

Kolvereid - Midt i sentrum

24 prosjekterte andelsleiligheter



KOLVEREID
SENTRUM BORETTSLAG



Ansvarlig megler:
Anniken Waagø
Mob: 971 29 762
epost: anniken@aktiv.no

aktiv.



VELKOMMEN TIL KOLVEREID!

SENTRUMSGATA 10 BORETTSLAG

Beskrivelse

Sentrumsgata ligger midt i sentrum av Kolvereid – Kommunesenteret i Nærøy. Gangavstand til alle funksjoner som butikker, kulturhus, idrettshall, helsesenter, sykeheim, bank, post, hotell, vinmonopol og småbåthavn for å nevne noe.

Beskrivelse av prosjektet

Sentrumsgata 10 består av totalt 24 prosjekterte andelsleiligheter fordelt over 4 etasjer med parkeringskjeller i 1. etasje. Etasjene kobles sammen med trapperom og heishus. Den enkelte leilighet får adkomst via fine svalganger.

Leilighetene vil være fra 57 kvm BRA til 102 kvm BRA og innehar 2 til 3 soverom. Alle leilighetene vil få egen balkong. Disse varierer i størrelsene fra 8 kvm BRA til 44 kvm BRA. Alle leiligheter vil få egen sportsbod i parkeringskjeller.





INNHALDSFORTEGNELSE

Velkommen til Kolvereid	side 2	Prisliste	side 18-19
Illustrasjonsbilde Sentrumsgata 10	side 2-3	Illustrasjonsbilder kjøkken	side 20-22
Meglers ord	side 4	Illustrasjonsbilde stue	side 24-25
Utomhusplan	side 5	Nøkkelinformasjon/kjøpsbetingelser	side 26-34
Illustrasjonsbilder kjøkken/stue	side 6-7	Generell byggebeskrivelse	side 36-37
Perspektivtegninger	side 8	Bygge- og finansieringsplan	side 38-41
Fasadetegninger	side 9	Kjøpekontrakt	side 42-46
Planoversikt 1.-4. etasje	side 10-13	Bindende kjøpstilbud	side 47
Plantegning leilighetstype 1 og 2A	side 14		
Plantegning leilighetstype 2B og 3	side 15		
Plantegning leilighetstype 4 og 5	side 16		





VELKOMMEN TIL ET UNIKT PROSJEKT I KOLVEREID SENTRUM!

Innholdsrike og moderne leiligheter i god kvalitet som inneholder gang, bad/wc/vaskerom, 2 eller 3 soverom, stue, kjøkken, innvendig bod/teknisk rom og balkong. Alle leilighetene vil få balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Kjøkkeninnredning fra kvalitetsleverandøren HTH. På kjøkken leveres integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin samt kjøl-/fryseskap.

Det leveres 14 mm 3-stavs parkett i eik natur på gulv på stue/ kjøkken, gang og soverom. Gulv på bad leveres med flis. Leilighetene vil få vannbåren gulvvarme med unntak av soverom og bod

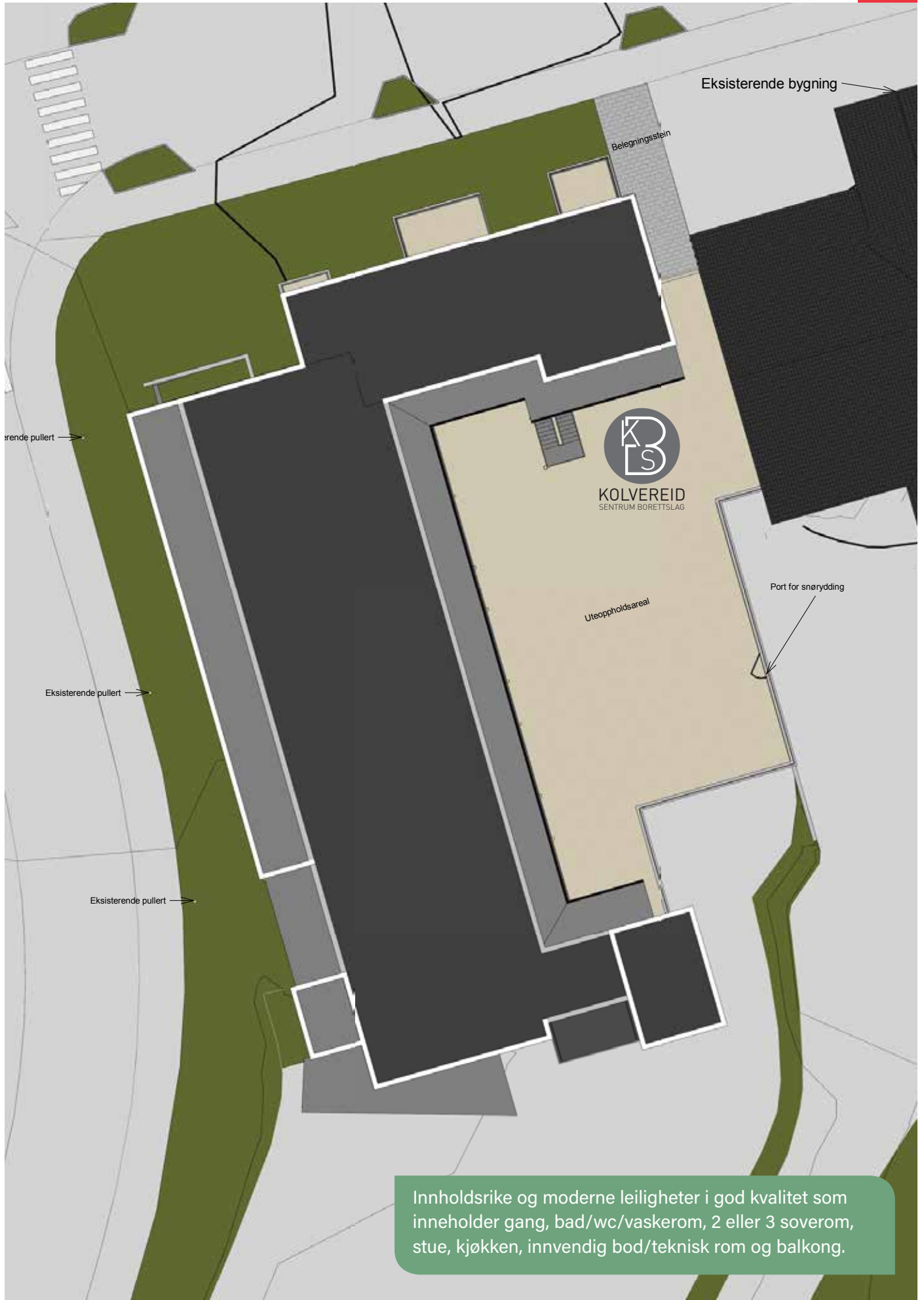
Ta kontakt for en hyggelig Boli prat!

Velkommen til Sentrumsgata 10!



Anniken Waagø
Mob: 971 29 762
anniken@aktiv.no

aktiv.



Innholdsrike og moderne leiligheter i god kvalitet som inneholder gang, bad/wc/vaskerom, 2 eller 3 soverom, stue, kjøkken, innvendig bod/teknisk rom og balkong.



Illustrasjonsbilde - kjøkken/spiseplass. Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsbilde - stue. Avvik vil forekomme.

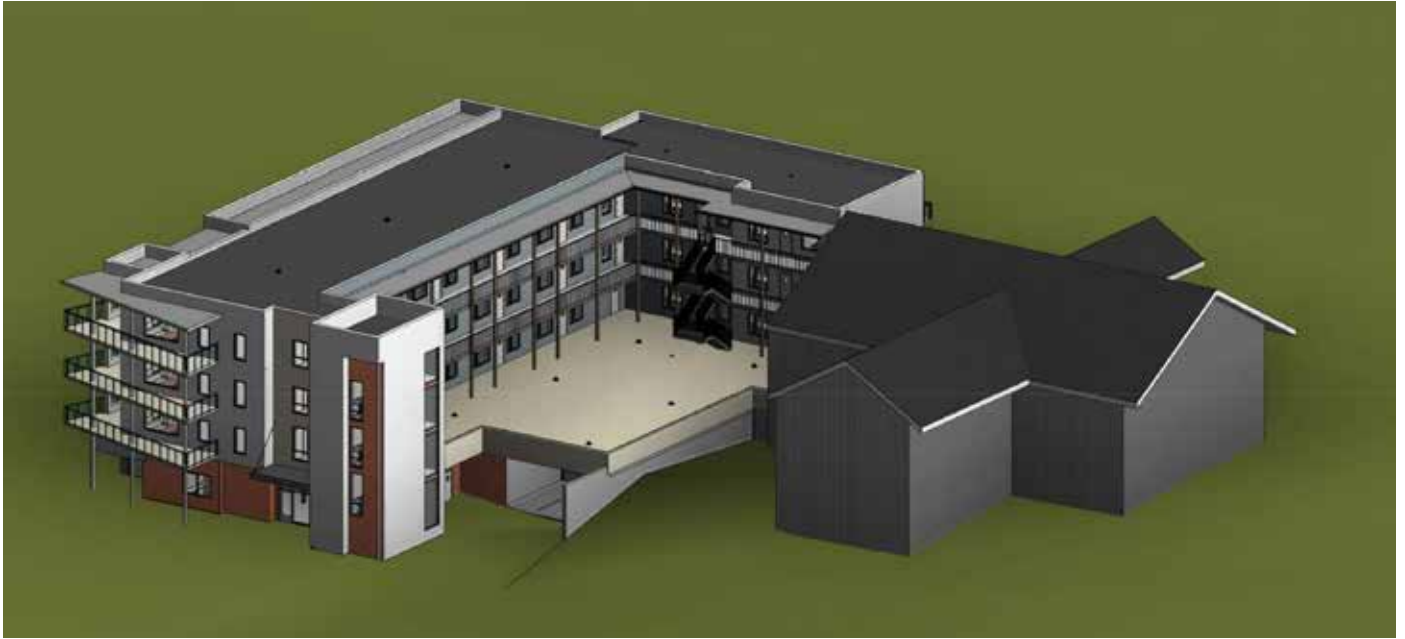
Illustrasjonsbilde - spisestue. Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsbilde - stue. Avvik vil forekomme.



PERSPEKTIVTEGNINGER



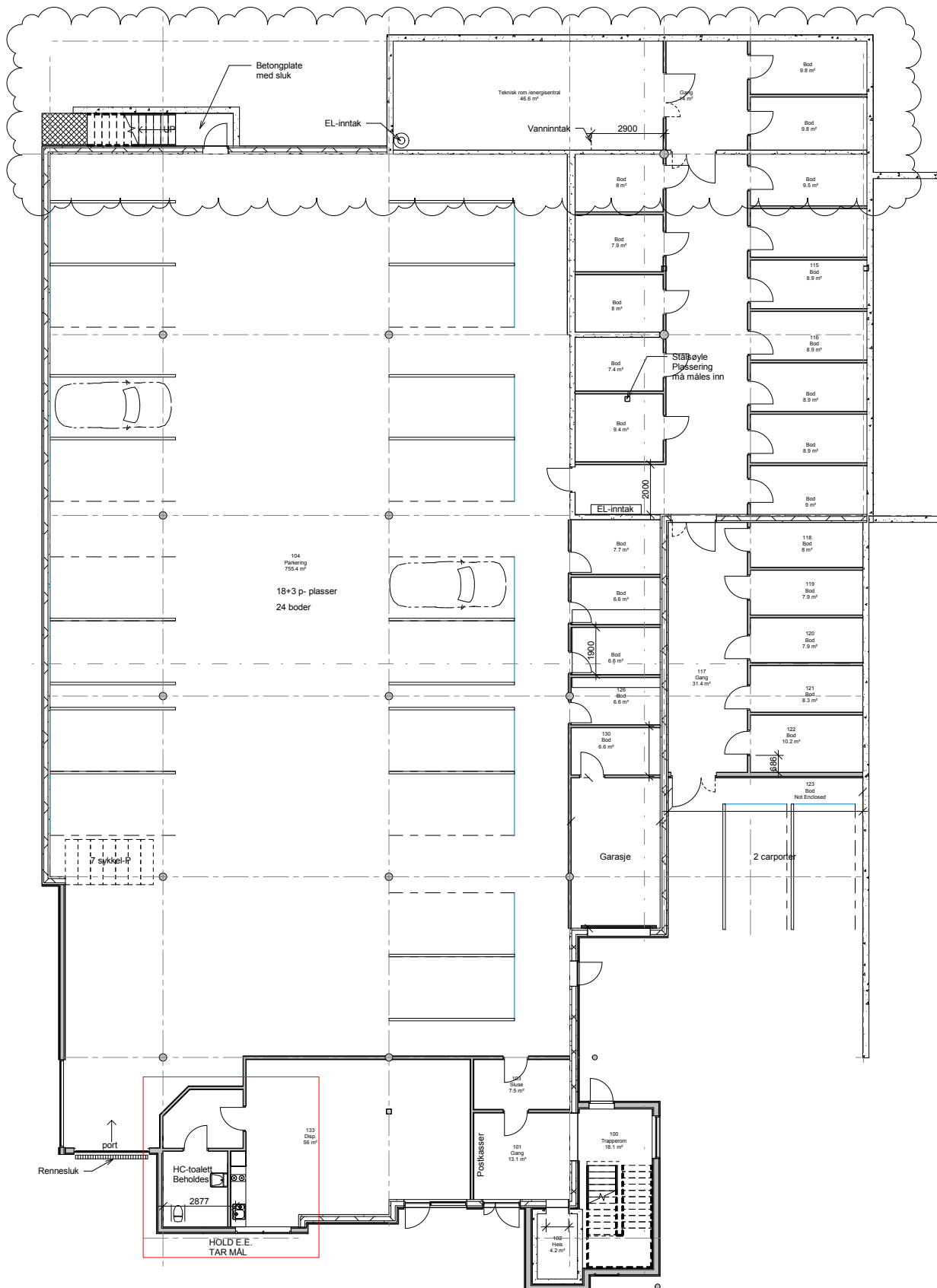
FASADE VEST OG NORD



FASADE SØR OG ØST



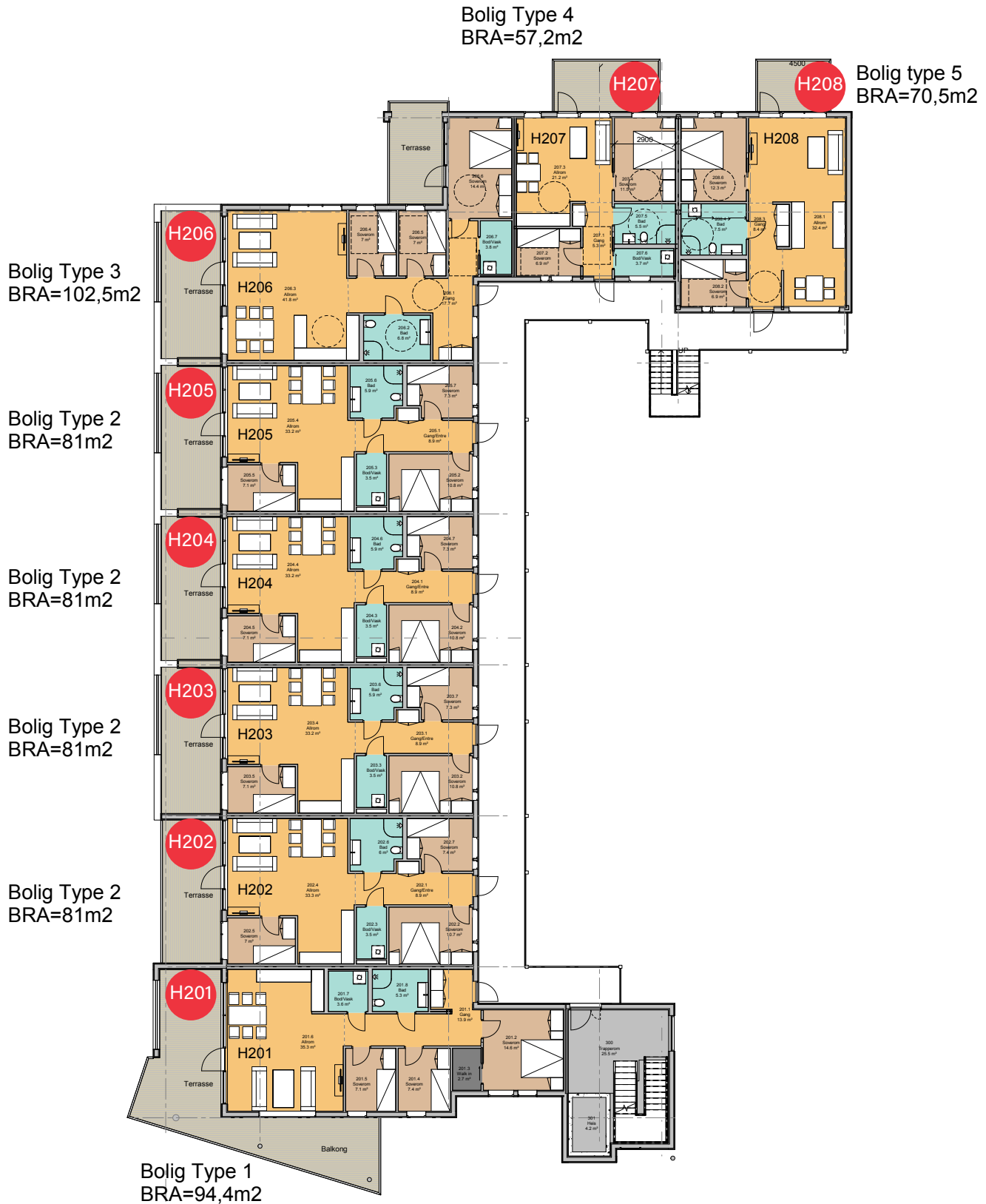
PLANOVERSIKT - 1. ETASJE



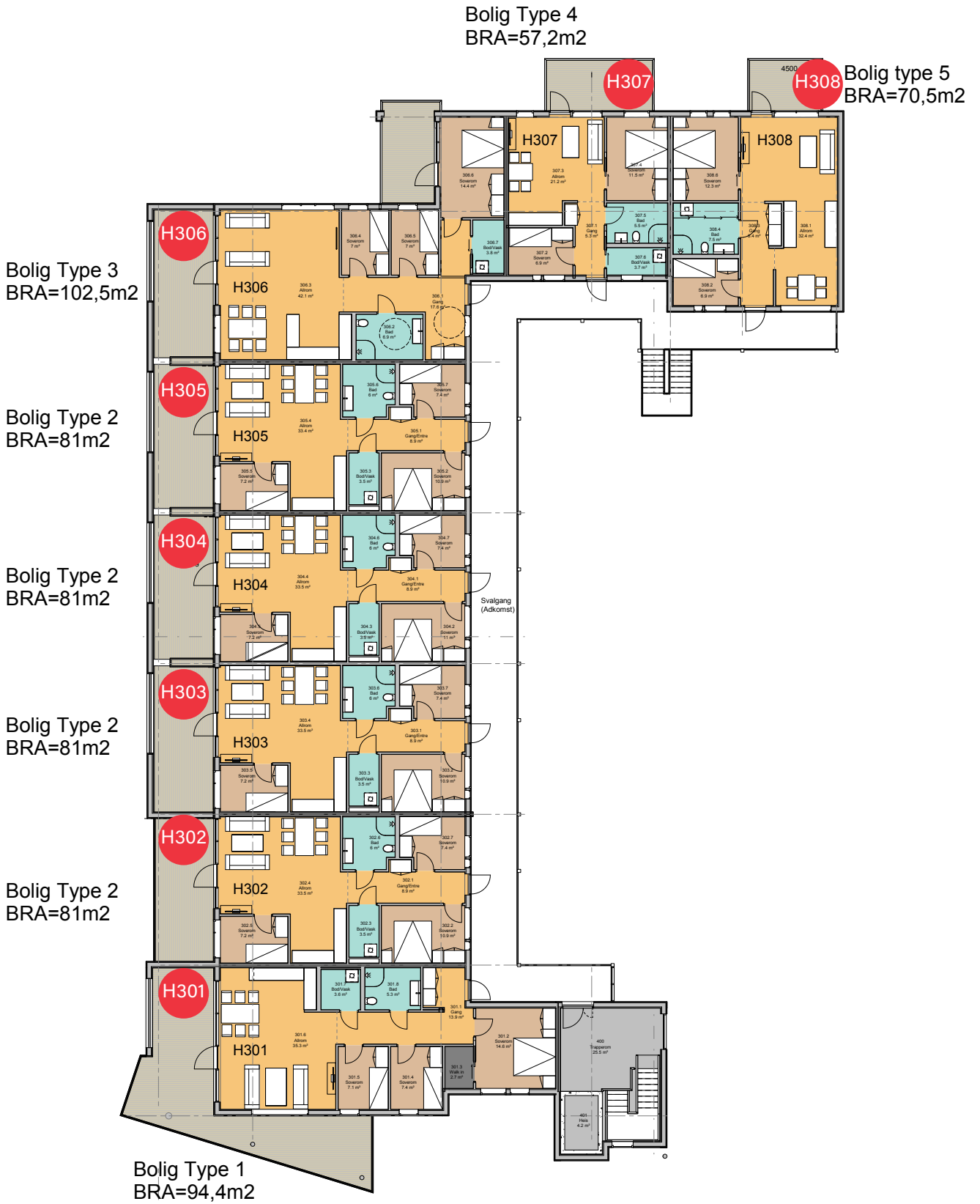
PLANOVERSIKT - 2.ETASJE



PLANOVERSIKT - 3. ETASJE



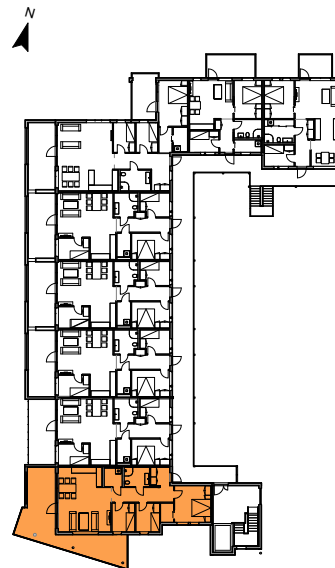
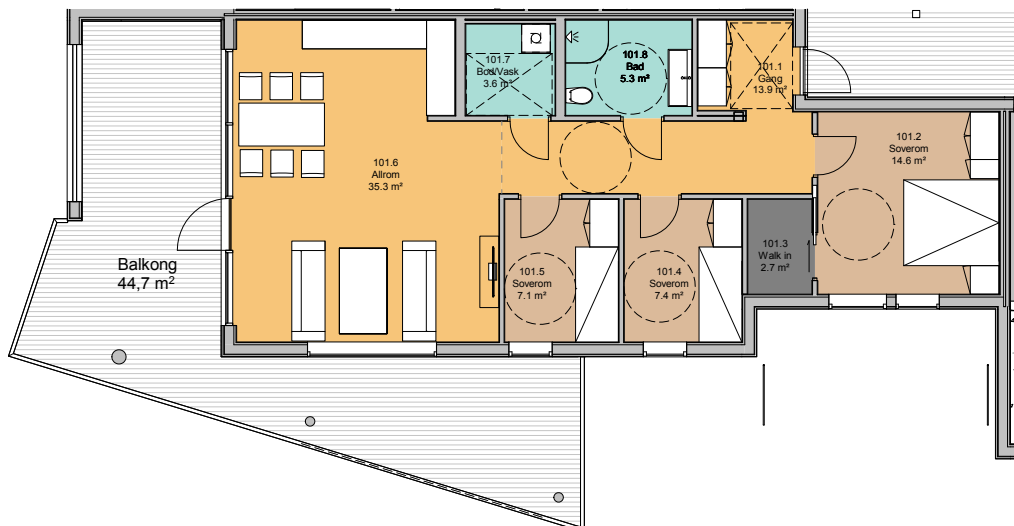
PLANOVERSIKT - 4.ETASJE



BOLIGTYPE 1Areal BRA 94,4 m²Balkong 44,7 m²

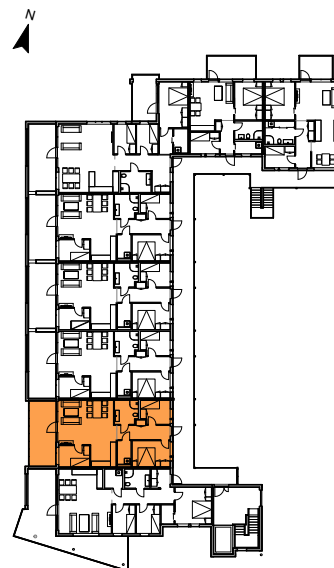
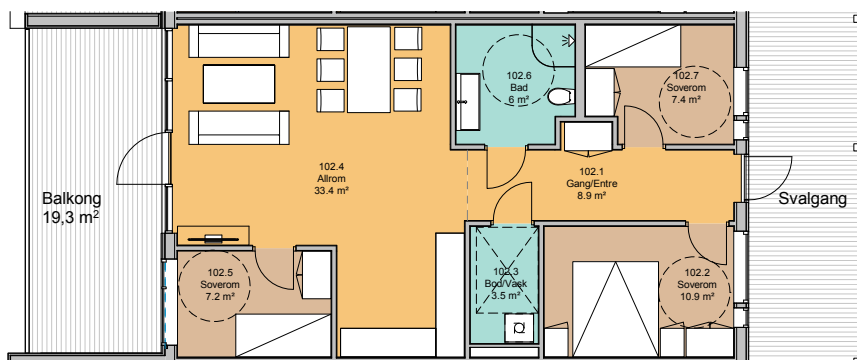
Sportsbod i kjeller

Leil: H101, H201 og H301

**BOLIGTYPE 2A**Areal BRA 81 m²Balkong 19,3 m²

Sportsbod i kjeller

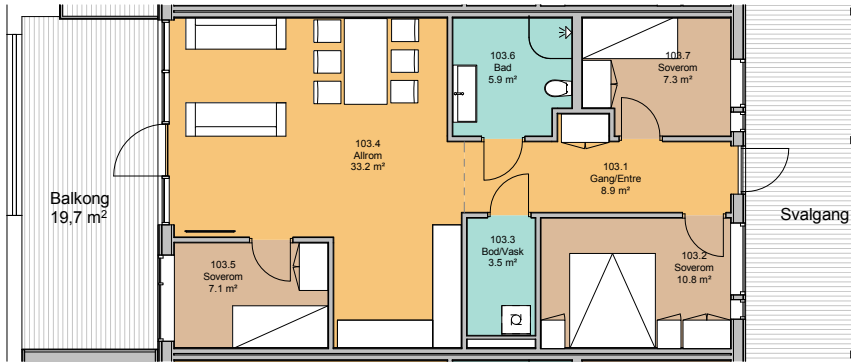
Leil: H102, H202 og H302



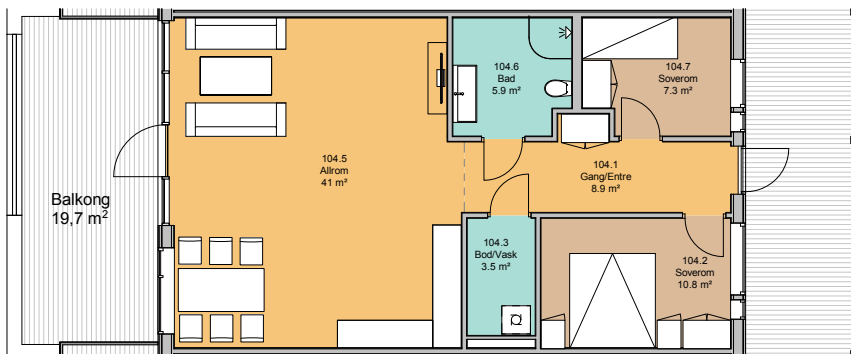
BOLIGTYPE 2B

Areal BRA 81 m²
 Balkong 19,7 m²
 Sportsbod i kjeller

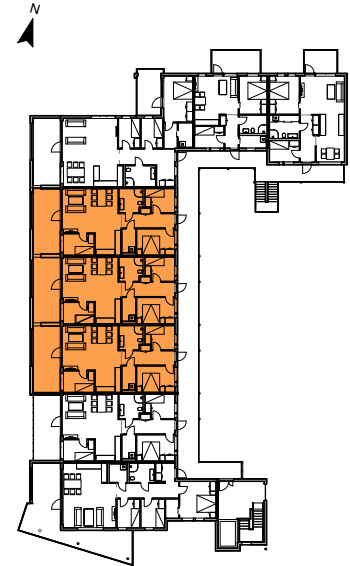
Leil: H103, H104, H105
 H203, H204, H205
 H303, H304, H305



Standard løsning med tre soverom

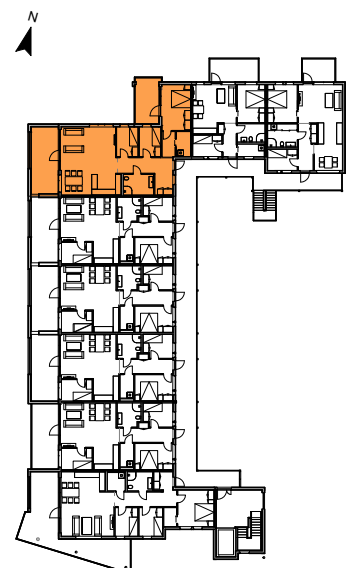


Alternativ løsning med to soverom og større allrom

**BOLIGTYPE 3**

Areal BRA 102,5 m²
 Balkong 20 m² og 12,9 m²
 Sportsbod i kjeller

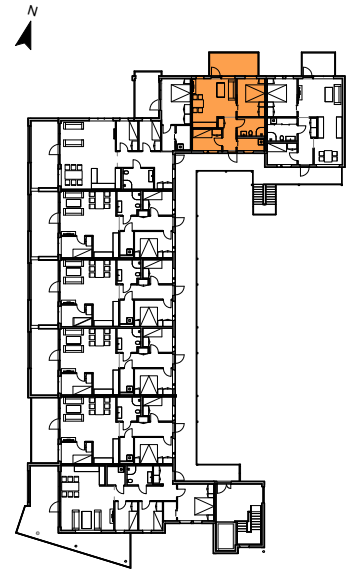
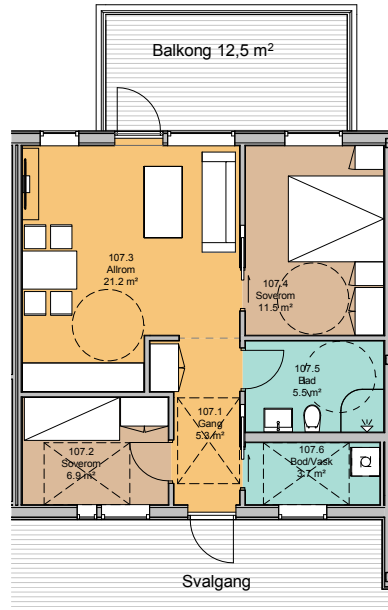
Leil: H106, H206 og H306



BOLIGTYPE 4Areal BRA 57,2 m²Balkong 12,5 m²

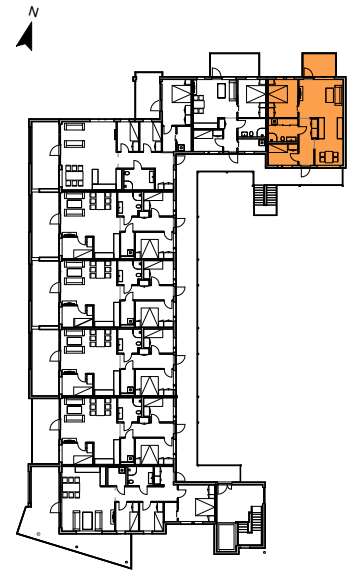
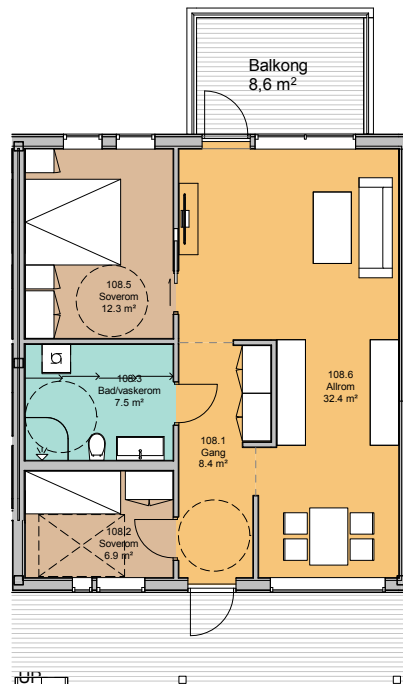
Sportsbod i kjeller

Leil: H107, H207 og H307

**BOLIGTYPE 5**Areal BRA 70,5 m²Balkong 8,6 m²

Sportsbod i kjeller

Leil: H108, H208 og H308



Det vil bli etablert en felles parkeringskjeller for borettslaget i 1. etasje. 18 av leilighetene får parkeringsplass i selve parkeringskjelleren. I tillegg vil en leilighet få egen utvendig garasjeplass med egen inngang og port, samt 2 leiligheter får utvendig carportplass. I tillegg medfølger en sportsbod til den enkelte leilighet.



PRISLISTE

Boligbyggelaget TOBB

SENTRUMSGATA 10 BRL

Leil. nr	Bolig nr	Areal BRA m2	Totalpris	Felles gjeld 60 %	Boretts innskudd 40 %	Driftsdel felleskostn pr. måned år 1	
1	H0101	94,4	SOLGT	2 772 000	1 848 000	4 436	
2	H0102	81,0	3 860 000	2 256 000	1 604 000	3 920	
3	H0103	81,0	3 860 000	2 256 000	1 604 000	3 920	
4	H0104	81,0	SOLGT	2 256 000	1 504 000	3 920	
5	H0105	81,0	SOLGT	2 256 000	1 504 000	3 920	
6	H0106	102,5	5 030 000	2 958 000	2 072 000	4 748	
7	H0107	57,2	SOLGT	1 416 000	944 000	2 803	
8	H0108	70,5	SOLGT	1 884 000	1 256 000	3 515	
9	H0201	94,4	SOLGT	2 904 000	1 936 000	4 436	
10	H0202	81,0	SOLGT	2 358 000	1 572 000	3 920	
11	H0203	81,0	SOLGT	2 358 000	1 572 000	3 920	
12	H0204	81,0	4 030 000	2 358 000	1 672 000	3 920	
13	H0205	81,0	SOLGT	2 358 000	1 572 000	3 920	
14	H0206	102,5	5 240 000	3 084 000	2 156 000	4 748	
15	H0207	57,2	SOLGT	1 488 000	992 000	2 803	
16	H0208	70,5	SOLGT	1 944 000	1 296 000	3 515	
17	H0301	94,4	SOLGT	3 036 000	2 024 000	4 436	
18	H0302	81,0	SOLGT	2 454 000	1 636 000	3 920	
19	H0303	81,0	SOLGT	2 454 000	1 636 000	3 920	
20	H0304	81,0	SOLGT	2 454 000	1 636 000	3 920	
21	H0305	81,0	SOLGT	2 454 000	1 636 000	3 920	
22	H0306	102,5	SOLGT	3 216 000	2 144 000	4 748	
23	H0307	57,2	SOLGT	1 548 000	1 032 000	2 803	
24	H0308	70,5	3 460 000	2 016 000	1 444 000	3 515	
		1945,8	94 230 000	56 538 000	37 692 000	93 549	

14.07.22

Totalkostnad 94 230 000

Fellesgjeld 60% 56 538 000

Innskudd 40% 37 692 000

	Lånedel renter pr. måned	Lånedel avdrag pr. måned	Total felleskostn pr. måned	Netto felleskostn pr mnd etter skatt
	år 1	år 11	år 1	år 1
	4 736	5 640	9 172	8 130
	3 854	4 590	7 774	6 926
	3 854	4 590	7 774	6 926
	3 854	4 590	7 774	6 926
	3 854	4 590	7 774	6 926
	5 053	6 019	9 802	8 690
	2 419	2 881	5 222	4 690
	3 219	3 833	6 734	6 026
	4 961	5 909	9 397	8 306
	4 028	4 798	7 948	7 062
	4 028	4 798	7 948	7 062
	4 028	4 798	7 948	7 062
	4 028	4 798	7 948	7 062
	5 269	6 275	10 017	8 858
	2 542	3 028	5 345	4 786
	3 321	3 956	6 836	6 106
	5 187	6 178	9 623	8 482
	4 192	4 993	8 112	7 190
	4 192	4 993	8 112	7 190
	4 192	4 993	8 112	7 190
	4 192	4 993	8 112	7 190
	5 494	6 544	10 242	9 034
	2 645	3 150	5 447	4 866
	3 444	4 102	6 959	6 202
	96 586	115 042	190 135	168 886

Illustrasjonsbilde - kjøkken - spiseplass. Avvik vil forekomme.



Kunde kan velge i ulike farger og modeller og gjøre egne oppgraderinger på kjøkken



Illustrasjonsbilde - kjøkken - H201. Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsbilde - kjøkken - H202. Avvik vil forekomme.

Kunde kan velge i ulike farger og modeller og gjøre egne oppgraderinger på kjøkken



Illustrasjonsbilde - kjøkken - H206. Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsbilde - kjøkken - H208. Avvik vil forekomme.

Kunde kan velge i ulike farger og modeller og gjøre egne oppgraderinger på kjøkken



Illustrasjonsbilde - kjøkken - H208. Avvik vil forekomme.



Leilighetene vil være fra 57 kvm BRA til 102 kvm BRA og innehar 2 til 3 soverom. Alle leilighetene vil få egen balkong. Disse varierer i størrelsene fra 8 kvm BRA til 44 kvm BRA. Alle leiligheter vil få egen sportsbod i parkeringskjeller.



Illustrasjonsbilde stue. Avvik vil forekomme.



SELGER

Sentrumsgata 10 AS, Orgnr. 928 620 298
Lissbjørknesvegen 105, 7970 Kolvereid

SALG OG KONTRAKT- ANSVARLIG MEGLER

Aktiv Namsos
Orgnr. 993 609 145
Søren R Thornæs veg 4, 7800 Namsos

ANSVARLIG MEGLER:

Anniken Waagø
Mob: 971 29 762 - epost: anniken@aktiv.no

Oppdragsnr.: 86-22-9007

KJØPSBETINGELSER

for leiligheter planlagt under oppføring i prosjektet
SENTRUMSGATA 10 BORETTSLAG I KOLVEREID

Beskrivelse

Sentrumsgata ligger midt i sentrum av Kolvereid – Kommunesenteret i Nærøy. Gangavstand til alle funksjoner som butikker, kulturhus, idrettshall, helsesenter, sykeheim, bank, post, hotell, vinmonopol og småbåthavn for å nevne noe.

Beskrivelse av prosjektet

Sentrumsgata 10 består av totalt 24 prosjekterte andelsleiligheter fordelt over 4 etasjer med parkeringskjeller i 1. etasje. Etasjene kobles sammen med trapperom og heishus. Den enkelte leilighet får adkomst via fine svalganger.

Leilighetene vil være fra 57 kvm BRA til 102 kvm BRA og innehar 2 til 3 soverom. Alle leilighetene vil få egen balkong. Disse varierer i størrelsene fra 8 kvm BRA til 44 kvm BRA. Alle leiligheter vil få egen sportsbod i parkeringskjeller.

Innholdsrike og moderne leiligheter i god kvalitet som inneholder gang, bad/wc/vaskerom, 2 eller 3 soverom, stue, kjøkken, innvendig bod/ teknisk rom og balkong. Alle leilighetene vil få balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Kjøkkeninnredning fra kvalitetsleverandøren HTH. På kjøkken leveres integrerte hvitevarer som

platetopp, komfyr, oppvaskmaskin samt kjøl-/fryseskap. Det leveres 14 mm 3-stavs parkett i eik natur på gulv på stue/ kjøkken, gang og soverom. Gulv på bad leveres med flis. Leilighetene vil få vannbåren gulvvarme med unntak av soverom og bod.

Adresse og matrikelnummer

Sentrumsgata 10, 7970 Kolvereid - gnr. 62 bnr. 391 i Nærøy kommune.

Den enkelte leilighet vil få eget andelsnummer når borettslaget er stiftet og andelene er registrert hos Kartverket.

Tomt

Ca. 2.375 kvm felles eiet tomt for borettslaget. Tomten vil disponeres av borettslaget i felleskap iht. vedtektene.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan Kolvereid Sentrum – Detaljregulering. Planområdet er regulert til kombinertformål forretning/bolig og kontor.

Skisser/ illustrasjoner over utbyggingen i prospektet må det forventes endringer på ifm detaljregulering av det enkelte område og utbyggingstakt. Konferer megler. Kopi kan fås hos megler, og vil være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei-vann-kloakk

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

Forurensing i grunn

Selger bekrefter at eiendommen overleveres fri for forurensing.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

ØKONOMI

Pris

Se vedlagte utkast til Bygge- og Finansieringsplan fra TOBB.

Betalingsbetingelser

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 Namsos.

Omkostninger

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

Omkostninger i forbindelse med overskjøting til borettslaget.	
Disse Kostnadene blir delt på antall andelseiere:	
- Dokumentavgift, 2,5 % av total kjøpesum	kr 2.355.750,-
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t.	kr 585,-
- Tinglysingsgebyr pantedokument p.t. x2	kr 1.070,-
- Stiftelsesgebyr borettslag	kr 49.870,-
Totalt	kr 2.407.275,-
Dette gir ca. kr. 100.304,- pr andel + under nevnte omk.	
Omkostninger pr andel:	
- Tinglysning av pant i andelen	kr 480,-
- Tinglysning av andel i borettsregistret	kr 480,-
- Grunnboks utskrift kjøper	kr 172,-
- Startkapital til borettslaget	kr 5.000,-
- Andelskapital til borettslaget	kr 5.000,-
- Tilknytningsavgift NTE bredbånd	kr 3.500,-
Totalt	kr 14.632,-

En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper.
Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til borettslagets driftskonto.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

Kommunale avgifter og ligningsverdi

Ligningsverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Kommunale avgifter (unntagen eiendomsskatt) betales via de månedlige felleskostnadene til borettslaget.

Sameie/forretningsfører

Selger har på vegne av Borettslaget, inngått bindende forretningsføreravtale med 6 måneders oppsigelsestid vedrørende løpende forvaltning, stifting, utarbeidelse av budsjett og vedtekter med TOBB Eiendomsforvaltning.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte. Her vil nytt styre bli valgt, i tillegg vil det bli en gjennomgang av borettslagets budsjett, vedtekter og evt husordensregler.

Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres Borettslaget ved overtakelse ev. via startkapital.

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

Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av Tobb og følger som vedlegg til prospektet, og vil være vedlegg til kontrakt. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom andelseierne etter andelenes størrelse med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at felleskostnaden fordeles etter bruksareal (BRA).

Felleskostnader

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

Pr overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 5.000,- som settes av til startkapital til borettslaget. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

Fellesutgiftene er ikke endelig fastsatt, men det er utarbeidet budsjett for fellesutgifter som stipulerer felleskostnader av TOBB som følger vedlagt.

Lånevilkår fellesgjeld:

Total fellesgjeld: 56.538.000,-

Total løpetid: 40 år

Avdragsfrihet: 10 år

Annuitetslån. Rentesats pr. 20.12.2021 på 2,05 % flytende rente.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil første avdrag som forfaller til betaling i år 11 utgjøre i snitt fra ca. kr. 2.881,- til 6.544,- pr mnd.

Forkjøpsrett: Nei

Styregodkjennelse: Ja

Dyrehold: Må søkes styret

Fremtidige felleskostnader vil avhenge av hvilke ytelser borettslaget velger.

Felleskostnadene dekker i.h.t. fremlagt budsjett: Revisjonshonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter, renovasjon, forsikring (ikke innbo), energikostnader i fellesareal, snøbrøyting, strøing, heisdrift, tv-abonnement, avsetning på drift og vedlikehold, samt renter på fellesgjeld.

Prosjektet selges med IN-avtale under faste vilkår. Det vil ikke være mulighet for innfrielse av felleslån før alle avtaler er signert mellom forretningsfører, boligselskapet og långiver. Første mulighet for nedbetaling av fellesgjeld vil være ved første forfall på felleslån etter signerte avtaler.

Parkeringskjeller

Det vil bli etablert en felles parkeringskjeller for borettslaget i 1. etasje. 18 av leilighetene får parkeringsplass i selve parkeringskjelleren. I tillegg vil en leilighet få egen utvendig garasje plass med egen inngang og port, samt 2 leiligheter får utvendig carportplass. I tillegg medfølger en sportsbod til den enkelte leilighet.

Selger forbeholder rett til tildeling og organisering av parkeringsplass og bod. Lading av El-bil/Hybrid bil: Det er ikke prosjektert i leveransen ladepunkt for el-bil/Hybrid bil. Dette må anordnes av borettslaget i fellesskap. Det foreligger særskilte krav til slike anlegg og det er ikke utbyggers ansvar å ferdigstille bygget slik at disse krav innfris.

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere parkeringskjeller underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt, herunder evt. utvide/reducere parkeringskjeller. Selger forbeholder seg også retten til å etablere midlertidig plassering i kjeller avhengig av utbyggingstakt.

Felles utomhusareal

Utomhus og fellesareal vil eies og driftes av Borettslaget. Utomhus og fellesareal overtas samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer med styret for borettslaget for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse.

Gjennom borettslagets fellesareal er man pliktig til å vedstå seg og respektere borettslagets rettigheter og plikter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli belastet via borettslagets felleskostnader.

Leverandøravtaler

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

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Selskap som forestår fjernavlesning av eventuelt forbruk av varmtvann og varme
- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter.
- Forretningsfører (TOBB Eiendomsforvaltning)
- Leverandør av TV og internett

Finansiering

Aktiv Namsos tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av Grong Sparebank sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Selger

Sentrumsgata 10 AS, Orgnr. 928 620 298.

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Overtakelse

Beregnet ferdigstillelse er 12-14 mnd etter at selgers forbehold er frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke.

Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes etter 14 mnd fra sletting av selgers forbehold.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusiv omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

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.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige boliger/fellesarealer/ tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

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.

Boligen skal leveres i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Fellesarealer/utomhusarealer

Overtakelse av felles- og uteareal for borettslaget skjer samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/ utomhusarealer med styret for borettslaget for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse.

Overtakelse av andelsleilighet kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal/ parkeringskjeller ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann.

Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest og/ eller om overskjøting av borettslaget skjer senere enn overtakelse av leiligheten.

Heftelser/servitutter

Ingen panteheftelser følger andelene. På borettslagets eiendom vil det bli tinglyst pantobligasjon for fellesgjeld og innskudd. Det er lovbestemt panterett til borettslaget.

Eiendommen er under sammenføring/fradeling, og det er ennå ikke avklart hvilke servitutter som vil følge. Det er pr. d.d. tinglyst følgende servitutter på borettslagets eiendom:
Ingen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt 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.

Offentlige forbehold

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.

Selgers forbehold

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
- At det forhåndsselges 75 % av leilighetene slik at, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.
- At det innvilges finansiering på fellesgjelden for prosjektet

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.04.2023. 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 byggarbeidernes 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 kontrakts bestemmelsen har forrang ved ev. motstrid med andre kontrakts bestemmelser

GENERELLE FORUTSETNINGER

Kjøpsbetingelser

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

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle leiligheten.

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihåndsskisser og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet.

Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

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

Kontraktvilkår

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

Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

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

Eierforhold

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen andelseier i borettslaget. Prosjektet vil bli organisert som et borettslag med 24 stk. andelseiligheter hvor kjøper betaler et innskudd (jfr prisliste) og hvor det følger en andel av fellesgjeld tilsvarende 60 % av leilighetens verdi/totalpris.

Borettslaget Sentrumsgata 10 Borettslag vil bli opprettet i.h.t Lov om Borettslag (LOV-2003-06-06-39). Som andelseier får du bruksrett til egen bolig gjennom en borettslag i borettslaget. Som andelseier vil du også være medeier i borettslagets fellesarealer (uteområde, garasjeanlegg, fellesarealer som heisadkomst, trappeoppganger, felles gangarealer, mv).

Garantier

For leiligheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Garantien er gjeldende i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utomhusareal, evt. parkeringskjeller, herunder ferdigstillelsen av disse. Garantien jfr. Bustadoppføringslova § 12 vil bli rekvirert når bindende kjøpsbekreftelse er akseptert.

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger, og garantiene sendes av praktiske årsaker til Aktiv Namsos på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/formann i Borettslaget.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtagelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Byggeskrivelse/leveransebeskrivelse

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

- De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift - Byggteknisk forskrift (TEK10) med siste endringer 24. juni 2015 (i kraft 1.juli 2015)

- Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420-1:2008

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

Tillegg-/ endringsarbeider

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggs vederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggs vederlag.

Alle kundeendringer som gjelder tekniske installasjoner og innredning tas direkte med den aktuelle underentreprenør eller underleverandør. Merknader faktureres direkte til kunden fra den aktuelle entreprenør/leverandør ved overtagelse av leiligheten.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggs vederlag skal normalt skje via meglers klientkonto.

Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene.

Avbestilling

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.

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

Dersom kjøper ikke har betalt innen 15 dager etter avtalt overtagelsesdato, kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

Forsinket levering

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

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

Energimerking

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

Arealangivelse

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for ev. innvendig bod. I 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.

Kjøpers undersøkelsesplikt

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

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

Endringer i gebyr/omk.

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

Transport av avtalen

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Etter denne dato kan det påløpe et administrasjonsgebyr.

Selger/megler 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 megler/selgers samtykke.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

Vedlegg til kontrakt

Forslag til vedtekter, budsjett er vedlegg til kontrakt men kan fås ved henvendelse til megler.

Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Burettslagslova som i sin helhet kan leses på lovdata.no på følgende lenker;

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-06-13-43?q=bustadoppf%C3%B8ringslova>

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39?q=borettslag>

Dersom kjøper ikke har tilgang på internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Budgiving

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

For bolig uten budgiving gis Aktiv Namsos rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne.

Til orientering

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet.



GENERELL BYGGEBSKRIVELSE

Hovedkonstruksjon

Parkeringskjeller, etasjeskillere, trapperom, og heishus oppføres som prefabrikkert stål og betongkonstruksjon. Takverk over 4. etasje oppføres som lettere konstruksjon av stål, og isolasjon.

Fasader

Det leveres vedlikeholdsvennlige, type Vivix plater på ytterveggene. Farge avgjøres av selger.

Tak

Eableres med flatt tak.
Tekningsmateriale papp eller tilsvarende.

Vinduer og dører

Design i henhold til tegninger. Vindu og terrassedører leveres med gj.snittlig U-verdi 0,8. Karmen, innvendig fabrikkmalt overflater, farge hvit og utvendig kledd med aluminium (60 års levetid).

Hoveddører til leiligheter

Tett glatt og i h.h.t. gjeldende lyd og brannkrav.

Balkonger og terrasser

Leveres i betong. Materiale og design bestemmes av utbygger i samråd med arkitekt. Materiale på terrassegulv er trykkimpregnerte terrassebord.

Trapperom og ganger

Gulv, trapperepos og trappetrinn utføres med flis. Vegger leveres behandlet betong/gips, farge/utseende i samråd med arkitekt.

Parkeringskjeller

Vegger og gulv i betong som støvbindes. Garasjeport leveres med 1 automatisk portåpner til hver leilighet.

Sportsboder

1 bod til hver leilighet etableres i kjeller. Ubehandlet vegger (betong/OSB, tak og betonggulv).

Nøkkelsystem

Systemnøkler leveres i 3 eksemplarer pr. boenhet.

Postkasser

Leveres, utbygger bestemmer plassering og farge i samråd med arkitekt.

Belysning

I h.h.t. NEK 400. Dvs tilstrekkelig belysning i alle fellesarealer, utvendig både på bygget og ved utearealer. Likeså leveres belysning ved samtlige balkonger. Valg av belysning gjøres av arkitekt/utbygger. Spotter i himling i bad, entre, kjøkken og stue. Lysarmatur med opalisert glass i soverom og bod.

Generelt

Når dette skrives er detaljprosjekteringen ikke ferdig. Dette medfører at beskrivelsen ikke er fullstendig hva materialvalg angår. De endelige valg av materialer og farger skjer i samråd mellom arkitekt, utbygger og bygningsmyndighetene. Det essensielle er dog at byggene skal fremstå med god arkitektur og høy kvalitet i materialvalg og detaljer.

INNVENDIG STANDARD

Baderom

Flislagte gulv i grå utførelse i format 30x30 cm. 5x5cm flis i dusjsone.
Baderomsplater på vegger i hvit utførelse med flismønster.

Bod

Vinylbelegg på gulv.

Øvrige gulvflater

Parkett av 14 mm av type 3-stavs eik natur.

Øvrige veggflater

Ferdig behandlet MDF plater, farge bomull.

Takflater

Betongtak leveres sparklet og hvitmalt. Nedforede tak fortrinnsvis på bad, gang og tekniske rom, leveres som slette hvitmalt flater på gipsunderlag. Taket i stua lektes ned 5 cm slik at man får skjult anlegg for el

Innvendige dører

Hvite slette dører type Swedoor Stable (massiv) eller tilsvarende, dørvidere i stålfarge.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning fra HTH, type hvit glatt. Plassering av tekniske installasjoner kan ikke endres. Det vil bli mulig å velge andre alternative kvaliteter hva gjelder fronter og benkplater, samt annet som ikke påvirker det tekniske system. Det leveres integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl-/fryseskap.

Baderomsinnredning

Baderomsinnredning i h.h.t. tegning, Aubo eller tilsvarende, type hvit glatt.

Garderober

Det leveres ca en meter garderober pr. inntegnet seng. Og 1-2 1 m garderober i gang/entre i hver leilighet. Kjøper kan selv endre innredning som tilvalg etter eget behov og til egen kostnad.

Listverk

Fabrikkmalt hvite gulvlist, utføring, og karmlist, stiftehull vil være synlig.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon 85% virkningsgrad. Separat avtrekk fra kjøkkenhette.

Elektrisk anlegg

I h.h.t. NEK400.

Rør og sanitærutstyr

Utstyr i h.h.t. tegninger, stripet utstyr er ikke inkludert. Se egen beskrivelse.

Varmeanlegg

Vannbåren varme i gulv i alle oppholdsrom, varmekilde vil bli fjernvarme.

ENDRINGER

Diverse presiseringer

Endringer i materialvalg kan avtales med utbygger, dog med visse begrensninger.

Endringer i materialvalg kan avtales individuelt med enkelte begrensninger. Imidlertid kan ingen endringer gjøres som berører bærende konstruksjoner, tekniske føringer og fasader.



Illustrasjonsbilde
Bad - 120cm. Avvik
vil forekomme.

Boligbyggelaget TOBB

SENTRUMSGATA 10 BRL

14.12.2021

BYGGE-
OG
FINANSIERINGSPLAN
FOR
SENTRUMSGATA 10 BRL

Boligbyggelaget TOBB

SENTRUMSGATA 10 BRL

BUDSJETTFORUTSETNINGER

14.12.2021

Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Det tas forbehold om endring i stipulerte driftskostnader, gebyr og rentesatser.

Felleskostnader

Felleskostnader er fordelt med brøk (areal) på andelene, foruten kabel-tv/bredbånd og kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjer som fordeles flatt.

Lånekostnadene (rentene) er fordelt i henhold til andel fellesgjeld.

Prosjektet selges med IN-avtale under faste vilkår. Det vil ikke være mulighet for innfrielse av felleslån før alle avtaler er signert mellom forretningsfører, boligselskapet og långiver. Første mulighet for nedbetaling av fellesgjeld vil være ved første forfall på felleslån etter signerte avtaler.

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

Med TOBB som forretningsfører vil årlig premie for medlemsskap i sikringsordningen være en del av forretningsføreravtalen.

For finansiering av fellesgjeld er følgende lagt til grunn:

Rente 2,05%, 10års avdragsfrihet og 40års løpetid.

Gjør oppmerksom på at dette er flytende rente, og at den kan endres fram mot ferdigstilling av borettslaget. Styret i borettslaget står vanligvis fritt til å se på refinansiering av lånet om dette er ønskelig.

Vannbåren varme / fjernvarme er estimert til 9kr/m² pr mnd.

Kostnader for drift og vedlikehold av garasje plass er satt til 200kr/mnd pr plass.

Det er ikke lagt inn garasje plass for leil.7, 15 og 23.

Kabel-tv/bredbånd er estimert til 599kr/mnd, og forutsetter kollektiv avtale.

Kommunale avgifter / renovasjon

Renovasjon er basert på 2019 priser fra Nærøy kommune på felles avfallsløsning.

Vann/avløp baseres på årlig forbruk på 90m³ pr andel. Eiendomsskatt er estimert.

TOBB tar forbehold om at budsjettet kan bli justert dersom det blir opplyst om kostnadsposter som ikke er hensyntatt på det tidspunkt det først ble utarbeidet. Prosjekteringen / organiseringen kan gjøre at det kan bli aktuelt å ombudsjettere enkelte kostnadsposter. Budsjettet / felleskostnadene må derfor sees på som estimat.

Boligbyggelaget TOBB

SENTRUMSGATA 10 BRL

14.12.2021

Finansiering

Lånebeløp:	56 538 000
Rente %:	2,05
Termingebyr:	0
Antall avdragsfrie år:	10
Antall år lånetid totalt:	40
Antall leiligheter	24
Antall innbet pr år	2
Terminbeløp:	1 266 245

År	Renter	Avdrag	Restgjeld	Rente %	Terminbeløp	Renter pr. år	Avdrag pr. år	Betaling pr. år	Gj.snitt. pr leiligh.pr.md
			56 538 000						
1	579 515	0	56 538 000	2,05	579 515				
1	579 515	0	56 538 000	2,05	579 515	1 159 029	0	1 159 029	4 024
2	579 515	0	56 538 000	2,05	579 515				
2	579 515	0	56 538 000	2,05	579 515	1 159 029	0	1 159 029	4 024
3	579 515	0	56 538 000	2,05	579 515				
3	579 515	0	56 538 000	2,05	579 515	1 159 029	0	1 159 029	4 024
4	579 515	0	56 538 000	2,05	579 515				
4	579 515	0	56 538 000	2,05	579 515	1 159 029	0	1 159 029	4 024
5	579 515	0	56 538 000	2,05	579 515				
5	579 515	0	56 538 000	2,05	579 515	1 159 029	0	1 159 029	4 024
6	579 515	0	56 538 000	2,05	579 515				
6	579 515	0	56 538 000	2,05	579 515	1 159 029	0	1 159 029	4 024
7	579 515	0	56 538 000	2,05	579 515				
7	579 515	0	56 538 000	2,05	579 515	1 159 029	0	1 159 029	4 024
8	579 515	0	56 538 000	2,05	579 515				
8	579 515	0	56 538 000	2,05	579 515	1 159 029	0	1 159 029	4 024
9	579 515	0	56 538 000	2,05	579 515				
9	579 515	0	56 538 000	2,05	579 515	1 159 029	0	1 159 029	4 024
10	579 515	0	56 538 000	2,05	579 515				
10	579 515	0	56 538 000	2,05	579 515	1 159 029	0	1 159 029	4 024
11	579 515	686 730	55 851 270	2,05	1 266 245				
11	572 476	693 769	55 157 501	2,05	1 266 245	1 151 990	1 380 499	2 532 489	8 793
12	565 364	700 880	54 456 621	2,05	1 266 245				
12	558 180	708 064	53 748 557	2,05	1 266 245	1 123 545	1 408 944	2 532 489	8 793
13	550 923	715 322	53 033 235	2,05	1 266 245				
13	543 591	722 654	52 310 581	2,05	1 266 245	1 094 513	1 437 976	2 532 489	8 793
14	536 183	730 061	51 580 520	2,05	1 266 245				
14	528 700	737 544	50 842 976	2,05	1 266 245	1 064 884	1 467 605	2 532 489	8 793
15	521 141	745 104	50 097 872	2,05	1 266 245				
15	513 503	752 741	49 345 130	2,05	1 266 245	1 034 644	1 497 845	2 532 489	8 793
16	505 788	760 457	48 584 673	2,05	1 266 245				
16	497 993	768 252	47 816 422	2,05	1 266 245	1 003 780	1 528 709	2 532 489	8 793
17	490 118	776 126	47 040 296	2,05	1 266 245				
17	482 163	784 081	46 256 214	2,05	1 266 245	972 281	1 560 208	2 532 489	8 793
18	474 126	792 118	45 464 096	2,05	1 266 245				
18	466 007	800 238	44 663 858	2,05	1 266 245	940 133	1 592 356	2 532 489	8 793
19	457 805	808 440	43 855 418	2,05	1 266 245				
19	449 518	816 726	43 038 692	2,05	1 266 245	907 323	1 625 166	2 532 489	8 793
20	441 147	825 098	42 213 594	2,05	1 266 245				
20	432 689	833 555	41 380 039	2,05	1 266 245	873 836	1 658 653	2 532 489	8 793
21	424 145	842 099	40 537 940	2,05	1 266 245				
21	415 514	850 731	39 687 209	2,05	1 266 245	839 659	1 692 830	2 532 489	8 793
22	406 794	859 451	38 827 758	2,05	1 266 245				
22	397 985	868 260	37 959 498	2,05	1 266 245	804 778	1 727 711	2 532 489	8 793
23	389 085	877 160	37 082 339	2,05	1 266 245				
23	380 094	886 151	36 196 188	2,05	1 266 245	769 179	1 763 310	2 532 489	8 793
24	371 011	895 234	35 300 955	2,05	1 266 245				
24	361 835	904 410	34 396 545	2,05	1 266 245	732 846	1 799 643	2 532 489	8 793
25	352 565	913 680	33 482 865	2,05	1 266 245				
25	343 199	923 045	32 559 820	2,05	1 266 245	695 764	1 836 725	2 532 489	8 793
26	333 738	932 506	31 627 313	2,05	1 266 245				
26	324 180	942 065	30 685 249	2,05	1 266 245	657 918	1 874 571	2 532 489	8 793
27	314 524	951 721	29 733 528	2,05	1 266 245				
27	304 769	961 476	28 772 052	2,05	1 266 245	619 292	1 913 197	2 532 489	8 793
28	294 914	971 331	27 800 721	2,05	1 266 245				
28	284 957	981 287	26 819 434	2,05	1 266 245	579 871	1 952 618	2 532 489	8 793
29	274 899	991 345	25 828 089	2,05	1 266 245				
29	264 738	1 001 507	24 826 582	2,05	1 266 245	539 637	1 992 852	2 532 489	8 793
30	254 472	1 011 772	23 814 810	2,05	1 266 245				
30	244 102	1 022 143	22 792 668	2,05	1 266 245	498 574	2 033 915	2 532 489	8 793
31	233 625	1 032 620	21 760 048	2,05	1 266 245				
31	223 040	1 043 204	20 716 844	2,05	1 266 245	456 665	2 075 824	2 532 489	8 793
32	212 348	1 053 897	19 662 947	2,05	1 266 245				
32	201 545	1 064 699	18 598 248	2,05	1 266 245	413 893	2 118 596	2 532 489	8 793
33	190 632	1 075 612	17 522 635	2,05	1 266 245				
33	179 607	1 086 638	16 435 998	2,05	1 266 245	370 239	2 162 250	2 532 489	8 793
34	168 469	1 097 776	15 338 222	2,05	1 266 245				
34	157 217	1 109 028	14 229 194	2,05	1 266 245	325 686	2 206 803	2 532 489	8 793
35	145 849	1 120 395	13 108 799	2,05	1 266 245				
35	134 365	1 131 879	11 976 920	2,05	1 266 245	280 214	2 252 275	2 532 489	8 793
36	122 763	1 143 481	10 833 439	2,05	1 266 245				
36	111 043	1 155 202	9 678 237	2,05	1 266 245	233 806	2 298 683	2 532 489	8 793
37	99 202	1 167 043	8 511 194	2,05	1 266 245				
37	87 240	1 179 005	7 332 190	2,05	1 266 245	186 442	2 346 047	2 532 489	8 793
38	75 155	1 191 090	6 141 100	2,05	1 266 245				
38	62 946	1 203 298	4 937 802	2,05	1 266 245	138 101	2 394 388	2 532 489	8 793
39	50 612	1 215 632	3 722 170	2,05	1 266 245				
39	38 152	1 228 092	2 494 077	2,05	1 266 245	88 765	2 443 724	2 532 489	8 793
40	25 564	1 240 680	1 253 397	2,05	1 266 245				
40	12 847	1 253 397	-0	2,05	1 266 245	38 412	2 494 077	2 532 489	8 793

Megler:

Aktiv Namsos
Foretaksregisteret orgnr. 993609145MVA
Type oppdrag: 04.
Salg eiendom-prosjektert (buoppflov)
Eierform: Borettslag / Fellestomt
Oppdragsnr:
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT

Om rett til andel i borettslag med bruksrett til bolig under oppføring

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

Mellom

Sentrumsgata 10 AS, Orgnr. 928 620 298
Lissbjørknesvegen 105, 7970 Kolvereid
Mob: 47 85 74 06 - E-post: einar@eidshaug.no

heretter kalt selgeren, og

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende kontrakt

§1 SALGSOBJEKT OG TILBEHØR**Type eiendom**

Leilighet

Borettslag

Sentrumsgata 10 Borettslag
- orgnr: SUS (Selskap under stiftelse)

Adresse

Sentrumsgata 10, 7970 Kolvereid

Leilighetsnr

Andel x – Leilighet nr. x (endelig betegnelse vil først foreligge etter at fradeling av den eiendom denne andelen er en del av, har funnet sted)

Tomt

Felles eiet tomt til borettslaget - Gnr. 62 Bnr. 391 i Nærøy

Selger besørger og bekoster etablering av borettslaget. Andelens endelige andelsnummer vil bli tildelt når registrering av borettslagsandelene i grunnboken er gjennomført, senest innen overtagelse. Boligen/fritidsboligen er foreløpig betegnet som leilighet nr. x

Til andelen medfølger kun:

- Garasjeplass(er), antall 1 eller 0. Leilighet 7, 15 og 23 har ikke garasjeplass.
- Bruksrett til del av fellesarealer/tilleggsareal, se vedlegg
- Gjesteparkering, felles for borettslaget, se vedlegg

Hjemmelshaver er CE Eiendom AS orgnr. 997721438

Prosjektet er planlagt med 24 andeler.

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens/fritidsboligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med kjøp av andel i borettslaget medfølger et ansvar for å dekke andelens andel av de månedlige felleskostnadene. Andelens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til fra kr. 5.222,- til kr. 10.242,- for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, borettslagets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

§2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen består av to deler:
Egenkapital/innskudd og andel fellesgjeld.

Kjøpesummen utgjør:

Egenkapital/innskudd fra	Kr. 944.000,-
Andelfellesgjeld fra	Kr. 1.416.000,-
Kjøpesum	Kr. 2.360.000,-

Av kjøpesummen utgjør pantesikret innskudd fra kr. 944.000,-, jf. brl. §§ 2-10 og 2-11.

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum/Innskudd fra	944.000,-
Andel 1/24 av kostnader overdragelse borettslag	100.304,-
Tinglysning av pant i andelen	480,-
Tinglysning av skjøte i borettsregisteret	480,-
Grunnboks utskrift kjøper	172,-
Startkapital til borettslaget	5.000,-
Andelskapital til borettslaget	5.000,-
Tilknytningsavgift til NTEBB bredbånd	3.500,-
Totalt	1.058.936,-

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrene som er fastsatt av offentlig myndighet.

§3 SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12.

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

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

I tilfeller der det skal stilles garanti etter fristen i forrige avsnitt og dette ikke er gjort, kan kjøper gi selger et skriftlig varsel med en frist på minst ti virkedager til å rette forholdet. Har entreprenøren heller ikke innen denne fristen dokumentert at det er stilt garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, har kjøper rett til å heve avtalen.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 4 alternativ 1, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

§4 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av eiendomsmegler og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Aktiv Eiendomsoppgjør AS

Orgnr: 984484496
Postboks 2349 Solli, 0201 Oslo
Tlf: 22 87 63 60

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

Alternativ 2:

Hele kjøpesummen betales ved overtakelse av andelen og boligen.

Andelen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse.

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til andelen.

Uavhengig av om det er alternativ 1 eller 2 som er valgt, skal hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger være kreditert eiendomsmeglers klientkonto xx innen dato for overtagelse. Alle betalinger skal merkes med KID-kode xxxxxxxxxxxx.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper. Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger

godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

§ 5 HEFTELSE

Utskrift av grunnboken for borettslagets eiendom er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Pengeheftelser:

Selve borettslagets eiendom: Pantedokument for fellesgjeld og pantedokument for innskudd

Andelen:

Andelen overdras fri for pengeheftelser

Pengeheftelser som ikke skal følge med andelen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette eiendomsmegler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører borettslagets eiendom og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved eiendomsmegler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Andre heftelser:

Følgende andre heftelser er tinglyst på borettslagets eiendom, og skal følge med ved salget:

- Ingen

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på borettslagets eiendom som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder hjemmelsdokument på andel til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Hjemmelsdokumentet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysning når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysning av dokumenter på borettslagets eiendom og andelens grunnboksblad skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

§ 7 SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

§ 8 ENDRINGSARBEIDER, TILLEGG SARBEIDER OG TILVALG

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til eiendomsmegler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene.

Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til eiendomsmeglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

§9 OVERTAKELSE

Forventet ferdigstilling er 12-14 mnd etter at selgers forbehold er frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle andelens utgifter og oppbeholder eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere andelsboligen/fritidsboligen til kjøper i ryddig og byggrensjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele andelsboligen/fritidsboligen leveres ledig for kjøper. Boligen/fritidsboligen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på

annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i borettslaget for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

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 er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for andelen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av andelen med borettslag til boligen/fritidsboligen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet andelen kunne vært overtatt.

Når risikoen for andelen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at boligen/fritidsboligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

§10 ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

§11 SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

§12 KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan krev

etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

§13 FORSIKRING

Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret via selger.

Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. dersom borettslagets eiendom før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

§14 AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

§15 SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
- At det forhåndsselges 75 % av leilighetene slik at, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.
- At det innvilges finansiering på fellesgjelden for prosjektet

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.06.2022. 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.

Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser. Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper

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 byggarbeidernes 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 kontrakts bestemmelsen har forrang ved ev. motstrid med andre kontrakts bestemmelser

§16 BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- Salgsoppgave
- Grunnboksutskrift for borettslagets eiendom
- Grunnboksutskrift for andelen
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato:.....

Kjøper:

Selger:

.....

CE Eiendom AS

BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP

Sentrumsgata 10, 7970 Kolvereid. Gnr. 62, bnr. 391.
i Nærøy kommune

Leilighetsnummer: _____ Din kjøpesum* _____

* Omkostninger kommer i tillegg fra ca. kr. 114.936,-

Undertegnede, har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon med kjøpsbetingelser av 01.2022 med vedlegg, og gir med dette bindende bekreftelse på kjøp på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum (innskudd) kr.....+ omkostninger.

Andel fellesgjeld kr.....

Kjøpet vil bli finansiert på følgende måte:

Lån (bank): _____ Kontaktperson: _____	kr
Tlf: _____ E-post: _____	
Egenkapital	"
Ev. annen finansiering (oppgi hvilken)	"
Totalt	kr

Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp.

Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Eventuelle betingelser/forbehold:

Ønsker finansieringstilbud fra Grong Sparebank Ja Nei

Ønsker Meglertakst fra Aktiv Namsos Ja Nei

	KJØPER 1		KJØPER 2
Navn		Navn	
Fødsel - og personnr.		Fødsel - og personnr.	
Adresse		Adresse	
Postnummer/sted		Postnummer/sted	
Tlf/Mobil		Tlf/Mobil	
E-post adresse:		E-post adresse:	
Dato		Dato	
Signatur		Signatur	

For Aktiv Namsos:

Akseptert Avslått v/selger:.....pr. tlf, dato: kl.....

Finansiering sjekket den.....Kommentar.....Sign.....



aktiv.no

Kor vil du bo?

Vi kjenner de som bor her, og gjør din bolig synlig



Anniken Waagø
anniken@aktiv.no
Eiendomsmegler
971 29 762

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Det gjøres videre oppmerksom på at alle illustrasjoner, fotografier, etc. i dette prospektet kun er av illustrativ karakter og ikke på noen måte representerer boligens detaljerte leveranseomfang.

