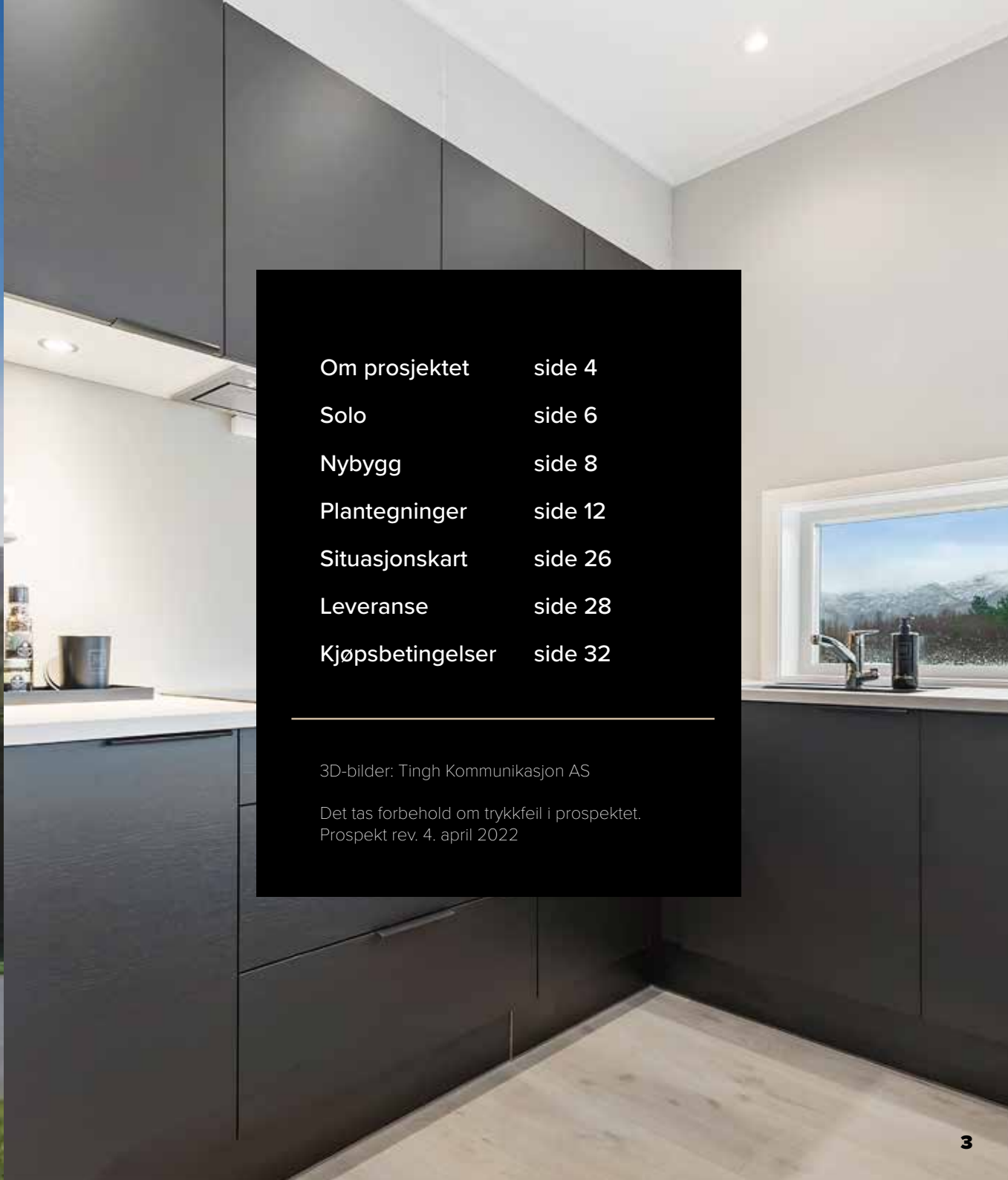




LAUVÅSENGRENDA

SOLO



Om prosjektet	side 4
Solo	side 6
Nybygg	side 8
Plantegninger	side 12
Situasjonskart	side 26
Leveranse	side 28
Kjøpsbetingelser	side 32

3D-bilder: Tings Kommunikasjon AS

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.
Prospekt rev. 4. april 2022

KLAR FOR SCENESKIFTE?

Første salgstrinn består av 6 boliger av typen eneboliger i rekke #SOLO 1-6, og 8 boliger i to firemannsboliger #KVARTETT 1 og 2 mot innkjøringen til feltet. Dette gjør at man har ulike boligtyper å velge mellom. Det gjør også at utbygger sikkert kan avgrense mot resten av feltet, mens de resterende boligene er under bygging.

Når du har vært i Lauvåsengrenda skjønner du at dette blir et godt sted å bo. Området vokser til å bli et barnevennlig og godt boområde, med kort vei til både turområder og sentrum med det du trenger i hverdagen. Kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk. Det blir opparbeidet fine uteområder med bla. et stort, felles lek- og oppholdsområde.

Så ønsker du å bo i en helt ny bolig, midt mellom Elnesvågen og Molde?
Da er Lauvåsengrenda noe for deg og dine.

Hjemmesiden lauvaasengrenda.no og finn.no vil alltid være oppdatert med hvilke boliger som er til salgs.



SOLO
Eneboliger i kjede

DUO*
2-mannsboliger
*Senere salgstrinn

KVARTETT
4-mannsboliger



SOLO

På Lauvåsengrenda blir det fokus på din trivsel! Her blir det boliger både for deg som trenger ekstra plass og som drømmer om større bolig, eller for deg som ønsker en enklere hverdag med mindre vedlikehold og arealeffektive flater. Solo er enebolig i rekke, litt ekstra romslig med gode løsninger og romslige flater.

PARKERING

Carport

SOV.

4stk.

FRA

128 m²



HVORFOR IKKE TENKE HELT NYTT?

1 God tid til salg av egen bolig
Du får god tid til å forberede flytteprosessen og selge den boligen du allerede har.

2 Nyeste krav og standarder
Boligen er oppført etter de nyeste bygge standarder og krav til inneklima og miljø.

3 Sett ditt eget særpreg
Du har større mulighet til å påvirke standard og løsninger i boligen.

4 Lavere energiforbruk
Moderne boliger har bedre isolasjon. Dette gjør deg mindre sårbar for kalde vintre og stigende strømpriser.



8 Alt er nytt
Det gir deg en deilig følelse å være den første som bor i boligen.

7 Nytt miljø
Du får muligheten til å bli en del av et helt nytt boligmiljø der ingen har bodd før.

6 Trygt kjøp
Etter første år i boligen gjennomføres det en 1-års befaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.

5 Ingen kostnader til oppussing
Boligen får en moderne stil med god utforming. Du reduserer risikoen for uforutsette kostnader.



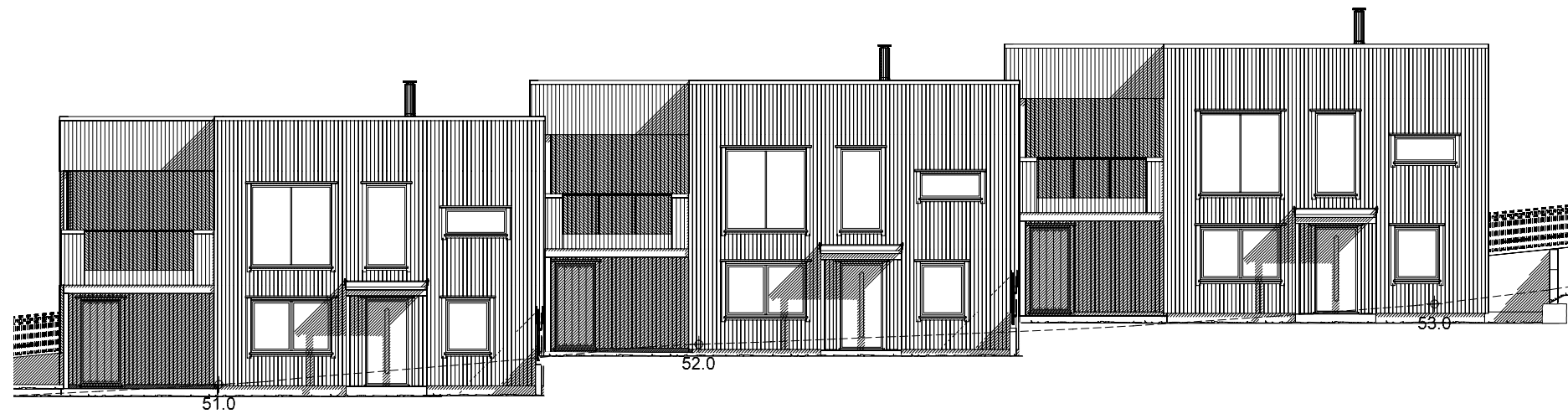


Illustrasjoner. Avvik vil forekomme.

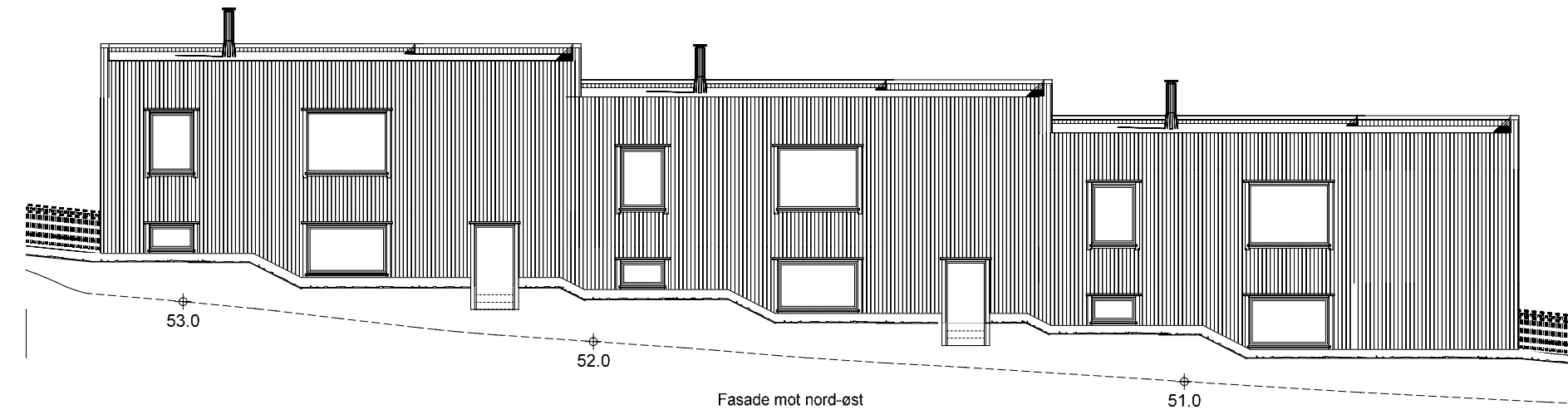
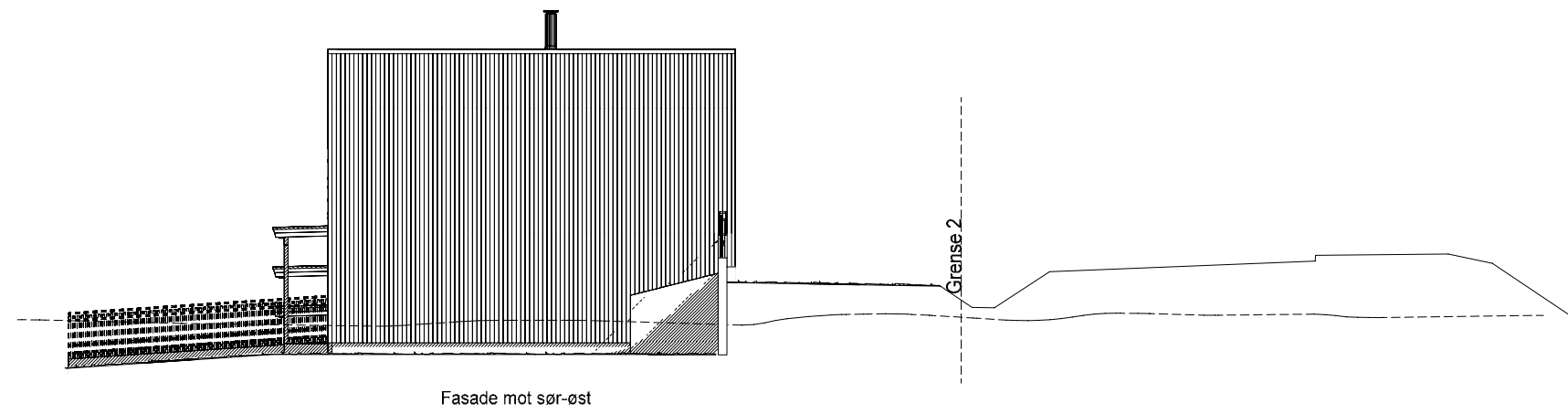




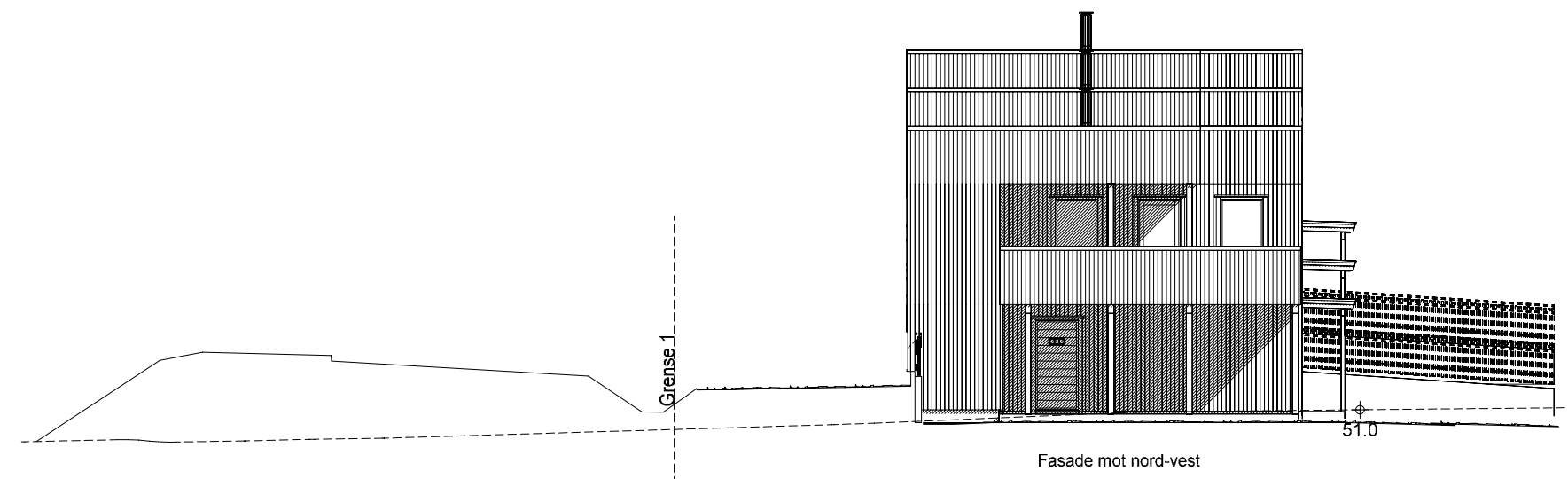




Fasade mot sør-vest



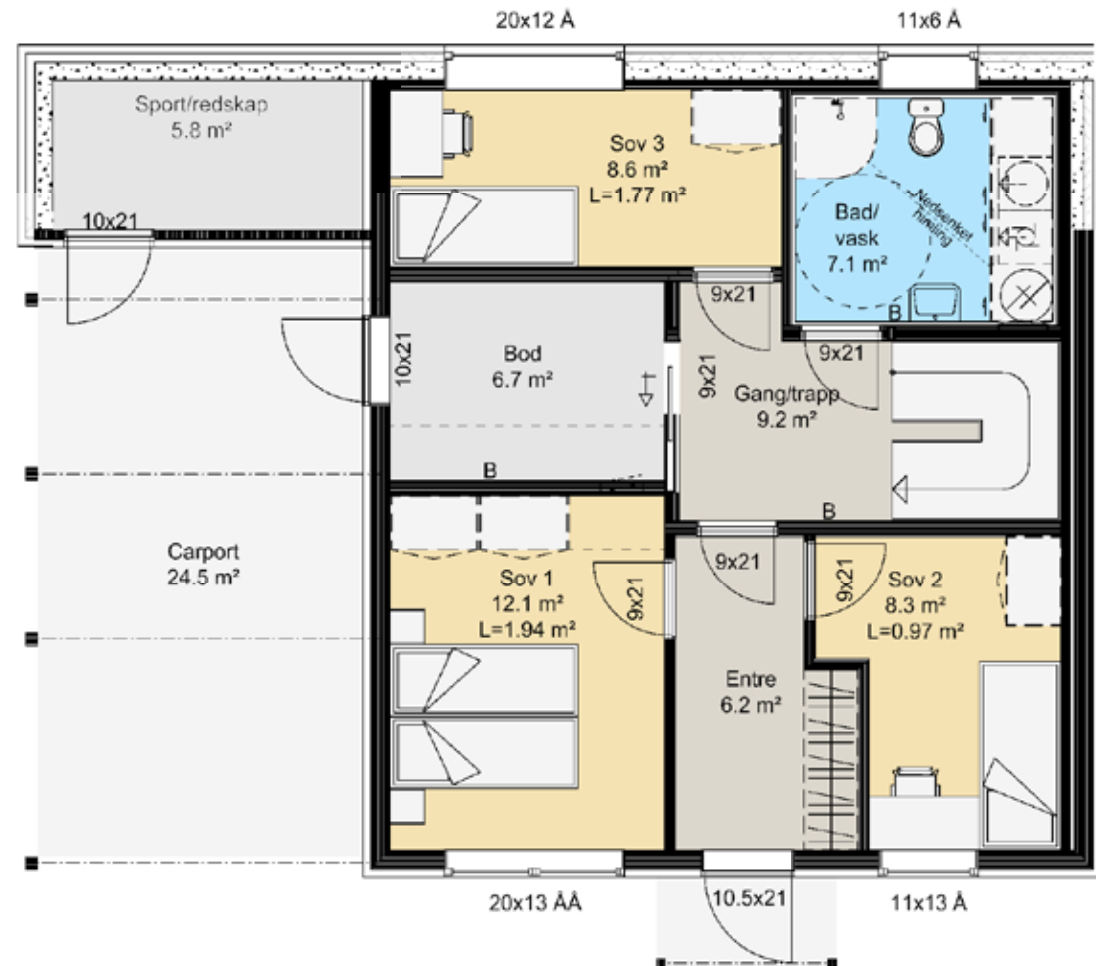
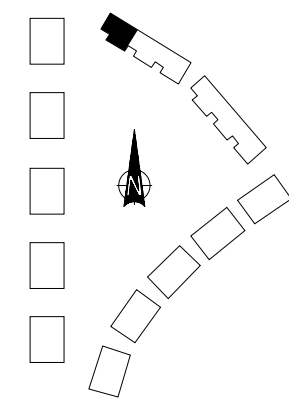
Fasade mot nord-øst



HUS #1

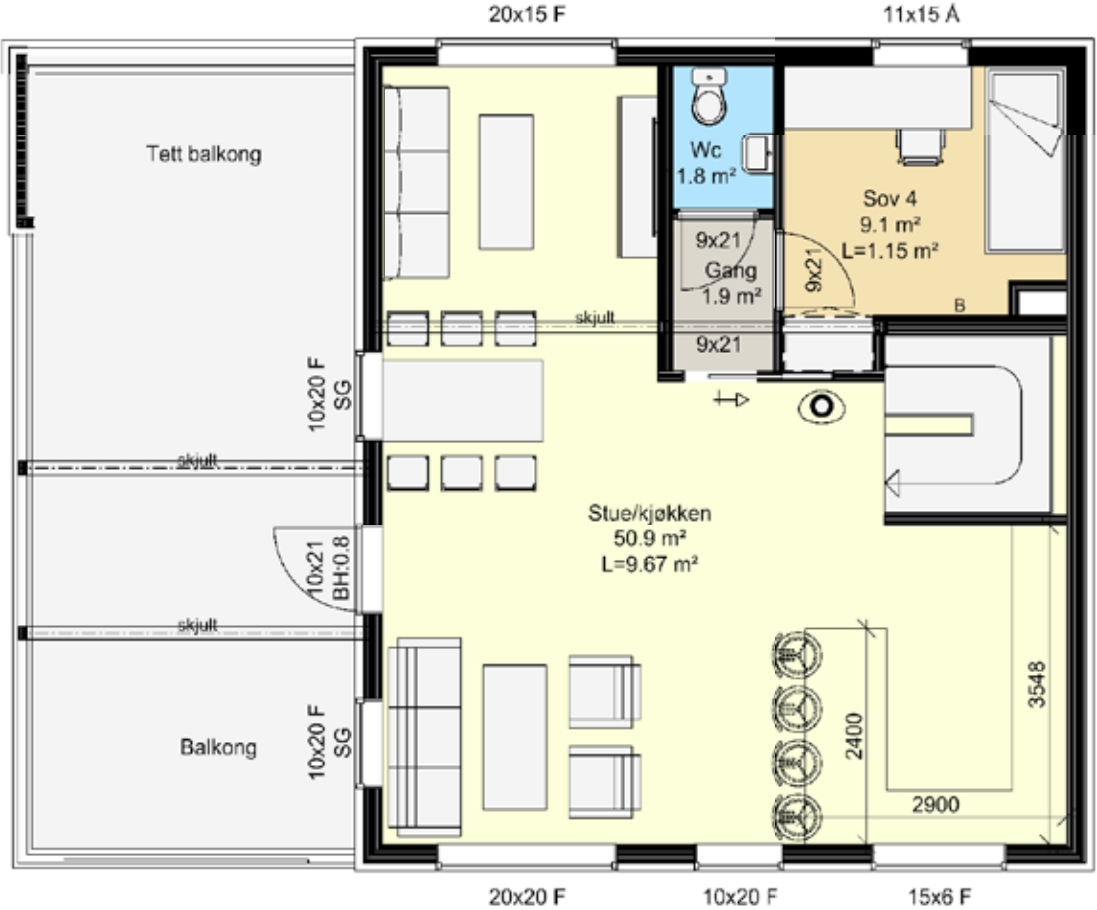
1. ETASJE

BRA: 129 M2
P-ROM: 121 M2



HUS #1

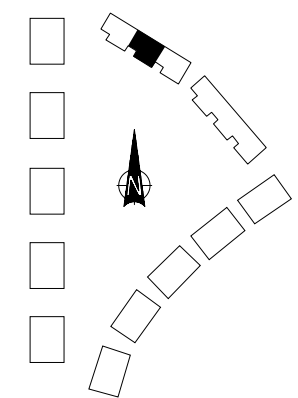
2. ETASJE



HUS #2

1. ETASJE

BRA: 129 M2
P-ROM: 121 M2



HUS #2

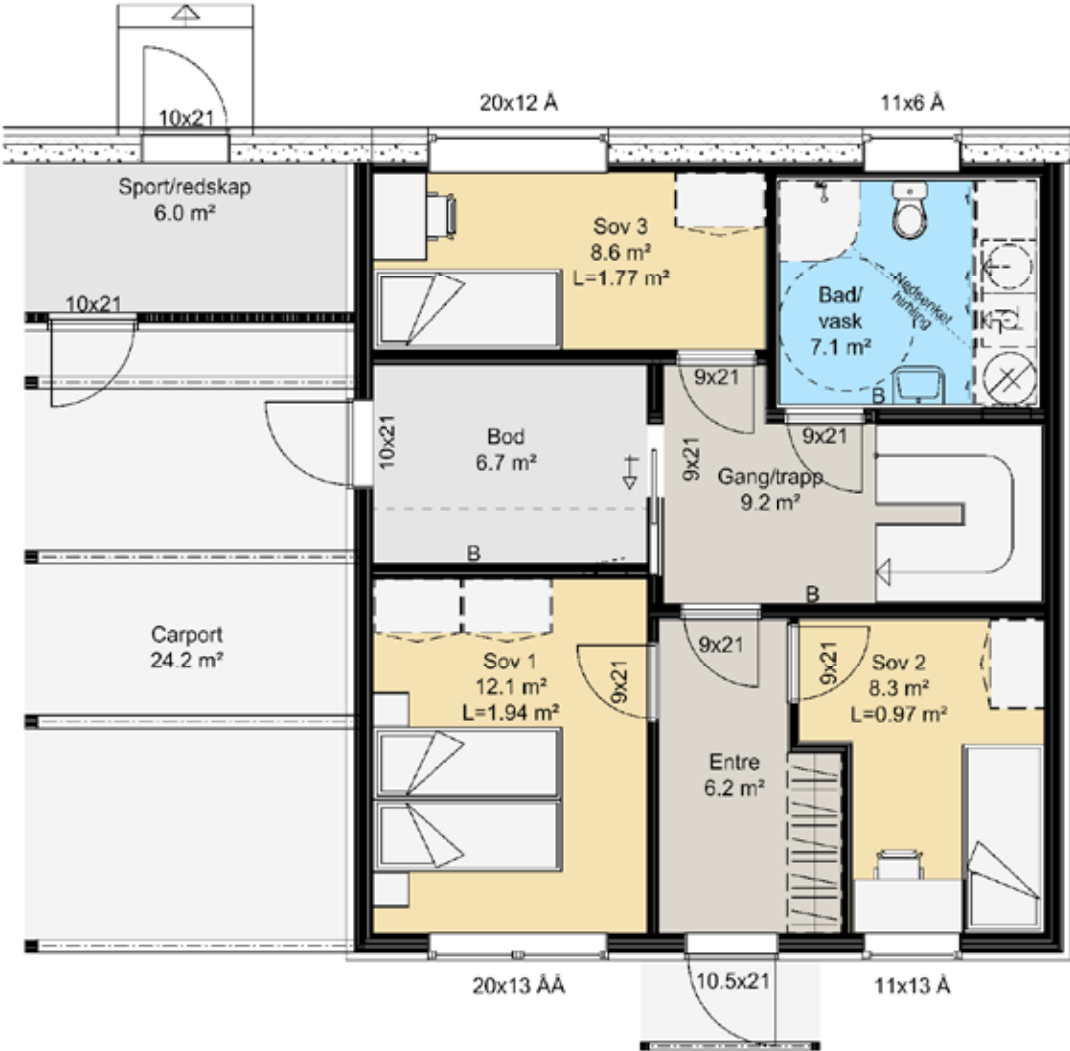
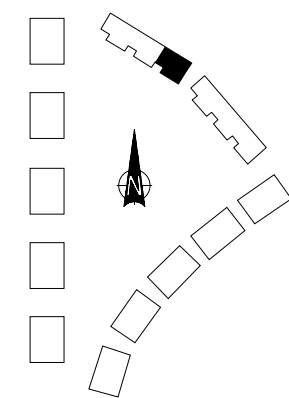
2. ETASJE



HUS #3

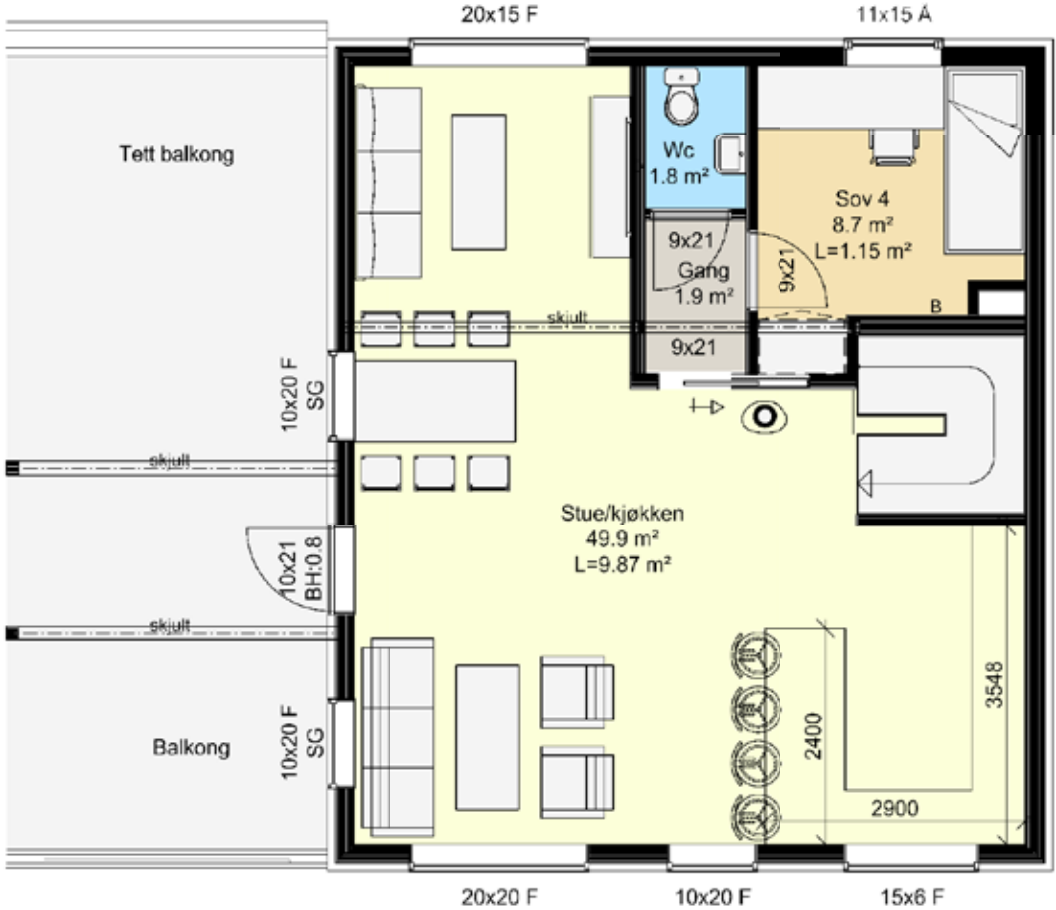
1. ETASJE

BRA: 128 M2
P-ROM: 118 M2



HUS #3

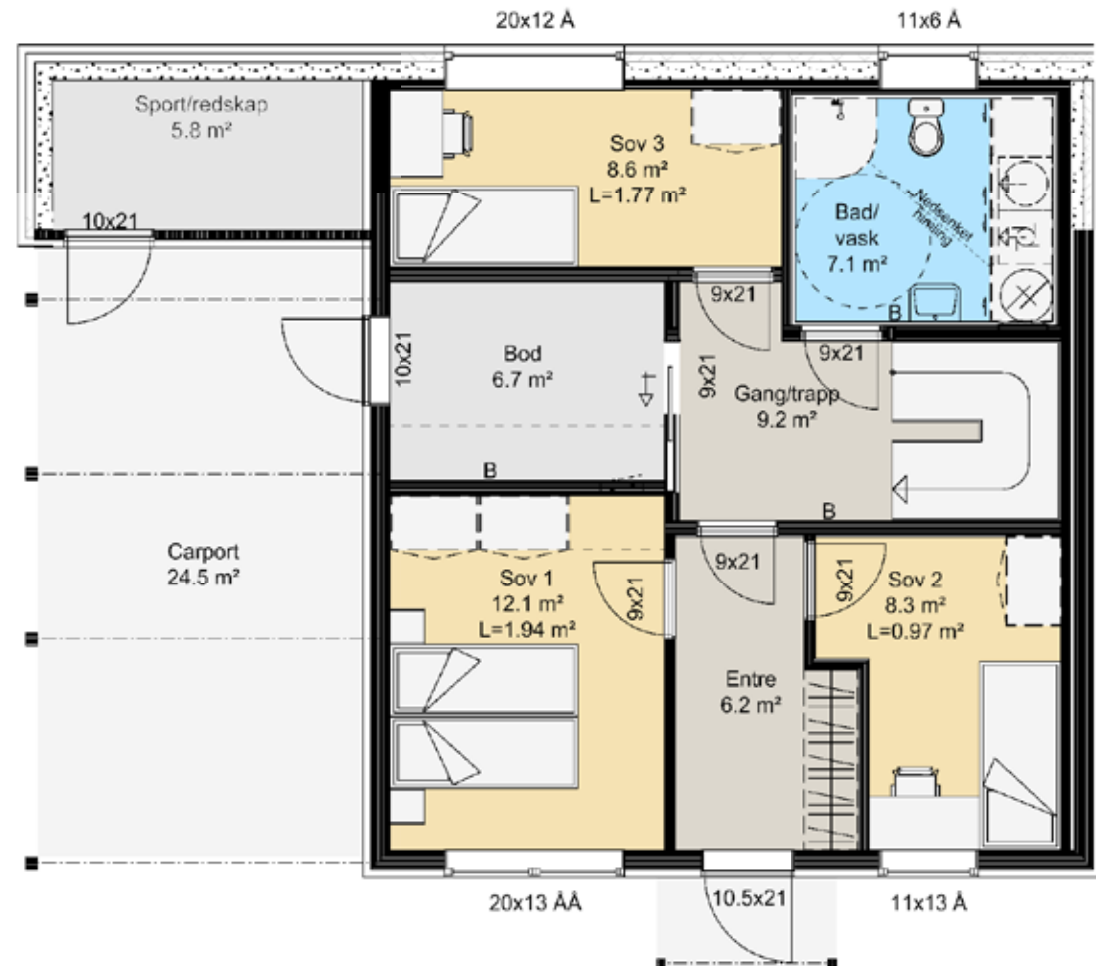
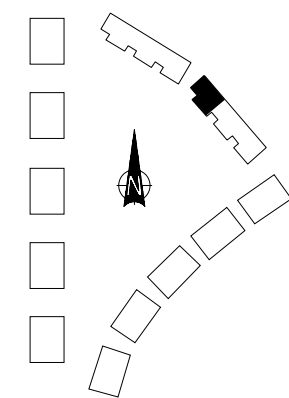
2. ETASJE



HUS #4

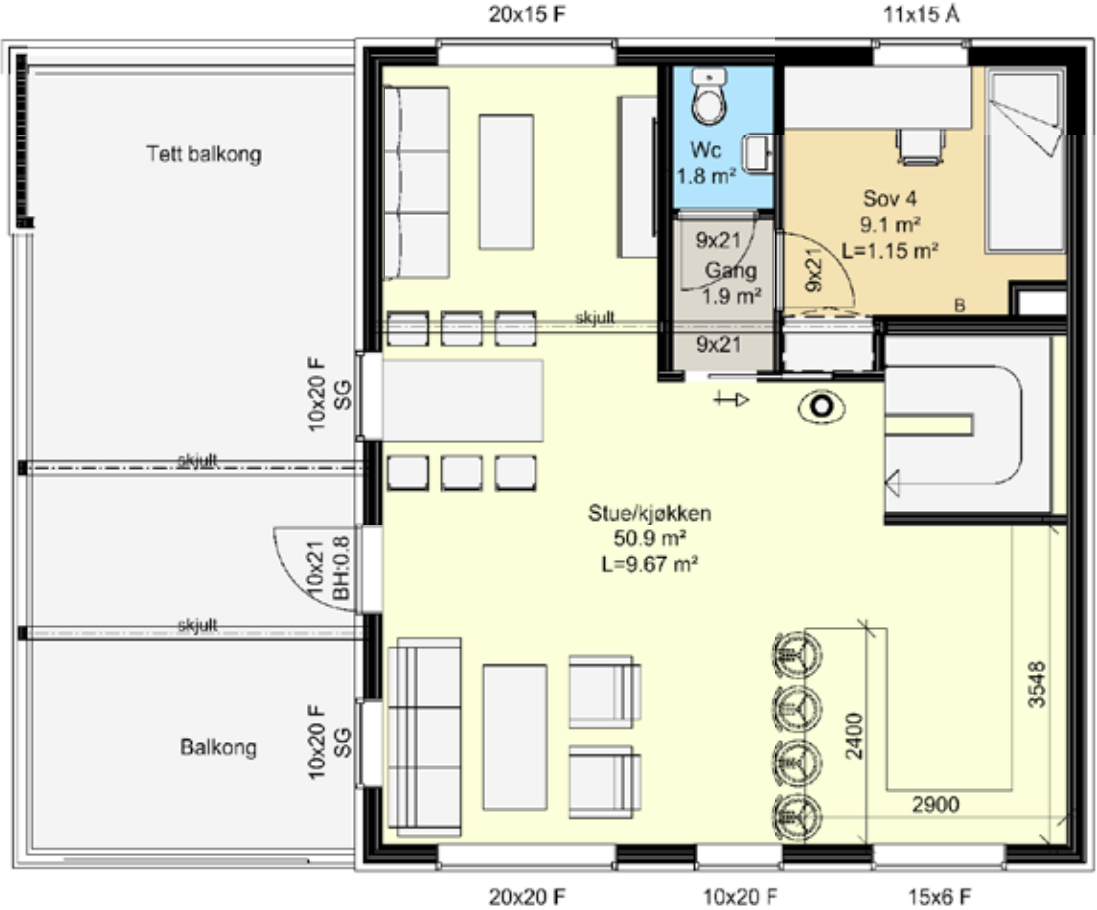
1. ETASJE

BRA: 129 M2
P-ROM: 121 M2



HUS #4

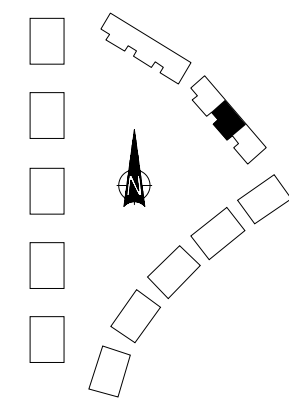
2. ETASJE



HUS #5

1. ETASJE

BRA: 129 M2
P-ROM: 121 M2



HUS #5

2. ETASJE

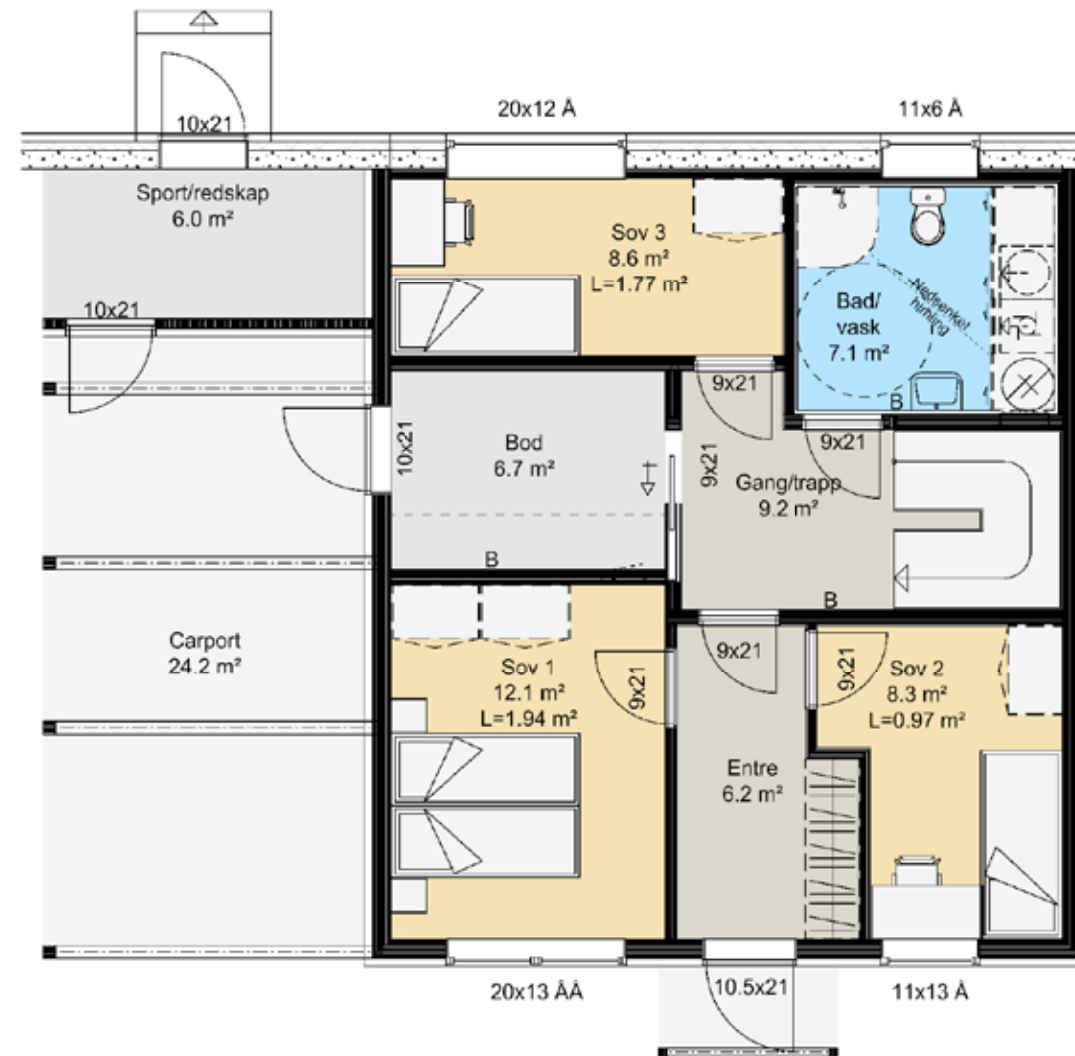
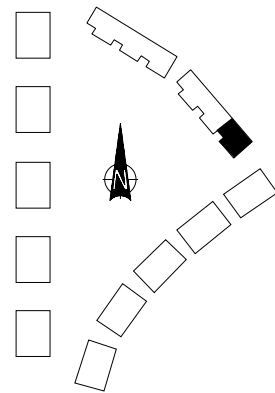


HUS #6

1. ETASJE

BRA: 128 M2

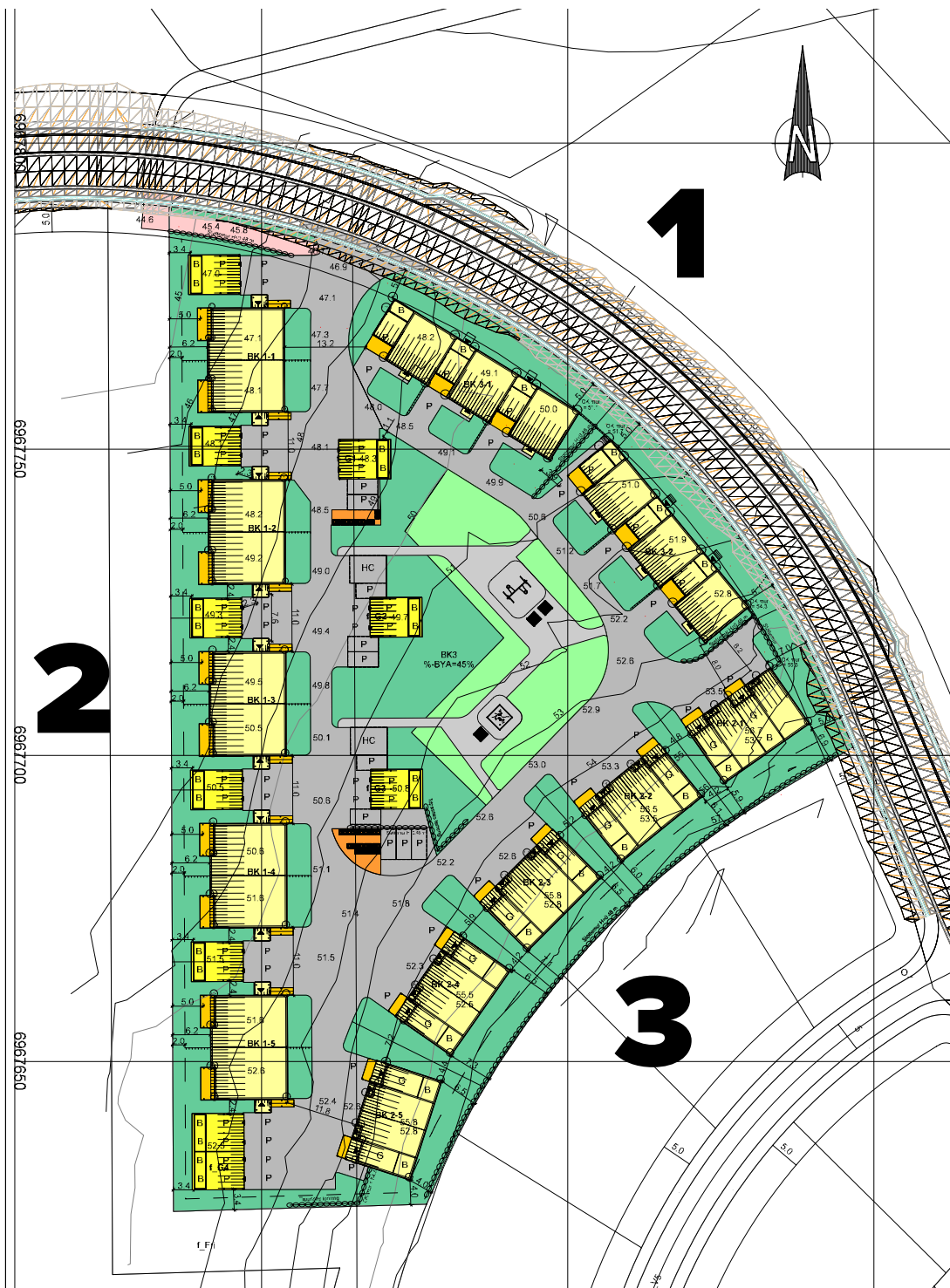
P-ROM: 118 M2



HUS #6

2. ETASJE





SITUASJONSKART

- 1 SOLO**
Eneboliger i kjede
- 2 KVARTETT**
4-mannsboliger
- 3 DUO***
2-mannsboliger

*Senere salgstrinn

LEVERANSEBESKRIVELSE & KJØPSBETINGELSER

DEKLARASJON

GENERELT ENEBOLIG I REKKE

Alle boliger oppføres i henhold til de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter. Yttervegger og bjelkelag leveres som precut eller som ferdige elementer. For all prosjektering og valg av tekniske løsninger, er forutsatt at alle overordnede krav i teknisk forskrift TEK 17 skal oppfylles. For å oppfylle disse kravene benyttes prosjekteringsforutsetninger etter veiledningen til TEK 17, Norsk standard, SINTEF Bygg-forsk byggdetaljer eller annen relevant litteratur. Beskrivelsen er tilpasset TEK 17.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen, plantegninger og illustrasjoner i tegningsmaterialet. I så tilfelle er det alltid denne byggebeskrivelsen som er gjeldene.

Produsenten forbeholder seg retten til forandringer av detaljer og beskrivelser når det kan benyttes likeverdig eller bedre varer, materialer og utstyr.

YTTERVEGG

Bygningen oppføres med bærekonstruksjoner i tre og mur på støpt plate. Fasadene bygges opp som isolerte stendervegger utvendig kledd med hvit grunnet kledning. Vindski og loddbord i samme farge som yttervegg.

TAK

Papptekking på flate/lett skrånende tak. Papp legges med oppkant mot parapeter.

BALKONG

Balkonger med glass- og tette- rekkverk jf. tegning. Det leveres dekke av impregnerte terrassebord på balkonger.

VINDUER

Vindu leveres fabrikkbehandlet hvit utvendig og innvendig.

YTTERDØRER

Hoveddør leveres med dørbord og karm i hvitmalt utførelse. Balkongdør leveres i hvit utførelse.

TAKRENNER OG BESLAG

Leveres i aluminium eller stål, pulverlakkert svart.

GULV

Laminatgulv på stue, kjøkken, hall, soverom, og gang. Fliser i vindfang/entré og bad. Belegg på WC, vaskerom og bod.

VEGGER

Ferdigbehandlede plater på alle vegger bortsett fra stue, kjøkken og trappegang som leveres med gips som tapetseres med strie og males.

HIMLINGER

Leveres som 60x120 cm plater i ferdigmalt utførelse. I stue og kjøkken leveres gips i himling som sparkles og males.

LISTVERK

Leveres fabrikkbehandlet i hvit utførelse med synlig spikerhoder/hull. Foringer på vindu og dører leveres hvitmalt.

INNERDØRER

Dørblad leveres formpresset hvit med karm i fabrikkbehandlet hvit utførelse. Glatt listverk rundt dørene

KJØKKEN OG BADEINNREDNING

Det leveres kjøkkeninnredning etter egen tegning. Hvitevarer medfølger iht. egen spesifikasjon. Standardleveranse i henhold til plantegninger. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Eget avtrekk fra kjøkkenventilator. Det leveres 2 stk. baderomsinnredning pr. enhet.

GARDEROBESKAP

Garderobeskap er ikke medtatt i leveransen.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Kjøkkenvifte leveres med eget avtrekk.

RØRLEGGARBEID

Røropplegg leveres som ”rør i rør”-system. Ettgreps servantbatteri. Vegghengt klosett i hvit porselen med dempet hardplastsete. Dusjvegger 90 x 90 cm, dusjbatteri og dusjsett. Det er avsatt plass, og levert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder 200 liter. Utvendig kran ved bod.

ELEKTRIKERARBEID

Det leveres skjult anlegg fra og med sikringsskap. Det leveres elektriske punkter i h enhold til NEK400:2014.

- Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker normalt behov. Det leveres belysning i tak i bod og vaskerom.
- Det vil bli montert 2 stk. stikkontakt forberedt for vaskemaskin i vaskerom. (16 amp)
- På bad leveres downlights og belysning i speil og stikk. På øvrige rom leveres stikkontakt i tak (en kontakt pr. rom) med av-/påbryter.
- På balkong leveres ett stikk og utelampe på vegg med bryter og astrour/fotocelle.
- Belysning leveres iht. belysningsplan.

OPPVARMING

Det leveres varmekabler på bad/vask, bod og entre. Det leveres pipe og peis i stue/kjøkken

SIKKERHET MOT BRANN

Det leveres brannvarslingsanlegg, 1 stk. pulverapparat per boenhet og komfyrvakt. Røykvarslere leveres i henhold til gjeldende forskrifter.

LÅSSYSTEM

Det leveres 3 stk. nøkler til alle dører.

CARPORT/PARKERING

Det er egen carport til hver bolig, med ekstra parkering foran carport. Dekke i carport asfalteres.

BODER

I tillegg til bod eller skapplass i leiligheten får hver bolig sportsbod på minimum 5 m2. Sportsbod i tilknytning til carport.

RENOVASJON

Felles plass for avfallscontainere.



UTOMSHUSARBEIDER

Fellesarealer vil bli beplantet og tilsådd. Adkomst til hovedinnganger, veier og parkeringsplass vil ha fast dekke.

MULTIMEDIA/BREDBÅND

I hver leilighet leveres et felles nettverk for multimedia i svakstrømskap. Multimedia uttak plasseres i stuen. Kjøper bestiller selv abonnement fra leverandør. Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt for telefon, TV og bredbånd.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, med unntak av el-punkter, sikringsskap, rør i rør skap og plassering av ventilasjonsaggregat. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for ventilasjonsanlegg og elektriske føringer. Tekniske anlegg vil være synlig montert på bodrom. Det må derfor påregnes at mye veggareal opptas av tekniske installasjoner i dette rommet.

TILVALGSMULIGHETER

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger mot pristillegg. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Hva som er mulig å endre vil avhenge av hvor langt hvert enkelt bygg har kommet.

KJØPSBETINGELSER

Oppdragsnr.: 13190174
KJØPSBETINGELSER for boliger under oppføring i prosjektet Lauvåsen
Eneboliger SOLO #1 til #6 av 22.08.2019

Beskrivelse av Prosjektet:

Lauvåsen er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn med ca 36 boliger totalt. Prosjektet består av 30 leiligheter og 6 eneboliger. Feltet ligger på felt BK3 i områdets reguleringsplan. Det skal etableres til sammen tre sameier i prosjektet. Fellesareal vil bli organisert som et realsameie med lik andel til hvert av sameiets snr./gnr./bnr. Det skal bla. opparbeides uteoppholdsareal, lekeplass, renovasjonsanlegg og friområde. Disse kjøpsbetingelsene gjelder for enebolig SOLO #1, #2, #3, #4, #5 og #6 Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Adresse og matrikelnummer:

Eiendommen har pt. ikke adresse. Eiendommen har pr. i dag 59/84 i Fræna kommune. Eiendommen vil bli fradelt og seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt:

Ca 1700 kvm felles eiertomt for sameiet med eneboliger i rekke. Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres

av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

Regulering:

Eiendommen omfattes av Detaljregulering for Lauvåsen - BK av 15.01.2019, vedtatt av kommunestyret 19.06.2019. Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til prospekt/kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd.

Vei-vann-kloakk:

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

Forurensing i grunn:

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

Brukstillatelse/ferdigattest:

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan det likevel utstede midlertidig brukstillatelse når kommunen finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger

pålegg om ferdigstillelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Visning

Se annonse på www.eiendomsmegler1.no, www.finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

ØKONOMI

Pris

Se prisliste.

Finansiering

Kjøper er innforstått med at irreversibelt finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse.

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

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av Spare-Bank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette. Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Omkostninger:

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:
- Dokumentavgift, 2,5 % av tomteverdi Se prisliste
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr. 585,-
- Tinglysingsgebyr pantedokument p.t. kr. 585,-

- Startkapital/stiftelsesgebyr sameie. kr. 10.000,-

Tilknytting kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper. En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper. Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

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

Kommunale avgifter og formuesverdi:

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse. Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Sameie/forretningsfører:

Selger har, på vegne av sameiet, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med 3 års oppsigelse.

hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

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

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstilling/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeplingsloven.

Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av Raknes og kan fås ved henvendelse til megler. Budsjett vil også være vedlegg til kjøpekontrakt. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA).

Vedtekter:

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale vedtak m.v. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden. Endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte.

Felleskostnader:

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

Felleskostnader iht. budsjett antas å skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall. Kommunale avgifter, innboforsikring, renovasjon, kabel-tv/internett og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet. Evt fremtidig velforeningskontingent er heller ikke hensyntatt i budsjettet.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som forretningsfører forvalter. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.

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

Garasje/parkering

Det medfølger 1 stk. garasje/carport pr. bolig. Det skal i tillegg opparbeides p-plasser på fellesareal iht. situasjonsplan

Realsameie felles utomhusareal

Utomhus og fellesareal vil bli fradelt med eget gnr/bnr. Alle eiendommer innenfor reguleringsplanen vil eie ideell andel i eiendommen(e) for områdets fellesareal. Fellesarealer blir derigjennom organisert som sameie, som har til formål å drifte- og vedlikeholde felles grøntarealer/veier/lekeplasser. Fellesarealer overskjøtes med ideell andel til alle eiendommer innenfor reguleringsplanen. Dette gjøres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt.

Gjennom «Sameiet Lauvåsen SOLO» (Navn ikke endelig vedtatt) er man pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets rettigheter og plikter. Sameiet vil ha eget budsjett og vedtekter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning av realsameiet vil bli belastet via sameiets felleskostnader.

Dokumentavgift for ideell andel av felles utomhusareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Utomhus og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Leverandøravtaler

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

- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter.
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og internett

Øvrige kjøpsforhold

Selger

Solstrand Dale Eiendom AS, org.nr: 920492045.

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form

for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selgers forbehold

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.

- At det forhåndsselges 1 av 3 boliger

- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.04.2020. Forbehold anses avklart først når Selger har erklært dette uttrykkelig overfor kjøper. Selv om omstendighetene i forbeholdene inntatt over er inntruffet, kan Selger avvente erklæring om frafall av forbeholdene til fristen for avklaring av forbeholdene er kommet.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd. Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Parter er ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke oppfylles innen ovennevnte frist. Partene har ved et slikt bortfall av kontrakten intet å kreve av hverandre.

Offentlige forbehold

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/panteheftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk/renovasjon m.m.

Overtakelse

Beregnet ferdigstilling er 12 - 14 mnd etter at selgers forbehold er erklært frfalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 15 etter sletting av selgers forbehold. Endelig fastsettelse av nøyaktig overtakelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtakelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest /

midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtakelse har funnet sted. En forutsetning for at overtakelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusiv omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest /midlertidig brukstillatelse foreligger.

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

Boligen skal leveres i byggren gjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1 års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

Fellesarealer/utomhusarealer

Overtakelse av felles- og utearealer skjer samtidig med at den enkelte bolig overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer med styret for sameiet for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstilling.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløp utarbeidet av takstmann. Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Heftelser/servitutter:

Det er lovbestemt panterett til sameiet. Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende pengeheftelser. Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og

som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter disse:

2017/597474-2/200 07.06.2017 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighetshaver: FRÆNA KOMMUNE ORG.NR:845 241 112

Rettighetshaver: ISTAD KRAFT AS ORG.NR:923 253 920

Rettighetshaver: TELENOR ASA ORG.NR:982 463 718

Overført fra: KNR: 1548GNR:59BNR:23

Bestemmelse om adkomstrett for reparasjon og legging av nye kabler, rørledninger og kummer

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/597474-3/200 07.06.2017 21:00 ERKLÆRING/AVTALE

Overført fra: KNR: 1548GNR:59BNR:23

Bestemmelse om vedlikehold og drift av stikkledninger for vann og avløp

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/597474-4/200 07.06.2017 21:00 BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER

Overført fra: KNR: 1548GNR:59BNR:23

Bestemmelse om stikkrenner i avkjørsel

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Da eiendommen er under utbygging/fradeling, så gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter. Heftelser som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

GENERELLE FORUTSETNINGER

Kjøpsbetingelser:

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

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige

opplysninger i prospekt/brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle leiligheten.

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

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

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

Kontraktsvilkår:

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

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

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

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/ investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Eierforhold:

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i medhold av eierseksjonslovens § 31.

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig.

Garantier:

For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes. Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse. Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/ styreleder i sameiet.

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

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages når det har gått en del tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for

at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

Byggbeskrivelse/leveransebeskrivelse:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420.

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift, så er det ikke krav om at alle vinduer leveres med åpningsmulighet.

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

Tillegg-/ endringsarbeider:

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

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

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist:

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.
Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at

kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto. Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

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

Avbestilling:

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Forsinkelse kjøper:

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

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

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

Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer irreversibelt finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), 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. Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller

hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

Forsinket levering:

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

Energimerking:

må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Arealangivelse:

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for ev. innvendig bod. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor, eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

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

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

Endringer i gebyr/omkostninger:

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

Transport av avtalen:

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Etter denne dato kan det påløpe et administrasjonsgebyr.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

Vedlegg til kontrakt:

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

Kontroll etter hvitvaskingsloven:

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhenting av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom budgiver opptrer i henhold til fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis. Dersom kjøper er en juridisk person (AS mv.) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsmøtet. Firmaattest og/eller fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

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

Meglers vederlag (eks mva) som belastes selger:

Kr 39.000,- pr. solgte enhet for enebolig og tomannsboliger
Kr 32.000,- pr. solgte enhet for 4-mannsboligene.

Oppdragsgebyr kr 20.000,-.

Tilrettelegging kr, 40.000,-

Budgiving:

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgiving gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbe- kreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

Til orientering:

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

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.



Bindende bekreftelse på kjøp, Lauvåsen

ENEBOLIG nr. _____

Kjøpesum iht. prisliste kr. _____ + omkostninger iht. prisliste _____

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

For å kunne benytte dine personopplysninger til annet formål enn å kjøpe denne boligen, er vi avhengig av ditt samtykke;

Jeg ønsker å bli kontaktet å telefon for å få en uforpliktende verddivurdering av eksisterende bolig ☐ Ja ☐ Nei
Jeg ønsker å bli kontaktet av SpareBank 1, og samtykker til at mine personopplysninger deles med SpareBank 1 ☐ Ja ☐ Nei

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Kjøper plikter å fremlegge irreversibelt finansierungsbevis senest 14 dager etter signert kjøpekontrakt.

For megler: Dato/kl _____ Finansiering kr _____ bekreftet av _____

BUDGIVER 1

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

☐ Har ikke

Adresse _____

Poststadr. _____

Dato / sted _____

Underskrift _____

BUDGIVER 2

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

☐ Har ikke

Adresse _____

Poststadr. _____

Dato / sted _____

Underskrift _____

Hvordan oppdaget du først prosjektet?

Byggeplasskilt ☐ Reklame i Posten ☐
Facebook ☐ Avis ☐
Nettavisen el. ☐ Megler ☐
Finn.no ☐ Bekjent ☐

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



Gro Ostby, Avd. leder / Eiendomsmegler
Mobil: 918 88 402, gro.ostby@em1.no

EiendomsMegler 1