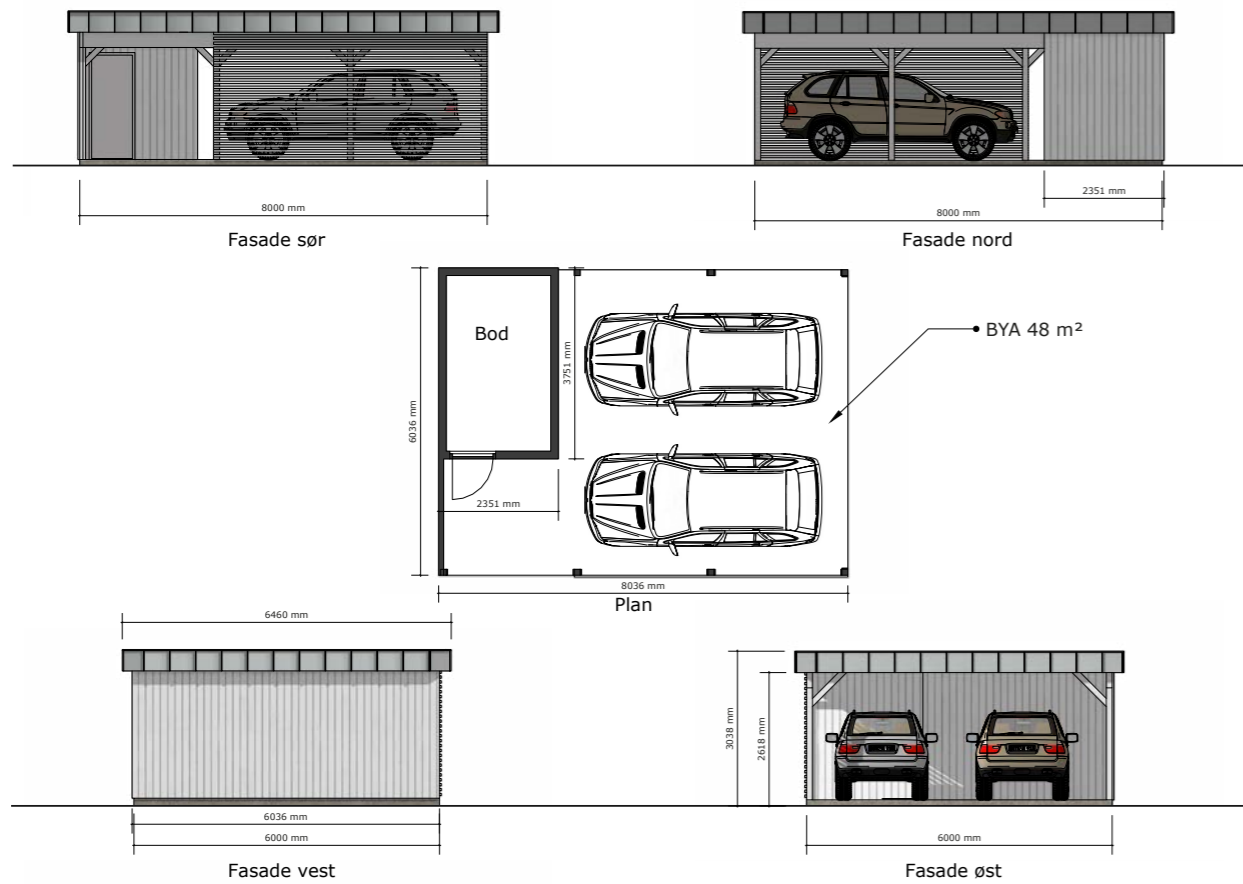
Sommersolvrv kl 15:00

Tiltakshaver: Byggpartner E AS
 Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
 Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
 M: 1:2000
 Dato: February 12, 2026

Sol/Skygge





Tiltakshaver: Byggpartner E AS
 Adresse: Lensmann Bentsens veg 20, Verdal
 Gnr/Bnr: 18/1070

Tegn: Karl Sigvart Arnesen
 M: 1:100
 Dato: February 12, 2026

Carport



Oppdragsnummer: 1709265001

Formidlingsnummer:

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.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 993609145

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

**KJØPEKONTRAKT
FAST EIENDOM UNDER OPPFØRING**

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

Selger

Gea Eiendom AS 936 706 843
Volhaugvegen 126 B
7655 Verdal

E-post: erlend@byggpartner-e.no
Telefon: 988 96 967

Kjøper

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eiendom som vil bli betegnet med et særskilt gårds- og bruksnummer. Endelig gårds- og bruksnummer vil foreligge etter fradeling fra den eiendom som denne eiendommen nå er en del av. Det særskilte gårds- og bruksnummer kalles heretter **eiendommen**.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Gea Eiendom AS – org.nr. 936 706 843

Eiendommen ligger på eiendomtomt under fradeling fra Lensmann Bentsens veg 20, gnr. 18, bnr. 1070 (Ideell andel 1/1) i Verdal kommune.

Eiendommens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne

Side 1 av 9

Initialer selger

Initialer kjøper

forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

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

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør fra kroner seksmillionertohundredeogtittusen – 6 290 000,-.

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

Kjøpesum og omkostninger	Beløp i kroner
Kjøpesum fra	6 290 000,-
Dokumentavgift av tomteverdi fra	12 500,-
Fradelingsgebyr	10 000,-
Panteattest kjøper	300,-
Tinglysningsgebyr skjøte	545,-
Tinglysningsgebyr pantobligasjon	545,-
Totalt fra	6 313 890,-

I tillegg kommer tinglysningsgebyr kr 545 og attestgebyr kr 300 for hvert pantedokument som kjøper i tillegg 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.

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. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger, som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter, er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper 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 prosjektet som helhet.

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 2 av 9

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, organisasjonsnummer 984484496

Telefon: 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 klientkontonummer 4448 23 40072, tilhørende Boli Eiendomsmegling AS og merkes med følgende KID: 1709265001xx.

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. boligoppføringsloven § 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 boligoppføringsloven § 12 er stilt.

Dersom garanti etter boligoppføringsloven § 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 klientkontonummer 4448 23 40072, tilhørende Boli Eiendomsmegling AS, merkes med følgende KID: 170926500126, 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 boligoppføringsloven § 47.

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

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Gjennomføring av oppgjør vil kunne ta lengre tid i ferier og rundt typiske overtakelsesdatoer, så som 1. og 15.

Side 3 av 9

Initialer selger

Initialer kjøper

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. boligoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmeloverføring. 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 boligoppføringsloven § 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 boligoppføringsloven § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSER

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 eventuelle fellesområder og energi/nettverk m.m.

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 4 av 9

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 tinglysning av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. 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 tinglysning 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- og bruksnummer på skjøtet. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utsteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt skriftlig 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

Den enkelte enebolig er forventet ferdigstilt ca. 10 måneder etter vedtatt byggestart, basert på tidspunkt for bortfall av forbehold. Eiendommen skal dog være ferdigstilt senest 15 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. Selger skal også sende kopi av varsel om overtakelse til meglerforetaket.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Side 5 av 9

Initialer selger

Initialer kjøper

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.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

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

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

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

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer 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.

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.

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 selger å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et deknings salg 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 boligoppføringsloven 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. boligoppføringsloven § 18.

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

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 6 av 9

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. boligoppføringsloven § 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. boligoppføringsloven § 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.

12. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av boligoppføringsloven 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 kjøper 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.

13. ETTÅRSBEFARING

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

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. 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.

14. FORSIKRINGER

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 7 av 9

Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Kjøper er forpliktet til å forsikre eiendommen fra overtakelse.

15. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremgår av salgsoppgaven. Selger søker igangsettelse, så fort den enkelte bolig er solgt.

16. UTVENDIGE AREALER

Eiendommen skal leveres med utvendige arealer, opparbeidet og beplantet i henhold til foreløpig utomhusplan. 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.

Kjøper er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt. Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse.

Kjøper og selger aksepterer at arealavvik, såfremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Kontraktens punkt 12 om mangler er også gjeldende for utvendige arealer.

17. 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.

18. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr. 20.000,- inkludert mva.

Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon 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.

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 8 av 9

19. 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.

20. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

21. VERNETING

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

22. VEDLEGG

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

- Salgsoppgave med vedlegg datert XX
- Grunnboksutskrift 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-signing (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:

Gea Eiendom AS

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 9 av 9

Nabolagsprofil

Lensmann Bentsens veg 20 - Nabolaget Ørmelen nordre - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Sagstuvegen Linje 635, 7503	4 min 0.4 km
Verdal stasjon Linje F7, R70	16 min 1.4 km
Trondheim Værnes	58 min

Skoler

Ørmelen skole (1-7 kl.) 292 elever, 14 klasser	3 min 0.3 km
Verdalsøra barneskole (1-7 kl.) 303 elever, 16 klasser	5 min 2.1 km
Verdalsøra ungdomsskole (8-10 kl.) 397 elever, 28 klasser	5 min 2.1 km
Verdal videregående skole 550 elever	7 min 2.4 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	18 min 15.4 km

Ladepunkt for el-bil

Amfi Verdal	17 min
-------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

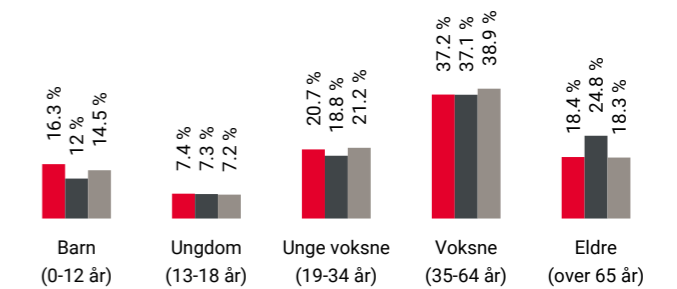
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ørmelen nordre	1 221	592
Verdalsøra	8 376	4 402
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ørmelen barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km
Elvegården barnehage (1-5 år) 24 barn	9 min 0.8 km
Maritvold barnehage (1-5 år) 45 barn	19 min 1.7 km



Dagligvare

Coop Extra Ørmelen Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Coop Extra Verdal Post i butikk	12 min 1.1 km




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 2026

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

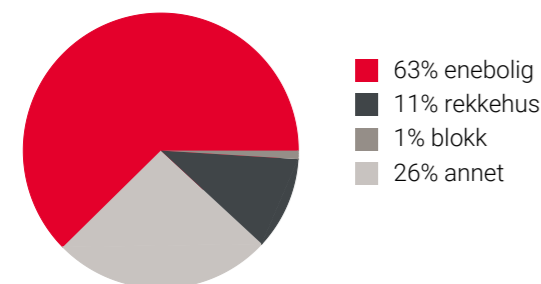
 Trafikk
Lite trafikk 87/100

 Støynivået
Lite støynivå 84/100





Sport

-  Ørmelen skole 2 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.2 km
-  Verdal stadion 12 min 
Fotball 1 km
-  Sprek Treningssenter 13 min 

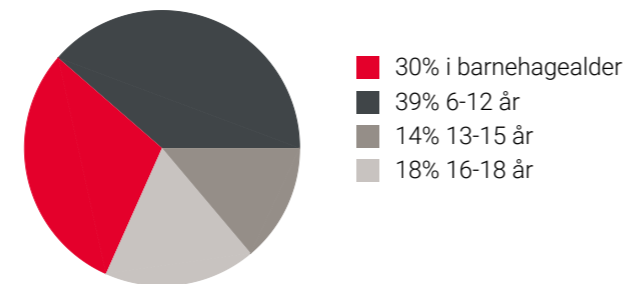
Boligmasse



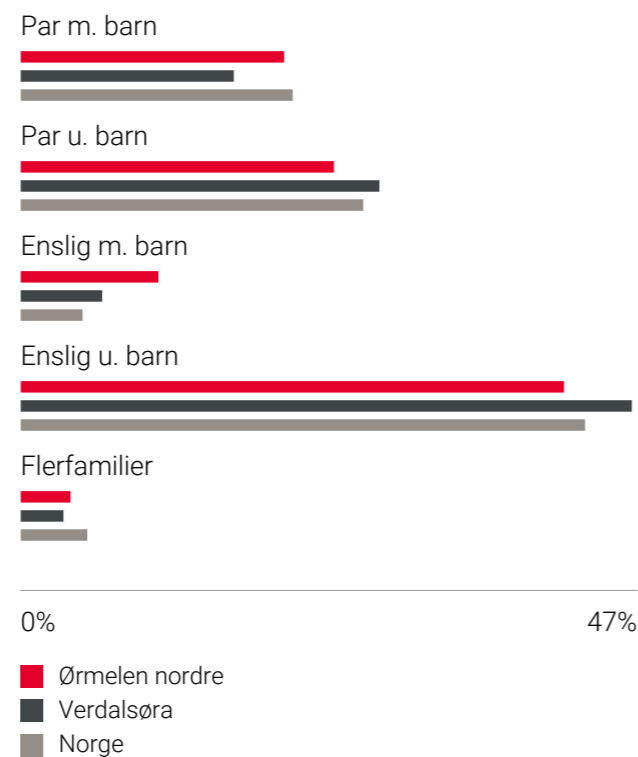
Varer/Tjenester

-  Domus Senter 14 min 
-  Boots apotek Verdal 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

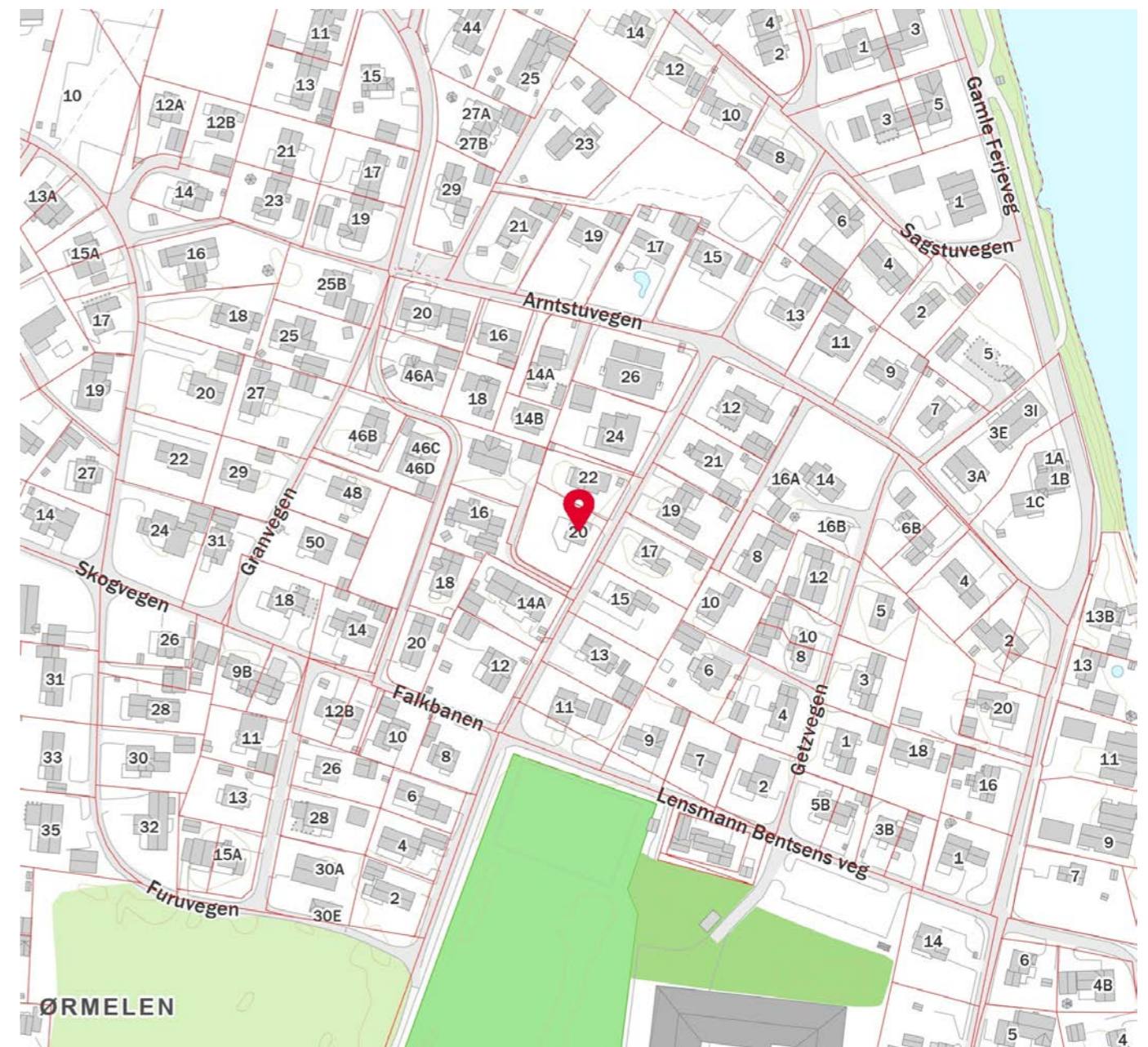


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



KJØPSBEKREFTELSE

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BINDEDE BEKREFTELSE PÅ KJØP AV BOLIG I PROSJEKTET LENSMANN BENTSENS VEG 20

Bolig nummer: _____

Kjøpesum: Kr _____

Beløp med bokstaver: Kr _____

Pluss omkostninger i henhold til opplysninger i prisliste/salgsoppgave

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. *Avtalen er bindende for selger når selger har akseptert.* Bindende avtale er regulert iht. 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: _____

Fødselsnummer (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnummer (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Nybygg