



PRESTEVANNSLIA 15

04

Velkommen til Prestevannslia 15

06

Nøkkelinformasjon/Megler

14

Beliggenhet

21

Plantegning

25

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter



PRESTEVANNSLIA 15

Prestevannslia 15A og 15B er 2 stk. 1/2-part av 2-mannsboliger som vil stå ferdig i 2023! Boligene har en høy og fri beliggenhet på en høyde i Prestevannslia. Her er det flott utsikt over Prestevannet, lysløype like ved og gangavstand til Kirkenes Sykehus.

Boligene har en moderne og meget innholdsrik planløsning. Her er stue og kjøkken flyttet opp i 2. etasje for en maksimal utnyttelse av lys, sol og utsikt. Boligene kan også skilte med 2 bad, eget vaskerom og hele 4 soverom. I tillegg er det egen carport med sportsbod. På toppen av carporten har det blitt plass til en stor terrasse. Boligene bygges av Varja Entreprenør AS og selges av Varja Holding AS

PRESTEVANNSLIA 15

Fastpris	4 890 000 - 4 990 000
Totalpris	4 891 342/4 991 342
P-rom	114 m²
Bruksareal	118 m² + 30,2 (carport)
Soverom	4
Bad	2
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2023



Lars Erik Bjørn

Eiendomsmegler MNEF

91 59 82 89 / bjorn@partners.no



Mia Benedicte Lund

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

41 45 20 78 / lund@partners.no

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING

Markedsgata 21-25 9505 Alta



KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i boligens 2. etasje, i åpen løsning med stua. Kjøkkeninnredningen leveres i hvit slett utførelse eller tilsvarende og med stålhåndtak. Benkeplatene er i laminat utførelse. Oppvaskkum er underlimt i benkeplaten. Kjøkken leveres med hvitevarer Koke/induksjons topp, komfyr, kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og ventilator.

NB! Illustrasjonen inneholder fargevalg og endringer/tilvalg, samt møbler/løsøre som ikke er en del av standard leveranse. Kjøkkentegninger kan oversendes ved henvendelse til selger.



ROM

Boligen har 2 badrom, ett i hver etasje. Boligen har i tillegg et vaskerom med adkomst til garasjen. Til bad leveres baderoms innredning i hvit slett utførelse eller tilsvarende med varierende bredde avhengig av utforming av badet. I leveransen inngår også speil med tilhørende lysarmatur m/stikkontakt. På vaskerom leveres utslagsvask og tilkobling for vaskemaskin. Hvitevarer(vaskemaskin/tørketrommel) på vaskerom inngår ikke i leveransen.

NB! Illustrasjonen inneholder fargevalg og endringer/tilvalg, samt møbler/løsøre som ikke er en del av standard leveranse. Kjøkkentegninger kan oversendes ved henvendelse til selger.





BELIGGENHET

Boligen bygges i et nyere boligfelt på Skytterhudfjellet/ Prestevannslia. Bygget får en flott plassering, høyt og fritt i terrenget. Fra boligene vil det bli nydelig utsikt over Prestvannet, som ligger kun 140 meter på nedsiden. Det er gangavstand til Skytterhusfjellet barnehage og Nye Kirkenes Sykehus. Lysløypa går forbi like ved boligfeltet, som er omkranset av flott natur.





Prestevannslia 15

Nabolaget Bjørkheim - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

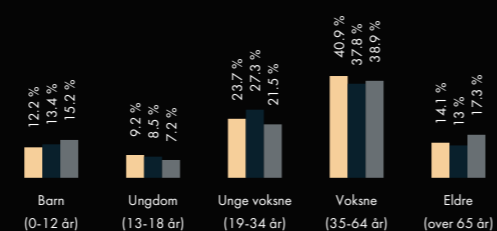
Offentlig transport

☰ Skytterhusfjellet	6 min 🚶
Linje 110, 111, 112	0,5 km
✈ Kirkenes Høybuktaoen	16 min 🚗

Skoler

Kirkenes skole (1-10 kl.)	7 min 🚶
500 elever, 23 klasser	3,9 km
Bøkfjord skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
50 elever, 4 klasser	4 km
Hesseng flerbrukssenter avd. sko...	7 min 🚶
242 elever, 12 klasser	4,7 km
Sandnes og Bjørnevåtn skole (1-1...	11 min 🚶
331 elever, 13 klasser	7,5 km
Kirkenes ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
500 elever, 23 klasser	3,6 km
Kirkenes videregående skole	7 min 🚶
510 elever, 29 klasser	4,5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørkheim	1 297	511
Hesseng	1 957	806
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Skytterhusfjellet barnehage	7 min 🚶
65 barn, 3 avdelinger	0,6 km
Kirkenes barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
72 barn, 4 avdelinger	3,2 km
Bjørnehiet familiebarnehage (0-5 år...)	7 min 🚶
10 barn, 1 avdeling	3,9 km

Dagligvare

Coop Extra Kirkenes	5 min 🚶
Kiwi Hesseng	5 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling Alta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

PLANTEGNING

INNHOOLD

Boligene (pr. enhet):

1.etasje:

BRA (bruksareal): 59 kvm. Følgende rom er oppgitt som primærrom:
Vindfang, hall, 3 soverom, baderom og vaskerom: 55,5 kvm.

2.etasje:

BRA (bruksareal); 59 kvm. Følgende rom er oppgitt som primærrom:
Stue/kjøkken, soverom, bad og garderobe: 59 kvm.

Carport med utebod:

BRA (bruksareal): 30,7 kvm. (hvorav utebod er ca. 6,2 kvm)

Plantegning på side 23 er for Prestevannslia 15A

Plantegning på side 24 er for Prestevannslia 15B



P-ROM	114 M²
BRA	118 M²





EIENDOMMEN

Beskrivelse av prosjektet

Prestevannslia 15A og 15B er 2 stk. 1/2-part av 2-mannsboliger som vil stå ferdig i 2023! Boligene har en moderne og meget innholdsrik planløsning. Her er stue og kjøkken flyttet opp i 2. etasje for en maksimal utnyttelse av lys, sol og utsikt. Boligene kan også skilte med 2 bad, eget vaskerom og hele 4 soverom. I tillegg er det egen carport med sportsbod. På toppen av carporten har det blitt plass til en stor terrasse. Boligene bygges av Varja Entreprenør AS og selges av Varja Holding AS

Om innvending standard kan det bl.a. nevnes:
Gulv: Stue, kjøkken, hall og soverom leveres med 14 mm 3-stavs eike parkett. Vinylbelegg i bod lys grå. Flis i gang 300x300 lys grå og bad gulv 200x200 lys grå. Gulv leveres med fliser med gulvvarme i bad. På gulv i gang ved inngangsdør legges fliser med elektrisk gulvvarme.

Vegger: Innvendige vegger utføres med isolert bindingsverk og kles med gips, hel-sparklet og malt i farge S-0502Y. Bad leveres med hvite våtroms plater med flisemønster på vegger.
Himling: Innvendige himlinger sparklet og malt gips farge S-0502Y i stue/kjøkken og soverom. I noen oppholdsrom er det innkassing i taket langs vegg for ventilasjon. I underordnede rom kan taket bli nedforet for å skjule tekniske installasjoner.

Kjøkken: Kjøkken leveres i hvit slett utførelse eller tilsvarende og med stålhandtak. Benkeplatene er i laminat utførelse. Oppvaskkum er underlimt i benkeplaten. Kjøkken leveres med hvitevarer Koke/induksjons topp, komfyr, kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og ventilator.

Bad/vaskerom: Til bad leveres baderoms innredning i hvit slett utførelse eller tilsvarende med varierende bredde avhengig av utformingen av badet. I leveransen inngår også speil med tilhørende lysarmatur m/stikkontakt. På vaskerom leveres utslagsvask og tilkobling for vaskemaskin. Hvitevarer(vaskemaskin/tørketrommel) på vaskerom inngår ikke i leveransen.

Diverse/teknisk: Til soverom leveres garderobeskap med standard høyde 210 cm. Det leveres med slette dører, foliebelagte sponplate. Innredninger i entre/gang eller i boder inngår ikke i leveransen. Alle leiligheter har sikringsskap med jordfeilbryter og automatsikringer. Stikkontakter og brytere leveres i hvit utførelse. Nødvendig oppvarming med

temperregulering leveres i boligene. Ringeklokke ved inngangsdør. Det leveres optiske røykdetektorer som kobles i serie. Antall el.punkter er normal boligstandard NEK400; 2014. Boligene kan leveres med smarthus startpakke for lys og varmestyring via telefon eller nettbrett. Type Delta Dore eller tilsvarende som tilvalg.

Prosjektet / selskapet / eiendommen

Tiltakshaver på prosjektet er Varja Holding AS. Byggearbeider blir utført av Varja Entreprenør AS som totalentreprise. Prosjektet består av 2 stk 1/2-part av 2-mannsbolig. Boligen oppføres i henhold til gjeldende plan- og bygningslov TEK17. Boligene oppføres samlet sett i energiklasse minimum klasse B.

Leveransebeskrivelsen har som formål å klargjøre hvordan boligene er bygd opp samt hvilke materialer, utstyr og tjenester som inngår i leveransen. Sammen med evt. salgsoppgave/kjøpekontrakt, kontrakttegninger og eventuelle andre vedlegg utgjør dette den endelige dokumentasjonen på boligen. Dersom kjøper ønsker endringer i eller tilleggsbestillinger utover denne generelle leveransebeskrivelse, avtales dette senere i egen tilleggsavtale.

Forventet fremdrift

Forventet ferdigstilling er i 4. kvartal 2023.

Eierform

Eierseksjon.
Eiendommen er et sameie med 2 seksjoner. I forbindelse med seksjoneringen av bygget så vil det bli tinglyst vedtekter for sameiet. Seksjoneringen skal være utført innen overtagelse av boligene. Det er selgers ansvar å foreta seksjoneringen.

Boligtype

Prosjektet 1/2-part av 2-mannsbolig. Organisert som eierseksjoner.

Adkomst

Enkel adkomst fra kommunal veg.

Byggemåte og standard

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1. Leveransebeskrivelsen av 08.11.2021 er vedlagt i

salgsoppgaven for prosjektet. Denne inneholder detaljer om byggemåte og materialvalg. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i leveransebeskrivelsen før bud inngis.

Bebyggelsen

Det er planlagt 2 boliger i ett bygg. Seksjonseierne vil ha eksklusiv bruksrett til sin seksjon og eie en ideell andel i sameiets eiendom og fellesarealer i forhold til sameiebrøk.

Areal

Boligene (pr. enhet):

1. etasje:

BRA (bruksareal): 59 kvm. Følgende rom er oppgitt som primærrom: Vindfang, hall, 3 soverom, baderom og vaskerom: 55,5 kvm.

2. etasje:

BRA (bruksareal): 59 kvm. Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue/kjøkken, soverom, bad og garderobe: 59 kvm.

Carport med utebod:

BRA (bruksareal): 30,7 kvm. (hvorav utebod er ca. 6,2 kvm)

Opgitt areal på boligene er ifølge Fiskebeck Prosjekt, den 24.06.2021. Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

Tomt / tomteareal

Eiendommen er et sameie med 2 seksjoner. Hver seksjon benytter det areal som tillegger sin del av boligen. Samlet areal for tomten er p.t. 1.582,4 kvm. Hver seksjon forventes å disponere et tomteareal på +/- 750 kvm. Arealet er stipulert ut ifra målebrev og vil variere fra bolig til bolig. Boligene vil få et uteområde som er klargjort for plen (ikke tilsådd) og med gruset parkeringsplass.

Tomten er festet. Bortfester er Sør-Varanger Kommune. Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring/sameievedtekter. Eiendommen er tenkt seksjonert slik at med både andel av bygning og tilliggende grunn (innkjørsel/p-plass og hage) blir å tilhøre hhv. seksjon 1 og seksjon 2. Dette vil medføre at det ikke vil bli noe fellesareal på eiendommen.

Parkering

Parkering for en bil i carport. Utendørs parkering på gruset parkeringsplass.

Boder

En innvendig bod i boligens 1. etasje. Garderobesrom i tilknytning til soverom i 2. etasje. Kombinert sportsbod/teknisk rom i carport.

Internett / tv

Det er mulig å tegne avtale om TV/internett fra lokale tilbydere. Abonnement og ev. tilknytningsavgift må betales av kjøper.

Ventilasjon

Boligene leveres med et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning av god kvalitet tilpasset krav for energiklasse minimum B. Det leveres også sentralstøvsuger anlegg med 3 standard uttak 1 i hver etasje og 1 i sokkel på kjøkkeninnredning.

Tilvalg

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

Utenomhusarealer

Boligene vil få et uteområde som er klargjort for plen (ikke tilsådd) og med gruset parkeringsplass.

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av leiligheten.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake 3 % av kjøpesummen dersom annet beløp ikke er avtalt. Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Sameiet / forretningsfører

Eiendommen er et sameie med 2 seksjoner. I forbindelse med seksjoneringen av bygget så vil det bli tinglyst vedtekter for sameiet. Utkast til vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven. Seksjoneringen skal være utført innen overtagelse av boligene. Det er selgers ansvar å foreta seksjoneringen.

Vedtekter / husordensregler

Utkast til vedtekter er p.t. ikke klare.

Adgang til utleie

Boligene er godkjent med en boenhet og har ikke separat utleiedel. Boligen kan leies ut i sin helhet

Forsikring

I byggeperioden vil boligene bli forsikret av utbygger. Fra og med overtagelsen må kjøper selv tegne villa og innbo/løsøreforsikring.

Pengeheftelser

Iht. lov om Eierseksjonssameier §24, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantessikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Vei/vann/avløp

Adkomst fra kommunal vei, i henhold til situasjonskart. Vann og avløp i private vann/avløpsrør til offentlig nett.

Tinglyste rettigheter og servitutter / heftelser

Iht. lov om Eierseksjonssameier §24, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantessikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

Følgende heftelser er tinglyst og vil følge eiendommen, herunder seksjonene:
- 2022/517033-2/200 Feste kontrakt - vilkår. gjelder fra dato: 01.09.2021
TOMTEVERDI: NOK 1.035.000
ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 6.325
- 2022/517033-3/200 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Rettighetshaver: SØR-VARANGER KOMMUNE. Org.nr: 942110286. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg. Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg. Gjelder feste.
- 2022/517033-4/200 Bestemmelse om vann/kloakk. Rettighetshaver: SØR-VARANGER KOMMUNE, Org.nr: 942110286. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg. Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg. Gjelder feste.
- 2022/517033-5/200 Erklæring/avtale. Rettighetshaver: SØR-VARANGER KOMMUNE. Org.nr: 942110286. Bestemmelse om tette gjerder og beplantning i forbindelse med sikforhold langs gate. Gjelder feste.
- 2022/517033-6/200 Bestemmelse om tilbakekjøpsrett/gjenkjøpsrett. Rettighetshaver: SØR-VARANGER KOMMUNE, Org.nr: 942110286. Gjelder feste.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt p.t. da boligene p.t. ikke har blitt bygget. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell der man tar hensyn til om boligen er primærbolig eller sekundærbolig. Dette avhengig av om boligeier har folkeregistrert adresse i boligen. Se www.skattetaten.no for ytterligere informasjon om dette.

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til boligformål. Reguleringsplan Detaljregulering for Skytterhusfjellet, Felt B2F planid. 2030-2013002, gjelder. Nærområdet er under

utvikling. Det planlegges bl.a. 3 lavblokker med til sammen 28 leiligheter på tomten Prestevannslia 2-30. Byggearbeide i området må påregnes. Kontakt megler for nærmere opplysninger.

Offentlige forbehold

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

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Prisliste

Fastpris ved salg:
Prestevannslia 15A: kr. 4.890.000,- + omk.
Prestevannslia 15B: kr. 4.990.000,- + omk.

Omkostninger

kr. 1.342,- (NB: prisen er fast)

15A: kr. 4.891.342,- (Totalpris inkl. omkostninger)
15 B: kr. 4.991.342,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:
Tinglysningsgebyr skjøte kr 585,-
Tinglysningsgebyr pantobligasjon (pr. stk.) kr 585,-
Panteattest kr 172,-

Betalingsbetingelser/finansiering

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg skal innbetales til overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets

klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse endringene finner sted etter overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

De som ønsker å kjøpe bolig i dette prosjektet må, før innlevering av tegningsskjema/kjøpebekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter pr. boenhet blir ca kr. 24.000,-. Beløpet er stipulert av Sør-Varanger Kommune pr. år 2022 og inkluderer eiendomsskatt og festeavgift pr. boenhet. Beløpet kan bli endret som følge av endringer i kommunale gebyrer. Ifølge opplysninger fra Sør-Varanger Kommune den 27.09.2022.

Oppgjør

Kjøpesum + omkostninger skal være innbetalt til eiendomsmeglers klientkonto to dager før overtakelsen, samt eventuelle tillegg for tilvalg gjort etter kontraktsinngåelse. Innbetaling skal være synlig og tilgjengelig på meglers klientkonto senest overtakelsesdagen.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til boligen være overført kjøper, jf. bustadsføringslova.

Budgivning

- Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige og skal leveres til megler
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- Budgiver er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpsbekreftelsen aksepteres av selger. Kjøpsbekreftelsen kan ikke trekkes tilbake dersom selger er gjort kjent med denne.

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom selger har tatt forbehold skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt.

Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, ev. parkeringskjeller, herunder ferdigstillelsen av disse.

Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt.

Dersom det er tatt forbehold og garanti ikke stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt, eller byggearbeidene igangsettes, gis kjøper en særskilt hevingsadgang. Kjøper kan da varsle selger skriftlig om at de ønsker å benytte seg av hevingsadgangen. Selger må gis en frist på minimum ti virkedager for å bringe forholdet i orden.

Kjøpers betalingsplikt inntreder ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntreder betalingsplikten for ev. forskudd selv om garanti ikke er stilt.

Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Salgsbetingelser

Ved salg til forbruker selges boligene iht. bustadoppføringslova.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. Dersom kjøper ikke er forbruker, kan det avtales at eiendommen likevell selges etter bustadoppføringslova. Dersom eiendommen er ferdigstilt ved budaksept reguleres

handelen av avhendingslova.

Det forutsettes at hjemmelsdokument tinglyses på ny eier.

Forbehold om realisering av prosjektet

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet, herunder åpning av byggelån.
- Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse (byggningsarbeider) er gitt innen 31.12.2022. Med "igangsettingstillatelse" forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering.
- Igangsettelse av prosjektet forutsetterforhåndssalg av 1 bolig. Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist.
- Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 31.12.2022

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt. Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene / forbeholdene ikke er oppfylt.

Ferdigattest

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en tid etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse. Ved overtagelse ved midlertidig brukstillatelse anbefaler eiendomsmegler anbefaler at kjøper vurderer å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende forventet kostnad med å ferdigstille eiendommen.

Salg av kontraktsposisjon

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 15.000,- inkl. mva.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 30.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

Overtagelse

Boligen er forventet ferdigstilt 4.kvartal 2023. Angitt tidspunkt er foreløpig, og ikke bindende eller dagmulktutløsende. Boligen skal dog være ferdig senest 12 måneder etter at forbehold er frafalt. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes etter 12 mnd. fra tidspunkt for frafall av forbehold.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst fire ukers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtagelse skal selger sende megler.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før overnevnte frist, kan selger kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtagelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

Eiendommen skal overtas ved overtagelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, avholdes likevel selve forretningen, men overtakelsesdato utsettes til enten midlertidig

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

Selger skal overlevere eiendommen i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Det gjøres oppmerksom på at overtagelse vil kunne skje selv om eventuelle nødvendige formaliteter med seksjonering eller fradeling ikke er på plass.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

Bustadoppføringslova

Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. og ulovfestet entrepriserett.

Kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Akseptbrev vil da snarlig bli utstedt fra meglerforetaket. Avtalen inngås på bakgrunn av

opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og kjøpsbetingelser fra selger.

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Inneholder salgsoppgave og kontraktsdokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger, mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/belggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, anses som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov- eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket. 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 meglerforetaket dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Reklamasjon etter overtakelse, retting av mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Forbruker må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring. Dersom selger etter 14 dagers varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil forbrukeren kunne miste sin rett til utbedring. Forbruker har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at forbruker skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

Spesielle forhold i byggeperioden

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

oppholder seg på anleggsplassen.

Forsinkelse kjøper

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

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm. (jf. buofl. kapittel VII). Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

Forsinkelser

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. buofl. § 10.

Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser. Selger har rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i buofl. § 11.

Forhold som gjelder er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeid/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet.

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

- Dagmulkt.
- Heve avtalen.
- Kreve erstatning.

- Tilbakeholde deler av kjøpesum.

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med meglerforetaket dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Kjøpekontrakter

Avtale om kjøp av leilighet forutsettes inngått iht. bindende kjøpsbekreftelse/budskjema og kjøpekontrakt som følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Budregler

Boligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekreftelse/budskjema inngås hos megler. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme person.

Øvrige forbehold

Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

Alle opplysningene i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom

på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller rørføringer som ikke er vist på tegninger.

Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Utbygger tar forbehold om å foreta endringer i utformingen av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området. "Dersom utomhusarbeider ikke er fullført skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Det er avtalt at Megler holder tilbake 0,5 % av kontraktssummen inntil disse arbeidene er utført.

Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis. Kontraktsmøte avholdes inne rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bindende kjøpsbekreftelse.

"Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige leveranse fremkommer av situasjonsplan og tegninger som følger vedlagt til prospektet/kjøpekontrakten. Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeids-tegninger. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i dette prospekt kan inneholde avvik i forhold til de mer detaljerte plantegninger. Tegninger i målestokk kan fås utlevert hos megler eller av entreprenør ved tidspunkt for møte om eventuelle endringsarbeider.

Alle perspektiver, modell, illustrasjoner og møblerte planskisser i alt salgsmateriell er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse og det kan ikke bygges et krav på disse."

"Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte seksjoner og parkeringsplasser/boder.

Alle opplysninger i dette prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige.

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtakelse, deretter tegnes fullverdiforsikring av sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løssøreforsikring. " Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

Prospektet er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Leveransebeskrivelse fra Selger, datert 08.11.2021
- Fasade, plan og snittegninger, datert 26.10.20 og 08.08.20
- Reguleringsplan m/bestemmelser: Detaljregulering for Skytterhusfjellet, Felt B2F planid. 2030-2013002
- Planbestemmelser, kommuneplanens arealdel
- Situasjonsplan / utomhusplan
- Kjøpsbekreftelse/budskjema

Tomteareal og eierform (opplysninger om evt. feste)

Areal: 1 582 kvm, Eierform: Festet fellestomt, Festeavgift: kr. 6. 328, Festeavgift er oppgitt pr. 01.09.21 for hele tomten. Neste regulering av festeavgiften: 01.09.31 (10 års intervall). Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

Sameie

Sameievedtekter er ikke utarbeidet pr. 27.09.2022. Det er selgers ansvar å utarbeide vedtekter.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

Seksjonering

Eierseksjonen vil tilhøre et sameie. Seksjonsnummer og eierbrøk og antall sameier bestemmes i forbindelse med seksjonering.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. lov om eierseksjoner §23

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Se vedlagt leveransebeskrivelse, datert 08.11.2021.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg skal innbetales til overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil

det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse endringene finner sted etter overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

De som ønsker å kjøpe bolig i dette prosjektet må, før innlevering av tegningsskjema/kjøpebekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Selgers standard kjøpekontrakt er tilpasset Bustadoppføringslova og kan ikke forventes benyttet ved salg til kjøpere som ikke er forbrukere og som dermed faller utenfor Bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det kunne gjelde særskilte betingelser, blant annet må det forventes et forskudd tilsvarende 20 % av kjøpesummen innbetalt ved kontraktunderskrift. Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge Finansieringsbevis.

Endringsarbeider

Endringsarbeid kan kun kreves for en verdi av inntil 15 % av kjøpesummen. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør. Det vil utarbeides egen tilvalgsliste med priser. Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag

hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Adresse og matrikkel

Prestevannslia 15, 9901, Kirkenes, Gnr. 26 bnr. 231 (snr. 1 og snr. 2) i Sør-Varanger kommune

Eier

Varja Holding AS, org.nr. 924 198 915.

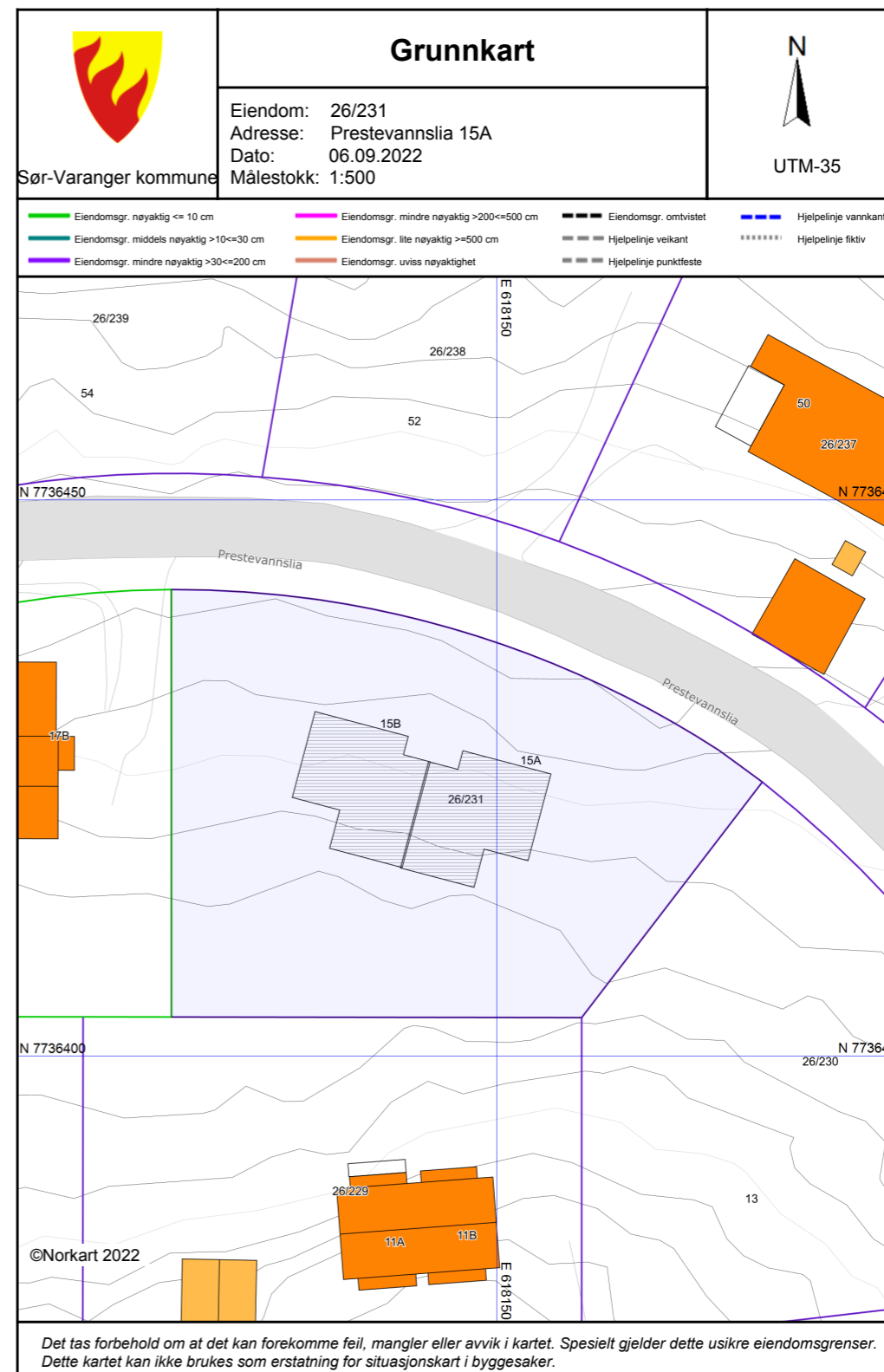
Oppdragsnummer

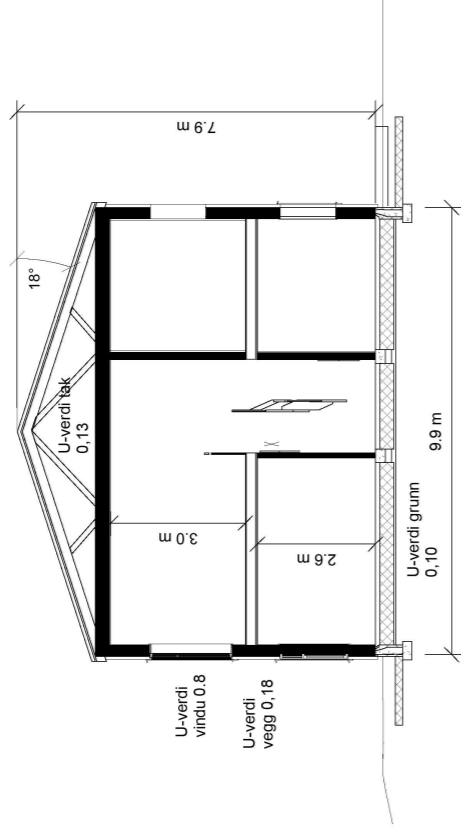
89-22-9000

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER





Nr.

Beskrivelse

Dato

Prestevannslia 15 A/B

Snitt

Prosjektnummer	0
Dato	08.07.2021
Tegner	J.A.M
Godkjent	T.B
Målestokk	1 : 100

S.04-01

Nr.

Beskrivelse

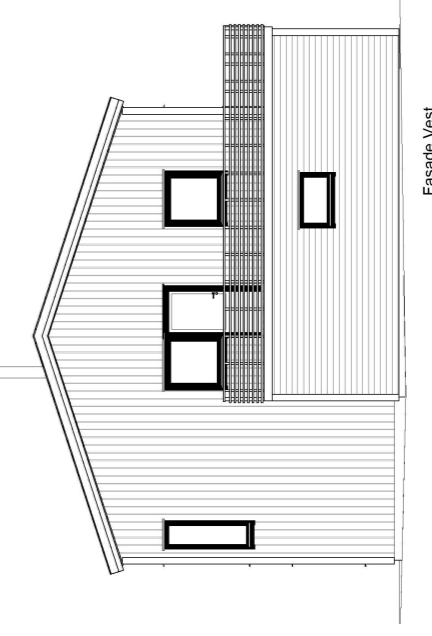
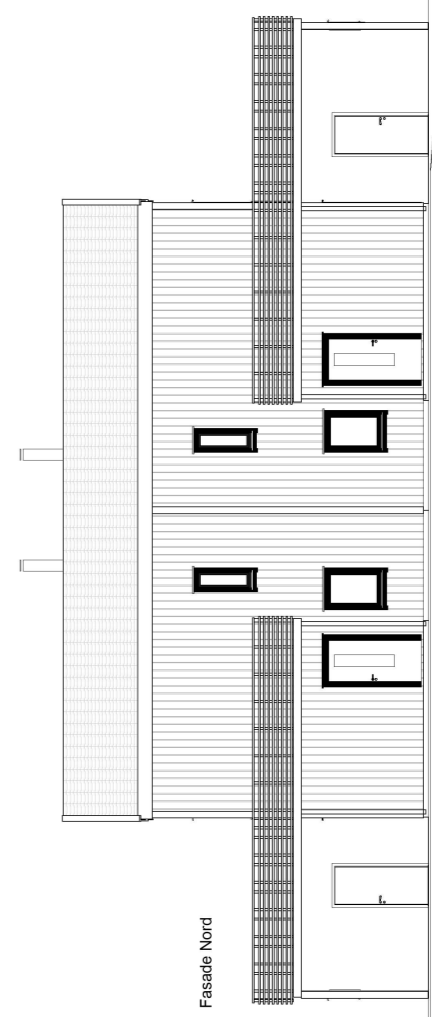
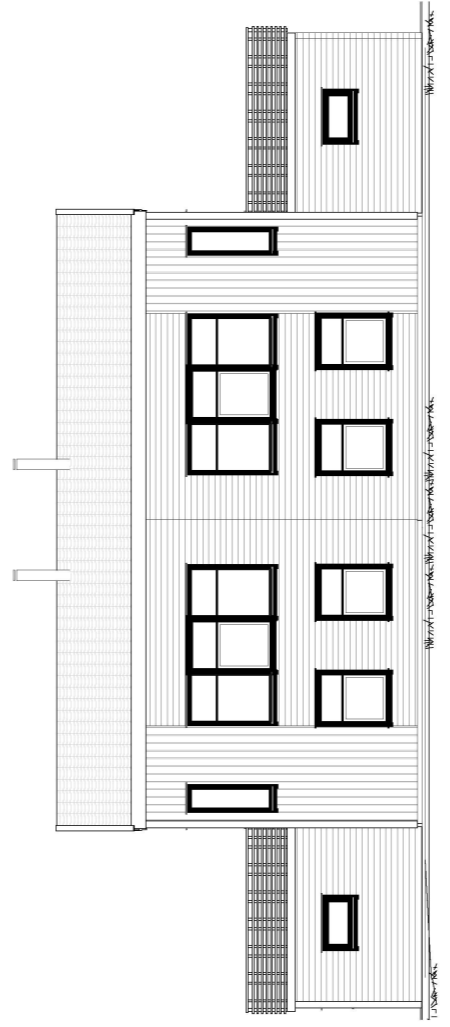
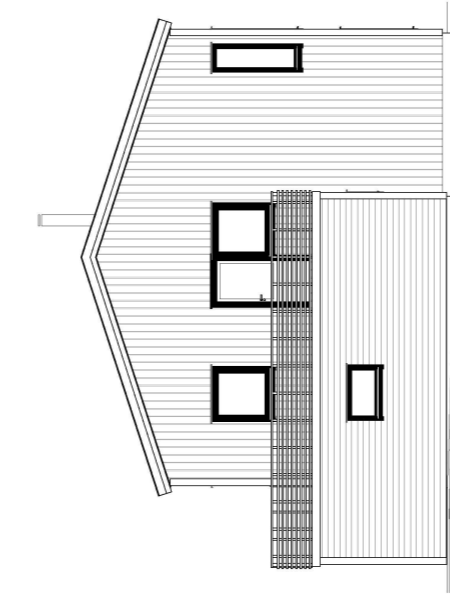
Dato

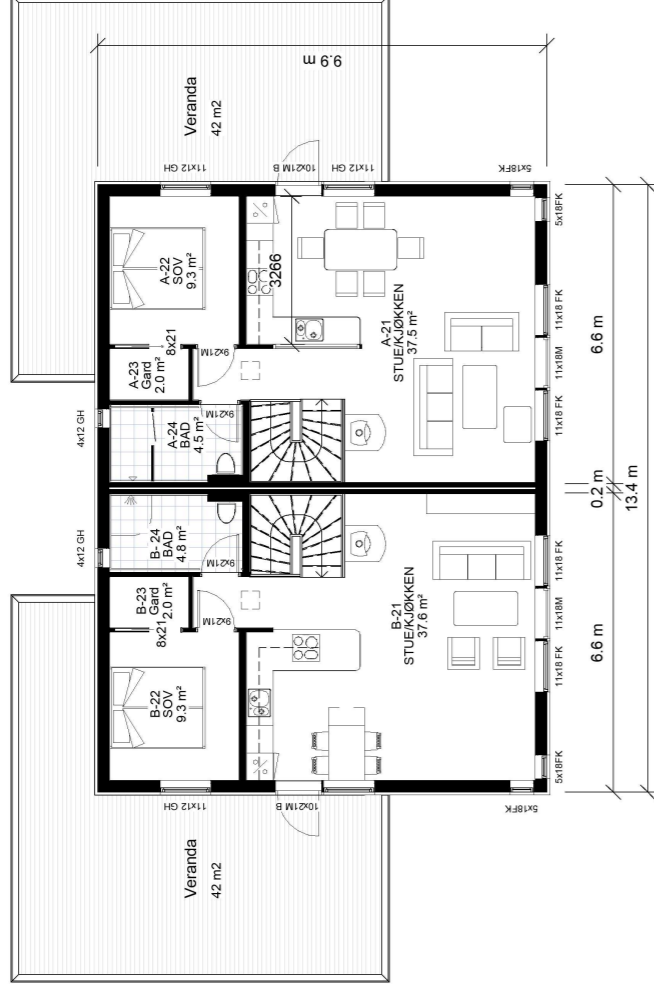
Prestevannslia 15 A/B

Fasader

Prosjektnummer	0
Dato	08.07.2021
Tegner	J.A.M
Godkjent	T.B
Målestokk	1 : 100

S.03-01





Nr.

Beskrivelse

Dato

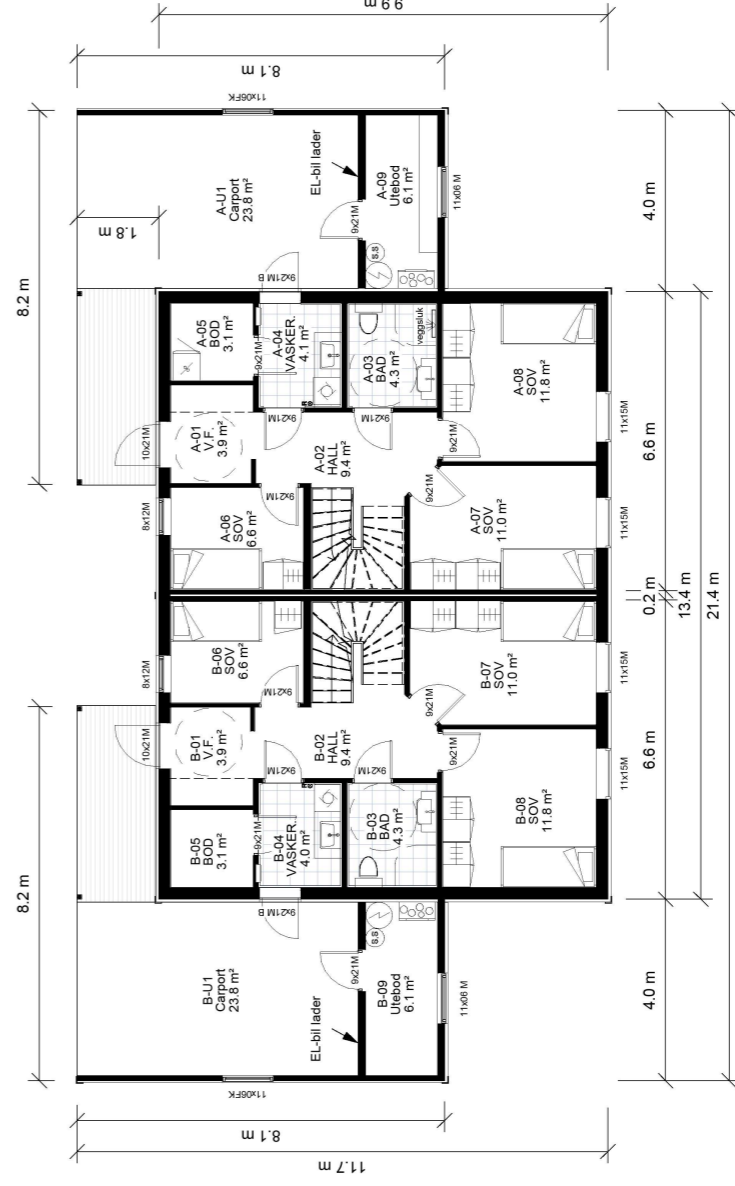
Prestevannslia 15 A/B

Plan 2 etg

Prosjektnummer	0
Dato	08.07.2021
Tegner	J-AM
Godkjent	TB
Målestokk	1 : 100

S.02-01

23.08.2021 13:33:31



Nr.

Beskrivelse

Dato

Prestevannslia 15 A/B

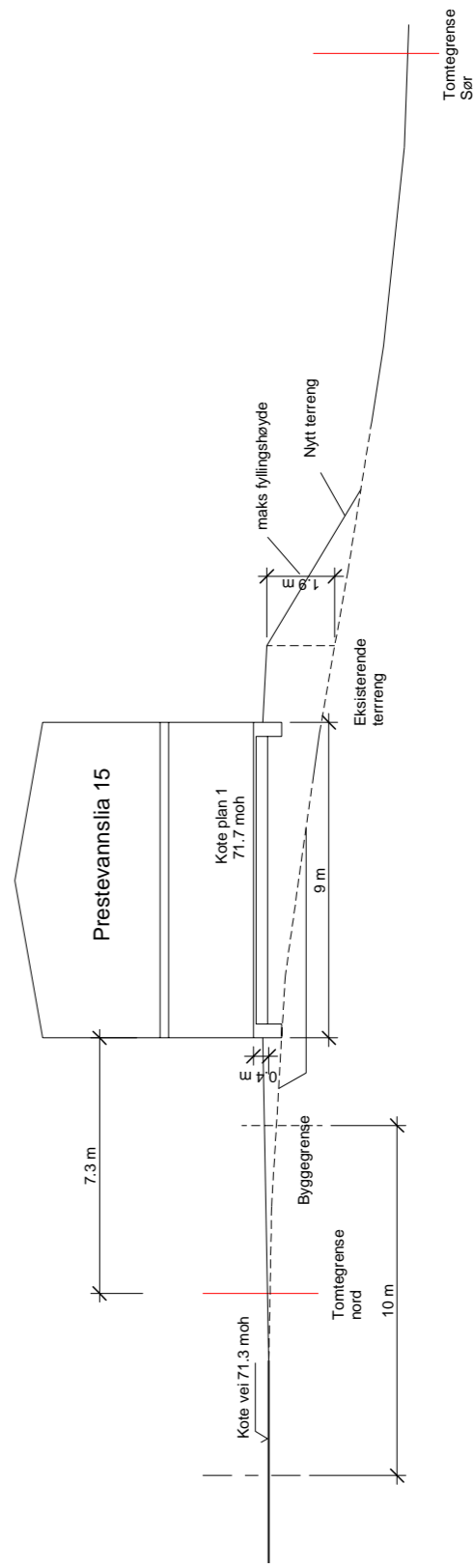
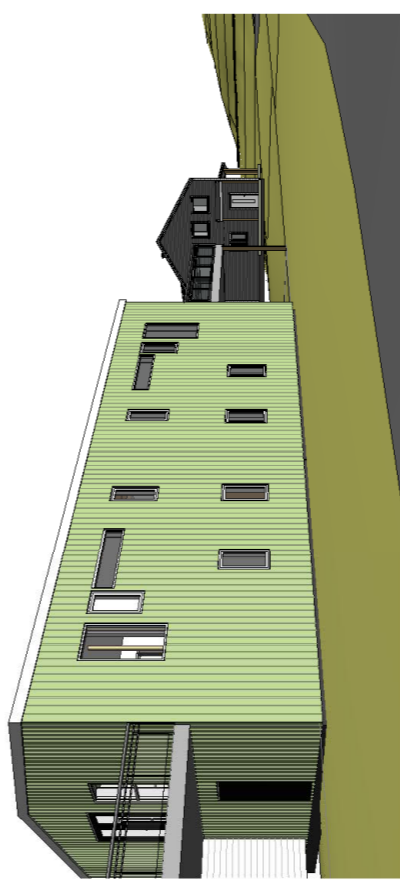
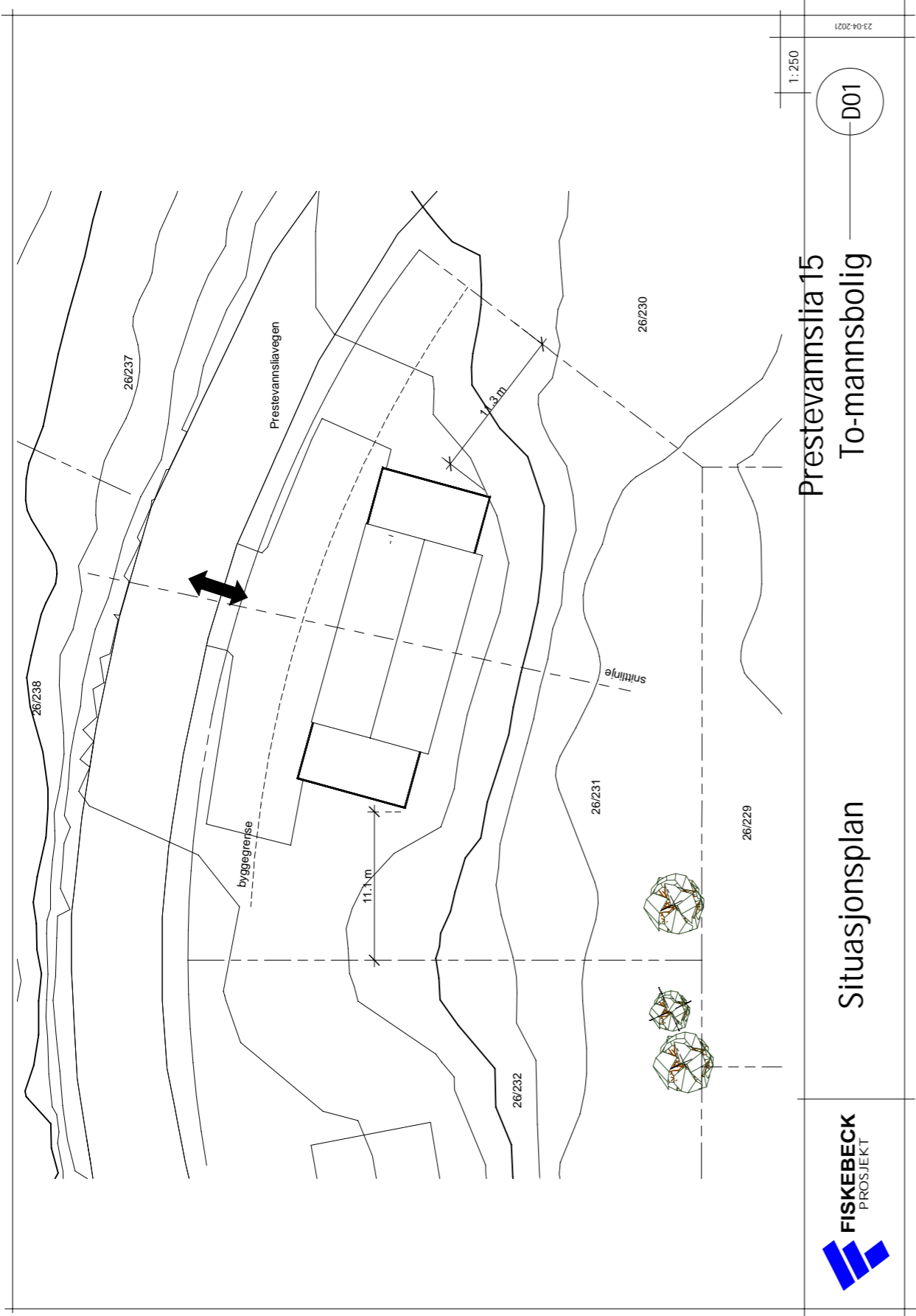
Plan 1 Etasje

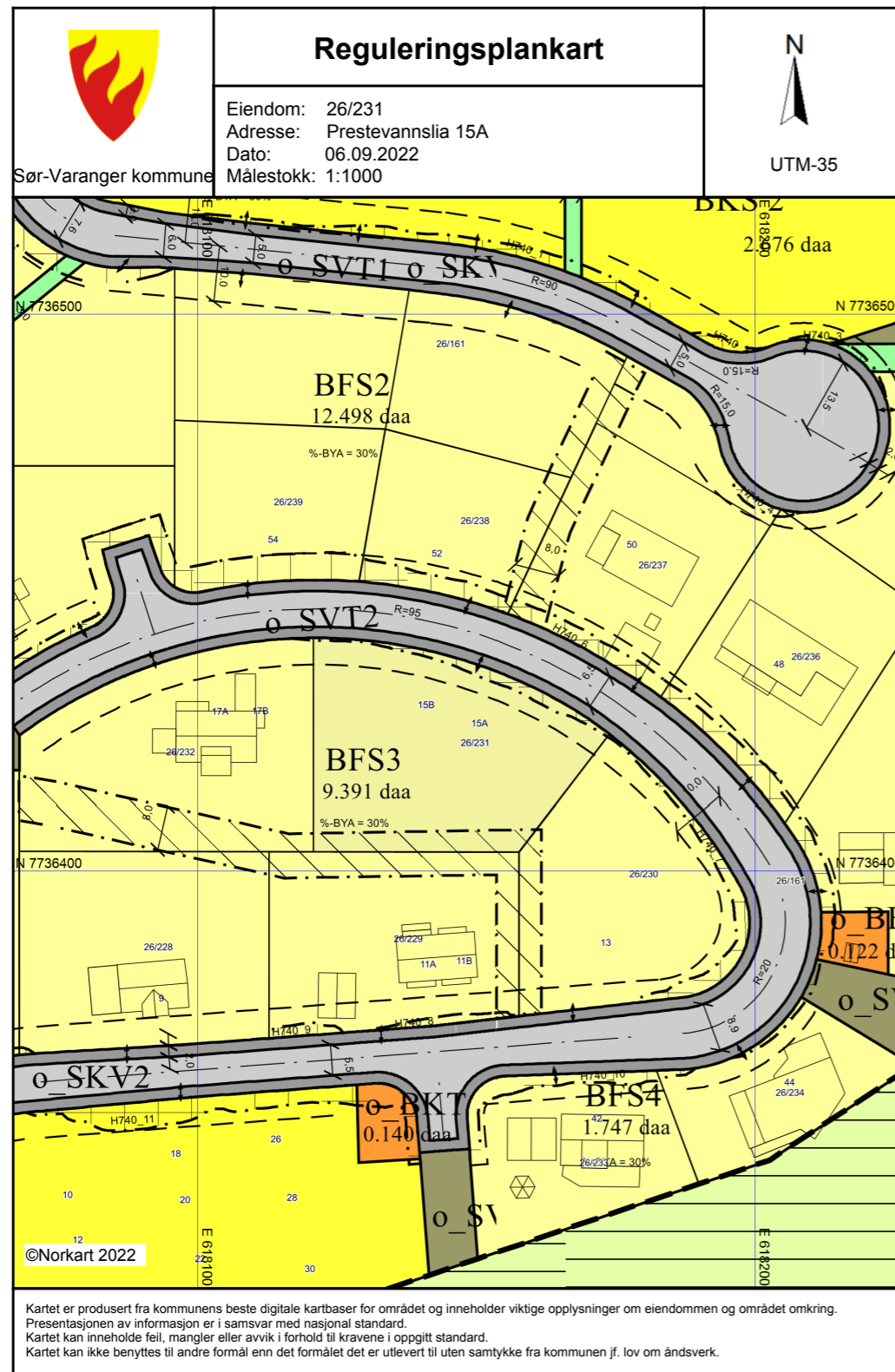
Prosjektnummer	0
Dato	08.07.2021
Tegner	J-AM
Godkjent	TB
Målestokk	1 : 100

S.01-01

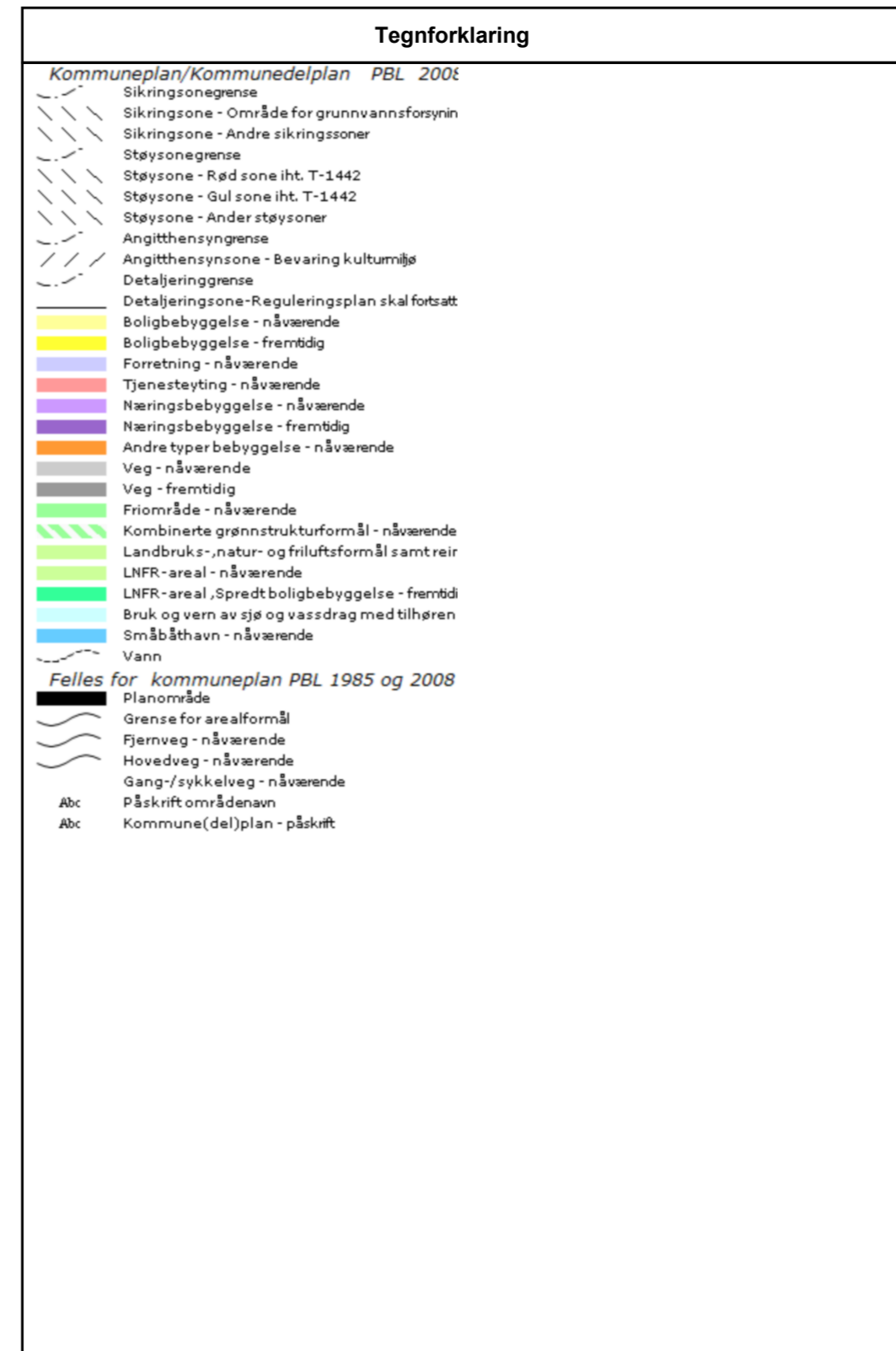
23.08.2021 13:33:30

Arealer	BRA	BYA
Bolig:	236m2	213 m2
Sportsbod:	12m2	
Sum:	248m2	213 m2





Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Garser i boligområder
	Område for forretning
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Annet byggeområde
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Gate/tun
	Parkeringsplass
	Bussholdeplass
	Friområder
	Park
	Anlegg for lek
	Leirplass
	Annet friområde
	Parkbelte i industristrøk
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	Vann- og avløpsanlegg
	Felles avkjørsel
	Fellesareal for garasjer
	Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	Område med flomfare
	Grense for restriksjonsområde
	Frisktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av anlegg
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Institusjon
	Energianlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Bolig/forretning/kontor
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Landingsplass helikopter
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Parkeringshus/-anlegg
	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
	Grønnstruktur
	Turveg
	Friområde
	Friluftformål
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
	Båndlegging etter andre lover
	Bestemmelseområde
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggeline
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Bru
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Brukar
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1582.4
Etablert dato	04.01.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	14.05.2022	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring: 29.12.2018
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting: 29.12.2018

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.for.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning	29.11.2021	16/2088		26/161 (-1730,4), 26/232 (1730,4)
Oppmålingsforr.	29.11.2021			26/227, 26/228, 26/229, 26/230, 26/231
Onummerering	01.01.2020		Tinglyst	26/231
Onummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom	29.12.2016	16/2088	Tinglyst	26/161 (-1582,5), 26/231 (1582,5)
Oppmålingsforr.	29.12.2016		07.01.2017	26/229, 26/230
Fradeling av grunneiendom	29.12.2016	16/2088	Tinglyst	26/161 (-1730,7), 26/232 (1730,8)
Oppmålingsforr.	29.12.2016		07.01.2017	26/227, 26/228, 26/229, 26/231

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7736424.03	618139.42		Ja	1582.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VARJA HOLDING AS S924198915	Fester (F) 1/1	E. K. Andersons vei 10A 9912 HESSENG	
SØR-VARANGER KOMMUNE S942110286	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 406 9915 KIRKENES	

Adresser

Vegadresse: Prestevannslia 15 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9901 KIRKENES	Kirkesogn	11080201 Sør-Varanger
Grunnkrets	203 BJØRKHEIM	Tettsted	
Valgkrets	15 Kirkenes		

Vegadresse: Prestevannslia 15 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9901 KIRKENES	Kirkesogn	11080201 Sør-Varanger
Grunnkrets	203 BJØRKHEIM	Tettsted	
Valgkrets	15 Kirkenes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300958346		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Igangsettingstillatelse (IG)	07.10.2021
2	300958353		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Igangsettingstillatelse (IG)	07.10.2021

1: Bygning 300958346: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Igangsettingstillatelse 07.10.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	124
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	124
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	107
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	07.10.2021	03.11.2021
Endre bygningsdata	03.11.2021	03.11.2021
Endre bygningsdata	04.07.2022	04.07.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Prestevannslia 15B	H0101	26/231	124	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	60	0	60	0	0	0
H01	1	64	0	64	0	0	0

2: Bygning 300958353: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Igangsettingstillatelse 07.10.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	124
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	124
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	107
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
----------------	------	----------

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	07.10.2021	03.11.2021
Endre bygningsdata	04.07.2022	04.07.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Prestevannslia 15A	H0101	26/231	124	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	60	0	60	0	0	0
H01	1	64	0	64	0	0	0



Sør-Varanger kommune

Adresse: Postboks 406, 9915 KIRKENES

Telefon: 78 97 74 00

Utskriftsdato: 06.09.2022

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Varanger kommune

Kommunenr.	5444	Gårdsnr.	26	Bruksnr.	231	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Prestevannslia 15A, 9901 KIRKENES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Id	2004105
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.2018
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5444/2004105/Dokumenter/2004105_PLANBESTEMMELSER%20KPA%202018-2030%20ME2020.pdf
Delarealer	Delareal 1 582 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 582 m ² KPHensynsonenavn Andre støysoner KPStøy Andre støysoner
	Delareal 1 582 m ² KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Id	2013002
Navn	Detaljreguleringsplan for felt B2F i Skytterhusfjellet
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2016
Bestemmelser	- https://webhotel2.gjstline.no/GisLinePlanarkiv/5444/2013002/Dokumenter/2013002_BEST_ME%20detaljregulering%20for%20Skytterhusfjellet%20felt%20B2F%20120418.pdf
Delarealer	Delareal 70 m ² RPHensynsonenavn H740_7 RPBåndlagt fremtil 18000101 Båndleggingssone Båndlegging etter andre lover
	Delareal 1 582 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Felt navn BFS3
	Delareal 141 m ² RPHensynsonenavn H190_1 RPSikring Andre sikringssoner



Detaljregulering for Skytterhusfjellet felt B2F – mindre endring

Reguleringsbestemmelser

Planens ID:	2030-2013002
ArkivsakID:	17/3195 (13/225)
Dokumentdato:	12.04.18
Vedtak i kommunestyret:	15.06.16, KST sak 037/16
Vedtak om mindre endring:	24.04.18, UFPS sak 027/18

1. Generelt

1.1 Hensikten med planen

- Hensikten med planen er å oppfylle plankravet i gjeldende reguleringsplan med plan ID 2007001 før byggetillatelse kan gis.
- Planen legger til rette for boliger med tilhørende lekeareal, atkomstveier og teknisk infrastruktur.

1.2 Planavgrensning

- Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 12.04.18 i målestokk 1:1000 (i A2).
- Planen erstatter deler av reguleringsplan med plan ID 2007001 vedtatt 22.03.07, 2009005 vedtatt 28.04.2010, samt 2011004 vedtatt 28.09.2011.

1.3 Planområdets arealformål

Planområdet reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12-5:

- Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, nr. 1)
 - Boligbebyggelse (B)
 - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
 - Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
 - Blokkbebyggelse (BBB)
 - Lekeplass (BLK)
 - Energianlegg (o_BE)
 - Øvrige kommunalteknisk anlegg (o_BKT)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr. 2)
 - Kjørevei (o_SKV)
 - Annen veigrunn (o_SVG)

- Fortau (o_SF)
- Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr. 3)
 - Friområde (o_GF)
 - Turvei (o_GTD)
- Hensynssone (Pbl § 12-6)
- Andre sikringssoner (H190)
- Båndleggingssone - båndlagt etter andre lover (H740)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Støy

Støygrenser fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 gjelder i planområdet.

2.2 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming og tilgjengelighet skal legges til grunn ved utforming av bygninger, atkomst, parkeringsplasser, turveier og utearealer så langt det lar seg gjøre.

2.3 Parkering

2.3.1 Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse

Det skal avsettes areal til parkering som følger;

- 3 biloppstillingsplasser for bolig inntil 100m².
- Deretter 1 biloppstillingsplass per 50m².

Garasje medregnes som areal til parkering.

2.3.2 Blokkbebyggelse

Det skal avsettes areal til garasjer/carporter og oppstilling som følger:

- 1,5 plasser pr. leilighet/boenhet for 1- og 2- roms leiligheter
- 2 plasser pr. leilighet/boenhet for 3- roms leiligheter eller mer
- 3 plasser pr. leilighet/boenhet i 5-roms leilighet eller mer

Minst 1 plass pr. leilighet/boenhet skal vises som plass i garasje eller carport.

Av samlet antall parkeringsplasser skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede ved utbygging i området benevnt BBB.

2.4 Leke- og uteoppholdsareal

- a) I forbindelse med utbygging av delfeltet BBB skal det i dette feltet opparbeides en felles lekeplass på minimum 150 m².
- b) Lekeplassen skal være lett tilgjengelig, ha gode solforhold og være skjermet mot trafikken.

2.5 Landskapstilpasning og estetikk

- a) Hovedmøneretningen skal ligge parallelt med terrengkotene.
- b) Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og terrenget.

- c) Skjæringer og fyllinger skal gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.
- d) Bygning for nettstasjon og pumpehuset skal tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farger.

2.6 Kabelanlegg

Alle kabler skal legges i jordgrøft i eller langs atkomstvegene eller i felles grøft med vann og avløp.

2.7 Avfall

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med bestemmelser i kommunens renovasjonsforskrift. For evt. felles oppsamlingsplasser for avfall må det settes av nok plass til å kunne håndtere kildesorteringsordninger.

2.8 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturminnemyndighetene varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

2.9 Sikring

- a) Høye skjæringer og skrenter skal ved behov sikres med gjerde med tilstrekkelig høyde.
- b) Ved lagring av snø i områder benevnt o_SVG6 og o_SVG7 skal det tas hensyn til foranliggende boliger. Ved behov skal det settes i verk sikringstiltak.

2.10 Vann og avløp

Ved utforming og dimensjonering av vann- og avløpsnett skal det tas hensyn til klimaendringer.

2.11 Massebalanse

Tiltakene i planområdet skal tilstrebes prosjektert på en slik måte at man oppnår massebalanse.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Byggegrenser mot vei fremgår av plankartet. Der byggegrense ikke er vist faller denne sammen med formålsgrisen. Mot vei kan biloppstillingsplasser plasseres utenfor byggegrensen.
- b) Plassering av atkomstpiler er veiledende, men fra hvilken vei tomte skal ha atkomst, er bindende.
- c) Ved byggesøknad skal plassering av bolig vises med terrengprofil/snitt hvor også nabobebyggelse inntegnes. (se retningslinje for område BFS1 – BFS 5)
- d) Ved søknad om tillatelse for bolig skal situasjonsplan vise garasjeplassering.
- e) For områdene BKS1 og BKS2 samt BBB skal det utarbeides en situasjonsplan for hele delfeltet.

- f) For områdene BKS1 og BKS2 samt BBB skal det utarbeides Fotomontasje/perspektiver som viser fjernvirkning av ny bebyggelse. Fotomontasjen/perspektivene skal vise landskapet før og etter utbygging.
- g) Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg med unntak av lekeplassen tillates det plassert små tekniske fellesanlegg som kabelskap. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse.

3.1.2 Boligbebyggelse

Området benevnt B omfatter deler av innregulert boligområde i detaljregulering for Skytterhusfjellet, felt B2d, plan ID 2030-2011004. Tilhørende bestemmelser i nevnte plan skal fortsatt gjelde.

3.1.3 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 – BFS5)

- a) Innenfor områdene BFS1 – BFS5 tillates det etablert frittliggende småhusbebyggelse som enebolig eller enebolig med utleie.
 - b) På følgende tomter innenfor områdene BFS1 – BFS5 tillates etablert tomannsboliger, uten utleie: gnr/bnr; 26/174, 26/175, 26/213, 26/214, 26/227, 26/228, 26/229, 26/236, 26/237, 26/238 og 26/239.
 - c) Maks tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 50 %.
 - d) Maks tillatt gesimshøyde for bolig skal ikke overskride 7 m. Maks tillatt mønehøyde for bolig skal ikke overskride 9 m. Byggehøyde regnes fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
 - e) Maks tillatt mønehøyde for garasje, uthus, med videre skal ikke overstige 4,5 m.
 - f) Boliger på følgende tomter innenfor områdene BFS1 – BFS5 skal ha pulttak: gnr/bnr; 26/174, 26/175, 26/213, 26/214, 26/234, 26/235, 26/236, 26/237, 26/238 og 26/239. Boliger på øvrige tomter skal ha saltak, hvor ark eller takopplett tillates på inntil 1/3 av takets bredde.
 - g) Boliger innenfor områdene BFS1 – BFS5 skal bygges med sokkel. Bolig på tomtene med gnr/bnr; 26/233, 26/234, 26/231 og 26/232 kan bygges uten sokkel.
- (jf. pbl. §12-7 nr. 1)

Retningslinjer for frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 – BFS5):

Kotehøyder som framgår av vedlagte terrengprofil for Skytterhusfjellet B2F, datert 11.11.16 er retningsgivende for plassering av bolig på tomtene (snitt 1- 20).

3.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 og BKS2)

- a) Innenfor områder benevnt BKS1 og BKS2 tillates det etablert kjedede eneboliger eller rekkehus.
- b) Maks tillatt bebygd areal (BYA) kan ikke overskride 50 %.
- c) Bebyggelsen kan føres opp i én etasje. Maks tillatt gesimshøyde skal ikke overskride 4 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- d) Bebyggelsen skal ha flatt tak.
- e) Det skal etableres et harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor hvert enkelt delfelt.

3.1.5 Blokkbebyggelse (BBB)

- a) Innenfor områder benevnt BBB tillates det etablert lavblokker.
- b) Maks tillatt bebygd areal (BYA) kan ikke overskride 50 %.
- c) Maks tillatt gesimshøyde skal ikke overskride 8 m. Maks tillatt mønehøyde skal ikke overskride 9,5 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- d) Det skal innenfor området tilrettelegges for varierte leilighetsstørrelser.

- e) Leilighetene skal sikres gode private uteoppholdsarealer.
- f) Det skal etableres et harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor delfeltet.

3.1.6 Lekeplass

- a) Området benevnt o_BLK skal være felles lekeplass for områder benevnt BKS1 og BKS2, samt BFS1 – BFS5. Lekeplassen skal være sikret mot fall.
- b) I området kan det etableres klatrestativ, sandkasse, faststøpt vippe, bord, benker og lignende.
- c) Områdene skal tilrettelegges for variert lek og uteopphold og skal utformes med spesiell vekt på tilgjengelighet for alle.

3.1.7 Energianlegg

I området benevnt o_BE kan det etableres trafo/nettstasjon.

3.1.8 Øvrige kommunaltekniske anlegg

I området benevnt o_BKT kan det etableres pumpestasjon.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjørvevei

- a) Områder benevnt o_SKV1 og o_SKV2 skal benyttes som atkomst til tilstøtende boliger og skal dimensjoneres i henhold til plankartet.
- b) Det skal fra området benevnt BBB etableres fotgjengerfelt som krysser o_SKV2 slik som vist på plankartet.

3.2.2 Annen veigrunn – grøntareal (o_SVG)

Områder benevnt o_SVG1 – o_SVG4 skal benyttes til snødeponi. Det skal sikres avrenning til terreng.

3.2.3 Fortau (o_SF)

Området benevnt o_SF skal benyttes til fortau.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde

- a) Områder benevnt GF1 og GF2 skal brukes til lek og rekreasjon.
- b) Innenfor områdene er det ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg som kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde.
- c) Inngrep i terreng, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, er ikke tillatt.
- d) Kommunen kan tillate spesielle tilretteleggingstiltak for adkomst til og bruk av området.
- e) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon i grønt/friområdet tillates etter samråd med lokal skogmyndighet.

3.3.2 Turvei

- a) I områder benevnt o_GTD1 – o_GTD5 kan det opparbeides enkle stier/tråkk. o_GTD1, o_GTD2 og o_GTD4 kan opparbeides med fast dekke.
- b) Turveiene tillates ikke brukt til lagring o.l. Det skal settes opp gjerde på min. 1,5 m langs o_GTD2 – o_GTD5.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§ 11-8)

4.1 Sikringssoner (§ 11-8 a) (sone H190)

- Innenfor områder benevnt H190_1 og H190_2 kan det etablert VA-ledninger i grunnen.
- Innenfor sikringssonen tillates det ikke tiltak som kan være til hinder for etablering av VA-traseen eller kan skade ledningene.
- Sonene skal være tilgjengelig for drift og vedlikehold av ledningene.

4.2 Båndlagte områder (§ 11-8 d) (sone H740)

Areal vist med hensynssone H740_1 – H740_14 skal sikres i forbindelse med utbygging av veianleggene (skråningsutslag). Ved opparbeiding av tilstøtende tomteareal kan arealene opparbeides og settes i stand i samsvar med underliggende arealformål.

Leveransebeskrivelse for 2 manns boliger Prestevannslia nr. 15 A og 15 B.

Datert 08.11.2021

Generelt

Tiltakshaver på prosjektet er Varja Holding AS. Byggearbeider blir utført av Varja Entreprenør AS som totalentreprise.

Prosjektet består av 2 stk ½-part av 2-mannsbolig.
Boligene oppføres i henhold til gjeldende plan- og bygningslov TEK17.

Boligene oppføres samlet sett i energiklasse minimum klasse B.

Det tas forbehold om justering av fasadeutforming, vindusutforming etc. samt boligenes utforming (for eksempel som følge av forsikringskrav, brannkrav, konstruksjonsmessige forhold, tekniske løsninger etc. som kan medføre mindre bygningsmessige endringer).

Leveransebeskrivelse

Beskrivelsen har som formål å klargjøre hvordan boligene er bygd opp samt hvilke materialer, utstyr og tjenester som inngår i leveransen. Sammen med evt. salgsoppgave/kjøpekontrakt, kontrakttegninger og eventuelle andre vedlegg utgjør dette den endelige dokumentasjonen på boligen. Dersom kjøper ønsker endringer i eller tilleggsbestillinger utover denne generelle leveransebeskrivelse, avtales dette senere i egen tilleggsavtale.

Leveranses omfang

I leveransen inngår materialer, utstyr, arbeider og tjenester som beskrevet i hovedpostene:

- A Veger, parkeringsplasser
- B Bygningskonstruksjon
- C Byggematerialer
- D Blikkenslager- og ventilasjonsarbeider
- E Sanitærutstyr og rørleggermateriell
- F Elektriske installasjoner og utstyr
- G Maling-, belegg- og flisarbeider
- H Diverse
- I Valgmuligheter og endringer av leveransen

Kjøpers ansvar:

- J Endringer/avklaringer
- K Abonnement strøm
- L Abonnement kabel-TV/internett og telefon

Forsikring

Boligen er forsikret frem til overtakelse, og må etter denne tid forsikres av hver kjøper.

A Veger, parkeringsplasser og andre fellesarealer

Ved overtakelse av boligene på vinterstid vil arbeider som må utføres i sommerhalvåret ofte gjenstå. Dette gjelder for eksempel avsluttende plen- og vegarbeider, utvendig flikkbeising etc. Boligene kan likevel ikke nektes overtatt av kjøper.

A.1 Generelt

Opparbeidelse skjer i henhold til utomhusplan samt tegninger. Vei, vann- og avløpsledninger opparbeides i samsvar med gjeldende bestemmelser for denne type anlegg.

A.2 Parkeringsplasser og sportsboder

Det er parkeringsplasser til hver boenhet i henhold til situasjonsplan. Utvendig Sportsbod i carport i henhold til tegning.

B Bygningskonstruksjon

B.1 Fundament

Bygget vil bli oppført ringmur med støpt flåte.

C Byggematerialer

C.1 Etasjeskille/gulv/himling

C.1.1 Generelt

Etasjeskiller utføres i tre bjelkelag. I gang, bod og bad kan det bli nedfort gipshimling eller deler av rom der himlingen fores ned for å skjule tekniske installasjoner (ventilasjonskanaler/-rør etc.).

For å oppnå skjult føring av teknisk installasjon på kjøkken, innkasses ventilasjonsrør over kjøkkenskap, mot vegg.

I den grad det er nødvendig å føre teknisk installasjon under tak gjennom andre rom, vil dette skje ved innkassing.

C.1.2 Gulv i boligene

Alle gulv i boligene utføres med sponplater i første etasje og betonggulv i sokkeletg. Det legges 14mm 3-stavs eike parkett i stue, kjøkken, hall og soverom. På boden inne i boligene legges gulvbelegg og på gulv i gang ved inngangsdør legges fliser med elektrisk gulvvarme.

På våtrom legges gulv med lokalt fall til sluk i henhold til forskrifter. Gulv leveres med fliser med gulvvarme i bad.

C.1.3 Carport

Gulvet i carport og sportsbod leveres som ubehandlet betong. Tak med terrasse over carport. Isolert sportsbod/teknisk rom.

C.2 Yttervegger

Yttervegger utføres i bindingsverk kledd innvendig med gipsplater, skjøtsparklet og malt, farge S-0502Y.

Yttervegger har luftet fasadekledning med stående dobbel falsset panel grunnet og 1 strøk beis i tilnærmet farge som illustrasjoner.

C.3 Innvendige vegger

Innvendige vegger utføres med isolert bindingsverk og kles med gips, hel-sparklet og malt i farge S-0502Y

Bad leveres med hvite våtroms plater med flisemønster på vegger.

Lettvegger i sportsbod/teknisk rom kledd med trepanel. Sportsbod/teknisk rom er isolert.

C.4 Yttertak og himling

Yttertak utføres som sperrekonstruksjon, undertak og Planja stålplatetak, eller takpapp. Ikke avklart pt. Med snøfangere, takrenner og nødvendig blikkenslagerarbeider.

Innvendige himlinger sparklet og malt gips farge S-0502Y i stue/kjøkken og soverom. I noen oppholdsrom er det innkassing i taket langs vegg for ventilasjon. I underordnede rom kan taket bli nedforet for å skjule tekniske installasjoner.

C.5 Vinduer

Vinduer i yttervegg leveres som malte trevinduer utvendig og innvendig. Vinduer leveres med barnesikring og nødvendige beslag.

C.6 Dører

Ytterdør til bolig leveres standard god kvalitet med glass. Balkongdører leveres som hvitmalt tre dør. Vinduer leveres som malte trevinduer utvendig.

Innvendige dører leveres hvitmalt med slette dørblad, låsekasse samt vrider. Innvendige dørkammer leveres hvitmalt. Det leveres med flat terskel.

Alle innvendige dører leveres med foringer og listverk i hvit utførelse (synlige spikerhull på listverk).

C.7 Kjøkken-, bad- vaskerom og garderobeinnredning.

Innredning på bad og kjøkken leveres i henhold til særskilte tegninger fra leverandør (leverandør er ikke valgt).

Innredninger på kjøkken og bad er illustrert på arkitektens tegninger. Overskap er vist med stiplet strek. Det tas forbehold om justeringer av de viste løsningene på kjøkken og bad ved leverandørens utarbeidelse av endelige tegninger.

Kjøkken leveres med hvitevarer Koke/induksjons topp, komfyr, kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og ventilator.

Det leveres kjøkken i hvit slett utførelse eller tilsvarende og med stålhandtak.

Benkeplatene er i laminat utførelse.

Oppvaskkum er underlimt i benkeplaten.

Plassering av tekniske komponenter, elektroinstallasjoner og rør kan ikke endres.

Til bad leveres baderoms innredning i hvit slett utførelse eller tilsvarende med

varierende bredde avhengig av utformingen av badet.

I leveransen inngår også speil med tilhørende lysarmatur m/stikkontakt.

På vaskerom leveres utslagsvask og tilkobling for vaskemaskin.

Hvitevarer (vaskemaskin/tørketrommel) på vaskerom inngår ikke i leveransen.

Plassering av tekniske komponenter, elektroinstallasjoner og rør kan ikke uten videre endres eller flyttes.

Til soverom leveres garderobeskap med standard høyde 210 cm. Det leveres med

slette dører, foliebelagte sponplate.

Innredninger i entre/gang eller i boder inngår ikke i leveransen.

Leveransebeskrivelse for Prestevannslia 15A og 15 B - 2-mannsbolig

C.8 Listverk

Innvendige dører, foringer, gerikter og listverk monteres etter maling- og beleggarbeider er utført. Ferdigmalte lister på dører. Eikelister på gulv.

Foringer, gerikt og listverk leveres med synlig spikring/skruing. Dersom kjøper finner det nødvendig/ønskelige å få utført flikk som følge av synlig spikring/skruing, må dette utføres av kjøper etter overtakelse av boligen eller som tilvalg.

C.9 Rekkverk / Terrasse

Rekkverk på terrasse leveres som trekkverk. Trapp fra terrasse over carport og til hage er tilvalg.

C.10 Innkassinger og nedforinger

Det kan enkelte steder forekomme vertikale eller horisontale innkassinger og/eller nedforinger som følge av fremføring av tekniske installasjoner. Rørføringer for ventilasjonskanaler kan plasseres over kjøkkenskap.

C.11 Brannvernustyr

Det leveres 6kg skumapparat A, B, F modell TS6F super. Brannvarslingsanlegg leveres med optisk seriekoblede varslere i boligene.

D Blikkenslager- og ventilasjonsarbeid

Utvendig synlige beslag leveres i sort utførelse eller tilsvarende.

Boligene leveres med et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning av god kvalitet tilpasset krav for energiklasse minimum B. Det leveres også sentralstøvsuger anlegg med 3 standard uttak 1 i hver etasje og 1 i sokkel på kjøkkeninnredning. Merkes på tegning.

E Sanitærutstyr og rørleggermaterieil

Dusj med termostat blandebatteri. Enhånds servantbatteri på kjøkken og badrom. Kran og avløp for vaskemaskin, Vegghengt toalett i god standard samt gulvsluk. Dusjvegger 90 grader rette i god standard. Lysarmatur over speil og i tak. Gulvvarme på bad og gang med termostat.

F Elektriske installasjoner og utstyr

Alle leiligheter har sikringsskap med jordfeilbryter og automatsikringer. Stikkontakter og brytere leveres i hvit utførelse. Nødvendig oppvarming med temperregulering leveres i boligene. Ringeklokke ved inngangsdør.

Det leveres optiske røykdetektorer som kobles i serie. Antall el.punkter er normal boligstandard NEK400; 2014.

Sportsboder med utvendig lys, innvendig lys med bevegelses sensor og panelovn.

Boligene kan leveres med smarthus startpakke for lys og varmestyring via telefon eller nettbrett. Type Delta Dore eller tilsvarende som tilvalg.

G Maling, belegg- og flisarbeid

G.1 Innvendige vegger

Gipsplater: sparklet og malt farge NCS S 0502-Y, glanstall 07
himlinger i leilighetene er sparklet og malt, farge NCS S 0502-Y

G.2 gulvbelegg og fliser

Leveransebeskrivelse for Prestevannslia 15A og 15 B - 2-mannsbolig

Stue, kjøkken, hall og soverom leveres med 3-stavs eike parkett. Vinylbelegg i bod lys grå. Flis i gang 300x300 lys grå og bad gulv 200x200 lys grå.

H Diverse

H.1 Bygg rengjøring

Utvask av bolig utføres av utbygger. Bygg vask er ikke å regne som ferdig rundvask. Det må påregnes at kjøper må vaske over leiligheten før innflytting.

H.2 Låssystem

Inngangsdører og boder er utstyrt med lås.

H.3 Strøm

Abonnementet på strøm bestilles av kjøper ved avtale eller senest ved overtakelse

H.4 Kabel-TV/Internett og telefon

Tilknytningsavgift og abonnement inngår ikke. Kjøper bestiller selv sitt faste abonnement på strøm.

H.5 diverse

Uisolert tak over carport.

I Valgmuligheter og endring av leveransen

Det vil være mulighet til følgende endringer av leveransen:

- Type parkett.
- Farge på vegger.
- Kjøkkeninnredning. (Oppvaskbenk, plass for oppvaskmaskin, kjøleskap og avtrekksvifte kan i enkelte tilfeller ikke bytte plass)
- Elektrisk leveranse.
- Fliser på badrom og gang.
- Garderobeskap / garderobeløsning
- Smarthusstyring
- Innvendige bygningsmessige endringer utenom plan.

Endringer vil medføre prisendring



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekreftede skriftlig overfor budgivere at budene deres er motatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 89229000

Adresse: Prestevannslia 15, 9901 Kirkenes

Betegnelsen: GNR 26, BNR 231 i Sør-Varanger kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: **ønsket overtagelse:**

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

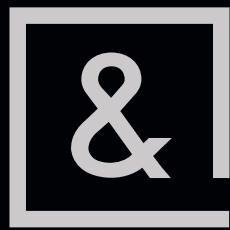
HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Partners Eiendomsmegling, Alta Tlf: 784 03 500

Salgsoppgaven er opprettet 29.09.2022 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

 PARTNERS
EIENDOMSMEGLING



PARTNERS.NO