



SMIBERGET
INDERØY

– Her er det godt å vokse opp



SALG OG KONTRAKT – ANSVARLIG MEGLER

Aktiv Steinkjer – Orgnr. 993 609 145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Ansvarlig megler:
Georg Høin
Mob: 990 00 004 – e-post: georg.hoin@aktiv.no

aktiv.

Innhold:

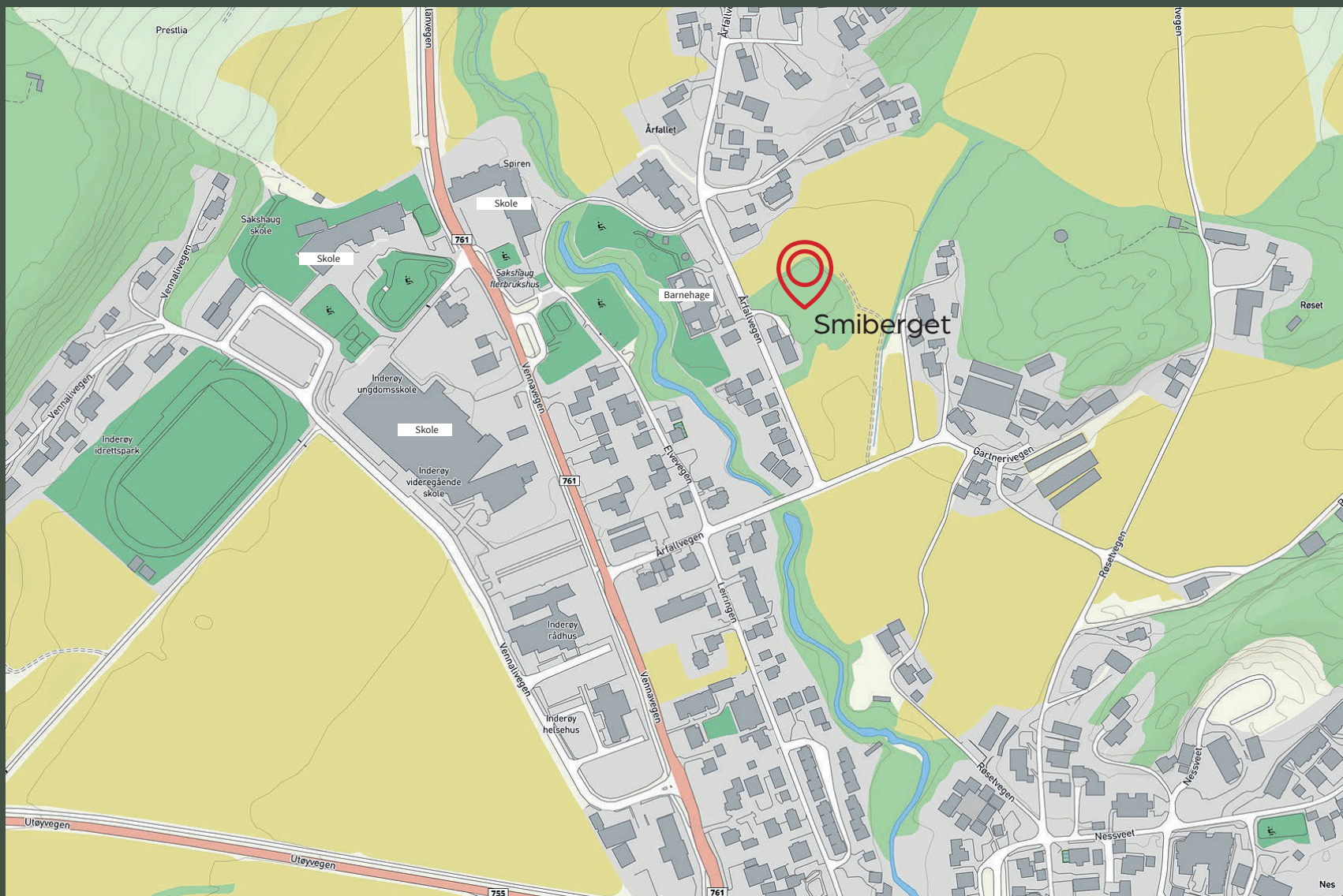
Velkommen til Smiberget	5
Planer, situasjonskart, arealplan og utomhusplan	11
B5 og 6, planer, snitt og fasader.....	16
Leveransebeskrivelse.....	26
Kjøpsbetingelser	34



Velkommen til Smiberget



- Her er det godt å vokse opp



 Smiberget ligger flott til med kort avstand til barnehage, skoler, kulturhus, idrettsanlegg, helsehus og butikker osv.

Vi har nå moderne, praktiske og familievennlige eneboliger i Smiberget på Straumen i Inderøy for salg

På dette solrike området har dere muligheten til å velge mellom 2 forskjellige boliger på 9 forskjellige tomter, dette er moderne boliger med store glassoverflater og store terrasser direkte ut ifra stue og kjøkken, eller om dere ønsker så er det også mulig med en flott takterrasse. Boligen er arkitekttegnet for området og er ment å romme alle behov en familie trenger. Boligen har forskjellig størrelse etter størrelse på familie. Det er også utleie på Tefra F-modellen.

Flytter du til Smiberget med familien din, vil dere ikke bare få tilgang til splitter nye boliger med flott utsikt og gode solforhold. Dere vil også bo kort vei unna alt man kan ønske seg i forhold til skole, idrettsanlegg, handel og fritid. Her kan du sikre deg ditt nye drømmehjem!

Tomtene ligger sørvendt i Røsetberga og blir et nytt boligfelt, Smiberget, med skjermet beliggenhet. Eneboligene er tilpasset tomten og er optimalisert i forhold til utsikt og solforhold.

«Tefra F» er navnet på standardboligen. Denne boligen er har 4 soverom/kontor og åpen stue/kjøkken løsning. Perfekt for en liten familie. Over carporten er det en stor terrasse slik at familien kan samles for middag og trivsel. Med egen takterrasse for ytterligere utsikt og sol. Denne boligen har også mulighet for utleie enhet på 23 kvm som gir gode leieinntekter.

«Almandin» er en stor bolig med 6 soverom. I 1.etg. er det 3 store soverom samt tv stue, bad og vaskerom – planløsningen er svært effektiv. I etasjen over finner dere to soverom / kontor og en stor stue og kjøkken. Her er det store vinduer

og åpne løsninger. Planløsningen er luftig og god, med stor veranda samt oppgang til takterrasse. Almandin er et stort og godt hus å vokse opp i for hele familien da man har mange forskjellige soner på selve huset.

Vil du sette ditt eget personlige preg på hjemmet, er det mulighet for individuelle løsninger og tilvalg for å få det slik du vil. Her kan du gjøre tilvalg etter deres stil, behov og hverdag. Tilvalg må gjøres i kundebehandlingen før byggestart.

Inderøy :

Straumen ble tildelt statens pris «Norges mest attraktive by (tettsted)» i 2020. På Straumen finner du et bredt tilbud, bl.a. barnehager, skole, treningssenter, dagligvare, bakeri mm.

Tettstedet Straumen med nær 1800 innbyggere er kommunesenter i Inderøy kommune. Her har kommunen i tett samarbeid med næringsliv, foreninger og ildsjeler gjort spennende grep for å skape et attraktivt sentrum. Sentrumsbygg er brukt til nye funksjoner, lokale nisjetilbud og aktiviteter, og at dette har vært med på å skape nye møteplasser.

Straumen er del av reiselivssatsingen Den Gyldne Omvei, som gjennom bevisst fokus på kvalitet og unike opplevelser trekker besøkende til kommunen. Det er stor satsing på turisme og ny bruk av kulturminner er tydelige strategier i samfunnsutviklingen på Straumen.

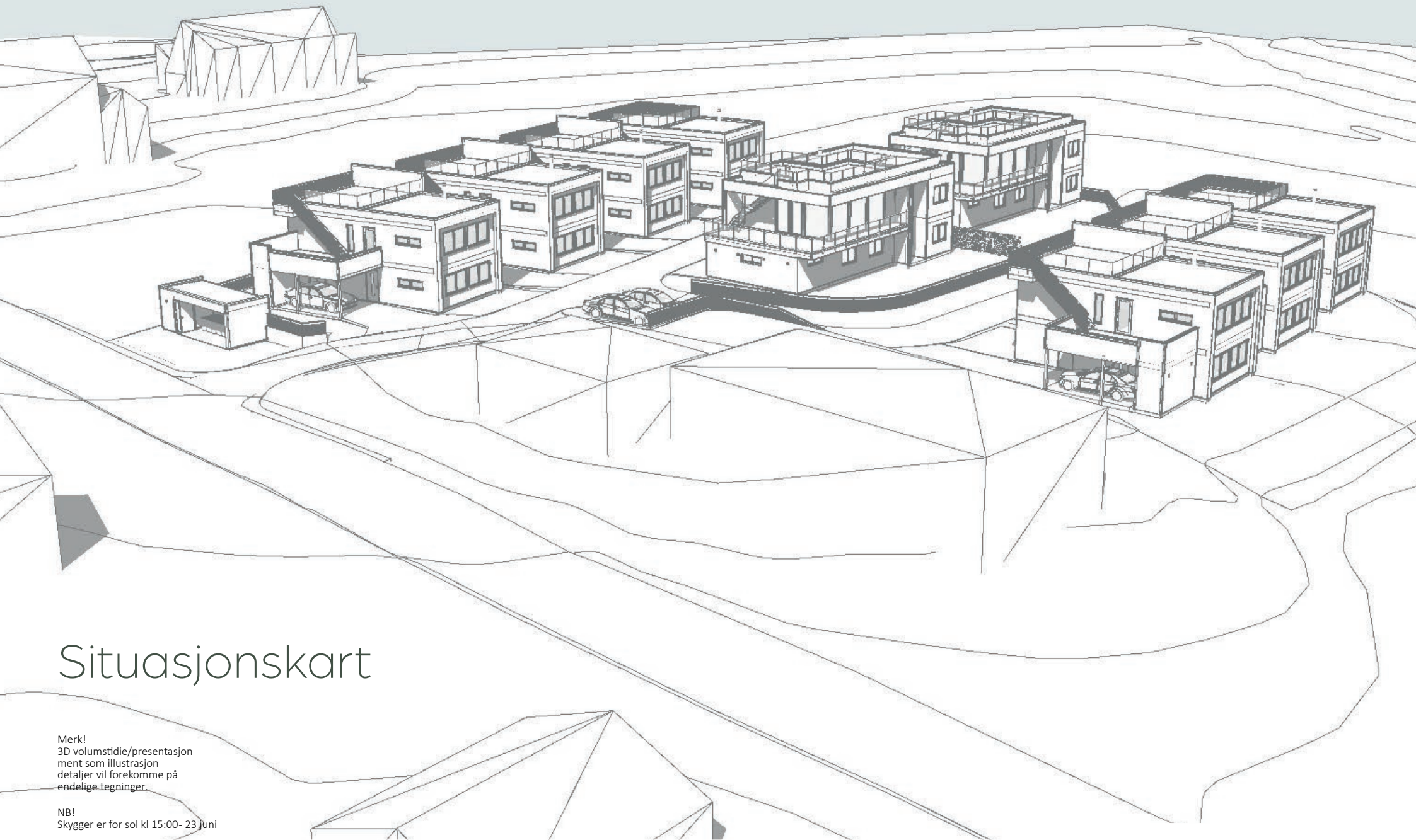






Planer

- Situasjonsskart
- Arealplan
- Utomhusplan



Situasjonskart

Merk!
3D volumstidie/presentasjon
ment som illustrasjon-
detaljer vil forekomme på
endelige tegninger.

NB!
Skygger er for sol kl 15:00- 23 juni

Arealplan



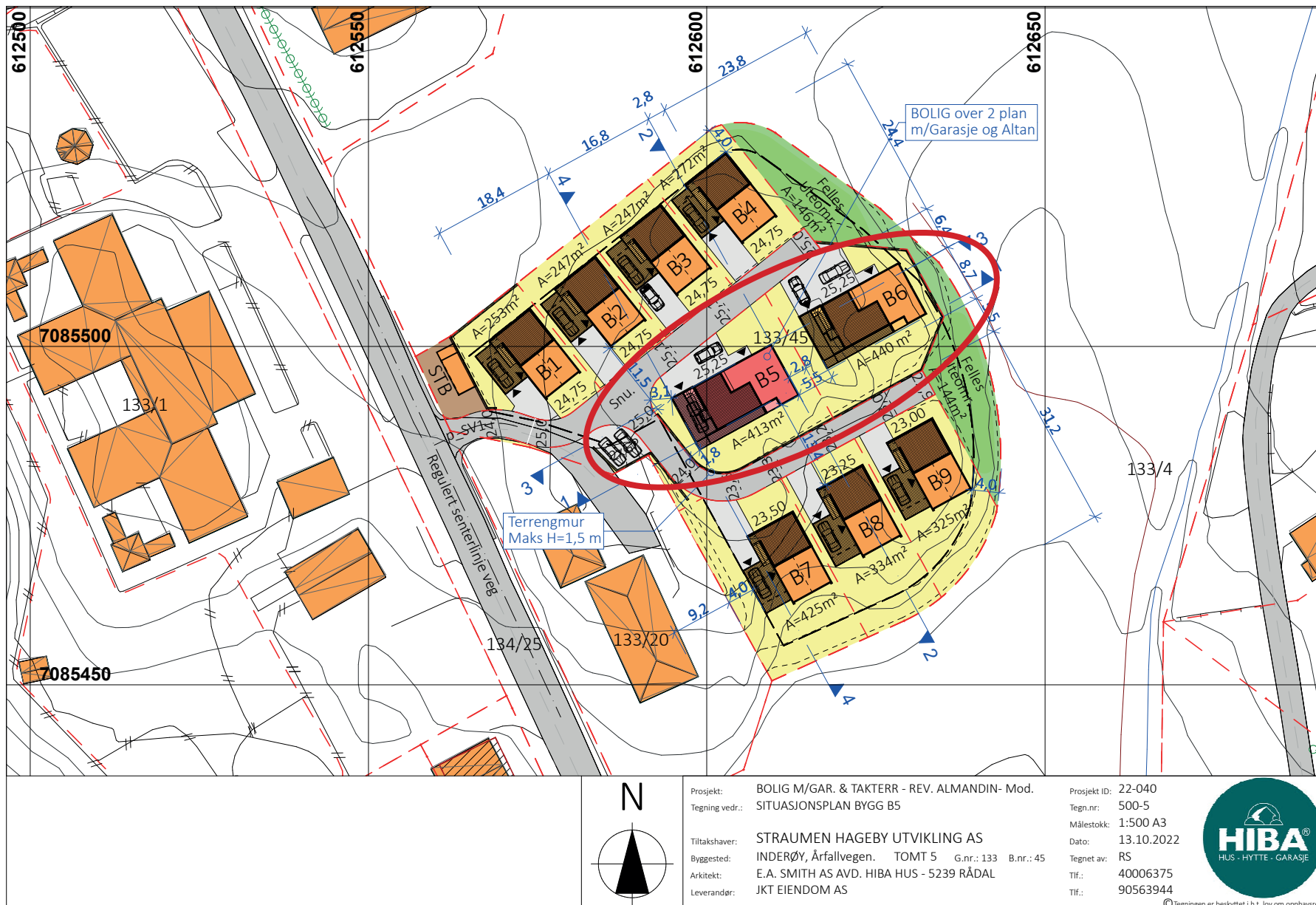
Utomhusplan

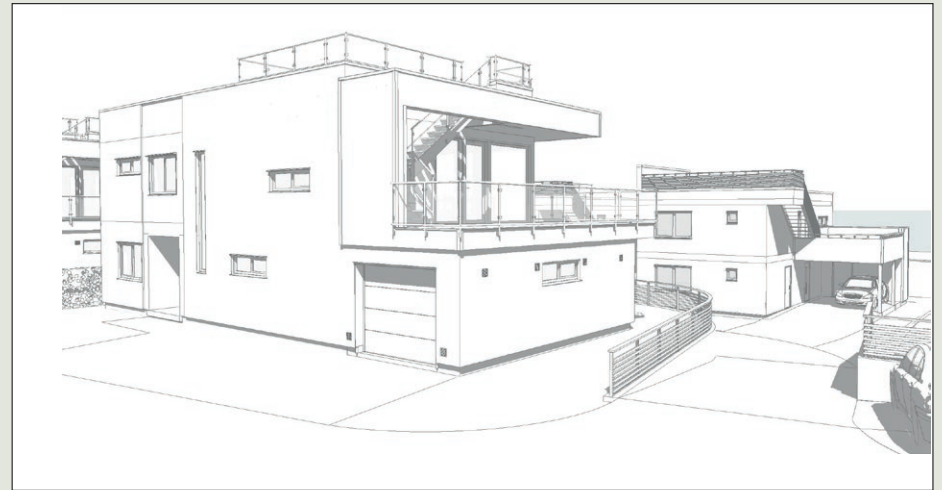


B5 og 6

Boliger med carport
og hybel

Situasjonsplan

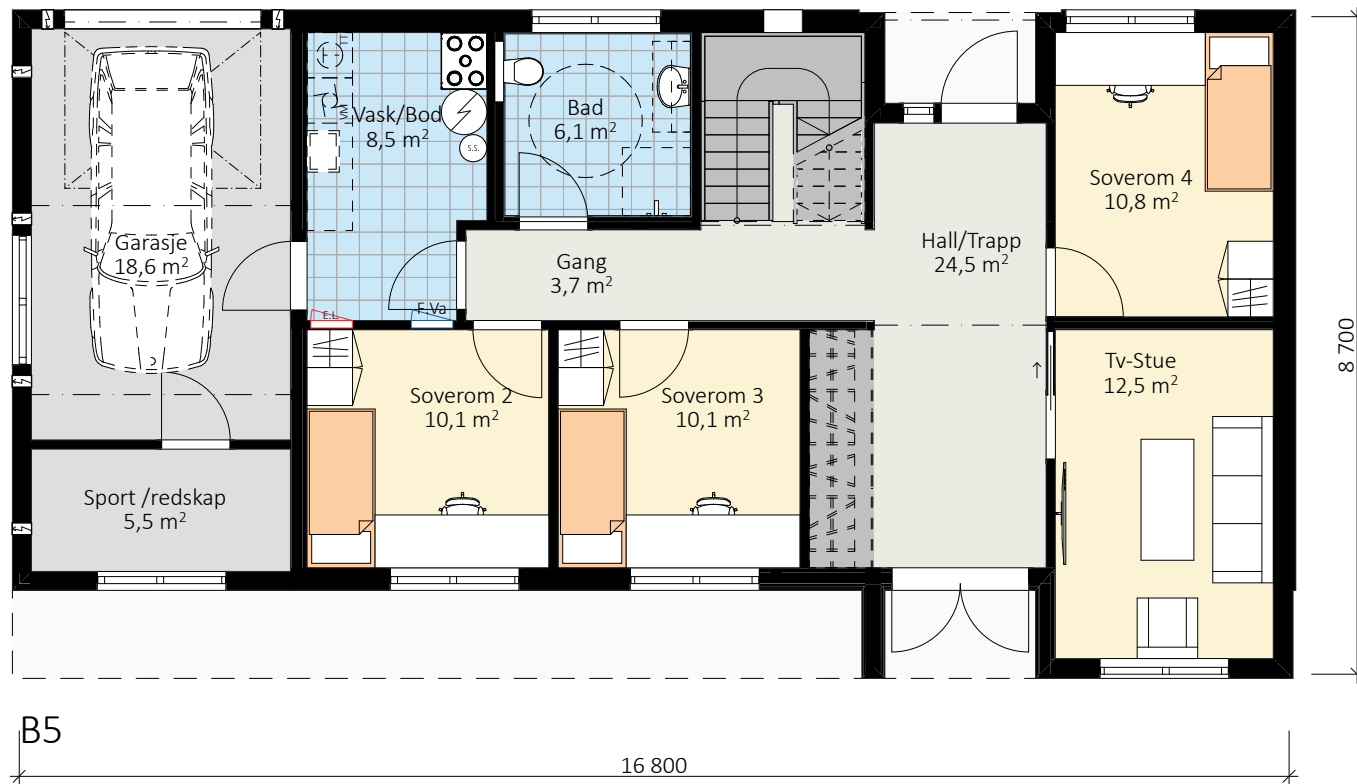




1. etasje

m/garasje

AREAL:			
Type	Navn	Etasje	Areal
BRA Oppvarmet areal			
	Bolig	1. ETASJEPLAN	91,0
	Bolig	2. ETASJEPLAN	94,0
BRA Uoppvarmet areal			
	Gar./Sport	1. ETASJEPLAN	24,6
			209,5 m²
BYA			
	Bygning		148,4
			148,4 m²



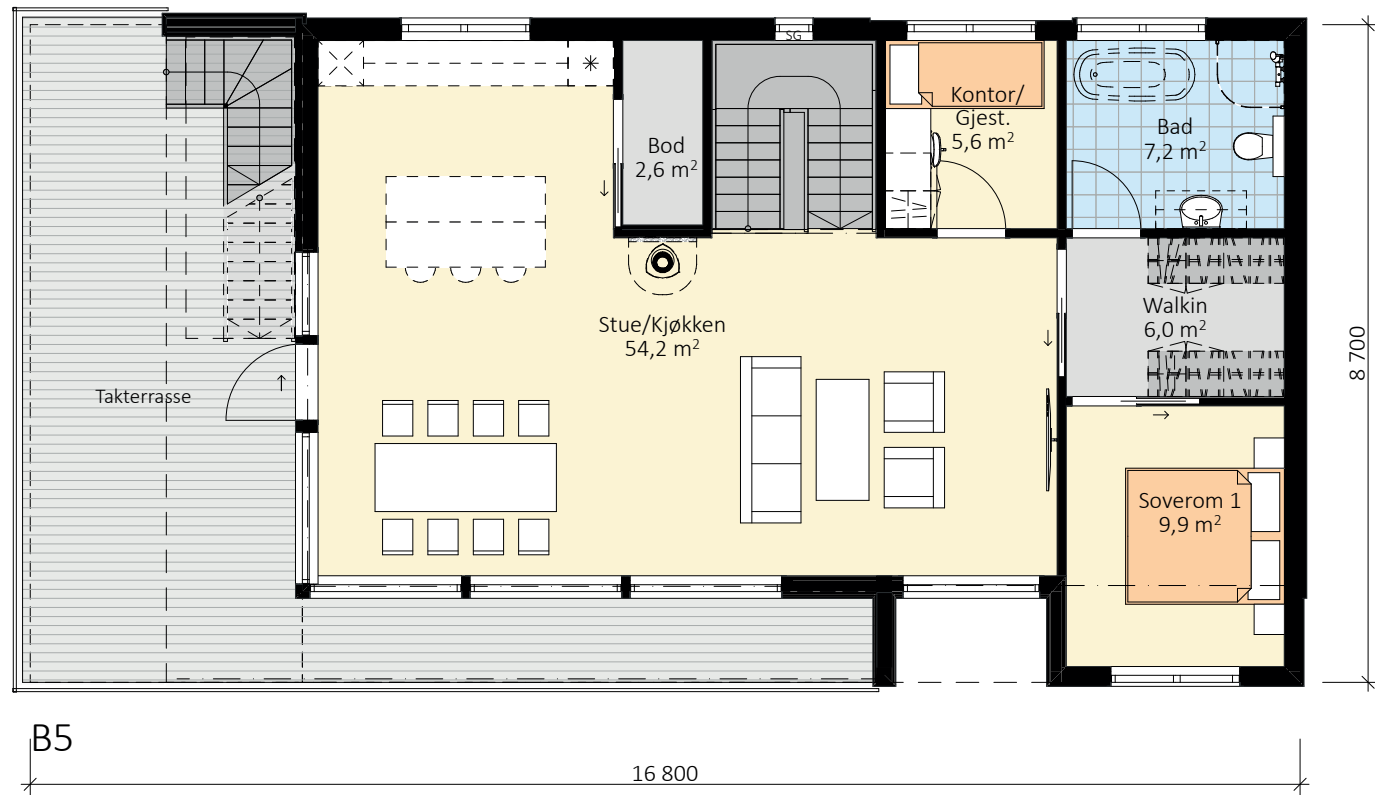
1. ETASJEPLAN M/GARASJE

2. etasje

m/takterrasse

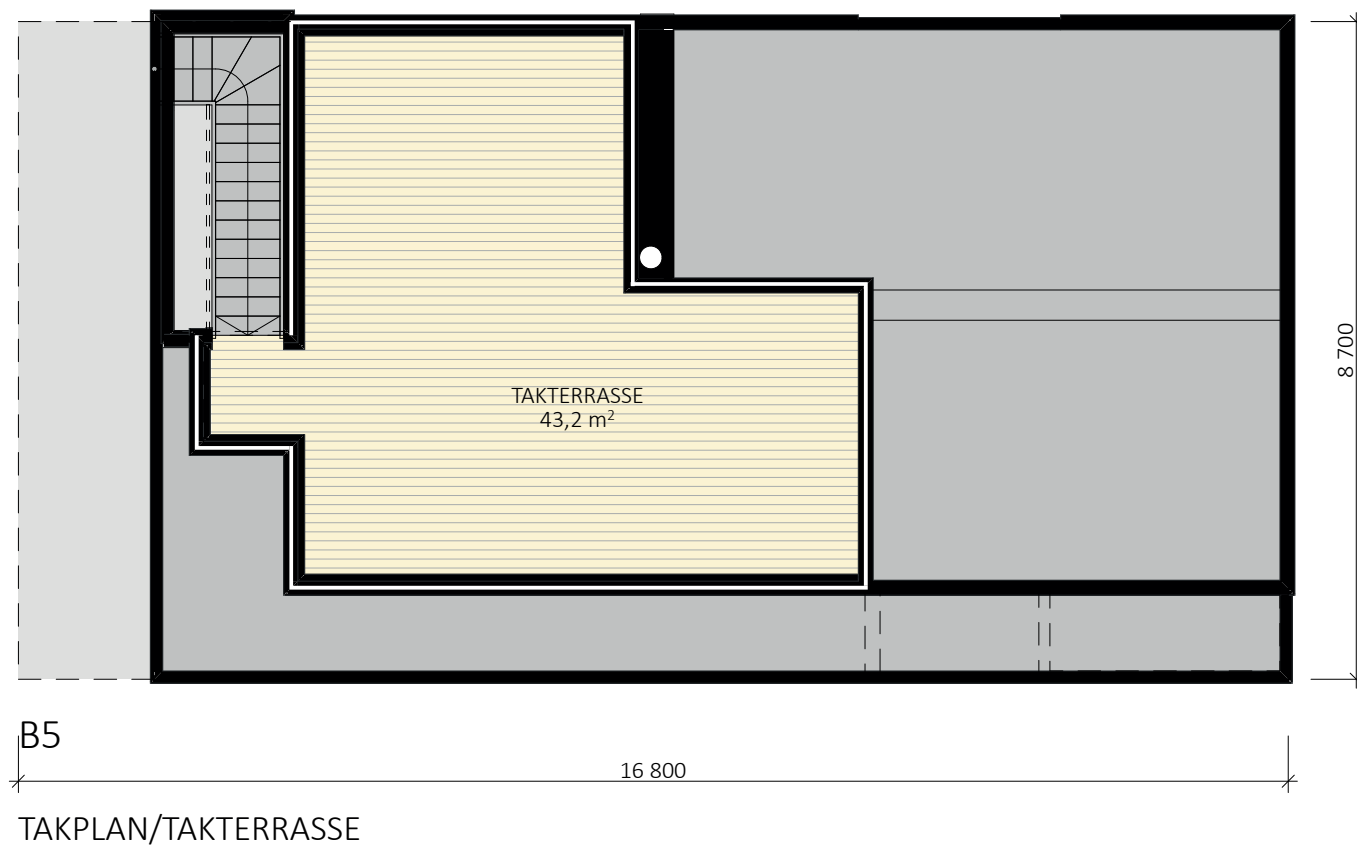
BRA 71,6 m²

Takterrasse 43,2 m²

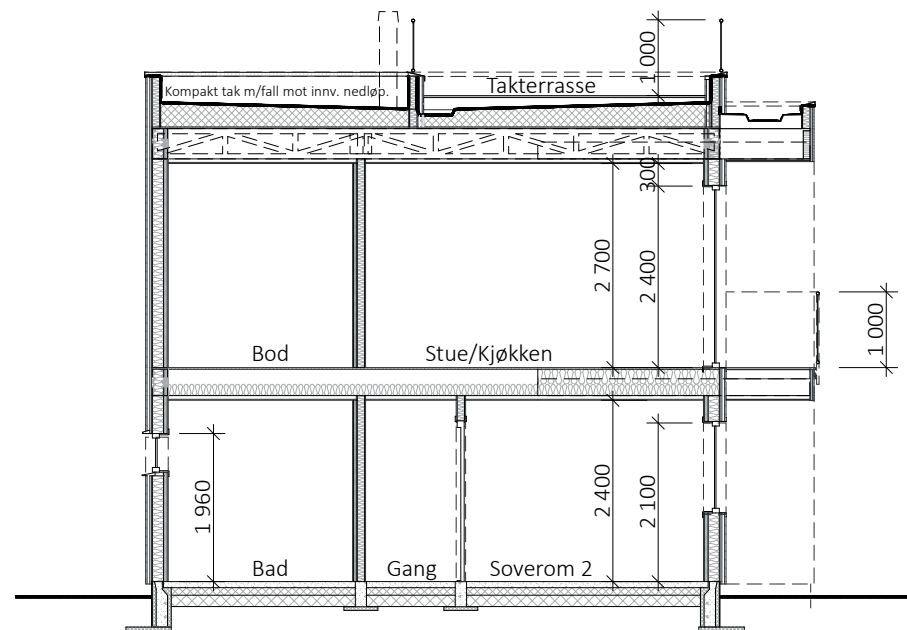


2. ETASJEPLAN

Takterrasse

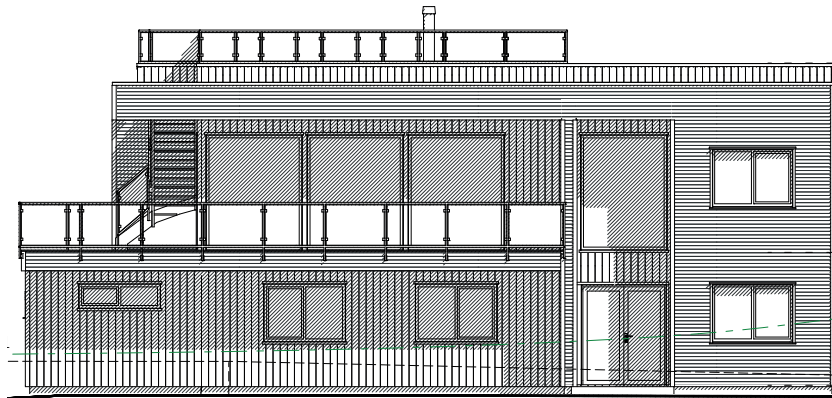


Snitt

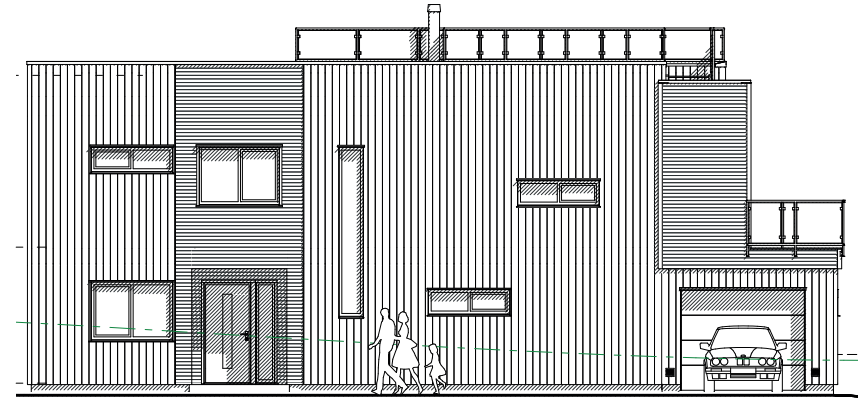


SNITT A-A (B5)

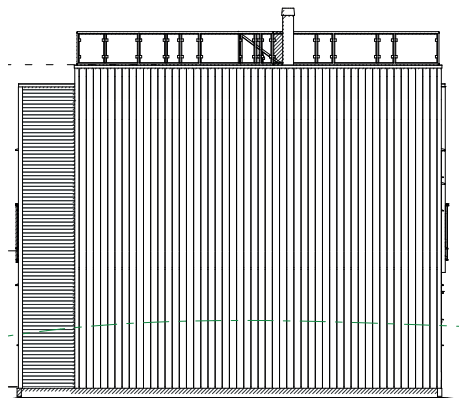
Fasader



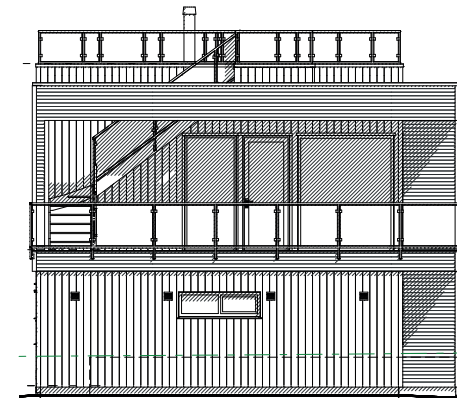
FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SØRVEST





Leveransebeskrivelse

Deklasjon Smiberget

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er byggebeskrivelsen retningsgivende.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, garderobeløsninger, fargevalg, dør og vindusform/-størrelse, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Det bygges i henhold til gjeldende tekniske forskrifter. Hvor annet ikke fremgår i byggebeskrivelsen, av tegninger eller detaljer, gjelder Norsk Standard (NS) 3420, normale toleransekrav for tømrerarbeider, og anvisninger fra Sintef Byggforsk.

Det vil bli muligheter for individuelle tilpasninger i forbindelse med kjøkken/bad leveranser, flis, parkett, dører/vinduer og maling, samt elektrisk- og rør-anlegg. Disse omgjøringene er avhengig av hvor langt byggeprosessen har kommet. Endringsmelding må gjøres skriftlig og godkjennes av begge parter, tillegg/fradrag kan forekomme i den forbindelse.

Ferdigstillelsesgrad:

- Boligen leveres nøkkelferdig med grovplanert uteområde.
- Boligen leveres med mellomstrøk eller beis på bordkledning. Kjøper bør snarest, og innen 2-3 år etter overtakelse besørge for maling.
- Ringmurer leveres ferdig isolert.

For innvendige flater (golv, vegg og himling):

Se romskjema. Alle malte overflater leveres med standard bomull farge om annet ikke er avtalt eller spesifisert i romskjema.

Innkassinger:

Det kan bli behov for å legge ventilasjonskanaler mellom innvendig rom, disse vil bli kledd inn så pent som det lar seg gjøre.

Nye sjakter:

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

Grunnmur:

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

Gulv:

Det leveres hvitlasert eikparkett så fremt ikke annet er spesifisert i romskjema. Prisen for dette gulv settes til 400,- inkl. mva. veiledende butikkpris.

Yttervegger:

Bordkledning av typen stående og liggende dobbelfals, 19x123/19x148 (med spor). Oppbygging yttervegg (beskrevet fra utside og inn): Kledning iht. avtale, spiker-slag, luftelekt, vindtetting av GU- gips, bindingsverk isolert med 150mm mineralull, dampspærre, på-foring isolert med 50mm mineralull og innvendig kledning. Kanter/ender på utvendige materialer som er beskåret leveres uten behandling/grunning.

Innervegger:

Innervegger er av bindingsverk, som regel 98mm, eller i henhold til arbeidstegning. Noen ganger kan det forekomme at vegger er bredere enn «standard» målene. Dette gjøres slik at alt av rør og ledninger blir skjult i vegg. Men dette skal utføres slik at de ikke blir bredere enn nødvendig. Alle innervegger leveres isolert med 50mm mineralull. Gips malt i standard farge hvit/bomull på alle tørre rom innvendig.

Vinduer og dører:

Vinduer og balkongdører leveres i henhold til romskjema. Hovedinnngangsdør leveres med isolerglass, låskasse med sylinder, vrider med skilt. Innvendige dører leveres som etspeils dør med demplist.

Listverk og utføring:

Hvis det er listverk så leveres karmalister med limte gjæringer og synlige spikerhull. Listfri overgang vegg-vinduer. Listfri overgang tak-vegg. Karmlist og gulvlist er slett. Overgangslister mellom parkett og flis, utføres med metall lister av børstet stål.

Takkonstruksjon:

Iht. tegninger og avtale med oppbygging etter SINTEF Byggforsk sine anbefalinger.

Ventilasjon:

Det blir montert balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner. Himling kan bli nedforet i enkelte rom hvor tekniske montasjer kommer. Prosjekteres og utføres i sin helhet av Kubikk Ventilasjon AS.

Boligens isolasjon og varmetap:

Boligen er isolert i henhold til TEK17.

Kjøkkeninnredning:

Iht. til tegninger fra kjøkkenleverandør.

Baderomsinnredning:

Standard 80 cm prosjekt innredning (hvit) og speil m/lys på hoved-bad ihht. pristilbud.

Rørlegging og sanitærutstyr:

Rørledninger for boligen tilkobles anlegget i området. Innvendig fordeles vann og avløpsledninger til de forskjellige rom. Alle ledninger legges skjult i vegger himlinger eller gulv. Det leveres OSO hotwater saga 200 liters varmtvannsbereder. På kjøkken leveres ettgreps blandebatteri for oppvaskbenk og vannlås for avløpsvann. Avsatt stikk for oppvaskmaskin er inkludert. Nødvendig vann og avløp for vaskemaskin er inkludert. Det leveres ettgreps dusjbatteri med dusjgarnityr. Utvendig tappekran er inkludert. Det leveres Monolitt toalett med standard mint-farge på bad, ved bytting av farge til sort/hvit vil det være standard tillegg iht. prisliste hos rørlegger.

Elektriker, teknisk utstyr:

Kabelnett leveres av autorisert installatør etter el-forskriftene. Anlegget dimensjoneres for elektrisk oppvarming i alle rom. Det leveres hovedsakelig skjult anlegg, åpent i garasje/bod. Sikringsskap leveres med automat-sikringer og måler. Lys og lyspunkter leveres i nødvendig utstrekning og ifølge el-forskriften NEC-400. Det leveres nødvendige utestikk og utebelysning. Varmekablene på våtrom, leveres med gulvfølere og termostater. Utover det må endringer gjøres med elektriker og føres inn på endringslister.

Oppvarming:

Varmekabler på bad/vaskerom og panelovner på soverom/kjøkken/stue. Standard sort vedovn fra Varmefag

av type Contura 810 sort, med sort stålpipeline og sort utvendig takhatt. Luft/Luft varmepumpe i gang/trapp.

Garderobeskap:

Det leveres ikke med garderobeskap.

TV/ Bredbånd:

Tiltakshaver ordner selv med bestilling av bredbånd og TV i boligen.

Diverse utstyr:

Brannslukningsutstyr og røykvarslere i henhold til forskrifter.

Utvendig arbeider

Gårdsplass foran hus leveres grovplanert og gruset. Utforming utover det bestemmes i sin helhet av byggherre sammen med hovedentreprenør.

1 Yttervegger

Beskrevet utenfra og inn.

NB! Dette er en generell byggebeskrivelse fra Hiba hus og alle bestanddelene beskrevet medfølger nødvendigvis ikke i handelen.

1.1 Bindingsverk

Det benyttes 148 mm justert bindingsverk i tre med bunn- og dobbel toppramme, samt 48 mm innvendig påforing.

1.2 Yttervegg i tre (U-verdi: 0,18 – 0,22 W/m² K iht. energiberegning) består av

Utvendig trekledning grunnet (iht. fasadetegning), utlekting, vindspærre (duk), vindtette plater, musebånd u/nederste bord, 148 mm bindingsverk, 48 mm påforing,

150+50 mm mineralull, inntr. dampspærre (plastfolie) og innv. gipsplater.

NB! Yttervegg i tre under annen boenhet (i sokkelleilighet) har 2 lag veggspenplater på innsiden.

Fabrikk malt eller impregneret veggkledning kan leveres mot avtalt pristillegg.

1.3 Yttervegg mot murforblending (U-verdi: 0,18 – 0,22 W/m² K i hht energiberegning) består av

50 mm mineralull murplate, klemler opppe og nede, vindspærre (duk), vindtette plater, 148 mm justert bindingsverk, 48 mm påforing, 150+50 mm mineralull, inntrukket dampspærre (plastfolie) og innvendige gipsplater.

NB! Forblendingsstein, bindere/forankringsstag leveres og monteres av murentreprenør (ikke med i byggesett-pris).

1.4 Påforing på grunnmur består av

48 mm justert bindingsverk, 50 mm mineralull, dampspærre (plastfolie) hvor dette er påkrevd, og innv. gipsplater.

2 Innervegger

2.1 Lettvegger i tre består av

98 mm justert bindingsverk, 100 mm mineralull isolasjonsplate og gipsplater på begge sider.

2.2 Bærevegg i tre består av

98 mm justert bindingsverk, 100 mm mineralull isolasjonsplate og gipsplater på begge sider.

NB! Bærevegg i tre under annen boenhet (i sokkelleilighet) har 2 lag gipsplater på begge sider.

2.3 Lyd- og brannisolerende vegg i tre (mellom boenheter) består av

98 + 98 mm justert bindingsverk med 50 mm avstand (luftrom), 100 + 100 mm mineralull isolasjonsplate og 2 lag gipsplater på begge sider. Det må ikke forekomme noen form for rørgjennomføringer i slik vegg.

2.4 Veggkledning våtrom (bad og vaskerom)

Flis eller Baderomsplate, hvit glatt (finérkjerne med høytrykkslaminat overflate). Se romskjema.

3 Etasjeskille og himling

Beskrevet ovenfra og ned.

3.1 Bjelkelag

Det benyttes skrudd plattformgulv (sponplater type «Ekstra») både hovedplan.

Det benyttes I-profil gulvbjelker for hovedplan, beregnet i hht SINTEF Byggforsk bjelkelagstabell (komfortklasse). Oppbygging med svill/ramme, kantplate og stikkbjelker, samt svillemembran (ujevnheter tettes med fugemasse).

3.2 Etasjeskille over kjeller/underetasje består av

Selvbærende gulvspanplater, I-profil gulvbjelker komfortklasse (nyttelast maks 3,0 kN / 300 kg pr. m²), 150 mm mineralull isolasjonsplate (fullisolert langs kantplate), nedforingslekter og gipsplater (sparkelkant på fire sider).

3.3 Lydisolerende etasjeskille mellom boenheter består av

Sponplate, gulvgipsplate, trinnlydselementer, selv bærende gulvspanplater, I-profil gulvbjelker komfortkl. (nyttelast 3,0 kN / 300 kg pr. m²), 150 mm mineralull isolasjonsplate (fullisolert langs kantplate), lydreduksjonsbøyler med nedforingslekter, 2 lag gipsplater.

Det skal ikke forekomme noen form for rørgjennomføringer.

3.4 Våtromsgulv på hovedplan (bad og vaskerom) består av

Klargjort for 50 mm armert påstøp m/membran, brannsikring og fliser / belegg.

Selvbærende gulvspanplater på nedsenket bjelkelag (ikke nedsenket ved lydisolerende etasjeskille).

4 Yttertak

Beskrevet utenfra og inn.

4.1 Takverk

Det benyttes prefabrikkerte takstoler (evt. sperrer hvor dette er nødvendig) dimensjonert for tung taktekking (betongtakstein) og snølast i hht stedlige metrologiske målinger inntil 4,5 kN / 450 kg pr. m².

– Iht. gjeldende Byggteknisk forskrift.

5 Takrenner

5.1 Takrenner

Det leveres takrenner i svart metall med bordtakbeslag, rennekroker for lufting, lufterør (erstatte fluenetting), nedløpsrør (avsluttes ca. 100 mm over terreng, sammenkobles til avløpssystem av rørlegger) og nødvendig tilbehør.

6 Festemateriell og beslag

6.1 Festemateriell

Det leveres nødvendig mengde spiker, skruer og lim, samt forankringsbeslag/bolter.

6.2 Beslag

Det leveres nødvendige beslag iht. HIBA® HUS Byggetaljer.

7 Terrasse og altan

Iht. tegning

7.1 Terrasse-/altangulv i tre (beskrevet ovenfra og ned) består av

28 mm spaltegulv, gulvbjelker i hht SINTEF Byggforsk tabeller (nyttelast/snølast 4,0 kN / 400 kg pr. m²).

Trykkimpregnert trevirke (må behandles omgående).

7.2 Stående std. rekkverk består av

Stolper (avstand 1200 mm), spikerslag, stående bord (spalte ca. 20 mm), liggende bord over og under samt toppbord m/avrundet kant. Trykkimpregnert trevirke (må behandles omgående). Høyde min. 1,0 m fra ferdig gulv.

7.3 Liggende std. rekkverk består av

Stolper (avstand 600 mm), liggende bord (spalte maks 20 mm mellom / 50 mm nederst / 100 mm øverst), og toppbord m/avrundet kant. Trykkimpregnert trevirke (må behandles omgående). Høyde min. 1,0 m fra ferdig gulv.

7.4 Takterasse

Eventuell takterasse leveres med gulv av impregnerte terrassebord. Det er glassrekkverk på 2 sider av terrassen og rekkverk av impregnert trevirke på 2 sider. Det lages en liten «levegg i hjørnet» av impregnert trevirke.

8 Vinduer

8.1 Vinduer

Vinduene leveres med 3 lags energiglass, gjennomsnittlig U-verdi 0,80 – 1,2 W/m² K iht. energiberegning

(i enkelte tilfeller kan vinduene bli levert med 2 lags glass), overflatebehandlet hvit (utvendig og innvendig) laminert karm og ramme uten spalteventil. Åpning rundt karm i trevegg tettes med vindsperre, klemlekter, fugeskum og dytteremse. Åpning rundt karm i murt vegg tettes med fugeskum, fugemasse (utvendig) og dytteremse.

NB! Kondens/frost kan forekomme på utsiden av glasset, og er et tegn på at vinduet isolerer godt (kalde på utsiden). For vinduer med utsatt plassering, kan antidugg glass leveres mot avtalt pristillegg.

8.2 Garasjevinduer

Eventuelle garasjevinduer leveres iht. tegning i fast karm med 2 lags energiglass, overflatebehandlet hvit (utv. og innv.).

8.3 Sprosser

Det leveres ikke sprosser.

8.4 Vindu i murte vegger

Innpussing av vinduer/dører montert i murte vegger, samt nødvendige beslag for disse, inngår.

9 Dører

9.1 Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør leveres med glass og overflatebehandlet hvit furukarm. Døren leveres komplett med FG-godkjent sylinderlås og stålvrider.

9.2 Bod-dør

Bod-dør iht. tegning leveres hvitmalt uten glass, med overflatebehandlet hvit furukarm. Døren(e) leveres komplett med FG-godkjent sylinderlås og standard vrider.

9.3 Balkongdør

Balkongdør i hht tegning leveres i overflatebehandlet hvit trevirke m/glass og glatt blindfelt. Døren(e) leveres komplett med innvendig låseknapp og utvendig blindskilt, samt standard vrider.

9.4 Innvendige dører

Innvendige dører leveres som et speils med dempelist. Dørene leveres komplett med låskasse og stålvrider.

10 Listverk og foringer

10.1 Utvendig

Utvendig leveres justerte bord rundt vinduer og dører samt hjørnebelistning, loddbord og doble vindskier (grunnet). Vannbrett til vinduer og dører leveres i trykkimpregnert trevirke, med beslag i overkant hvor dette er påkrevd.

10.2 Innvendig

Innvendig leveres standard listverk med rund kant til vinduer, dører og gulv i overflatebehandlet trevirke hvit.

10.3 Vindus- og døråpninger

Rundt vindus- og døråpninger i innredede rom leveres tilsetninger/foringer i overflatebehandlet hvit.

11 Trapper

11.1 Innvendig trapp

Innvendig trapp(er), samt rekkverk (stående glatte spiler) og håndrekke langs vegg, leveres i hht plantegning i overflatebehandlet furu hvit, med furutrinn beiset «eik toning». Leveres komplett med åpne opptrinn og barnesikringslist.

11.2 Utvendige trapper

Utvendige trapp til eventuell takterasse leveres i trykkimpregnerte vanger og med trykkimpregnerte trinn, eventuelt trinn i stål.

12 Kjøkken og garderobe

12.1 Hovedleilighet

Se egen tegning fra kjøkkenleverandør.

12.2 Sokkelleilighet

Se egen tegning fra kjøkkenleverandør.

12.3 Garderobe

Det leveres ikke med garderobeskap.

12.4 Baderomsinnredning

Se egen spesifisering fra rørlegger.

13 Ventilasjon

Til boligen leveres komplett anlegg for balansert ventilasjon med rotorveksler og varmegjenvinning. Avtrekk fra bad, wc, vaskerom, kjøkken og bod, samt tilluft til stue, soverom og evt. andre definerte oppholdsrom. Standard styringspanel.

14 Brannsikringsutstyr

14.1 Røykvarslere

Elektriker skal både levere og montere nødvendig antall godkjente røykvarslere til hver boenhet (branncelle).

NB! Må være tilknyttet strømforsyningen og ha batteri-backup. Ved behov for flere, skal varslerne være seriekoblet.

14.2 Brannsløkkingsapparat

Til hver boenhet leveres 1 stk. godkjent brannsløkkingsapparat (6 kg pulver).

15 Innvendige overflater

15.1 Romskjema

Totaloversikt over innvendige overflater i standardutførelse.

NB! Generell beskrivelse som ikke stemmer med romskjema.

ETASJE / ROM	GULV*	VEGG**	HIMLING
Loft			
Loftstue	22 mm fuktbest. plate	13 mm gipsplate	13 mm gipsplate
Soverom	22 mm fuktbest. Plate	13 mm gipsplate	13 mm gipsplate
Bad og dusj / WC	22 mm fuktbest. Plate	13 mm gipsplate	13 mm gipsplate
Gang	22 mm fuktbest. Plate	13 mm gipsplate	13 mm gipsplate
Bod	22 mm fuktbest. Plate	13 mm gipsplate	13 mm gipsplate
Hovedplan			
Stue	22 mm fuktbest. Plate	13 mm gipsplate	13 mm gipsplate
Kjøkken	22 mm fuktbest. Plate	13 mm gipsplate	13 mm gipsplate
Soverom	22 mm fuktbest. Plate	13 mm gipsplate	13 mm gipsplate
Bad og dusj / WC	22 mm fuktbest. Plate	11 mm baderomsplate	13 mm gipsplate
WC	22 mm fuktbest. Plate	13 mm gipsplate	13 mm gipsplate
Vaskerom	22 mm fuktbest. Plate	11 mm baderomsplate	13 mm gipsplate
Entré	22 mm fuktbest. Plate	13 mm gipsplate	13 mm gipsplate
Gang	22 mm fuktbest. Plate	13 mm gipsplate	13 mm gipsplate
Vindfang	22 mm fuktbest. Plate	13 mm gipsplate	13 mm gipsplate
Bod innvendig	22 mm fuktbest. Plate	13 mm gipsplate	13 mm gipsplate
Bod utvendig	Støpt	13 mm gipsplate	13 mm gipsplate
Underetasje / kjeller			
Kjellerstue	Støpt	13 mm gipsplate	13 mm gipsplate
Soverom	Støpt	13 mm gipsplate	13 mm gipsplate
Disponibelt	Støpt	13 mm gipsplate	13 mm gipsplate
Bad og dusj / WC	Støpt	11 mm baderomsplate	13 mm gipsplate
Vaskerom	Støpt	11 mm baderomsplate	13 mm gipsplate
Hall	Støpt	13 mm gipsplate	13 mm gipsplate
Gang	Støpt	13 mm gipsplate	13 mm gipsplate
Vindfang	Støpt	13 mm gipsplate	13 mm gipsplate
Bod	Støpt	13 mm gipsplate	13 mm gipsplate
Sokkelleilighet			
Stue	Støpt	13 mm gipsplate	2 lag 13 mm gipsplater
Kjøkken	Støpt	13 mm gipsplate	2 lag 13 mm gipsplater
Soverom	Støpt	13 mm gipsplate	2 lag 13 mm gipsplater
Bad og vaskerom	Støpt	11 mm baderomsplate	2 lag 13 mm gipsplater
Entré og gang	Støpt	13 mm gipsplate	2 lag 13 mm gipsplater
Bod	Støpt	13 mm gipsplate	2 lag 13 mm gipsplater

1. etasje

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	
HALL	Keramisk flis 300x600mm på gulv. Lys grå.	Sparklet og malte gipsplater. Farge: Hvit	Sparklet og malte gipsplater. Farge: Hvit.	
SOVEROM 1, 2 OG 3	Hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet og malte gipsplater. Farge: Hvit.	Sparklet og malte gipsplater. Farge: Hvit.	
BAD	Keramisk flis 300x600mm på gulv. Farge: Mørk grå. Flisosaikk 50x50mm i nedsenket dusj sone. Farge: Mørk grå.	Keramisk flis 300x600mm. Farge: Lys grå.	Sparklet og malte gipsplater. Farge: Hvit.	
VASKEROM/BOD	Keramisk flis 300x600mm på gulv. Farge: Mørk grå.	Baderomsplater	Sparklet og malte gipsplater. Farge: Hvit	
TV-STUE/SOVEROM	Hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet og malte gipsplater. Farge: Hvit	Sparklet og malte gipsplater. Farge: Hvit.	
SPORT/REDSKAP	Betong	Stenderverk.	Stenderverk.	
GARASJE	Betong	Stenderverk.	Stenderverk.	

2. etasje

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	
STUE/KJØKKEN	Hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet og malte gipsplater. Farge: Hvit.	Sparklet og malte gipsplater. Farge: Hvit.	
BOD	Hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet og malte gipsplater. Farge: Hvit.	Sparklet og malte gipsplater. Farge: Hvit.	
SOVEROM 1	Hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet og malte gipsplater. Farge: Hvit.	Sparklet og malte gipsplater. Farge: Hvit.	
WALK-IN CLOSET/GANG	Hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet og malte gipsplater. Farge: Hvit.	Sparklet og malte gipsplater. Farge: Hvit.	
BAD/VASKEROM	Keramisk flis 300x600mm på gulv. Farge: Mørk grå. Flisosaikk 50x50mm i nedsenket dusj sone. Farge: Mørk grå.	Baderomsplater.	Sparklet og malte gipsplater. Farge: Hvit.	
KONTOR/SOV/GJEST	Hvitpigmentert eikeparkett.	Sparklet og malte gipsplater. Farge: Hvit.	Sparklet og malte gipsplater. Farge: Hvit.	

	DØRER	LISTVERK	ELEKTRO	SANITÆR/ANNET
	Ytterdør med dørstopper. Vindusfelt i glass. NCS S8000-N farge.	Listefri overgang tak/vegg/vindu. Hvit gulvlist og list rundt dør.	LED-spotter med dimmefunksjon i himling. Elektriske varmekabler.	Luft/luft varmepumpe.
	Hvit, ettspeils dør med dempelist.	Listefri overgang tak/vegg/vindu. Hvit gulvlist og list rundt dør.	Lampe i himling. Panelovn.	
	Hvit, ettspeils dør med dempelist.	Listefri overgang tak/vegg/vindu. Hvit gulvlist og list rundt dør.	LED-spotter med dimmefunksjon i himling. Elektriske varmekabler i gulv.	Baderomsinnredning i 80 cm bredde med speil over. Topp- og hånddusj, dusjvegger i glass.
	Hvit, ettspeils dør med dempelist.	Listefri overgang tak/vegg/vindu. Hvit gulvlist og list rundt dør.	Lampe i himling.	Ventilasjonsaggregat. Varmtvannsbereider. Sluk. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
	Hvit heve/skyvedør.	Listefri overgang tak/vegg/vindu. Hvit gulvlist og list rundt dør.	Lampe i himling. TV-uttak.	Ytterdør.
	Hvit slett ytterdør.	Listefri overgang tak/vegg/vindu. Hvit gulvlist og list rundt dør.	Lampe i himling. Strømuttak på vegg.	
	B30 dør, Hvit slett.	Listefri overgang tak/vegg/vindu. Hvit gulvlist og list rundt dør.	Lampe i himling.	Garasjeport. Elektrisk portåpner med fjernkontroll.

	DØRER	LISTVERK	ELEKTRO	SANITÆR/ANNET
	Hvit. Balkongdør med utgang til veranda.	Listefri overgang tak/vegg/vindu. Hvit gulvlist og list rundt dør.	LED-Spotter med dimmefunksjon i himling på kjøkken. Opplegg til takpunkt i himling på stue. TV-uttak.	Se egen kjøkkentegning. Contura vedovn med glassfelt fra Varmefag medfølger.
	Hvit, verandadør.	Listefri overgang tak/vegg/vindu. Hvit gulvlist og list rundt dør.	Lampe i himling.	
	Hvit, heve/skyvedør.	Listefri overgang tak/vegg/vindu. Hvit gulvlist og list rundt dør.	Lampe i himling.	
	Hvit heve/skyvedør.	Listefri overgang tak/vegg/vindu. Hvit gulvlist og list rundt dør.	Lampe i himling.	
	Hvit, ettspeils dør med dempelist.	Listefri overgang tak/vegg/vindu. Hvit gulvlist og list rundt dør.	LED-spotter med dimmefunksjon i himling. Elektriske varmekabler i gulv.	Baderomsinnredning i 80 cm bredde med håndvask og speil over. WC. Glassdører i dusj.
	Hvit, ettspeils dør med dempelist.	Listefri overgang tak/vegg/vindu. Hvit gulvlist og list rundt dør.	Lampe i himling.	



Kjøpsbetingelser

for boliger under oppføring i prosjektet
Smiberget. Gjelder boligene B5 og B6.

Nøkkelinformasjon

SALG OG KONTRAKT – ANSVARLIG MEGLER

Aktiv Steinkjer Orgnr. 993 609 145

Torggata 2, 7713 Steinkjer

Ansvarlig megler:

Georg Høin Mob: 990 00 004 epost: georg.hoin@aktiv.no

Oppdragsnr.:

1708235012

Kjøpsbetingelser av 01.05.2023

Selger: Straumen Hageby utvikling AS org: 928634574

Eiendomstype: Eneboliger.

Eierform: Selveier.

BRA/P-rom: BRA: ca. 209,5 m²
P-rom: ca. 182 m²

Antall soverom: 4–6. stk.

Etasjer: 2 etasjer

Tomt: Tomtearealer etter fradeling vil bli fra ca. 413–440 m²

Eksakt tomteareal vil først foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Eiet tomt. Det tas forbehold om endelig areal først vil foreligge etter oppmåling er foretatt.

Matrikkel: Gnr. 133 Bnr. 45 i Inderøy kommune. Prosjekttomten vil bli fradelt, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer.

Generell informasjon om prosjektet

Standard

Boligene leveres nøkkelferdig. Se beskrivelse og romskjema fra selger.

Byggemåte/leveranser

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK 17 er gjeldende for dette prosjektet. Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss og sprekker. Spesielt i overgang tak/vegg. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler. Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger. Toleranseklasse PC for parkett og fliser, PD for tømrerarbeid inkludert innvendig panel, puss og platekledninger. PE for betong, utvendige fasader og yttertak.

Se for øvrig prosjektets tegninger, leveransebeskrivelse og romskjema.

Omkostninger

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

- Dokumentavgift - 2,5% av tomteverdi. Avgifts grunnlag på tomteverdi per bolig vil utgjøre ca. 300 000,-. Dette vil medføre en dokumentavgift på ca. 7 500,-.
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 585,-
- Tinglysningsgebyr pantobligasjon kr 585,-
- Pantattest kr 172,-
- Fradeling av tomt kr 20.000,-
- Tilknytningsavgift TV/Internett kr 3.500,-

Dokumentavgiften utgjør 2,5% av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte bolig. Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget fra kjøpstidspunktet aksepteres, og dersom

grunnlaget skulle bli endret vil dette være kjøpers ansvar og risiko.

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

Betalingsbetingelser/finansiering

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

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

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges meglerforetaket når avtale om kjøp inngås, jf. bustadoppføringslova § 46 andre ledd. Med tilfredsstillende finansieringsbevis menes prosjektets finansieringsbevis, eller finansieringsbevis som er godkjent av

selger. Det skal fremgå av finansieringsbeviset at det reserverte beløpet ikke vil bli utbetalt til andre enn selger, med mindre forbrukeren har krav på erstatning, prisavslag eller heving. Det kan settes som vilkår i finansieringsbeviset at finansinstitusjon skal godkjenne utbetalingene, og at selgerens rett etter finansieringsbeviset ikke kan overdras til andre uten etter finansinstitusjonens samtykke. Finansieringsbevisets gyldighet må være frem til overtakelse. Kjøper aksepterer at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

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

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

Areal

Bruksareal (BRA): ca. 209,5 m²

Primærearreal (P-rom): ca. 182 m²

Følgende rom vil inngå i primærearreal:

1. etasje: Hall/trapperom, 3 soverom, TV-stue/soverom, vask/bod, bad og gang.
2. etasje: Stue/ kjøkken, kontor/gjest/sov, bad, walking closet/gang og soverom.

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter tegninger datert 13.10.2022.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærearreal (P-rom). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. Primærrum er lik bruksareal minus eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/markterasse.

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

Tomten

Prosjekttomten vil bli fradelt med eget gårds- og bruksnummer. Cirka tomteareal etter fradeling vil bli ca. 413 m² til 440 m². 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 cirka areal, 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 utomhusplanen i salgsoppgaven ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

Parkering

Boligene leveres med garasje og oppstillingsplass på egen eiendom.

Se for øvrig leveransebeskrivelse og tegninger.

Oppvarming

Boligen baserer seg på elektrisk oppvarming i tillegg til vedovn.

Se for øvrig leveransebeskrivelse og romskjema.

TV/bredbånd

Det er trukket fiberrør fra NTE bredbånd inn i svakstrømskap. Kjøper er selv ansvarlig for bestilling av oppkobling og kostnad forbundet med dette. Selger har på vegne av kjøper anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med leverandør av TV og bredbånd.

Økonomi og organisering

Forsikring

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

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

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for boligene beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Formuesverdi

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

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

Faste løpende kostnader

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Boligen har adresse Smihaugen. Endelige adresser fastsettes av kommunen og er ikke vedtatt enda.

Gnr. 133, bnr. 45 i Inderøy kommune. Prosjekttomten vil bli fradelte, og hver bolig blir tildelt endelig matrikelnummer og adresse.

Vei, vann og avløp

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

Forurensning i grunn

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

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgifts krav.

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

Se vedlagte grunnboksutskrift.

- Det vil bli tinglyst en ny heftelse vedrørende vann- og avløpsledninger samt tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendom. Parsellene gir hverandre gjensidig rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom. Det vil bli tinglyst gjensidige rettigheter for bygging av boligene i henhold til situasjonsplanen med hensyn til bygging nærmere enn 4 m fra nabogrense. Renovasjonsløsning, lekeplasser og veier er fellesområder.

Ovennevnte tinglyste dokumenter kan utleveres på nærmere forespørsel.

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

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

Kommune, nettselskaper og andre som har kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og lignende stående på deler av eiendommene i området,

har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Kommunen kan ha rett til å ha søppelhåndteringssystemer liggende på eiendommen.

Eiendommen er under fradeling, og det er enda ikke avklart hvilke heftelser/servitutter som vil følge den nye matrikkelen. Heftelser/servitutter som ikke skal gjelde for den fradelte eiendommen, vil bli forsøkt slettet. Dersom disse ikke lar seg slette, overtar kjøper erklæringene/heftelsene slik de fremgår av de tinglyste dokumentene. Konferer megler ved spørsmål vedrørende dette.

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

Reguleringsmessige forhold

Plan id: 2017001.

Ikrafttredelse 27.05.2019.

Areal: 3 995 m²

Plankart med tilhørende planbestemmelser kan sees på: <http://www.kommunekart.com>
Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

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

kan kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse, ev. tvangsmulkt og/eller forelegg.

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

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, gjøres det oppmerksom på at kjøper overtar risiko for at ferdigattest vil bli stilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt.

Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev. så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

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

Utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Boligene vil være godkjent av kommunen med én selvstendig boenhet per bolig.

Konsesjon og odel

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

Øvring kjøpsforhold

Tilvalg / kundeendringer

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

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider;

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

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

Selgers forbehold

Selger tar forbehold om følgende:

At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet, herunder åpning av byggelån.
At, en for selger, tilfredsstillende offentlige godkjennin-

ger innvilges for prosjektet, blant annet i form av ramme-/og igangsettingstillatelse.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 31.12.2023.

Med «igangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt. Videre står selger fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å gjøre forbeholdene gjeldende.

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

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

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

Selgers rettigheter

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.

- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggs-eiendom.
- Etablering av ett eller flere realsameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjons-løsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i plan-løsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen.
- Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Overtakelse

Boligen er forventet ferdigstilt 10-14 måneder etter at ovenfor nevnte forbehold er frafalt. Angitt tidspunkt er foreløpig, og ikke bindende eller dagmulksutløsende. Boligen skal dog være ferdig senest 14 måneder etter at forbehold er frafalt. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes etter 14 mnd. fra tidspunkt for frafall av forbehold.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst fire ukers skriftlig varsel.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før overnevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum 1 måned før det nye overtakelsestidspunktet.

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

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

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

Det gjøres særskilt oppmerksom på at lekeplasser, veier, renovasjonsområde ikke nødvendigvis er ferdigstilt til overtagelse av hver enkelt bolig. Dette har å gjøre med blant annet sesong.

Selger skal overlevere eiendommen i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

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

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse vil kunne skje selv om eventuelle nødvendige formaliteter med fradeling ikke er på plass. Det samme gjelder dersom det fortsatt gjenstår byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige boliger/fellessarealer/tekniske installasjoner.

Videresalg av kontraktsposisjon

Transport av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger og forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper, herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse.

Transport før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til å i samtykket fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

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

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

Selger 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 samtykke.

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

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52–54.

Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler kjøperen avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr fastsatt til 15 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Selger kan kreve utbetaling av forskudd/delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt

Elektronisk kommunikasjon

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon hvor avtale om kjøp av bolig under oppføring eller bustadoppføringslova krever skriftlighet. Kommunikasjon vil foregå digitalt via e-post og SMS.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av leverandører, samt opplysninger innhentet fra kommunen. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av prosjektet (prosjekttomten), prosjekttomtens omgivelser før bud inngis.

Vedlegg til salgsoppgave:

- Bindende kjøpsbekreftelse
- Prisliste
- Utkast kjøpekontrakt
- Reguleringsplan med bestemmelser

Generell informasjon ved kjøp av bolig under oppføring

Lovgivning

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

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

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

Kjøpsbetingelser

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

Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

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

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

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

Dersom informasjon om leveranse er mangelfull, tve-tydig eller upresis - legges selgers vurdering til grunn. Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjek-

tets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av evt. uttrykk i prospekt og annonsering som «god standard» etc.

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

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

Garantier

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

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

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og i fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare

minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

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

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

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt

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

oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

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

Reklamasjon/krav om mangler før overtakelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varsling om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel – selv om overtakelse ikke har funnet sted. Sen varsling om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

Reklamasjon etter overtakelse, retting av mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Forbruker må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil forbrukeren mulig miste sin rett til utbedring. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse blir avsluttet. Forbruker har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at

forbruker skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

Spesielle forhold i byggeperioden

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

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

Forsinkelse kjøper

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

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

Forsinkelser

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengel-

se) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

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

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

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

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

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

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

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

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

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

Tinglysing av hjemmel

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

Energimerking

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

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

Lov om hvitvasking

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

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der Kjøper opptrer på vegne av andre enn seg

selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

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





Fordeler ved kjøp av ny bolig



NYTT HUS

Gleden av å være den første til å bo i boligen og sette ditt preg på den fra første dag.



NYTT NABOLAG

Her vil du være med å danne et nytt boligmiljø.



KRAV OG STANDARDS

Boligens byggestandard er oppført etter de siste krav til innneklima og miljø.



INGEN OPPUSSING

Du sparer tid og likeså bekymninger om ekstra kostnader.



TRYGGHET

Vi gjennomfører etter første år en befaring av boligen. Likeså har du fem års reklamasjonsrett.



ENERGIFORBRUK

Nye boliger er bedre isolert som gir god komfort. Du sparer utgifter på grunn av lavere energiforbruk.

