



BOLIG - & SALGSBESKRIVELSE

Norheimsmarka

SALGSTRINN 3, 7 ENEBOLIGER OG 18 REKKEHUS
BORETTSLAG

ODD  HANSEN

BOLIGBESKRIVELSE

Generelt

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, annonser, nettsider, plantegninger, opplysninger som kan være gitt muntlig osv. Denne leveransebeskrivelsen gjelder som eneste beskrivelse og er vedlegg til kontrakt ved kjøp av boligen. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør og vinduform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, fargesetting, beplantning, støttemurer, utearealer etc.

Videre kan vindus plasseringer, plassering av utstyr i våtrom og kanaler for rør gjennomføringer i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet prosjektering og den arkitektoniske utformingen av bygget. Endelig kjøkkentegning vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det bli en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene.

Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet. Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Det vil bli søkt rammetillatelse for prosjektet iht. gjeldende forskrifter på godkjennings tidspunktet.

Parkering

Det er lagt opp til parkering på egne avsatte områder, se utomhus plan.

Fellesanlegg

Utomhus arealene vil bli levert i henhold til utomhus plan. Det blir lagt en kombinasjon av asfalt og i sådde flater på de grønne arealene. Noe beplantning, prydbusker, belysning og lekeapparater. Adkomst og kjøreveier asfalteres. Det vil bli etablert avfallsanlegg i henhold til kommunens retningslinjer. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg for fellesarealer og utomhus arealer.

Boder

I tillegg til bod, eller skaplass i boligen, får hver enkelt bolig en utvendig sportsbod på ca. 5 m².

Yttervegger

Utføres i tre bindingsverk i en kombinasjon av bygningsplater og impregneret trekledning som er behandlet fra fabrikk. Bygg leveres i farger bestemt av arkitekt, og som består av en kombinasjon av hvit/farget kledning samt farget platekledning.

Etasjeskiller

Under bjelker monteres lekter og himling med sparklede og malte gipsplater. Over bjelker monteres spon 22 mm. golvplater, parkettunderlag og 13 mm hvittlasert eikeparkett (på bad leveres fliser).

BOLIGBESKRIVELSE

Vinduer og dører

Vinduer blir levert som lukkevinduer og faste vinduer iht. forskrifter og varmetapsberegning. Tett ytterdør i god kvalitet, terrasse dør med glass og tett bod dør. Alle innvendige dører blir levert med malte karmen fra fabrikk, dørbord malt fra fabrikk etter fargevalg fra arkitekt.

Innvendige vegger

Lydvegger mellom boligene bygges som plassbygde lydvegger med overflate i gips. Øvrige innvendige vegger bygges i reisverk av tre, uisolert med gipsplater på hver side.

Innvendige lister

Gulvlister og dørlister leveres glatte og malt fra fabrikk og for å få frem en ekstra fin avslutning kan spikerhull i dørlistene bli vokset og malt med ett toppstrøk som en del av våre tilvalg. Det leveres også en moderne, listfri løsning rundt vinduer som en del av den gode standarden. I vindusforingene blir det montert gips som sparkles og males i veggfarge, noe som er med på å gi en fin helhetlig løsning. Overgang mellom vegg og tak leveres med en listfri løsning.

Kjøkkeninnredning

Det leveres kjøkkeninnredning inklusive integrerte hvitevarer, som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp med induksjon og stekeovn. Det blir utarbeidet kjøkkentegning for hver bolig. Ved eventuell endring av kjøkkeninnredningen forutsetter vi at plassering av platetopp og vask ikke endres. Kjøkkenavtrekk leveres med veggutkast.

Garderobeskap

Stiplede garderobeløsninger samt innredning i walk-in garderober kan leveres som tilvalg. Enkelte boliger er forberedt for walk-in garderobeløsning. Se plantegninger i prospekt/salgsbrosjyre for å se hvilke boliger dette gjelder.

Baderoms innredning/rørleggerarbeid

Det leveres baderoms innredning med speil på hoved bad og servant skap med skuffer i ca. 120 cm. bredde, med servant nedfelt i benkeplate. På bad leveres vegg hengt toalett og dusjdører med nødvendig garnityr. Opplegg for og plass til vaskesøyle på eget vaskerom.

I boligene må det benyttes kondensstørketrommel. Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke. Det installeres luker for fordeler skap for i boligens røranlegg og boligens varmeanlegg. Endelig plassering er ikke besluttet, men vil fortrinnsvis være i bod/bad.

Ved ev. endring av våtrom forutsetter vi at plassering av toalett og vask ikke endres. Se ytterligere spesifikasjon av leveransen i salgsprospektet.

BOLIGBESKRIVELSE

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres i bod eller i bad/vaskeom. Friskluften som hentes i fasaden forvarmes i varmeveksleren og tilføres soverom, bod og stue i ventil i himling eller i vegg.

Forvarmet luft tilføres opphold- og soverom, avtrekk finner du i våtrom og kjøkken. Det kan forekomme noe innkassinger av kanaler, samt sjakter som enda ikke er vist på tegninger. Dette er en del av detaljprosjekteringen.

Malerarbeid

Alle gipsoverflater behandles etter klasse K2 i gjeldende Norsk Standard NS3420 for malerarbeider, som innebærer skjotesparkling og maling med to strøk/full overdekning. Himlinger sparkles og males. Det betyr at det kan forekomme synlige forskjeller på overflatestrukturen mellom plateskjøtene og arealene for øvrig, spesielt i slepelys.

Overflatene skal være slette, ikke inneha fremmedlegemer, være uten riper, ikke ha områder med sig i malingen eller ha synlige flekker etter f.eks. skadeutbedringer. Etter innflytting vil materialene tørke ytterligere, og tørkesprekker vil sannsynligvis oppstå, spesielt i overganger tak-vegg og vegg-vegg.

Omfanget vil bli vurdert og ev. sprekker som følger normal tørking utbedres ikke. Vegger males med hvit letthet som standard farge. I forbindelse med tilvalgs prosessen er mulighet for å kunne velge andre farger.

Flisarbeid

Gulv på bad/vaskerom flislegges med 60x60 gulvfliser, i dusjsone legges mindre fliser for å ivareta fall. På bad leveres i tillegg 60x60 veggfliser i dusjsone i kombinasjon med malte vegger, eller helfliset som en del av våre tilvalg. Her forutsettes at en kjøper tidlig i prosessen. Det er også mulig å velge farge på flisene. Se ytterligere spesifikasjon av leveransen i salgsprospekt/brosjyre.

Varmeanlegg

Alle boligene i Norheimsmarka blir levert med vannbåren gulvvarme som standard løsning i baderom, entre, oppholdsrom i 1. etg. og vaskerom. Om en skulle ønske det kan en i tillegg velge å oppgradere til vannbåren varme også i andre rom.

I en bolig med vannbåren gulvvarme får du tilført varme fra varmtvann som sirkulerer i rør i gulvene i boligen. Dette gir en veldig god og jevn varme i, uten å oppta plass som radiatorer eller panelovner gjør. Fremtidsrettet installasjon – mange muligheter.

BOLIGBESKRIVELSE

Elektrikerarbeid

Alle installasjoner leveres iht. siste el. standard, som er NEK 400. Dette gir en god dekning av stikk kontakter. I tillegg leveres belysning i kjøkkeninnredning og baderoms innredning i 1. etasje. Det leveres også belysning i tak på kjøkken, soverom, gang, bad og bod.

TV/Internett/Telefon/Radio

Det leveres forberedt for bredbånd/TV punkt i hver bolig. Det leveres IKT-skap for plassering av trådløse ruter. Alle TV/Data-punkt leveres som tilvalg.

Diverse

For at du som kjøper av bolig få muligheten til å skreddersy din nye bolig, tilbyr Odd Hansen nettbasert tilvalgsløsning. Her vil du som kjøper få muligheten til å skreddersy din nye bolig med tanke på farger, fliser, parkett, bad, kjøkken mm. Vi som utbygger hjelper deg gjerne med denne prosessen.

Du vil i tillegg få muligheten til egne møter med våre dyktige underleverandører for å få anledning til å gjøre dine tilpasninger av boligen. I disse møtene vil du kunne velge kjøkken innredning, baderomsinnredning, farge på vegger, samt fliser og parkett.

Det vil bli inngått egne endringsavtaler med prisoversikt for ev. endringer som foretas. Det vil ikke bli anledning til å benytte andre leverandører, og det er ikke anledning til å utføre egeninnsats.

SALGSBESKRIVELSE

Selger/Oppdragsgiver

Odd Hansen Prosjekt AS org.nr. 999568807

Eierform

Borettslag

Boligtype

Rekkehus og enebolig

Adresse og eiendomsbetegnelse

Gnr 148, bnr 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082 og 1062 i Karmøy kommune.

Selger vil forestå organisering av eiendommen, herunder som borettslag og tildeling av eget andelsnummer. Prosjektet kan bestå av ett eller flere borettslag og/eller andelshavere/eiendommer, både over og under bakken mht. hva som er formålstjenlig.

Prosjektet/organisering

Norheimsmarka borettslag er foreløpig planlagt gjennomført ved utbygging i to byggetrinn, rekkehus og eneboliger. Prosjektet vil bestå av 18 rekkehus og 7 eneboliger. Prosjektet er planlagt og selges som ett borettslag som etter hvert etableres. Selger tar sikte på å organisere garasjeanlegget i en næringsseksjon, dog kan selger velge annen organisering av plassene, herunder bruksrett til plasser eller som tilleggsdel til seksjoner.

Tekniske anlegg etc. for borettslaget er planlagt plassert i borettslagets egen eiendom. Dersom enkelte funksjoner for borettslaget likevel blir lagt i garasjeanlegget, som for eksempel sykkelparkering, tekniske rom med mer, kan selger overføre en bruksrett eller ev. en eierandel i garasjeanlegget til borettslaget.

Tomt

Selger tar forbehold om endringer knyttet til tomtens størrelse og endelige grenser, inntil endelig kart- og delingsforretning er gjennomført. Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, dvs. uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen.

Reguleringsforhold

Tomtene er regulert til bolig iht. plan av dato med revideringer av dato. Se vedlagte reguleringsbestemmelser og reguleringskart.

SALGSBESKRIVELSE

Parkering

Det medfølger 2 stk. parkeringsplasser til hver enebolig, hvorav en er i carport. P-plassene er plassert ved bolig. Det medfølger 1,25 p-plass pr. rekkehus. P-plassene er plassert på eget område for parkering, se utomhusplan.

Arealberegning

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærrom (P-rom) beregnet etter NS3940:2007. BRA angir boligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusivt areal for ev. innvendig bod, uten fradrag for sjakter.

P-rom angir arealet av alle boligens rom, inklusive innvendige vegger, eksklusive innvendig bod og vegger som omslutter boligen. Selger tar forbehold om 3% arealavvik.

Boligene bygges etter Teknisk forskrift av 2017. Se for øvrig leveransebeskrivelsen i prospektet for mer detaljert informasjon.

Fellesutgifter

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige fellesutgifter eneboliger er for første driftsår stipulert til ca kr. 23,- pr. m² BRA pr. måned. Månedlige fellesutgifter rekkehus er for første driftsår stipulert til ca kr. 25,- pr. m² BRA pr. måned.

I de stipulerte fellesutgiftene har man lagt til grunn renter fellesfjeld, bygningsforsikring, felles strøm, TV/internett, forretningsførsel, kommunale avgifter og kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer etc.

Driftskostnadene for felles uteareal på Norheimsmarka er inkludert i felleskostnadene og betales av de som eier plass(er) i borettslaget. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører.

Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i borettslagets vedtekter og bygger i utgangspunktet på andelsbrøken. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes med lik fordeling på alle seksjoner, eller etter for-bruk. Selger vil engasjere Haubo som forretningsfører for borettslaget for første driftsår. Kjøper må forskuttede 3 mnd. fellesutgifter ved overtakelsen, slik at borettslaget får nødvendig likviditetstilskudd.

SALGSBESKRIVELSE

Selgers forbehold vedrørende igangsetting

Følgende forbehold gjelder for gjennomføring av kontrakten. Det tas forbehold om at selger har oppnådd salg tilsvarende minimum 60 % av brutto salgsverdi, det tas videre forbehold om at igang-settingstillatelse er gitt og at utbygger oppnår tilfredsstillende entreprise.

Med «igangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet og tidspunkt for igangsettelse. Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen(e), har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp, inklusive opptjente renter, refundert av selger gjennom megler og eventuelt stilt § 12 garanti vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Ferdigstillelse/overtagelse

Rekkehusene, med unntak av utomhusarealer antas å kunne ferdigstilles i løpet av 2. kvartal 2025. Eneboligene antas å kunne ferdigstilles 3. kvartal 2025. Utbygger søker å ferdigstille prosjektet så raskt som mulig.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova § 10. Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til fremdrift og gjennomføring i store og komplekse byggeprosjekter som det foreliggende, herunder med hensyn til når offentlige godkjenninger vil foreligge. På denne bakgrunn vil selger fastsette en endelig overtagelsesdato når man har sikkerhet for når dette kan skje.

Overtagelsesmåned vil bli meddelt med ca. 3 måneders skriftlig varsel fra selger. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig senest 6 uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som parternes avtalte overtagelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i kjøpers rettigheter i henhold til bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørsog overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeid på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

SALGSBESKRIVELSE

Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse fordi mindre arbeider gjenstår. Av midlertidig brukstillatelse skal fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeider har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger. Fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt etter overtagelse av boligen. Borettslagets styre eller interimsstyre vil representere hver andelshaver på overtagelsesforretning. Overtagelse av fellesarealer kan gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige.

Kjøpsprosessen

Kjøpetilbud skal innleveres skriftlig til selger sammen med godkjent legitimasjon. Kjøpetilbudet skal være fritt for ethvert forbehold og bindende frem til det er akseptert, eller avslått av selger. Kjøpetilbud med annen akseppfrist fra budgiver vil bli forkastet. Kjøpetilbudet skal inneholde en finansieringsplan samt kontaktperson i kredittinstitusjon med telefon-nummer dersom kjøpet skal finansieres med lånte midler. Kjøpetilbudet skal lyde på salgspris i henhold til gjeldende prisliste på budgivers leilighetsalternativ. Selger forbeholder seg retten til enhver tid å akseptere eller forkaste ethvert kjøpetilbud.

Det forutsettes at kjøpetilbud legges inn på grunnlag av informasjonen i salgsmaterialet, inkludert vedtekter og kjøpekontrakter og en eventuell aksept gis under samme forutsetning av at budgiver har gjort seg kjent med informasjonen. Dokumentene kan fås ved henvendelse til megler og kan også leses/lastes ned fra prosjektets hjemmeside.

Omkostninger

Dokumentavgiften blir beregnet av tomteverdien. Det er verdien på tomten på tinglysningstidspunktet som blir lagt til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Det kan komme justering av dokumentavgiften, og det er kjøper som har ansvar for mellomlegget. Det blir tatt forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Som en del av det samlede vederlaget skal kjøpet i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift kr. 15.000,-
- Andelskapital kr. 5.000,-
- Etableringskostnad Bate kr. 2.000,-
- Tinglysningsgebyr for skjøte kr. 430,-
- Tinglysningsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 430,-
- Gebyr for panteattest kr. 172,-
- Omkostninger totalt kr. 23.032,-

Fellesgjeld: Det blir fellesgjeld på hver andel.

Finansiering: Ta kontakt med bank for å avklare finansielle forhold og spørsmål knyttet til lån til kjøp av boligen og finansieringsbekreftelse.

Spesifikasjon av lån i Handelsbanken

Lån: kr 34 087 500,- (forutsatt at det utgjør 75% av verdien.)

Rente: 5,99%

Nedbetalingstid: 40 år (10 år avdragsfritt)

Etablering: kr 10 000,-

KAPITALKOSTNADER KNYTTET TIL BORETTSLAGETS FELLESGJELD

Borettslaget vil bli finansiert med 70% fellesgjeld. Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Løpetid for lånet er 40 år med avdragsfrihet de 10 første årene. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet er over.

Renten på fellesgjelden er flytende. Det er i budsjettet/prislisten lagt til grunn at fellesgjelden er et annuitetslån med en flytende rente på 5,99 %. Det presiseres at renten er basert på et indikativ tilbud og det er denne rentesatsen som er lagt til grunn i de stipulerte felleskostnadene.

Dersom renten blir endret før overtagelsen eller i løpet av lånets løpetid, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte enheten står spesifisert i prislisten.

Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Renteutgiftene på andel fellesgjeld er etter gjeldende regelverk fradragtsberettiget med 22 %, forutsatt at andelseier har skattbar inntekt.

Innskuddet er den del av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår som en del av borettslaget sin finansieringsplan sammen med felleslån og andelskapital. Dersom selger endrer prisene på usolgte enheter etter at borettslaget sin finansieringsplan er vedtatt, vil økningen ikke inngå som en del av innskuddet, men omtales som kontantdel. Denne verdien vil ikke være sikret med pant i borettslagets eiendom.

IN-ordning

Borettslaget vil etablere IN-ordning som gjør at andelseierne kan velge å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden.

Informasjon om garanti/borettslagenes sikringsordning

Borettslaget tilknyttes en sikkerhetsordning som gir en sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader.

Det vil kunne ta inntil 4 måneder etter overlevering før lån til fellesgjeld er på plass, dette inkluderer også IN-ordning. Frem til lån til fellesgjeld er på plass, betaler kunden sin andel av renter på byggelånet til utbygger som felleskostnad.

SALGSBESKRIVELSE

Betalingsbetingelser/garantier

Kjøpesum og omkostninger skal innbetales senest 3 virkedager før overtagelse. Megler besitter kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetalinger til selger, med mindre selger stiller nødvendig bankgaranti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Forretningsfører

Selger vil engasjere Haubo som forretningsfører for borettslaget.

Forsikring

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtagelse vil eiendommen forsikres gjennom borettslaget fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Ligningsverdi/eiendomsskatt

Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Ligningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Ligningsverdien for sekundærboliger utgjør 80 %. For nærmere info, se skatteetaten.no.

Leverandøravtaler

Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler som er nødvendig for drift av bygget. Selger bestiller på vegne av borettslaget leverandør av kabel-tv og internett, som vil kunne ha en bindingstid på 3-5 år.

Mindre gjennomtrekk

Borettslag er også et bra valg for deg som ser etter et godt og stabilt bomiljø. Til forskjell fra sameier, har de nemlig lovregulerte restriksjoner på utleie, med et tak på leie ut til noen i tre år. Det gjør boligene mine attraktive for investorer som kun vil kjøpe for utleie, og du får «mindre gjennomtrekk» av naboer.

Tilvalg og endringer

Utbygger utarbeider tilvalgsliste

Hvitvasking

Meglere er underlagt Lov om hvitvasking, med plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

SALGSBESKRIVELSE

Videresalg/endring av kjøper

Kjøper kan ikke uten selgers samtykke videreselge (transportere) kjøpekontrakten før overtagelse med virkning overfor selger. Dersom selger gir slikt samtykke, kan selger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette. I tillegg vil selger kreve kr 50.000,- som kompensasjon for selgers og meglers arbeid i forbindelse med transporten.

Melding om videresalg som mottas senere enn før meddelt dato for overtagelse, tillates ikke gjennomført. Selv om boligen med kjøpekontrakten er solgt videre før den er overtatt, frigis ikke opprinnelig kjøper for sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Inntil fullt oppgjør har funnet sted og boligen er overlevert, kan selger fortsatt gjøre ethvert krav i henhold til kjøpekontrakt gjeldende mot opprinnelig kjøper.

Eventuelt videresalg kan kun skje på slike vilkår som ufravikelige lovbestemmelser måtte angi, jf. bl.a. avhendingsloven § 1-1 (4). Dersom kjøper ønsker å endre navn på hvem som skal stå i skjøtet ved overtagelse internt i familien eller i eget selskap og at en slik endring godkjennes av selger, påløper det et gebyr stort kr. 15.000,-. Melding om navneendring som mottas senere enn 6 uker før meddelt dato for overtagelse, tillates ikke.

Avbestilling

Avbestillingsgebyr etter bustadoppføringslova § 54 ved avbestilling før selger har vedtatt byggestart og meddelt dette til kjøper, er satt til 5 % av kjøpesummen. Ved avbestilling etter selgers beslutning om byggestart og meddelelse av dette til kjøper fastsettes selgers krav på erstatning til 10 % av kjøpesummen.

Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Energimerking

Boligene antas å få energimerke B, farge Grønn. Det vil kunne forekomme individuelle avvik mellom boligene i prosjektet. Selger er ansvarlig for at hver bolig etter overtagelse vil få en individuell energiattest som bekrefter energimerket.

SALGSBESKRIVELSE

Servitutter/heftelser

Servitutter som ikke slettes følger eiendommen. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler som kan få betydning for denne eiendommen. Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/heftelser dersom offentlig myndighet krever det.

Slike servitutter/heftelser kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk/vann og avløp/veiadkomst m.v. fra kommune, naboeiendommer og/eller ulike leverandører. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil selger tinglyse pengeheftelser på eiendommen, men boligen vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst panterett til borettslaget. Borettslagets panterett sikrer innenfor pålydende den enkelte andelshaver oppfyllelse av felles forpliktelser.

Lovanvendelse

Boligene selges etter bestemmelsene i Bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43 med endring av 16. desember 2016), loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakt, jfr. §3. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når kjøper er juridisk person, profesjonell eller investor, eller etter at prosjektet er ferdigstilt.

Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger står likevel fritt til å selge etter Bustadoppføringsloven. Forbehold og generelle forutsetninger Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for boligens detaljutføring som farger, materialer, mv.

Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Salgsprospekt viser også tegninger, animasjoner og andre illustrasjoner med utstyr som ikke medfølger boligen.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger, og inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme, jf. nedenfor, og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsprospektet og teknisk beskrivelse, med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger.

SALGSBESKRIVELSE

Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel hva gjelder plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene.

Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet. Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Selger tar forbehold om mindre justering av oppgitt areal. Selger tar videre forbehold om endringer av utomhusanlegg og fellesareal.

Kjøper skal så langt det er mulig orienteres skriftlig om endringer av betydning som foretas. Ingen av de endringer selger har rett til å gjennomføre etter ovenstående bestemmelser gir kjøper krav på erstatning og/eller prisavslag. Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig stand jf. Bustadoppføringsloven § 7, og i samsvar med beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgers side. På samme måte vil det være unntak for riss/saltutslag på synlige betongoverflater i garasje og utvendige murer.

Teknisk beskrivelse utarbeidet av selger og som følger prospektet og som vedlegg til Kjøpekontrakten, gjelder som selgers forpliktende leveranse. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom tegninger og beskrivelse, gjelder beskrivelsen foran tegninger. Ting og løsøre som er vist på tegninger og illustrasjoner, og ikke spesifisert i beskrivelsen, leveres ikke. Selger står fritt til å fordele boder.

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.