

## Salgsoppgave & Generell beskrivelse

### SELGER/HJEMMELSHAVER

Boetablering AS - LAB Eiendom

### BESKRIVELSE AV PROSJEKTET/UTBYGNINGSOMRÅDET

1 Salgstrinn består av 2 sammenhengende bygg felt BBB1, totalt 34 selveierleiligheter på tomt DF12 i ett eier seksjonssameie. Dette er første byggetrinn av totalt 135 enheter som skal bygges på tomt DF12 og DF13. Utearealet vil bli felles og store deler av utearealet tilhører velforeningen og driftes av dem.

### ADKOMST

Fra Bergen følger du Rv 555 til Askøyveien og videre over Askøybroen, derfra kjører du igjennom Stongafjellstunellen. Ved rundkjøringen tar du av 2. avkjørselen til strusshamnsvegen og videre til neste rundkjøring tar du av på Follese vegen. Du tar så av på første vei til høyre og følger veien opp til Gunlafjellet ca.1,5 km. På toppen av bakken svinger du av til høyre og kjører 100 meter fram mot høydebassenget. – Du er da ankommet LønvardsToppen. du er framme ved tomten på venstre side av høydebassenget.

### TOMTEN

Eiertomtens størrelse 2750 kvm, Gnr. 9 og B nr. 464 i Askøy kommune.

### REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 170120. Reguleringsbestemmelser kan fås utlevert hos salgsansvarlig. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### BETALINGSBETINGELSER

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

### PRISER

Se prislister for detaljerte priser for hver enkelt leilighet. Kjøpesummen er fast fra kjøp og fram til overtakelse, men selger forbeholder seg retten til å endre kjøpesum på usolgte enheter.

### FELLESUTGIFTER

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene vil bli, vil blant annet avhenge av hvilke ytelser sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Erfaringsmessig vil felleskostnadene beløpe seg til ca. kr. 26,- til kr. 28,- pr. kvm BRA i mnd. Fellesutgiftene skal dekke blant annet felles forsikring, felles oppvarming og strøm, Kabel- TV og internett, forretningsførsel, serviceavtaler på drift og vedlikehold av fellesarealer og bygget. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av sameiets fellesutgifter i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Det presiseres at driftsutgifter for garasje fordeles likt pr. parkeringsplass.

### OPPGJØRSANSVARLIG

DalheimRasmussen Advokatfirma ANS eller WEB Oppgjør vil forestå alt av oppgjør og tinglysning. Selger vil bistå oppgjørsansvarlig og forretningsfører med stiftelse av sameiet.

### OMKOSTNINGER

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

- Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi (tomteverdi er fastsatt til kr 8.500.000 og vil fordeles etter eierbrøk)
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t. kr. 585,- pr. enhet
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t. kr. 585,- pr. enhet
- Omkostninger inkl. etablering av sameiet kr. 5.000, - pr. enhet
- Startkapital til sameiet. kr. 10.000, - pr. enhet

Standard grunnabonnement kabel-TV og internett bekostes via felleskostnader fra sameiet, gjennom en kollektivavtale med Telenor Norge AS. En eventuell økning i offentlige tinglysningsomkostningene må dekkes av kjøper.

### FORSIKRING

Bygg og eiendom vil være forsikret frem til overtakelse, deretter tegnes fullverdiforsikre gjennom eierseksjonssameie. Kjøper må selv tegne innbo – og løseforsikring.

### **KOMMUNALE AVGIFTER OG LIGNINGSVERDI**

Ligningsverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse. Ligningsverdi er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er såkalt en primærbolig. (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). For øvrig gjøres det oppmerksom på nyere regler for fastsettelse av ligningsverdi der kjøper selv må sende opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om at reglendinger kan medføre endret ligningsverdi for boligene.

### **SAMEIE/FORRETNINGSFØRER**

Vestbo eller tilsvarende selskap som vil være forretningsfører vil innkalle kjøperne til ekstraordinært sameiemøte. Her vil sameiets styre bli valgt, i tillegg vil det bli en gjennomgang av sameiets budsjett m.m.

Det tas forbehold om endringer i fellesutgiftene. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA)

Felleskostnader kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Pr. overtakelsesdato betales tillegg til kjøpesum kr. 10.000,- som settes av til startkapital til sameiet. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, på usolgte enheter.

Felleskostnader skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsfører, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer, kabel-TV og internett, serviceavtaler på rulleport, heis, sprinkler, nett sentral o.l og andre driftskostnader.

Kostander er stipulert og er kun basert på erfaringstall. Endringer må påregnes ved inngåelse av den enkelte avtale med leverandører til sameiet. Kommunale avgifter vil bli fakturert hver enkelt seksjon.

Byggetrinn 1 består av 34 leiligheter som skal bygges på området kalt BBB1 i reguleringsplanen. Grunnen som bygget skal stå på (BBB1) vil bli fradelt sammen med området f\_BLK1. Eiendommen vil bli organisert som ett sameie etter eierseksjonsloven med 34 seksjoner (antall leiligheter) Fellesarealene skal i henhold til reguleringsplanen opparbeides med lekeplasser, ballbinge og friluftarealer hvor alle beboerne i prosjektet skal ha bruksrett. Beboerne på eiendommen BBB1 vil sikres bruksrett til fellesarealene i resten av området i reguleringsplanen ved at det tinglyses bruksretter på disse eiendommene. På samme måte vil øvrige beboere i de senere

byggetrinnene i prosjektet gis bruksrett til lekeplassen på området foran blokken (f\_BLK1)

Også de senere byggetrinn vil bli organisert som egne eierseksjonssameier. Det vil bli opprettet en felles velforening som alle eierseksjonssameiene vil være pliktig å være medlem av. I styret i velforeningen vil det være representanter for alle de 5 sameiene.

### **VELFORENING**

Det er pliktig medlemskap i velforening som skal etableres på tomtene DF12 og DF13, medlemskapet utgjør p.t. kr 150 pr. bolig pr. måned. Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter. Fellesarealer skal være åpen for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold som pumpestasjon, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendige tilbringertjenester.

Kontakt salgsansvarlig for utlevering av vedtekter til velforening.

### **VEDTEKTER**

Kontakt salgsansvarlig for utlevering av vedtekter til sameiet.

### **AVTALER PÅ VEGNE AV SAMEIET**

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

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Selskap som forestår service med ventilasjon og varmeanlegg.
- Serviceavtale på pumpe hus
- Serviceavtale på sprinkler og strømtilførsel på bygget.
- Service på nettstasjon
- Forretningsfører
- Leverandør av TV/internett/telefoni

### **SELGERS FORBEHOLD**

Selger tar forbehold om følgende:

- Tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av rammetilatelse og igangsettelsestillatelse innvilges for prosjektet.
- At det forhåndsselges 60% av total salgsverdi
- Innvilget for selger en tilfredsstillende byggelånsfinansiering for prosjektet.

Dersom selger ikke løfter forbeholdet i henhold til overstående innen 01.05.2021, har kjøper rett til å fratrukke kontrakten. Gjøres forbeholdet gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten slik at alle forpliktelser som følger opphører. Selger kan uavhengig av overnevnte, selv velge

å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene innen fristen ikke er innfridd i form av tilfredsstillende salg og innvilget igangsettingstillatelse.

#### **OVERTAKELSE OG INNFLYTTING**

Beregnet ferdigstilling er ca. 24 mnd. etter at selgers forbehold er frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelser som berettiger dagmukt, så skal dette beregnes etter 28 mnd. fra sletting av selgers forbehold.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtakelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtakelsesforretning som sendes ut 4 uker før forreningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, samt overtakelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtakelse har funnet sted. En forutsetning for at overtakelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusiv tilleggsleveranser og omkostninger er bekreftet mottatt på oppgjør advokats klientkonto.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse foreligger. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtakelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige leiligheter/fellesareal/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/ hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på advokatens klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass.

Antatt overtakelse er satt til Q4 2023.

Overtakelsesmåned vil bli varslet kjøper ca. 2 måneder før antatt overtakelse. Kjøper aksepterer at endelig overtakelsesdato vil bli varslet kjøper senest 4 uker før overlevering.

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt en håndbok (FDV-mappe) som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider/produkter.

Boligen skal leveres i bygge rengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

#### **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/ FERDIGATTEST**

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtakelse av boligene. Det er selgers ansvar å framskaffe ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger lang tid etter overtakelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av uteareal. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtakelsen.

#### **FELLESAREALER/UTENOMHUSAREALER**

Fellesarealer/utenomhusarealer vil bli endelig utført når alle leilighetene er overlevert og årstid tillater det. Dette gir ikke kjøper adgang til å nekte å overta eller å holde tilbake penger av oppgjøret.

#### **HEFTELSE/SERVITUTTER**

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboks utskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Seksjonene vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett i sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendig for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold.

Følgende servitutter er registrert på eiendommen, kontakt selger for kopi. Servitutter i grunn:

#### **HJEMMELSOPLYSNINGER**

##### **Rettighetshavere til eiendomsrett**

<b>2017/423036-1/200</b>	<b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b>
24.04.2017 21.00	VEDERLAG: NOK 0
	ATS 20 AS
	ORG.NR: 998 799 872

##### **Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang**

##### **2017/728940-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

#### **HEFTELSE**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre en festekontrakten.

### **2017/728940-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

05.07.2017 21.00 RETTIGHETSHAVER: NORDEA BANK AB (PUBL), FILIAL I NORGE ORG. NR: 983 258 344

### **GRUNNDATA**

#### **2017/145340-1/200 REGISTRERING AV GRUNN**

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:  
KNR:4627 GNR:9 BNR:17

#### **2020/1891115-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

01.01.2020 00.00 TIDLIGERE:  
KNR: 1247 GNR: 9 BNR:464

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven §20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

### **BETALINGSPLAN**

Avtale anses inngått når kjøper har levert salgsansvarlig skriftlig binnede bud på kjøp og akseptert meddelt. Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle leiligheten. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt.

Inneholder kontrakts dokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelse. Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds-oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, beskrivelser mv., vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis inngår i den ferdige leveransen. Og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Det forutsettes at 10 % av kjøpesummen innbetales ved kontraktsinngåelse til oppgjørsansvarligs klientkonto, og at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper. Slik forskudd fra kjøper forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringsloven § 12. Alle renter på beløp innbetalt til oppgjørsansvarlig klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringsloven § 47. Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og tilvalg) skal innbetales til oppgjørsansvarlig klientkonto en uke før overtakelse av eierseksjonen. Bustadoppføringsloven sikrer kjøpers rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten. Jfr. Bustadoppføringslova §3. Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for øvrige betalte innbetalinger, har selger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning på sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

### **GARANTIER**

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper. Overføring av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

### **EIEFORM OG ORGANISERING**

Eierseksjonen vil tilhøre et sameie som også omfatter garasjeanlegg. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. Vedtekter vil bli utarbeidet av selger i samråd med forretningsfører

før konstituerende generalforsamling. Så snart utkastene er ferdige vil de oversendes kjøperne. Dokumentene vil i sin endelige form vedtas på konstituerende generalforsamling og kan senere endres.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele parkering og sportsboder på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal. De andre sameierne har, i henhold til Eierseksjonsloven § 25, panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

#### **MATRIKSEL/ADRESSE**

G.nr 9 B.nr 646 i Askøy kommune. Seksjonsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Adressen er i dag Nordre Lønvarde, 5302 Strusshamn. Endelig adresse og husnummer fastsettes av kommunen.

#### **TOMT**

Eiet tomt på 2750 kvm. Tomten er i reguleringsplanen benevnt Felt BBB1. Det blir felles eiet tomt og seksjonerte leiligheter.

#### **VEI, VANN OG KLOAKK**

Vei – offentlig vei fram til tomtegrense – interne veier i feltet er private  
Vann – offentlig og leveres fra Vann og avløpsetaten i Askøy  
Kloakk – offentlig ledningsnett og privat ledningsnett med grensesnitt.

#### **LEVERANSEBESKRIVELSE**

Leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgiving, herunder kravene til teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleransklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden. Jfr. Norsk standard NS3420. Selger forholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendige etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan.

- Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer utover de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

#### **REGULERINGSFORHOLD**

Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende anlegg. Reguleringsplanen ble vedtatt i Askøy kommune den 16. juli 2016. Grad av utnyttning skal ikke overstige TU 60%. Tilstøtende eiendommer er enda ikke søkt om rammetilatelset på, det er enda usikkert når vi vil starte opp arbeidet på feltene innover på tomtene videre. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser følger som vedlegg til salgsoppgaven/kontrakten. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan for øvrig også innhentes hos Askøy kommune ved plan for byggesak og private planer. Planid 4627\_394. – webside: <http://tema.webatlas.no/askoy/planinnsyn>

#### **AVTALEMESSIGE FORHOLD**

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om vi vil akseptere salg til selskaper, samt om vi vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme juridisk person.

Selger vil benytte NS 3427 Norsk standard byggeblankett etter bustadsoppføringslova for alle salg i prosjektet. Dette forutsetter at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt utgjør en del av denne salgsoppgaven.

#### **AVBESTILLING**

Kapittel VI i Budstadsoppføringsloven gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av kjøper.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Eier får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut. Dersom eiendommen ikke er seksjonert pr. tidspunkt for overtakelse, gjøres evt. Kjøper/utleier oppmerksom på Eierseksjonslovens kapittel III som regulerer evt. leietakers rett til kjøp.

#### **AREALANGIVELSER**

BRA fra 59 – 117 KVM BRA. Som oppgitt i prospekt og prisliste, som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder og vegger men ikke medregnet yttervegger.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er å betrakte som omtrentlig areal. De oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført areal.

### **ENERGIMERKING**

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført.

### **TILVALG OG ENDRINGER**

Kjøpere har mulighet til å bestille endringer på standard leveranse, men dette er i hovedsak begrenset til overflater og innredning siden konstruksjoner og tekniske føringer er fastsatt. Ved endringer så vil det komme et endringsgebyr på kr. 10.000,- for administrering av dette opp mot entreprenører/håndverkere. Eventuelle endringer/tilvalg gjort av kjøper som fører til tilleggskostnader, gjøres opp direkte mellom kjøper og den enkelte leverandør.

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg i boligene. Mulige tilvalg vil være med egne møter med vår kjøkkenleverandør på kjøkken, garderobe og baderomsmøbler, parkettvalg, veggfarger, fliser på baderommene, bad og kjøkkenarmaturer og endring i elektroinstallasjoner. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15% av kjøpesummen i henhold til bustadoppføringslova. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalgs bestillinger faktureres direkte til kunden fra selger / entreprenøren. NB! Det vil komme administrasjonsgebyr på 20% av tilvalgs kostnaden ved endringer for hvert enkelt fag det bestilles endringer hos direkte.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider.

- Som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer
- Som ikke står i sammenheng mellom selgers ytelser eller
- Som vil medføre ulempe for selgeren som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeider.

Endringer ut over det som fremkommer under tilvalg må på fritt grunnlag vurderes av selger og dennes underleverandør. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetilattelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets framdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endringer i fasade, vindusform og plassering av vann og avløp og ventilasjonskanaler.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er interessent/kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må tas forbehold i kjøpstilbud dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtakelse av boligen.

### **TILLEGGSVEDERLAG/TILLEGGSFRISTER**

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvenser av de endringer eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova §54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5% av total kontraktsum inkl. merverdiavgift. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §52 og §53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Ved forsinket betaling skal kjøper betale forsinkelsesrente i henhold av lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer. Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelsesdato/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp betalt til oppgjørsadvokats klientkonto. Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Dersom kjøper ikke har betalt innen 15 dager etter avtalt overtakelsesdato, kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i bustadoppføringslova §58.

### **FORSINKET LEVERING**

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, o.l gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig. Så fremt forsinkelse skulle skyldes f. eks. brann, vannskade, innbrudd eller lignende gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse. Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.



### **KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT**

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til salgsansvarlig. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med salgsansvarlig dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

### **ENDRINGER I GEBYR/OMKOSTINGER**

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysningsgebyr og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtakelse vil vederlaget/omkostninger øke tilsvarende.

### **TRANSPORT AV AVTALEN**

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Videre salg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Etter denne dato kan det påløpe et administrasjonsgebyr. Selger påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke. Det opplyses dersom boligen er kjøpt i henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved. ev. videresalg som også medfører garantistillelse, vedlegg til kontrakt, bustadoppføringslova, eierseksjonsloven, stipulert budsjett/utkast til budsjett, tinglyste erklæringer og kommunal informasjon er vedlegg til kontrakt men kan fås ved henvendelse til salgsansvarlig.

### **FORBEHOLD**

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuelle justeringer i fremdriften for overtakelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, 3D perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment til å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke som kommer fram av møbler i illustrasjonene. Her viser vi til romskjema som leveransebeskrivelse.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Innvendig 3D perspektiver et tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell leilighet. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning.

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessig og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal eller lignende. Utenomhusplan i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra vår arkitekt. Utenomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjektering.

### **IGANGSETTING**

Det tas følgende forbehold om at det er solgt 60% før igangsetting av prosjektet, selger tar også forbehold om å endre prisen på usolgte enheter.

### **HEFTELSE, FORPLIKTELSE OG RETTIGHETER**

Eierne i sameiet plikter å opprette et sameie med tilhørende forslag til vedtekter. (minimum 2-5 medlemmer) eierne av boligene har rett til tilkomst over naboeiendommer for vedlikehold av bygginger og ledninger. Eierne har felles solidarisk ansvar for vedlikehold av felles veier og felles ledninger. Forvaltning, drift og vedlikehold av fellesarealer i feltet styres av sameiet.

Eiendommen vil bli pantsatt i forbindelse med byggelånsfinansiering til ferdigstillelse av boligene, samt at advokat/megler vil tinglyse uråderett på eiendommen i forbindelse med sikring av oppgjør. Disse heftelsene vil bli slettet ved tinglysning av skjøte til hver enkelt bolig under forutsetning om endelig oppgjør er funnet sted.

Det medfølger forpliktelse til kollektiv avtale med Telenor Norge AS – Frihet M pakke til kr. 499 pr. mnd. – inkluderer Telenor Norge AS valgfrie digitale grunnpakke med

Bredbånd og TV- og strømnetjenesten T-We - kan velge TV- kanaler fritt for 240 poeng som hver beboer velger individuelt og kan bytte så ofte en vil. I tillegg får hver boenhet internetthastigheten 75MB/75MB. Kunder kan gjøre individuelt oppkjøp på egen regning hjem i egen postkasse. Leveransen er bundet opp i 3 år fra kollektivavtalen starter.

#### **SKJØTE**

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessant mot formodning ikke ønsker tinglyst skjøte, må det tas forbehold om dette i Budskjema/midlertidig kjøpekontrakt. Ved eventuell endring i eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr. 35.000, - inkl. mva. som innbetales til selgers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke. Oppgjør etter salg vil skje gjennom selger.

#### **KJØP OG BETALINGSBETINGELSER**

1. Fyll ut vedlagte binnenede kjøpstilbud (budskjema)
2. Etter selgers aksept, innkalles det til kontraktsmøte hos salgsansvarlig. Til kontraktsmøtet plikter kjøper seg til å fremlegge gyldig finansieringsbevis fra bank.
3. Det innbetales ett forskudd på 10 % av kjøpesummen i forbindelse med kontraktsmøtet. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som framgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at Advokat RasmussenDalheim AS avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Dersom det forestas innbetalinger i strid med denne bestemmelse, foreligger det betalingsmislighold fra kjøpers side.
4. Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger, betales senest en virkedag før overtakelse.
5. Prospekt og leveransebeskrivelsen datert juni 2021 utfyller hverandre og må sees i sammenheng.
6. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og salgsoppgave.

#### **FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV DENNE**

##### **SALGSOPPGAVE:**

- Leveransebeskrivelse
- Teknisk beskrivelse – ved kontraktsignering
- Plantegning og etasjeplan
- Prislister
- Foreløpig utenomhusplan
- Budskjema/midlertidig kjøpekontrakt
- Grunnboksutskrift
- Reguleringsplan – bestemmelser – ved kontraktsignering

Med vennlig hilsen din utbygger

 **Boetablering****LAB**  
Eiendom