

The image shows a bright, modern bedroom. A large bed with a grey tufted headboard is in the foreground, covered with a white duvet and several pillows. A dark, patterned throw blanket is draped over the foot of the bed. The wall behind the bed is decorated with several framed artworks, including a large abstract piece and smaller framed photos. Two large windows with dark frames and horizontal blinds are visible, offering a view of a green lawn and trees outside. Track lighting is mounted on the ceiling.

aktiv.

Verksveien, 7740 STEINSDALEN

**Moderne og arealeffektive hus
med 2 soverom og carport på eiet
tomt.**



Eiendomsmegler

Georg Høin

Mobil 990 00 004
E-post georg.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer
Torggata 2, 7713 Steinkjer
Tlf: 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til: 2 500 000 - 2 500 000
Omkost. fra - til: 34 850 - 34 850
Totalt: 2 534 850
Selger: Opheim Utbygging AS

Org.nummer: 998 234 964
Eiendomstype: Enebolig
Eierform: Eiet
BRA - i: 49.9 - 49.9 m²
BRA total: 49.9 - 49.9 m²
Tomt: Eiet
Matrikkel: Fradeles gnr. 14, bnr. 60
Oppdragsnr: 1708255083
Sist oppdatert: 21.05.2025

Moderne og arealeffektive hus med 2 soverom og carport på eiet tomt.

Velkommen til Osen og 3 prosjekterte miniboliger. Her får du muligheten til å sikre deg et nytt hjem på ca. 49 kvm på eiendomstomt. Boligen er praktisk utformet og inneholder 2 soverom, innvendig sportsbod, en åpen stue-/kjøkkenløsning og bad. Kjøkkenleveranse fra anerkjente Sigdal. I tillegg følger det med parkering i egen carport. Flott beliggenhet med utsikt utover Osenfjorden. Gode solforhold. Sentralt med gangavstand til barnehage, skole, småbåthavn og nærbutikk. Flotte fiske- og turmuligheter i umiddelbar nærhet.

Når du kjøper ny bolig får du høy komfort med tidsriktige farge- og materialvalg. Boligen får en god energiklasse og du har 5 års nybyggeranti som gir deg en trygt og forutsigbart eierforhold. Muligheter for tilvalg, slik at du kan tilpasse boligen etter dine behov og ønsker. Du kjøper til fastpris uten indeksregulering i byggerperioden og du betaler først ved overtakelse.

Ta kontakt med megler for mer informasjon, eller for å avtale visning på tomten.

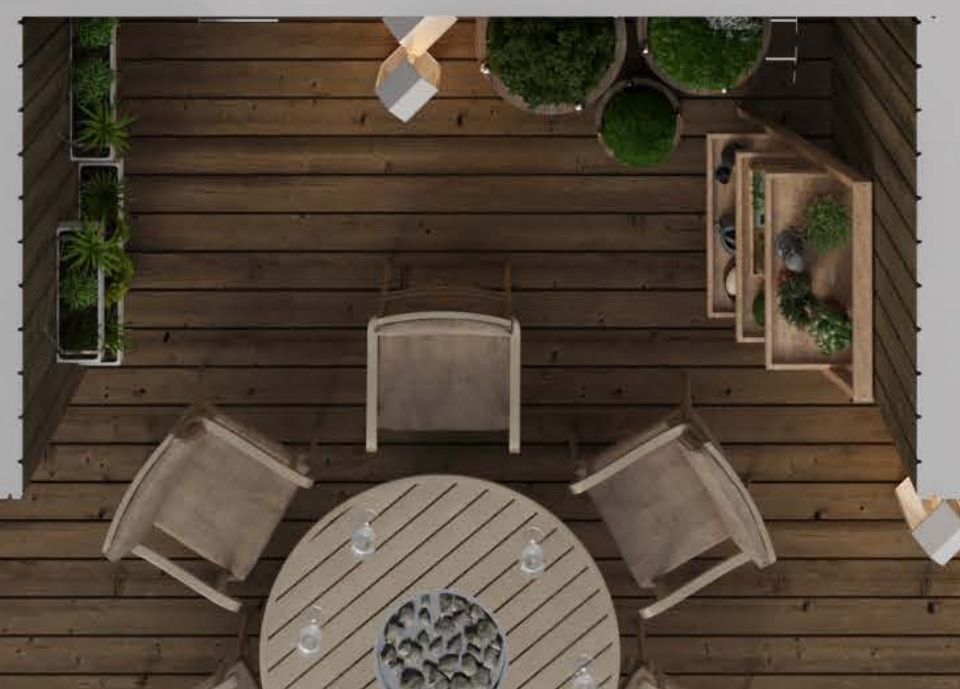




A modern living room interior featuring a light beige sofa with patterned cushions, a large abstract painting, a round wicker pendant light, and a black metal coffee table. The room is decorated with a large rug, a potted plant, and a wicker basket.

Velkommen til Osen og 3 prosjekterte miniboliger. Her får du muligheten til å sikre deg et nytt hjem på ca. 49 kvm på eiendomstomt. Boligen er praktisk utformet og inneholder 2 soverom, innvendig sportsbod, en åpen stue-/kjøkkenløsning og bad. Kjøkkenleveranse fra anerkjente Sigdal. I tillegg følger det med parkering i egen carport.

Når du kjøper ny bolig får du høy komfort med tidsriktige farge- og materialvalg. Boligen får en god energiklasse og du har 5 års nybygggaranti som gir deg en trygt og forutsigbart eierforhold. Muligheter for tilvalg, slik at du kan tilpasse boligen etter dine behov og ønsker. Du kjøper til fastpris uten indeksregulering i byggerperioden og du betaler først ved overtakelse



Smart og arealeffektiv planløsning.
Illustrasjon - avvik vil forekomme



Delikat og moderne standard - God
takhøyde. Illustrasjon - avvik vil
forekomme



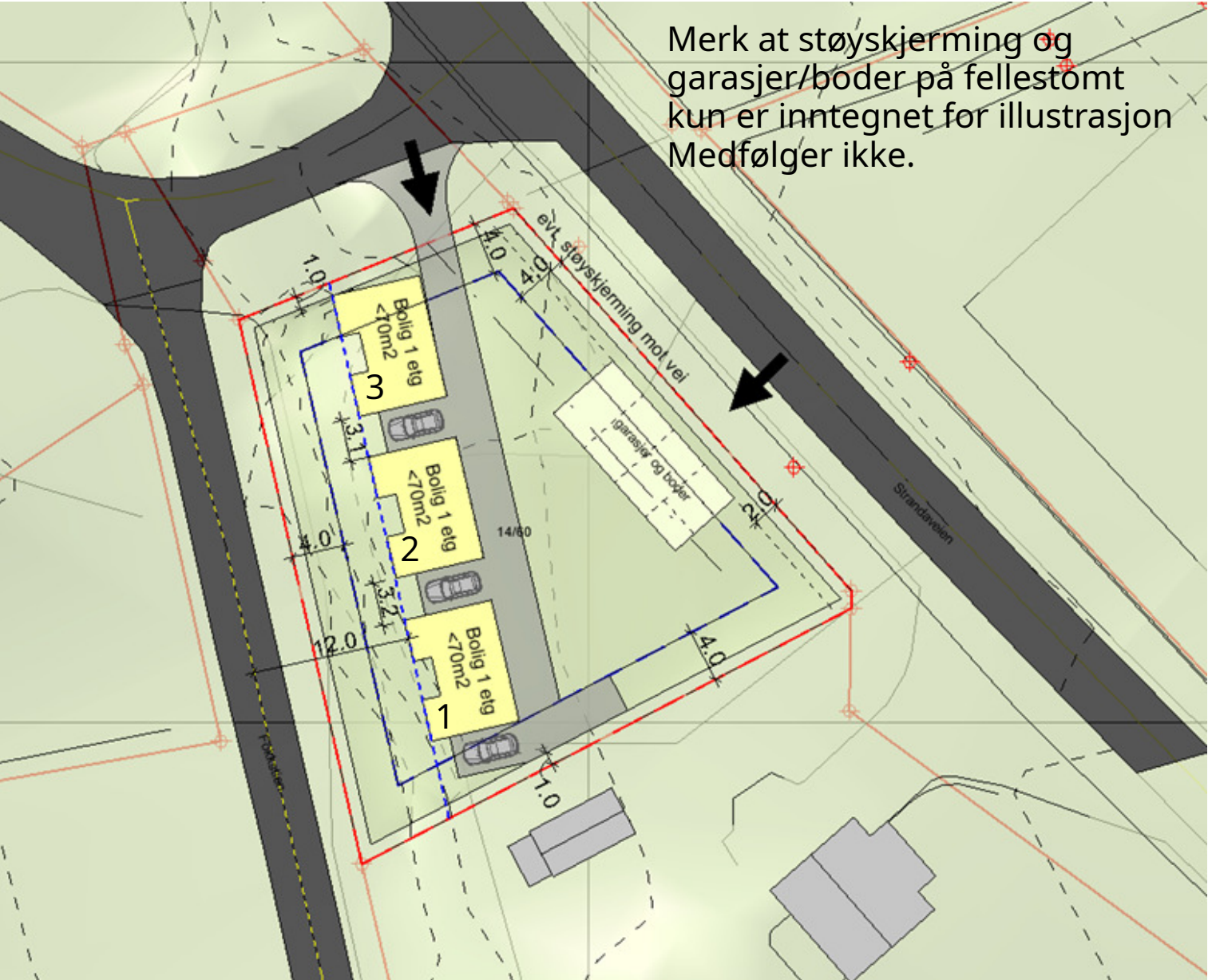
Kjøkkeninnredning fra Sigdal med
innebygde hvitevarer. Illustrasjon -
avvik vil forekomme



Soverom med godt lysinnslipp.
Illustrasjon - avvik vil forekomme



Umiddelbar nærhet til sjøen.





Om prosjektet

Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet

Velkommen til Osen og 3 prosjekterte miniboliger. Her får du muligheten til å sikre deg et nytt hjem på ca. 49 kvm på eiendomstomt. Boligen er praktisk utformet og inneholder 2 soverom, innvendig sportsbod, en åpen stue-/kjøkkenløsning og bad. Kjøkkenleveranse fra anerkjente Sigdal. I tillegg følger det med parkering i egen carport. Flott beliggenhet med utsikt utover Osenfjorden. Gode solforhold. Sentralt med gangavstand til barnehage, skole, småbåthavn og nærbutikk. Flotte fiske- og turmuligheter i umiddelbar nærhet.

Når du kjøper ny bolig får du høy komfort med tidsriktige farge- og materialvalg. Boligen får en god energiklasse og du har 5 års nybyggergaranti som gir deg en trygt og forutsigbart eierforhold. Muligheter for tilvalg, slik at du kan tilpasse boligen etter dine behov og ønsker. Du kjøper til fastpris uten indeksregulering i byggerperioden og du betaler først ved overtakelse.

Ta kontakt med megler for mer informasjon, eller for å avtale visning på tomten.

Prisinformasjon

Selger forbeholder seg retten til å endre pris på usolgte enheter.

Beliggenhet og adkomst

Flott beliggenhet med utsikt utover Osenfjorden. Gode solforhold. Sentralt med gangavstand til barnehage, skole, småbåthavn og nærbutikk. Enkel og flat adkomst fra offentlig vei.

Generell orientering

Det gjøres oppmerksom på at tegninger, brosjyremateriell, 3D bilder, interiør- og eksteriørbilder, mv kun er ment som illustrasjoner og kan inneholde detaljer som ikke er medtatt i avtalegrunnlaget.

Leilighetene leveres med planløsning og materialbruk som vist på tegninger med sjakter, også angitt i denne beskrivelse.

Leilighetene overleveres standard byggvasket.

Tegningene kan vise mer fastmontert utstyr enn beskrivelsen angir. Dette er gjort for å vise innredningsmulighetene, men leilighetene leveres kun med det fastmonterte utstyret som er beskrevet i leveransebeskrivelsen uansett hva tegningene viser.

Areal fra - til

BRA - i: 49.9 - 49.9 m²

Garasje/Parkering

Parkering i egen carport. Gjesteparkering på realsameiets eiendom hvor hver enkelt hus eier ideell andel 1/3.

Boder

Innvendig sportsbod på ca. 2,5 kvm med adkomst fra både soverom og utvendig.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Eiendommen er forventet ferdigstilt 8 måneder etter igangsettelse/byggestart, basert på tidspunkt for bortfall av forbehold. Eiendommen skal dog være ferdigstilt senest 12 måneder etter at selgers

forbehold er frafalt.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Prosjekttomten vil bli fradelt med eget gårds- og bruksnummer til den enkelte bolig. Cirka tomteareal etter fradeling til den enkelte bolig vil bli fra ca. 200-250 kvm. I tillegg vil det bli opprettet et realsameie for gjennliggende tomteareal hvor den enkelte bolig vil eie ideell andel 1/3.

Tomtearealet etter fradeling vil først foreligge etter endelig oppmåling utført av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at oppgitt tomteareal er å anse som cirkaareal, og at tomten både kan bli større og mindre enn oppgitt/beregnet. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten i fremtiden skulle bli mindre/større enn oppgitt.

Leveranse

Kjøkken
Kjøkkeninnredning leveres av Sigdal i hvit utførelse. Integrerte hvitevarer som kjøleskap/frys, komfyr med koketopp og opppvaskmaskin.

Bad
Det leveres veghengt toalett i hvitt porselen, lokk og sete i mykplast. Bad leveres med servant og ettgreps blandebatteri i krom utførselse. Det leveres våtromsbelegg på gulv. På vegg leveres baderomsplater hvit. Dusjnisje leveres i glass. Baderomsinnredning leveres med hvit servant og hvit innredning 80 cm.

Andre oppholdsrom
På stue/kjøkken, soverom og deler av entre leveres det laminatgulv. På ca. 2 kvm av entre legges flis på gulv.

Garderobe-fasiliteter
Garderobeskap eller skyvedørsfronter leveres ikke i prosjektet og må eventuelt bestilles som tilvalg eller skaffes av kjøper selv.

Diverse
Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og

beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill som er vedlagt denne salgsoppgave på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen

av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører realsameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Konstruksjon

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

Balkonger/terrasser/uteplasser

Uteområdet leveres gruset og klart for oppbygging av terrasse.

Ventilasjon

Boligen leveres med Flexi/Systemair balansert ventilasjon

Sanitær

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

Brannsikring

Det leveres røykvarsler og slukningsutstyr i tråd med myndighetenes krav.

Dører og vinduer

Vinduer leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk,

med 3- lags energiglass. Dører til terrasse leveres i samme kvalitet og utførerlse som vinduer. Ytterdør leveres med farge som vist på tegning. Dørvidere i stål. Innvendige dører leveres i glatt hvite. Dørvidere, låseskilt leveres i stål eller aluminium. Karm/vindussmyg, listverk og dørlister leveres i tre.

Overflater og kledning

Innvendige vegger leveres med sparklet og malt gips.Hvite 12x58mm gulvlist. Listefritt mot tak og vinduer. Himling i sparklet og malt gips.

Bodløsninger

Innvendig bod leveres med belegg på gulv, malt gips på vegger og himling.

Postkasser

Inngår ikke i leveransen

Porttelefon og adgangskontroll

Inngår ikke i leveransen

Kabel-TV/bredbånd

Det leveres kabel med fiber frem til boenhet og termineres med sentral innvendig.

Energimerking

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

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

El-anlegg

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

Til boligen leveres fremføring og bygging av fibernett etablert etter avtale. Fiber trekkes frem til et definert overleveringspunkt. Det legges en kabel med fiber frem til hver boenhet som termineres ved hjemmesentral I boenheten. Tilkoblingsavgift/ abonnement må dekkes av kjøper.

Strømmåler monteres I et skap på utsiden av boenheten. Det leveres 1 stk fordelingstavle med jordfeilbryter og automatsikringer innfelt I vegg. Det leveres ikke trekkør til telefon, dette må løses via tv/internett leverandør. Alle stikkontakter bortsett fra komfyr, kjøleskap, takpunkter, bad og oppvaskmaksin leveres doble. Det vil bli levert lyspunkt I tak på alle soverom. Det vil være mulig å supplere med flere el. punkter gjennom tilvalg. De som er medtatt I standard leveranse kan ikke fjernes eller flyttes. Det leveres lys under overskap I kjøkkeninnredning. Komfyrvakt leveres ifb. med koketopp. På bad leveres lys ifb. med baderomsinnredning/speil samt en lampe I himling.

Oppvarming

Gulvvarme på stue/kjøkken, bad og deler av entre. Panelovn på soverom. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/Fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon formuesverdi

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

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator for å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift

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

Velforening

Eiendommen planlegges fradelt slik at arealene bak boligene blir et fellesområde (realsameie) hvor den enkelte bolig får ideell andel 1/3. Drift og vedlikehold av dette arealet må dekkes av kjøperne i fellesskap. Pliktig medlemsskap i realsameiet. Det er ikke budsjettert årlig velavgift, da dette er opp til kjøperne å bestemme hva området skal benyttes til.

Tilbud på lånefinansiering

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

Omkostninger

2 500 000 (Pris)

Omkostninger :

- 5 000 (Dokumentavgift av tomteverdo og realsameiets tomt)
- 20 000 (Fradelingsgebyr)
- 5 000 (Gebyr opprettelse av realsameie)
- 260 (Panteattest kjøper)
- 3 500 (Tilknytningsavgift TV/Internett)
- 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
- 545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
- 34 850 (Omkostninger totalt)
- 2 534 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

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

5020/14/60:

04.04.1962 - Dokumentnr: 959 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5020 Gnr:14 Bnr:59

14.01.1993 - Dokumentnr: 141 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1961 - Dokumentnr: 2642 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5020 Gnr:14 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 210812 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1633 Gnr:14 Bnr:60

24.04.1962 - Dokumentnr: 958 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5020 Gnr:14 Bnr:3
Rettighet hefter i: Knr:5020 Gnr:14 Bnr:263
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/ erklæringer som er nødvenidg ifbm organiseringen av prosjektet, og som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet. Deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m.

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

midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Vei, vann og avløp

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

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen følger kommuneplan med formål bolig.
Plankart med tilhørende bestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Legalpant

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

Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse
Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og

kjøper om de samme betegnelsene.

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

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

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås.

Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran

eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer.

Alle illustrasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert. Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i salgsoppgave og annonsering som ”god standard” etc.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være

å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

Arealberegninger

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

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

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Forbehold fra utbygger

Selger tar følgende forbehold:

- Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse (byggningsarbeider) blir gitt.
- Det tas forbehold om åpning av byggelån.
- Igangsettelse av prosjektet forutsetter 1 forhåndssalg.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 01.06.2026. Dersom dette ikke oppnås, står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. boligoppføringsloven § 44.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/ representant for selger som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende

frister.Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

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

Salg av kontraktsposisjoner
Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 25.000,- inkludert mva.

Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette. Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling
Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. boligoppføringsloven § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med boligoppføringsloven §§ 52 og 53.

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

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

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

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm., jf. boligoppføringsloven kapittel 7. Partene er enige om

at én måned anses som vesentlig mislighold. Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under. Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. boligoppføringsloven § 10. Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser. Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i boligoppføringsloven § 11. Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinke 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 boligoppføringsloven § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum.

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av boligoppføringsloven §§ 18, 19, 20 og 22. Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse. Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av realsameie/huseierforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i det aktuelle realsameiet/huseierforeningen.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets/huseierforeningens rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal kan bli overskjøttet realsameiet/huseierforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for den enkelte bolig, og betales ved tinglysing av hjemmel av boligen.

Selger forbeholder seg retten til å:

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

før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.

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

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

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

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

Finansieringskontroll
Kjøper plikter å ha avklart finansiering på forhånd ved inngåelse av bindende kjøpsbekreftelse. Finansieringsplan skal utfylles i kjøpsavtalen og kontaktperson for verifisering skal oppgis. Kjøper er ansvarlig for å ha avklart finansieringen før inngåelse av avtale.

Kjøpekontrakt
Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Oppdragsansvarlig
Georg Høin
Eiendomsmegler
georg.hoin@aktiv.no
Tlf: 990 00 004

Ansvarlig megler
Georg Høin
Eiendomsmegler
georg.hoin@aktiv.no
Tlf: 990 00 004

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2
7713 Steinkjer
Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato
21.05.2025



Nabolagsprofil

Sjøstrand

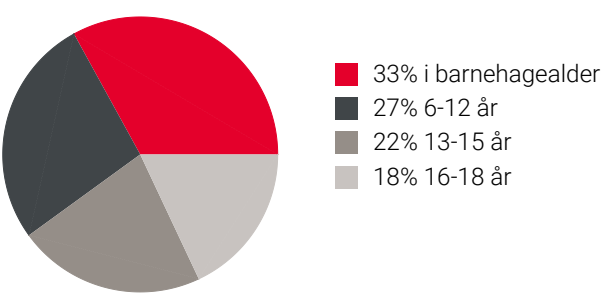
Offentlig transport

🚶 Strand	3 min
Linje 452, 490, 5908	0.2 km
✈ Namsos lufthavn	1 t 9 min

Skoler

Strand barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	4 min
79 elever, 5 klasser	0.3 km
Åfjord videregående skole	46 min
145 elever, 12 klasser	58.7 km

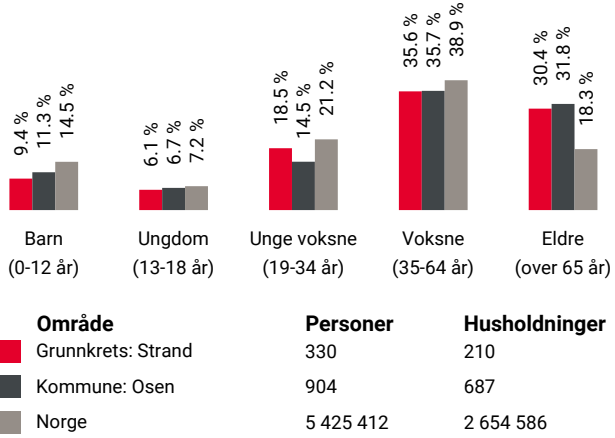
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Havgløtt barnehage (1-5 år)	3 min
40 barn	0.3 km

Dagligvare

Nærbutikken Sandviksberget	8 min
PostNord	0.7 km
Coop Prix Osen	6 min
Post i butikk	6 km

Sport

Strand barne og ungdomsskole	2 min
Aktivitetshall, ballspill	0.1 km
Strand barne og ungdomsskole - Gru...	20 min
Fotball	1.8 km

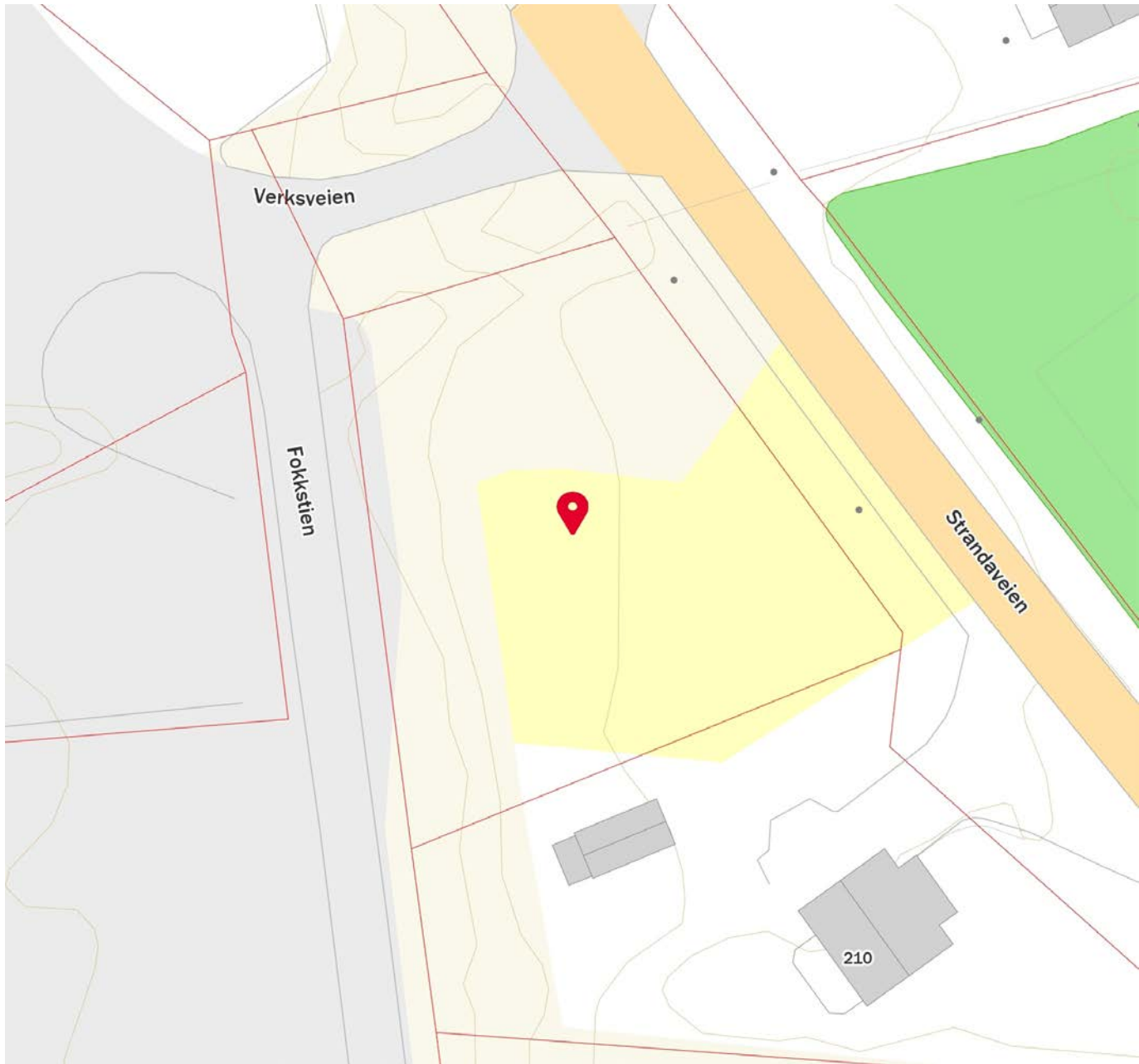


STANDARD
LEVERANSEBESKRIVELSE
for

OSEN MINIHUS

SELGER
OPHEIM UTBYGGING AS

DATO: 15.05.2025



1. Generelt

Leilighetene vil være over 1 plan med en arealeffektiv planløsning, moderne uttrykk og funksjonelle løsninger. Boligene blir oppført iht. Bestemmelsene i Plan og Bygningsloven og Teknisk Forskrift (TEK17). Det kan bli endringer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt og rådgivere. Det kan bli endringer som følge av krav fra offentlige instanser.

2. Parkering

Det vil bli etablert carportløsning på boligens tomt. Gjesteparkering kan anlegges/etableres på realsameiets eiendom.

3. Kort ytelsesbeskrivelse av bygning

Det vises til vedlagte tegninger for boligene og utomhusarealer.

3.1 Yttervegger

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

3.2 Vinduer og ytterdører

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

3.3 Vegger

Innvendige vegger leveres med sparklet og malt gips. Hvite 12x58mm gulvlister. Listefritt mot tak og vinduer.

3.4 Innvendige dører

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

3.5 Gulv

Gulv på grunn utføres i betong. Laminatgulv.

3.6 Himling

Sparklet og malt gips.

3.7 Innredning

Kjøkkeninnredning

Leveres av Sigdal i prosjektstandard hvit utførelse. Integrerte hvitevarer som komfyr med benketopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Tilvalg kan kjøpes av kjøper.

Garderobeskap

Leveres ikke og må bestilles som tilvalg eller settes opp av kjøper selv. Det presiseres at forslag til garderobeløsninger/skap som fremgår av plantegninger/illustrasjoner kun er ment som forslag og inkluderes ikke i standard leveranse.

3.8 Baderom

Det leveres vegghengt toalett i hvitt porselen, lokk og sete i mykplast. Bad leveres med servant og ettgrep blandebatteri i krom utførelse. Det leveres våtromsbelegg. På vegg leveres baderomsplater i hvit 60x60 flismønster. Dusjnische leveres i glass. Baderomsinnredning leveres med hvit servant og hvit innredning 80 cm.

3.9 Terrasser

Uteområde leveres gruset og klart for oppbygging av terrasse. Inngår ikke i standard leveransen.

3.10 Overflater

Gulv i inngangssone leveres med flis. Mørk grå 60x60 cm.

4. Sanitærinstallasjoner og VVS

4.1 Generelt

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

4.2 Boenhet

Generell leveranse

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

5. Ventilasjon

Boligen leveres med Flexit/Systemair balansert ventilasjon.

6. Elektroinstallasjoner

6.1 Generell

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

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

6.2 Fordelingsanlegg

Strømmåler monteres i et skap på utsiden av boenheten. Det leveres 1 stk fordelingstavle med jordfeilbryter og automatsikringer innfelt i vegg. Det leveres ikke trekkør til telefon, dette må løses via tv/internett

leverandør. Alle stikkontakter bortsett fra komfyr, kjøleskap, takpunkter, bad og oppvaksmaksin leveres doble.
Det vil bli levert lyspunkt I tak på alle soverom. Det vil være mulig å supplere med flere el. punkter gjennom tilvalg. De som er medtatt I standard leveranse kan ikke fjernes eller flyttes.

Kjøkken
Det leveres lys under overskap I kjøkkeninnredning. Komfyrvakt leveres ifb. med koketopp.

Bad
På bad leveres lys ifb. med baderomsinnredning/speil samt en lampe I himling.

6.3 Varmeutstyr
Gulvvarme på stue/kjøkken, bad og entre. Panelovn på sov.

7. Andre installasjoner
- Det leveres røykvarsler og slukningsutstyr I tråd med myndighetenes krav.
 - Det medfølger 3 nøkkelsett til ytterdør/bod.

8. Utomhus arbeider
- Tomten til boenheten skal være ferdig opparbeidet/planert ikke isådd. Maskingrus på internvei. Maskingrus på oppkjørsel/gårdsplass til boenheten. Realsameiets tomt leveres grovplanert, ikke isådd og med gruslagt veg/parkering.

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

9. Tilvalg
- Kjøper vil ha mulighet til å gjøre tilvalg. Dette gjøres direkte opp mot selger og endelig avtale på tilvalg må være klart før igangsettelse. Alle avtaler om tilvalg skal være avtalt I kontrakts form med endring og priskonsekvens. Endringene er først bestilt når det foreligger en skriftlig avtale. Det aksepteres ikke andre leverandører/entreprenører til boligen I byggetiden enn de som er valgt for prosjektet av selger. Det gjøres oppmerksom på at tilvalg kan medføre til forsinkelser/utsatt overtagelse og at dette ikke kan påberopes som forsinket overtagelse ovenfor selger.

10. Romskjema

Rom	Gulv	Vegger	Himling	El.anlegg	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Generelt	Laminat og våtromsbelegg på våtrom	Malt gips	Malt gips	Belysning iht. norm MEK400. SG utebelysning eller lignende. Panelovn på hvert rom som ikke har varmekabel	Rør i rør system	Balansert ventilasjon	
Stue	Laminat	Malt gips	Malt gips	Iht. NEK400. TV/data punkt	Varmekabel I gulv	Balansert ventilasjon	
Kjøkken	Laminat	Malt gips	Malt gips	Lys under kjøkkenskap. Stikk iht. NEK400	Oppvask kum med ettgreps armatur Tilkoblingspunkt for oppvaskmaskin	Villavent eller tilsvarende kjøkkenvifte	Prosjekt kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer
Entre	Laminat. Flis, 2 kvm ved ytterdør. Mørk grå 60x60cm	Malt gips	Malt gips	Stikk iht. NEK400. Dørklokke og sikringsskap. Varmekabler.		Balansert ventilasjon	Flis ved entre
Soverom	Laminat	Malt gips	Malt gips	Stikk iht. NEK400		Balansert ventilasjon	Hvit slett innerdør med dørvidere i stål.
Bad	Våtromsbelegg	Baderomsplater hvit	Malt gips	Stikk iht. NEK400. Varmekabler	Opplegg for vaskemaskin	Balansert ventilasjon	
Bod	Belegg	Malt gips	Malt gips	Stikk iht. NEK400. Taklampe		Balansert ventilasjon	Dør med lås

UTKAST TIL VEDTEKTER FOR VERKSVEIEN REALSAMEIE

Gnr. 14 bnr. 60 i Osen kommune

§ 1 Verksveien realsameie

Verksveien realsameie er nedenfor kalt sameiet

Sameiet er knyttet til eiendommen med matrikkelnummer gnr. 14 bnr. 60 i Osen kommune (se vedlagte kart). Eiendommen består av vei, parkering og uteareal.

Sameierne består av de som til enhver tid er eier av følgende eiendommer:

- Gnr. 14 bnr. [x]
- Gnr. 14 bnr. [x]
- Gnr. 14 bnr. [x]

Sameieandelen følger eiendommene, og kan ikke skilles fra disse.

Sameierne har lik brøkdel av sameiet, ideell andel 1/3.

Sameiet reguleres av de til enhver tid gjeldende vedtekter og Lov om sameige (L18.06.1965 nr.6)

§ 2 Formål

Sameiet sitt formål er å forvalte og vedlikeholde eiendommen på en langsiktig og forsvarlig måte som ivaretar alle sameiernes interesser.

For å oppnå dette formålet, kan årsmøtet nedsette komiteer/arbeidsgrupper som ivaretar ulike forhold knyttet til eiendommen.

§ 3 Bruk av eiendommen

Sameierne har rett til å benytte eiendommen til det den er beregnet til og vanlig brukt til. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Årsmøtet kan fastsette nærmere regler for bruken. Eiendommen må under enhver omstendighet ikke brukes i strid med eventuelle offentligrettslige planer for området.

§ 4 Fordeling av kostnader

Sameiets kostnader fordeles etter eiernes ideelle eierandel.

§ 5 Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Alle sameierne har møte-, tale- og stemmerett på årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal avholdes innen 1. mars hvert år.

Styret innkaller sameierne til årsmøtet med minst to uker ukers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig (elektronisk inkludert).

I innkallingen skal det opplyses om tid, sted og frist for å melde inn saker som ønskes behandlet. Innkallingen skal ellers angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og være tilgjengelig for sameierne minst én uke før årsmøtet.

Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Årsmøtet skal:

- Velge møteleder
- Velge protokollfører
- Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
- Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere antall fremmøtte
- Behandle årsmelding fra styret og det reviderte regnskapet
- Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett for kommende periode, samt fastsette kontingents størrelse
- Fastsette eventuell godtgjørelse til styret og øvrige utvalg sine medlemmer gjennom vedtatt budsjett for kommende periode
- Behandle innkomne saker som er oppført i sakslisten

Årsmøtet skal videre foreta valg av:

- Styreleder
- Styremedlemmer
- revisorer for ett år
- eventuelle komiteer/arbeidsgrupper.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall sameiere som møter.

Hver husstand (Sameieandel) har en stemme. Stemmegiving kan skje ved fullmakt.

Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt.

Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

Vedtak som fattes må ellers være i samsvar med lov om sameige.

Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

Revisorene og valgkomiteen rapporterer direkte til årsmøtet, men beretning og innstilling skal være tilgjengelig for styret og medlemmene minst en uke før årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 50 % krever det. De som krever ekstraordinært årsmøte, må angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i saklisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§ 6 Styret

Styret består av 3 medlemmer og velges av årsmøtet.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Ved første valg velges to styremedlemmer for ett år, slik at to er på valg hvert år. Samtlige kan gjenvelges.

Bare sameiere kan velges til styremedlem.

Styret forestår den daglige driften av sameiet i samsvar med vedtak.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret fører regnskap som følger kalenderåret. Styret kan ikke forplikte sameiet over kr. 10 000,- per år, med mindre det foreligger et gyldig årsmøtevedtak.

Styret skal kalle inn til sameiemøte og dugnad ved behov. Styret kan også kreve inn årsavgift som blir fastsatt av generalforsamlingen.

§ 7 Kontingent

Sameierne betaler en årlig kontingent som fastsettes på årsmøtet.

Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt og de vedtak som ligger i budsjettet for kommende periode.

Sameiere som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/ krav etter vedtak fra årsmøtet:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven)
- Bortfall a vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarhet til disse organer og bortfall av vedtatte tjenester som fellesantenne m.v.

Styret kan etter vedtak i årsmøtet benytte rettslig inkasso

§ 8 Vedtektsendringer

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Sameiets formål kan ikke endres.

Vedtektsendringer må for øvrig være i samsvar med Lov om sameige, og andre bestemmelser som eventuelt er fastsatt for eiendommen.

§ 9 Oppløsning

Eventuell oppløsning av sameiet må skje ved jordskifte etter jordskiftelova, og ikke være i strid med eventuelle bestemmelser som gjelder.

§ 10 Tvister

Eventuelle tvister skal søkes løst i minnelighet. Dersom minnelig løsning ikke oppnås, blir tvisten å avgjøre av de alminnelige domstolene, eventuelt av jordskifteretten. Verneting er det stedet eiendommen ligger.

Vedtektene er opprettet 01.05.2025 dato

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 5020-14/60, Eiendommen har ikke registrert adresse



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	05.05.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	05.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

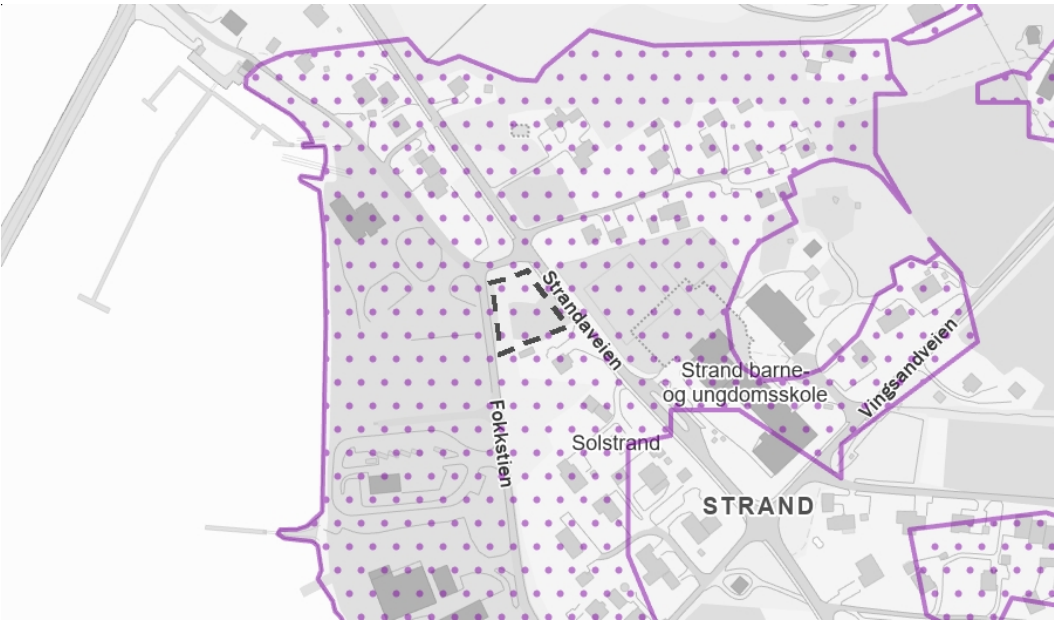
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.91 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.17 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.28 km
Flomfaresoner	05.05.2025	Ikke funnet	0.44 km
Forurenset grunn	05.05.2025	Ikke funnet	0.64 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.05.2025	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	05.05.2025	Ikke funnet	27.3 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	0 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.15 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	05.05.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred

 Lav risiko for skred

 Middels risiko for skred

 Høy risiko for skred

 Aktsomhets-område

Beskrivelse

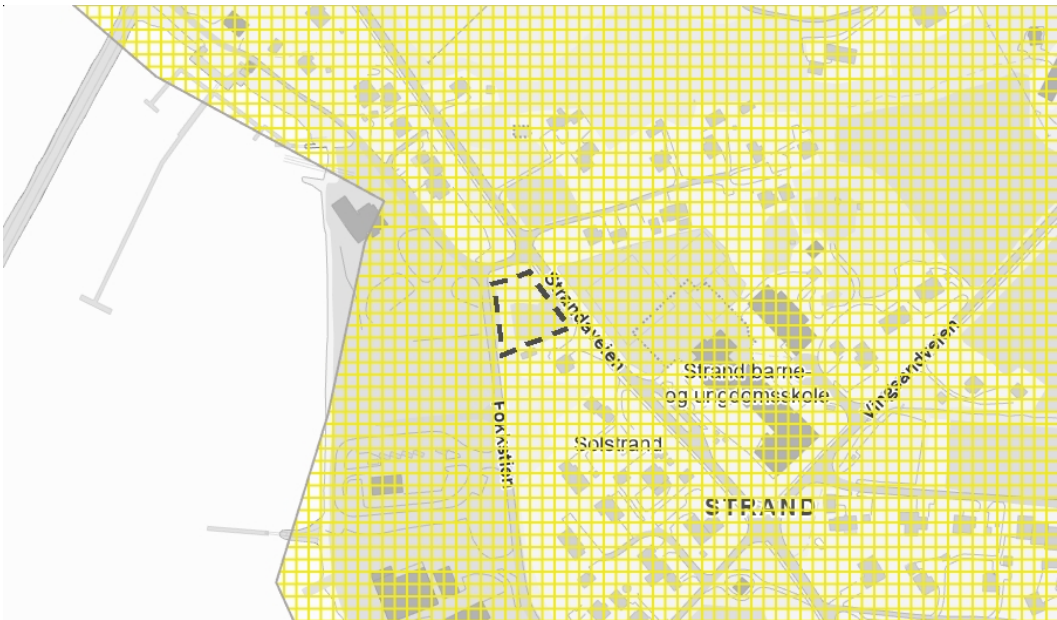
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	05.05.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



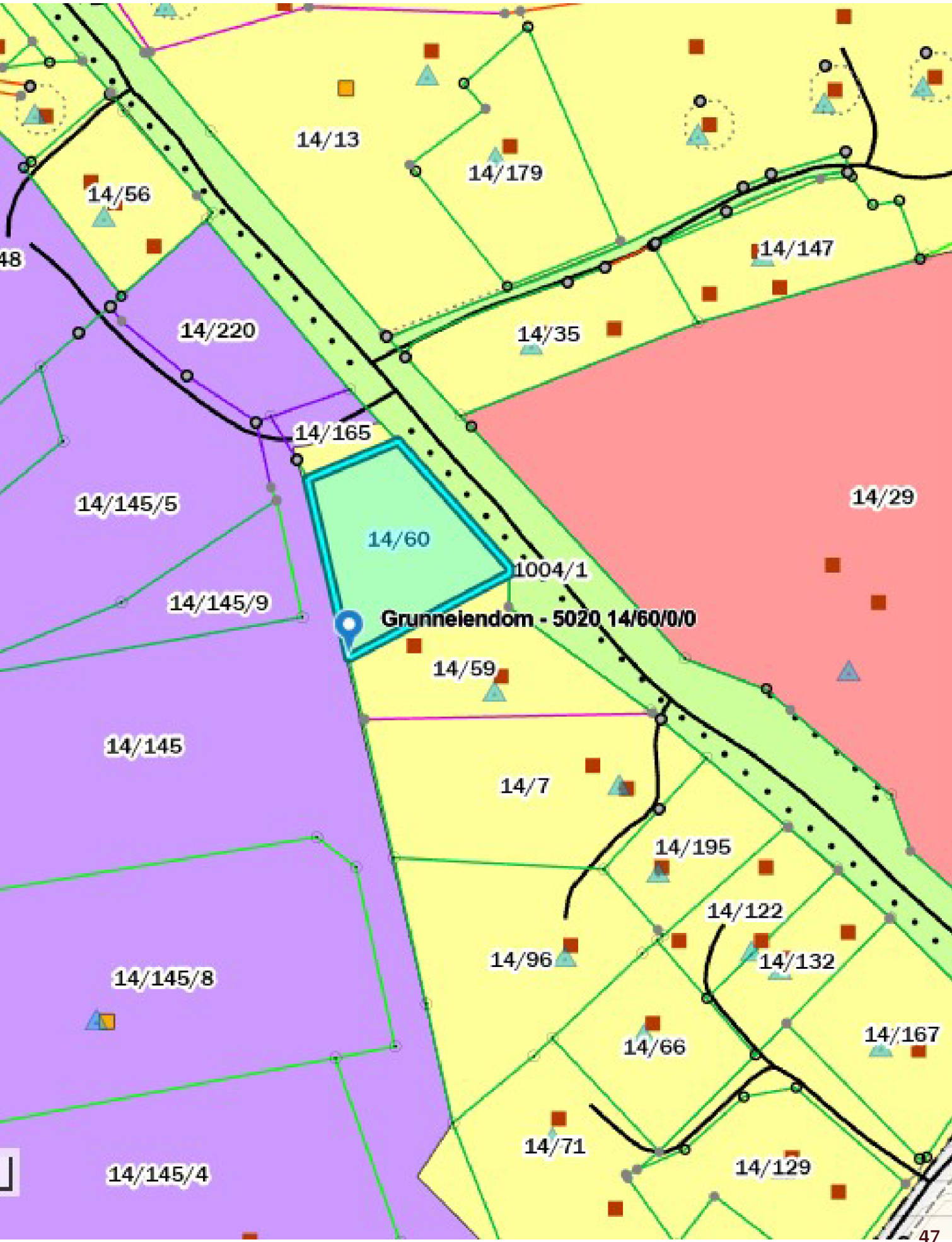
Tegnforklaring

Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
-------------------	---------------------------	---------------	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Q59
24-4-62.

24. kv. S.

Erklæring.

Jeg gir herved eieren av tomten Nyheim gnr. 14, bnr. 59 i Osen rett til veg fra sin tomt over min eiendom Sjøstrand gnr. 14, bnr. 60 i Osen til fylkesvegen i sydøstlig retning. Verdi kr. 100,- en gang for alle.

Osen, den 31/3-1962.
Inge. Bleegård

Til vitnerlighet:
Yngvar Randmæl
YNGVAR RANDMÆL
O. r. sakfører

958
24-4-62.

Skjøte.

Til innhefting i panteboka.

Undertegnede Peder Strand,

født 2/7 1898
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Ingemann Blongsli,

født 7/11-1896
(Datum og årstall)

min/vår eiendom byggetomten "Sjøstrand" utskilt fra min eiendom
g.nr. 14 br.nr. 3 av skyld mk. 2,66 i Osen Strand
matr.nr. i berred')

for en kjøpesum stor kr. 1000,-

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen skal ha rett til inn og utkjørselsvei over
bekken, som ligger like ved tomtegrensen, til bygde-
veien.

Nr. 41 a. Enerett Sam og Stenersen i Oslo 10-58.

Osen den 24.mars 1962.

Peder N. Strand.
(Utsederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Peder Strand
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

1. Rolf Strand 2. Siri-Prit Strand

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesfor-
hold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Osen den 24.mars 1962.

Til vitterlighet:
1. Rolf Strand
2. Siri-Prit Strand

1) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Oppdragsnummer: 1708255083

Formidlingsnummer:

Elektronisk tinglysing - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

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

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 993609145

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

**KJØPEKONTRAKT
FAST EIENDOM UNDER OPPFØRING**

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

Selger

Opheim Utbygging AS
Blåbærvegen 1
7712 Steinkjer

998 234 964

E-post:
Telefon:

Kjøper

1. SALGSOBJEKT

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

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Opheim Utbygging AS, org.nr: 988 234 964

Eiendommen ligger på eiertomt under fradeling fra gnr. 14, bnr. 60 (Ideell andel 1/1) i Osen kommune. Kjøper vil inngå i realsameie på eiendommen og eiendommen får tinglyst ideell andel 1/3 i realsameiets eiendom (felles tomteareal).

Eiendommens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og

Side 1 av 9

Initialer selger

Initialer kjøper

faste innredninger/installasjoner. Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

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

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør kroner 2.250.000,- kroner tomillionertohundredeogfemtitusen + omk.

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

Kjøpesum og omkostninger	Beløp i kroner
Kjøpesum	2 250 000
Dokumentavgift tomteverdi	5 000
Fradelingsgebyr	20 000
Gebyr opprettelse av realsameie	5 000
Tilknytningsavgift tv/internett	3 500
Tinglysningsgebyr skjøte	545
Tinglysningsgebyr pantedokument	545
Panteattest kjøper	260
Totalt	2 284 850

I tillegg kommer tinglysningsgebyr kr 545 og attestgebyr kr 260 for hvert pantedokument som kjøper i tillegg ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

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

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

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

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

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter, er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid, dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 2 av 9

kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

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

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

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkontonummer 4448 23 40072, tilhørende Boli Eiendomsmegling AS og merkes med følgende KID: 1708255083xx.

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

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

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

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

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

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkontonummer 4448 23 40072, tilhørende Boli Eiendomsmegling AS, merkes med følgende KID: 1708255083xx, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til boligoppføringsloven § 47.

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

Side 3 av 9

Initialer selger

Initialer kjøper

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

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parters samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter Lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

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

5. GARANTI

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

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

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

6. HEFTELSER

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

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

Side 4 av 9

Initialer selger

Initialer kjøper

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

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

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

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

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

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

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

8. OVERTAKELSE

Eiendommen er forventet ferdigstilt 8 måneder etter byggestart, basert på tidspunkt for bortfall av forbehold, jf. avtalens punkt 17. Eiendommen skal dog være ferdig senest 15 måneder etter at forbehold er bortfalt.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Selger skal også sende kopi av varsel om overtakelse til meglerforetaket.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

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

Initialer selger

Initialer kjøper

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter selger å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i boligoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75

Initialer selger

Initialer kjøper

promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. boligoppføringsloven § 18.

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

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

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

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

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

12. MANGLER

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

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

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

13. ETTÅRSBEFARING

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

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Initialer selger

Initialer kjøper

14. FORSIKRINGER

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

Kjøper er forpliktet til å forsikre eiendommen fra overtakelse.

15. FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold:
- Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse (bygningsarbeider) blir gitt.
- Det tas forbehold om åpning av byggelån.
- Igangsettelse av prosjektet forutsetter 1 forhåndssalg.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 01.06.2026.

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

16. UTVENDIGE AREALER

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

Kjøper er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt. Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Kjøper og selger aksepterer at arealavvik, såfremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

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

17. AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. boligoppføringsloven § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med boligoppføringsloven §§ 52 og 53.

18. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport

Initialer selger

Initialer kjøper

før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 25.000,- inkludert mva.

Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette. Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

19. ANNET

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

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

20. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

21. VERNETING

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

22. VEDLEGG

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

- Salgsoppgave med vedlegg datert XX
- Grunnboksutskrift datert xx

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

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato:

Opheim Utbygging AS

Initialer selger

Initialer kjøper



Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



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



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



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



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



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



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

aktiv.
Nybygg

KJØPSBEKREFTELSE

UNDETEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP AV BOLIG I PROSJEKTET OSEN MINIHUS

Bolig nummer: _____

Kjøpesum: _____

Beløp med bokstaver: _____

Pluss omkostninger i henhold til opplysninger i prisliste/salgsoppgave

Eventuelle forbehold: _____

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____

Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____

Kr: _____

Egenkapital: _____

Kr: _____

Totalt: _____

Kr: _____

Egenkapital består av:

☐

Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Egenkapital består av:

☐

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:

☐

Forbruker

☐

Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:

☐

Ja

☐

Nei

Navn: _____

Fødselsnummer (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr: _____

Sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Dato: _____

Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnummer (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr: _____

Sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Dato: _____

Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

Notater

aktiv.
Nybygg