

Prospekt

Vei 1573, husnummer 2 & 4



Marthe Bakken
marthe@nbutvikling.no

Oddan tomannsbolig – Vei 1573, 2 & 4

Nøkkelopplysninger

Kort om prosjektet:

Nybygd tomannsbolig med to selvstendige boenheter som blir seksjonert (selveier). Prospektet gjelder begge seksjonene. OBS: legg merke til at det er ulikt design på de to boligene – Bolig 1 = «Modern» og Bolig 2 = «Skandi». Se nærmere info om forskjellene nedenfor og i bilde.

Priser, omkostninger, areal osv. gjelder per bolig.

Pris per enhet kr 6.290.000,-

Omkostninger per enhet kr 23.125,-

Totalpris inkl. omkostninger per enhet kr 6.314.515,-

Selger: NB UTVIKLING EIENDOM AS.

Eiendomstype: Tomannsbolig

Eierform: Eierseksjon (Selveier)

Bolig 1

BRA-I: 124 kvm (iht. foreløpig prosjektering – forbehold om justeringer)

Antall soverom: 4

Etasjer: 2

Bolig 2

BRA-I: 122 kvm (iht. foreløpig prosjektering – forbehold om justeringer)

Antall soverom: 4

Etasjer: 2

Matrikkel:

Kommune: 1804 – Bodø

Gårdsnummer: 71

Bruksnummer: 302

Eiendommen blir seksjonert, og hver bolig blir selveier som selvstendig eierseksjon. Utvendige areal og carport blir fellesareal for de to seksjonene

Generell informasjon om prosjektet:

Beskrivelse om prosjektet

Nybygd tomannsbolig med to selvstendige boliger som seksjoneres (selveier).

Boligene oppføres med ferdige konsepter og leveres nøkkelferdige med gjennomgående høy standard. Begge boligene har like kvaliteter og materialvalg, men leveres i to forskjellige konsepter. Bolig 1 leveres med konseptet "Modern", og Bolig 2 med konseptet "Skandi".

Gang leveres med fliser på gulv og gulvvarme. Kjøkkenet er praktisk og moderne, med integrerte hvitevarer av høy kvalitet. Badene er flislagt med 60x60 fliser. I stue, kjøkken og soverom legges 1-stavs eikeparkett. Det er listefritt i alle rom, bortsett fra rundt dører og vindu på bad.

Fremdrift

Igangsettingstillatelse fra kommunen er gitt. Byggearbeider starter i Q4/2025. Med normal fremdrift forventes ferdigstilling i løpet av Q3/2026. Utbygger tar forbehold om nødvendig tidsbruk ut over dette som følge av f.eks. offentlig saksbehandling, leveringstid hos leverandører, tilvalg fra kjøper og slike forhold som utbygger ikke kan kontrollere.

Utbygger ønsker god og løpende dialog med kjøper. Utbygger vil holde kjøper orientert om fremdrift, f.eks. ved å dele fremdriftsplan med kjøper. Fremdriftsplan er et arbeidsdokument som løpende oppdateres gjennom prosjektets gang ut fra faktisk fremdrift og inneholder derfor ikke juridisk bindende datoer.

Kjøper vil bli innkalt til overtakelse med rimelig frist.

Beliggenhet

Boligene oppføres i et nytt og attraktivt boligområde under utvikling, med en variert bebyggelse bestående av eneboliger, rekkehus og tomannsboliger fra flere utbyggere. Området er planlagt som et rolig og familievennlig nabolag, ideelt for barnefamilier.

Det er kort avstand til både skole og barnehage, og kun en kort kjøretur til en moderne handelspark med dagligvarebutikk, treningssenter og apotek.

Standard

Boligene oppføres med ferdige konsepter og leveres nøkkelferdige med gjennomgående høy standard. Begge boligene har like kvaliteter og materialvalg, men leveres i to forskjellige konsepter. Bolig 1 leveres med konseptet "Modern", og Bolig 2 med konseptet "Skandi".

Gang leveres med fliser på gulv og gulvvarme. Kjøkkenet er praktisk og moderne, med integrerte hvitevarer av høy kvalitet. Badene er flislagt med 60x60 fliser. I stue, kjøkken og soverom legges 1-stavs eikeparkett. Soverom og hall leveres med skyvedørsgarderobe. Det er listefritt i alle rom, bortsett fra bad, teknisk rom, bod og sportsbod.

For mer utfyllende informasjon, se leveransebeskrivelse og konseptbrosjyre.

Byggemåte & leveranse

Boligen får overflater med en standard utførelse som er vanlig for denne typen bygg. Huset oppføres med plate på mark, og ytterveggene bygges i bindingsverk av tre med 20 cm isolasjon, kledd med utvendig luftet trepanel.

Innvendig leveres yttervegger og lettvegger med gipsplater. Noen vegger kan bli tykkere enn vist på tegningene, blant annet på grunn av tekniske føringer.

Balkongdekket utføres i impregnert materiale. Yttertaket bygges med trekonstruksjon og isoleres med mineralull. Takteking leveres med Plannja Trend 475 eller tilsvarende kvalitet.

Priser

Pris fra kr 6.290.000,- eks. omkostninger.

Omkostninger

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

- Dokumentavgift – kr 23.125,-
 - o 2,5% av tomteverdi (gjelder kun ved nybygg). Prisen for tomten er kr 925.000, og dokumentavgiften blir dermed kr 23.125,-
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,-
- Tinglysningsgebyr pantobligasjon kr 545,-
- Panteattest kr 300,-

Totale omkostninger kr 24.515,-

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

Totalpris inkludert omkostninger

Kr 6.314.515,-

Betalingsbetingelser og finansiering

Før kjøpekontrakt signeres, må kjøper levere finansieringsbekreftelse som dekker kjøpesummen og omkostningene, samt kostnad for eventuelle tilvalg og endringer. Utbygger har rett til å kontrollere bekreftelsen hos kjøpers bankforbindelse.

Kjøpesum, betaling for eventuelle tilvalg og endringer, samt omkostninger betales av kjøper til klientkonto hos oppgjørsansvarlig advokat/eiendomsmegler som utbygger engasjerer for sin regning. Totalbeløpet skal være bekreftet innbetalt til oppgjørsansvarlig sin klientkonto før overtakelse av boligen kan gjennomføres. Opplysninger om kontonummer og nærmere detaljer vil kjøper få tilsendt samtidig med innkalling til overtakelse.

Ved overtakelse vil oppgjørsansvarlig tinglyse skjøte på kjøpers seksjon til kjøper og samtidig tinglyse pant til kjøpers bank.

Areal

Innhold:

Vei 1573, 2 – Bolig 1

1. etg – Gang, stue/kjøkken, WC-rom og bod.

2. etg – 3 soverom, tv-stue og bad.

Tilhørende utvendig sportsbod ved carport.

- BRA-i: 124 kvm
- BRA-e: 20 kvm
- Totalt BRA: 144 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 82 kvm

- BRA-i: 62 kvm
- BRA-e: 20 kvm (sportsbod/garasje)

Andre etasje:

- Totalt BRA: 62 kvm
- BRA-i: 62 kvm

Vei 1573, 4 – Bolig 2

1.etg – Gang, stue/kjøkken, WC-rom og bod.

2. etg – 3 soverom, tv-stue og bad.

Tilhørende utvendig sportsbod i 1.etg.

- BRA-i: 122 kvm
- BRA-e: 20 kvm
- Totalt BRA: 142 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 81 kvm
- BRA-i: 61 kvm
- BRA-e: 20 kvm (sportsbod/garasje)

Andre etasje:

- Totalt BRA: 61 kvm
- BRA-i: 61 kvm

Arealene er beregnet ut fra prosjektets bygningstegninger og er matematisk avrundet. Arealene er derfor ikke eksakte.

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

Et nybygg vil naturlig kunne få endringer som ledd i utførelsen, f.eks. som følge av nødvendige tilpasningen på byggeplass ved at rørføringer etc innkasses i vegg som dermed blir tykkere og som derfor påvirker måleverdig BRA-i. Arealangivelsene er derfor foreløpige og må påregnes endret i et omfang som ikke vil være vesentlige for bruken av det enkelte rom.

Arealene er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel utvendig sportsbod.

BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong, veranda eller altan som er tilknyttet boenheten.

BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av åpne terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tomt

Prosjekttomtens areal er på ca. 635 kvm og eies eierseksjonssameiet som fellesareal.

Tomten vil bli opparbeidet i henhold til vedlagt utomhusplan/situasjonsplan, og i tråd med kravene som følger av gjeldende reguleringsbestemmelser. Dette inkluderer eventuelle gangveier, lekeområder og grøntarealer.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen som følger salgsoppgaven ikke er endelig detaljprosjektert, og at justeringer kan forekomme.

Parkering

Parkeringsplass i carport med tilhørende sportsbod på egen tomt. Innkjørsel får overflate av veigrus. Det blir montert én el-billader per boenhet.

Boder

Det følger med én utvendig bod per bolig. Bodene er plassert i carport.

Økonomi og organisering

Oppvarming

Varmekilder: Vedovn i stuen. Varmekabler på bad og i vindfang.

Balansert ventilasjonsanlegg med roterende varmegjenvinner.

Eierseksjonssameiet

Eiendommen blir seksjonert før overtakelse. Utbygger sender søknad om seksjonering til Bodø kommune som fatter vedtak om seksjonering og tinglyser vedtaket hos Statens kartverk. Hver bolig blir en selveid bolig (selvstendig eierseksjon). Sameiet vil ha to seksjoner. Hver seksjon er planlagt med eierandel $\frac{1}{2}$ og vil ha like stor innflytelse i sameiet. De to seksjonseierne eier sammen selve bygningskroppen og utearealene inkludert carport med sportsboder.

Utbygger vil stifte eierseksjonssameiet i forbindelse med søknad om seksjonering, inkludert vedta enkle vedtekter som vil være i samsvar med eierseksjonslovens regler.

Kjøpers rettigheter som medlem i sameiet følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil i forbindelse med overtakelse bli innkalt til et ekstraordinært årsmøte hvor kjøperne blir valg til nytt styre. Det blir også en gjennomgang av sameiets vedtekter. Utbygger har valgt å ikke fastsette husordensregler eller budsjett for sameiet. Dette overlates til kjøpernes ønsker, behov og beslutning.

Forretningsfører

Styret i eierseksjonssameiet kan bestemme seg for å engasjere forretningsfører. Utbygger vurderer dette ikke som nødvendig siden sameiet vil ha kun 2 eiere med oversiktlige forhold som kan håndteres fortløpende av de to eierne sammen.

Styregodkjennelse

Det er ingen krav til godkjenner av noen form fra styret i sameiet.

Dyrehold

Det er ikke lagt opp til noen begrensninger rundt dyrehold.

Forsikring

Kjøperne i eierseksjonssameiet tegner selv bygningsforsikring i det forsikringsselskapet som de måtte ønske. Kjøperne tegner hver sine innboforsikringer.

Offentlige forhold

Offentlige- og kommunale avgifter, eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt for eierseksjonen fastsettes av kommunen etter at boligen er ferdigstilt.

Formuesverdi

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse, og beregnes ut fra om boligen benyttes som primærbolig (der eier er folkere registrert bosatt) eller sekundærbolig.

Etter overtakelse kan formuesverdien estimeres ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator. Ved spørsmål anbefales det å kontakte Skatteetaten direkte.

Faste løpende kostnader

I tillegg til fellesutgifter må det påregnes løpende faste kostnader som blant annet kommunale avgifter, innboforsikring, TV og internett, strøm og eventuell eiendomsskatt. Listen er ikke uttømmende, og øvrige kostnader kan tilkomme, blant annet ut fra beslutninger som kjøperne selv tar som styre i eierseksjonssameiet.

Eiendommens betegnelse

Boligene har p.t. adresse Vei 1573 2 & 4, gnr. 71 bnr. 302 i Bodø kommune. Begge seksjonene får hvert sitt seksjonsnummer – henholdsvis snr. 1 og snr. 2.

Vei, vann og avløp

Privat stikkledning tilknyttet offentlig ledninger i/ved vei.

Avfallshåndtering

Felles nedgravd søppelanlegg.

Heftelser, rettigheter og forpliktelser

Eierseksjonene overskjøtes uten andre pengeheftelser enn kjøper selv ønsker å tinglyse.

Etter eierseksjonsloven har seksjonseierne lovfestet panterett i hver seksjon som sikkerhet for eventuelle krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Panteretten er begrenset til et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp (p.t. kr 248 056).

Kommunen har lovbestemt panterett i hver seksjon til sikkerhet for eventuelle utbetalte kommunale avgifter og skatter i kjøpernes eiertid.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan B14 Oddan. Tverlandet med plan-ID 1804_2118008 som trådte i kraft 10.12.2020. Eiendommen omfattes av felt BFS1 med angitt arealformål «boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse».

Adgang til utleie

Ingen begrensninger på adgangen til utleie.

Øvrige kjøpsforhold

Tilvalg og 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 inneholde pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom utbygger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at utbygger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Utbygger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til utbygger 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 utbyggers ytelse eller
- c) som vil medføre ulemper for utbygger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet

Selgers forbehold

Utbygger tar forbehold om nødvendig tidsbruk som følge av f.eks. offentlig saksbehandling, leveringstid hos leverandører, tilvalg fra kjøper og slike forhold som utbygger ikke kan kontrollere.

Selgers rettigheter

Utbygger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor utbygger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til en kjøper, uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.

Overtagelse

Forventet ferdigstillelse og overtakelse er Q4-2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser derfor ikke krav på dagmulkt.

Senest åtte uker før ferdigstillelse av boligen skal utbygger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom utbygger fullfører eiendommen i god tid før overnevnte periode, kan utbygger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Utbygger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

Overtagelse skjer så snart boligen er ferdigstilt, og kan skje vesentlig tidligere enn anslått over - 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.

Utbygger skal overlevere eiendommen i bygg-rengjort 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. Utbygger 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 seksjonering eller fradeling ikke er på plass. Det samme gjelder dersom det fortsatt gjenstår byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner.

Forhåndsbefaring av bolig

Kjøper vil bli innkalt til forhåndsbefaring av boligen før overtagelse.

Ved forhåndsbefaringen er målet at boligen skal fremstå så ferdig som mulig og uten synlige feil og mangler. Dersom det oppdages kontraktsmessige mangler, blir disse protokollført for utbedring før selve overtakelsen. På samme befaring vil man også avstemme at endrings- og tilleggsarbeider er i tråd med avtaler avtalt med entreprenørene. Det skal føres protokoll som skal signeres av begge parter.

Utenomhus og fellesareal

Overtakelse av felles- og uteareal skal gjennomføres av utbygger og sameiets styre, og overtakelse av boligene kan skje uavhengig av dette.

Fellesareal kan, avhengig av årstid, bli ferdigstilt etter boligene. Utbygger kan beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis ved at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige.

Det føres protokoll fra overtakelsesbefaringene og eventuelle mangler som skal utbedres av selger protokollføres.

Videresalg av kontraktposisjon

Transport av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra utbygger og forutsetter at utbygger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper, herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Utbygger forbeholder seg retten til å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

Ved transport av kontrakt betinger utbygger seg et administrasjonsgebyr på kr 10 000 inkl. mva. som første kjøper og ny kjøper er solidarisk ansvarlige for å betale.

Endring av kontraktspart

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpebekreftelse og kjøpekontrakt.

Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til utbygger på kr 5.000, - inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

Dette gjelder også endring internt i egen familie eller overdragelse til selskap. Endring krever utbyggers samtykke. Blancoskjøte vil ikke bli akseptert.

Avbestilling

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

Dersom kjøper avbestiller betaler kjøperen avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10% av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Garanti

Straks etter avtaleinngåelse skal utbygger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. buofl. § 12. 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, herunder ferdigstillingen av disse.

Kontaktpersoner

Daglig leder

Fredrik Nymoen, mobil 90100757, epost fredrik@nbutvikling.no

Markedsansvarlig

Marthe Bakken, mobil 47635356, epost marthe@nbutvikling.no