



# KRØKEN HAGE

*Signatur*

Nå bygges signaturbygget i Kroken Hage.  
Her kommer 16 nye leiligheter i Hanskemakergata 15,  
sentralt i Verdal



Les mer om Kroken Hage Signatur på [seboboliger.no](https://seboboliger.no)



Velger du en bolig fra Sebo Boliger AS velger du også et liv der du kan prioritere det som er viktig for deg. Enten det er tid til de nære relasjonene, tid til de gode stundene eller bare tid til å nyte livet.

Vi er et trygt og solid valg for ditt livs viktigste investering. Snakk med oss om ditt nye hjem.

SEBO BOLIGER AS



Lokalmegleren & Partners er din lokale eiendomsmegler i Innherred og omegn, med kontorer i Verdal, Levanger og Åsen. Lokalkjente og erfarne meglere med kunnskapen og nettverket som er nødvendig for å gjøre en best mulig jobb for deg som kunde.

Velg Lokalmegleren & Partners for en trygg og god bolighandel.



## Innhold

Velkommen til Kroken Hage Signatur	4
Arkitektens beskrivelse	6
Tilpass ditt nye hjem /tilvalg	11
En oase i sentrum	12
Beliggenhet	15
Interiørdesigneren	16
Spar strømavgifter ved å velge Sebo	19
Kjøkkenleverandøren	20
Smarthusfunksjonalitet	22
Hvorfor kjøpe NY bolig?	24
Fasade	27
Utomhusplan	33
Plantegninger	37
Leveringsbeskrivelse	51
Kjøpsbetingelser	59
Kjøpsbekräftelse	75



Velkommen hjem til

# Kroken Hage Signatur

Nå bygges endelig trinn 5 i Kroken Hage. Kroken Hage Signatur setter er verdig punktum for dette flotte boligprosjektet!

Her kommer 16 nye romslige leiligheter med store balkonger, parkeringskjeller med heis og et fantastisk felles uteområde.

Etterspørselen i Kroken Hage har vært stor, og vi gleder oss til å fortelle at videre utbygging nå er i gang. Det lønner seg å være raskt ute med å melde interesse.

Meld interesse



Petter Røstad Olsen  
Ansvarlig megler  
Tlf. 995 60 298  
pro@partners.no

*(Du finner oversikt over hele  
meglerteamet på baksiden)*



Her kommer 16 nye leiligheter  
med romslig balkong og  
parkeringskjeller med heis





Moderne leiligheter  
med livsløpsstandard

# Arkitektens beskrivelse

## Plassering

Kroken hage ligger i et transformasjonsområde der det tidligere var småindustri. Industrien har flyttet til industriområdet på andre siden av E6, og nå etableres det boliger i området. Kroken hage ligger sentralt i Verdal med kort vei til servicefunksjoner og kollektivtilbud. Det er samtidig kort avstand til rekreasjonsområdet langs Verdalselva og Elvepromenaden. Fordi prosjektet ligger sentralt i Verdal, er det lagt vekt på å etablere et godt utomhusanlegg som er skjermet fra støy og biltrafikk. Dette har vi fått til ved å legge blokkene rundt en felles hage slik at de skjermer for støy fra Fløytarvegen.

## Regulering

Kroken hage ble regulert i 2016 med Arcon Prosjekt AS som plankonsulent. I reguleringsplanen er det tegnet inn fem byggetrinn med til sammen 61 boenheter. De fire første byggetrinnene er ferdigstilt, og inneholder til sammen 45 leiligheter. Bygningene som er ferdige har tre etasjer med leiligheter i tillegg til parkeringskjeller.

## Trinn 5

Trinn 5 er planlagt med boliger i 4 etasjer og parkeringskjeller. Bygget har en moderne utforming. Alle leilighetene får egen parkeringsplass i kjelleren og utebod enten i

parkeringskjelleren eller i et eget bygg i hagen. De 16 leilighetene varierer i størrelse fra 80m<sup>2</sup> til 113 m<sup>2</sup>. Alle leilighetene i har store balkonger som enten er vestvendt eller sør-vestvendt. Fronten på balkongene er skrådd for å sikre leilighetene best mulig utsikt. Balkongene er forberedt for innglassing. Bygget har heis og leilighetene er utformet med livsløpsstandard.

## Hagen

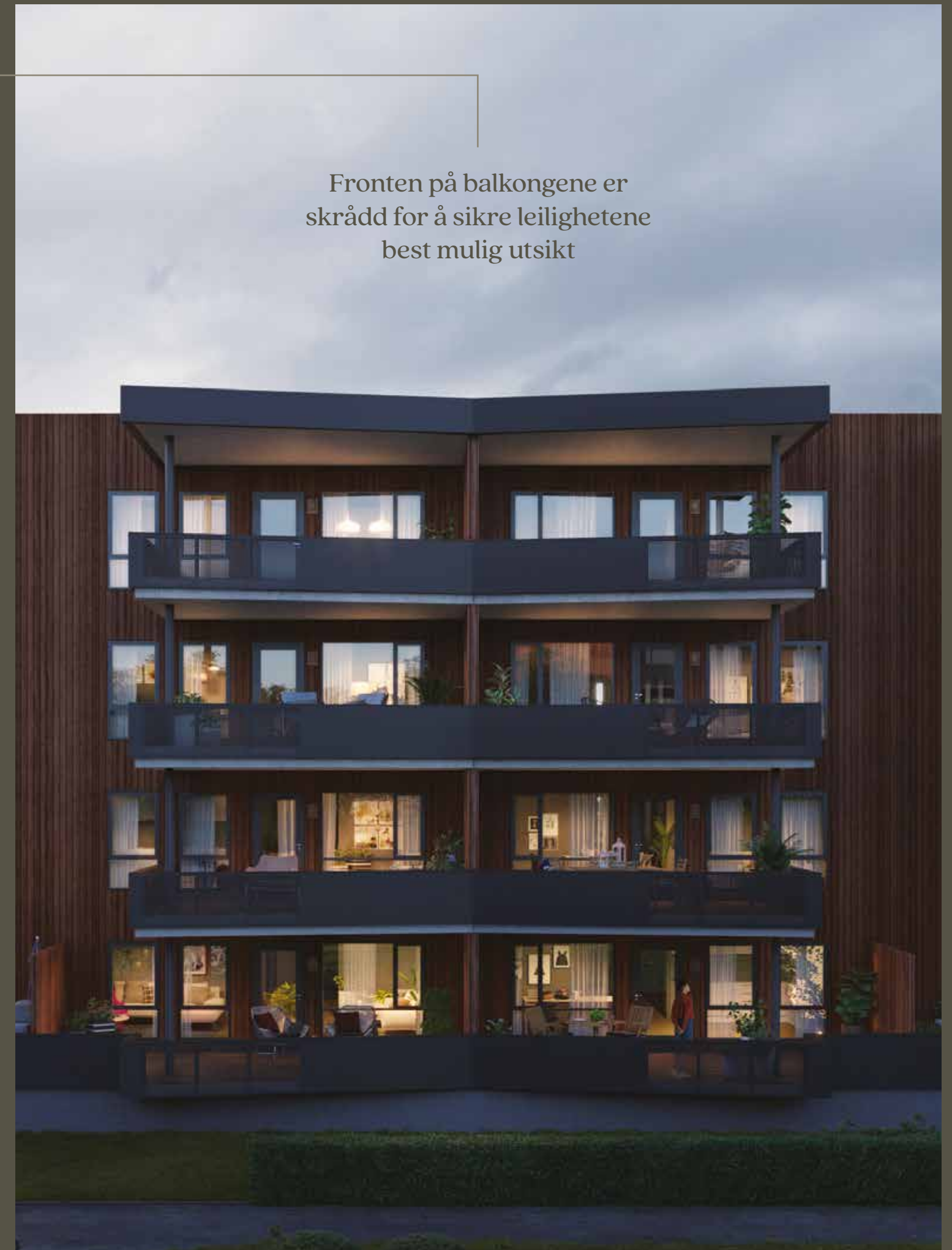
Midt i området er det et felles hageanlegg. Det er lagt vekt på at hagen skal ha rom for forskjellige aktiviteter og sosiale møteplasser. Det er flere soner med espalje og benker der det er mulig å møtes i små eller store grupper. Hagen har variert beplantning med frukttrær og busker. Innenfor området er det en lekeplass med klatrestativ for barn og sitteplasser for de voksne. Det er også mulig for barna å leke i fonten om sommeren. Uteområdet er universelt utformet og er derfor tilgjengelig for alle.

*Verdal, Mars 2022*

*Gyda Løken  
Siv Ark MNAL  
Arcon Prosjekt AS*



Fronten på balkongene er  
skrådd for å sikre leilighetene  
best mulig utsikt





Leiligheter fra Sebo bygges mye bredere enn mange andre nybygg. Det gir mer lysinnslipp og gjør det enklere å møblere





Ønsker du smarthusfunksjonalitet,  
solskjerming, venskap på kjøkkenet eller  
innglassing av balkong?



Er du tidlig ute, kan du gjøre  
personlige tilvalg i din bolig

## Tilpass ditt nye hjem

For deg som er tidlig ute med kjøp av leilighet i prosjektet Kroken Hage Signatur er det fullt mulig å gjøre farge-, innrednings- og materialvalg utover det som er inkludert i prisen.

Kanskje ønsker du for eksempel et venskap på kjøkkenet, solskjerming, smarthusfunksjonalitet eller innglassing av balkongen? Det er også mulig å skifte farge på veggene, fliser på badet eller parkett i oppholdsrommene. Som kjøper hos oss har du mange valgmuligheter, hvis du vil!





Sentralt og praktisk, men også  
tilbaketrukket og idyllisk

## En oase i sentrum

Kroken Hage har blitt en merkevare på Verdal, mye på grunn av hageområdet. Det er et stort samlingspunkt i midten av boligene som byr på flere uteplasser for å møtes. Alt er idyllisk omkranset av grøntarealer, belegningsstein, grus, beplantning og fontene.

I Kroken Hage Signatur har leilighetene store balkonger, slik at man også kan nyte et deilig uteliv i selve boligen. Balkongene/terrassene er 20-36 kvm, og gir mange muligheter for innredning og soner etter eget ønske og behov.

Fra Kroken Hage Signatur  
er det kort vei til Verdals  
trivelige strandpromenade





# Beliggenhet

Kroken hage Signatur ligger svært sentralt i Verdal sentrum. Her finner du dagligvarebutikk rett over gata og kort gangavstand til bl.a. bensinstasjon, togstasjon og turnéteateret. Strandpromenaden ligger rett i nærheten, med Trones i den ene retningen og Stiklestad i den andre.

Dette har tidligere vært «Langnes og bakkan»-tomta som nå gjenoppstår i ny funksjon med flotte, moderne leiligheter med livsløpsstandard.

Fra Kroken hage Signatur er det kort vei til det meste:

1. Dagligvare	150 meter
2. Bensinstasjon	350 meter
3. Verdal stasjon	500 meter
4. Strandpromenaden	200 meter
5. Amfi kjøpesenter	550 meter
6. Moparken	350 meter
7. Turnéteateret	450 meter
8. Legesenter	300 meter
9. Treningscenter	350 meter



Interiørdesigner  
Jannicke Løding

# Kvalitet helt ned til den minste detalj



Ved kjøp av bolig hos oss kan du forvente at vi har høy kvalitet på våre materialer. Kjøkken, bad, gulv, fliser og farger er valgt ut av vår interiørdesigner Jannicke. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene.

Man står ovenfor mange valg når man skal kjøpe seg ny bolig. Hos SEBO Boliger får du 3 timer til rådighet med vår interiørdesigner Jannicke. Hun kan bistå med oppgradering av kjøkken, fargevalg i alle rom, valg av parkett, fliser på bad/kjøkken og belysning.

Jannicke kan i tillegg hjelpe deg med møbelvalg og møblering av din nye bolig.



Hos Sebo Boliger får du  
3 timer til rådighet med vår  
interiørdesigner Jannicke







# Du kan spare tusenvis av kroner på strømregninga ved å velge Sebo

Vinterens strømpriser kom som et sjokk på de fleste, og skal vi tro enkelte eksperter kan dette bli den nye normalen. Fokus på strømsparing når du skal bytte bolig vil være viktig for din økonomi både i dag og i framtiden.

## Se hvor mye du kan spare på å flytte i en Sebo-leilighet:

	Enebolig i dag	Ny leilighet m <sup>2</sup> / kun elektrisk oppvarming	Ny leilighet fra Sebo Boliger
BRA	150 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
Forbruk	Ca 57 kWh pr dag Ca 21 000 kWh pr år	Ca 34 kWh pr dag Ca 12 325 kWh pr år	Ca 19 kWh pr dag Ca 6 935 pr år
Kostnad	Kr. 30 000,- pr år (inkl nettleie og avgifter)	Kr. 18 000,- pr år (inkl nettleie og avgifter)	Kr. 10 000,- pr år (inkl nettleie og avgifter)



Ved å flytte fra en enebolig til en ny leilighet kan du spare store summer på oppvarming. Men visste du at du kan spare ytterligere tusenlapper ved å velge en Sebo-bolig?

**Du kan spare opptil 80% av oppvarmingskostnaden**  
I en normal husstand går ca 75% av strømkostnadene til oppvarming og varmtvann. I en Sebo-bolig blir både boligen og varmtvannet varmet opp gjennom luft til vann-teknologi. Det er en teknologi som gir inntil 80 % i besparelser for beboerne på oppvarming og varmtvann. Oppvarming og forbruk av varmtvann er inkludert i felleskostnadene i Kroken Hage Signatur. Så når du står overfor det store valget å bytte bolig, har du store summer å spare på å velge en bolig fra Sebo.

I tillegg til besparelsene ved å flytte i ny leilighet med lave-energi-standard klasse B (tilnærmet passivhus-standard), kan du spare 7700 kroner ekstra i året bare på velge Sebo.

Du kan spare 5 300 kWh / ca kr. 7 700,- pr år på å flytte til en ny Sebo leilighet sammenlignet med en annen ny leilighet med kun elektrisk oppvarming/vannbåren varme med kolbe!

\*147 øre pr kw/h (snittpris pr kw/h inkl nettleie og avgifter for husholdninger 3.kvartal 2021 iflg SSB).

Kilder:

- SSB.no: Tabell 10572: Gjennomsnittlig energiforbruk per husholdning, etter energibærere 1993 – 2012  
- (<https://www.ssb.no/energi-og-industri/energi/statistikk/energibruk-i-husholdningene>)
- SSB.no: Elektrisitetspriser (<https://www.ssb.no/energi-og-industri/energi/statistikk/elektrisitetspriser>)  
- Produktdatablad fra Nibe for modell NIBE F2040-16+ VVM 310.
- [www.strøm.no](https://xn--strm-ira.no/gjennomsnittlig-str%C3%B8mforbruk) (<https://xn--strm-ira.no/gjennomsnittlig-str%C3%B8mforbruk>)



# Interiørsenteret

## - alt på ett sted

Når du kjøper en bolig i Kroken hage, får du hjelp med råd og tips til farger og materialer, for å kunne tilpasse ditt akkurat slik som du ønsker.

I dag har Interiørsenteret butikker i Levanger, Verdal og Namsos. Vi er en lokal forhandler av blant annet kjøkken, bad, ildsted og garderobe.

Vi er opptatt av at du som kunde skal få god service og være fornøyd med produktene i lang tid.

Flere års samarbeid med våre gode leverandører, ønsker vi å være en total leverandør innen kjøkken og hvitevarer, bad, garderobe og ildsted.

Med stort fokus på produktkunnskap og kvalitetsbevisste leverandører finner vi sammen produkter som passer ditt formål.

Derfor tilbyr vi alle produkter på et sted. Dette sparer deg masse tid og unødvendig frustrasjon.

Våre kjøkkenekspertene fra Interiørsenteret har valgt ut modellen Sense Warm grey fra Aubo for Kroken Hage. Kjøkkenet har et moderne og eksklusivt design, og kanskje har den fløyelsesmyke matte overflaten gjort denne modellen til en av våre kundefavoritter.

I tillegg lever Sense opp til verdens eldste miljøsertifisering BREEAM (les mer på [Aubo.no](https://aubo.no))

Ønsker du å vite mer om kjøkkenet, kan du lese om Sense på <https://interiorsenteret.no/kjokken/sense/>





Alle nye SEBO-boliger leveres med hevet grunnstandard, forberedt for enkel og rimelig oppgradering når man ønsker det.



## Smarthusfunksjonalitet i ditt nye hjem

Boliger fra Sebo inneholder produkter for å sikre enkel bruk, lang levetid, de beste garantier og gjennomgående kvalitet. I samarbeid med CTM Lyng har vi også valgt produkter som svært enkelt og rimelig sikrer muligheten til å oppgradere fra vår valgte basisløsning, til det man ønsker for sitt hjem. På den måten kan man ta i bruk den nye teknologien for strømsparing og styring, uten store økonomiske løft, før, under eller etter innflytting i en ny SEBO-bolig.

### Sebo Basis er inkludert i din bolig

SEBO BASIS innebærer at hvert rom i boligen skal være utstyrt med lysstyring i form av en digital dimmer eller bevegelsesføler – og ikke brytere. Alle rom med elektrisk

gulvvarme skal ha en digital termostat. I tillegg skal alle boliger være utstyrt med trådløse komfyrvakt og vannstopp.

### Norske kvalitetsprodukter

Produktene som brukes i alle våre prosjekter, utvikles og produseres i Trøndelag, av vår samarbeidspartner CTM Lyng AS.

Vil du vite mer om selskapet bak, produktene og mulighetene dette samarbeidet gir deg? Les mer på [www.ctmlyng.no](http://www.ctmlyng.no)

**CTM  
LYNG**

## Sebo Basis

Dette er inkludert i din bolig:



### Lysstyring

Alle lyssoner og lampepunkt styres med dimmere eller bevegelsesfølere.



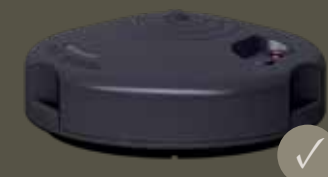
### Varmestyring

Varmesoner med elektrisk oppvarming styres av digitale termostater.



### Brannsikring

Komfyrvakt over platetoppen reduserer brannfaren ved glemsomhet og uhell.



### Vannstopp

En automatisk vannstopp forhindrer store skader ved vannlekkasje.

## Det er enkelt å oppgradere!

Oppgradering kan gjøres både før innflytting og ved et senere tidspunkt.

Velg mellom:





Hvorfor kjøpe NY bolig?

## 8 grunner til å kjøpe nytt

Du skal føle at du gjør et trygt og riktig kjøp når du velger en bolig fra Sebo. Her er noen innspill til hvorfor det lønner seg å kjøpe helt ny bolig, og hvorfor Kroken Hage er et godt sted å bo.



### Ingen oppussing og mer tid til overs

I Kroken Hage Signatur er alt splitter nytt, og du kan bo her i mange år uten å tenke på oppussing. Med en slik bolig slipper du også pliktarbeid med gress, hage, snømåking av inngangspartier og lignende vedlikehold.



### Miljøvennlig bolig

Når du kjøper en bolig fra Sebo, garanterer vi et energieffekt hjem med godt inneklima og gjennomtenkte materialvalg. Her har du lavere vedlikeholdsutgifter og ikke minst, billigere strømregning.



### Enda bedre leiligheter

Leilighetene i Kroken Hage Signatur bygges mye bredere, og ikke fullt så smale. Det gir brede, fine ganger og leiligheter som er lettere å innrede. Det er mulighet for individuelle tilpasninger.



### Et godt og sosialt bomiljø

I Kroken Hage finner du et godt, etablert og sosialt samhold. Naboene blir godt kjent og de venner, og mange ønsker seg gjerne hit på grunn av det sosiale.



### En tilbaketrukket oase midt i Verdal

Midt i blant leilighetsbyggene finner du et uteområde av de sjeldne. Det inneholder pergola, belegningsstein, fontene, grus og beplantning. Uteplassene er som skapt for sosiale sammenkomster.



### Et godt sted å bo resten av livet

Leilighetene er bygget med universell utforming og har livsløpsstandard slik at man skal kunne bo her uten behov for spesielle tilpasninger.



### Økonomisk forutsigbarhet

Du kjøper boligen til fast pris som oppført i prislisten, uten budgivning. Dokumentavgiften er lavere ved kjøp av ny bolig enn brukt. I tillegg er Kroken Hage et veletablert borettslag med stabil økonomi.



### En trygg handel

Det er trygt å kjøpe en bolig fra Sebo. Vi er en seriøs og godt etablert boligutvikler, som alltid har kunden i fokus. Vi lover deg at vi også er der for deg etter boligen er overlevert.



KRØKEN HAGE

Signatur



Du kan også lese om leilighetene på [www.sebobiliger.no](http://www.sebobiliger.no)

Kontakt gjerne meglerteamet i Lokalmegleren & Partners om du har spørsmål eller vil melde interesse. Se kontaktinfo på baksiden av prospektet,







Fasade mot nord



Fasade mot sør



Fasade mot øst



Fasade mot vest





Fasade



NB! Endringer kan forekomme i totalentreprisefasen

Utomhus



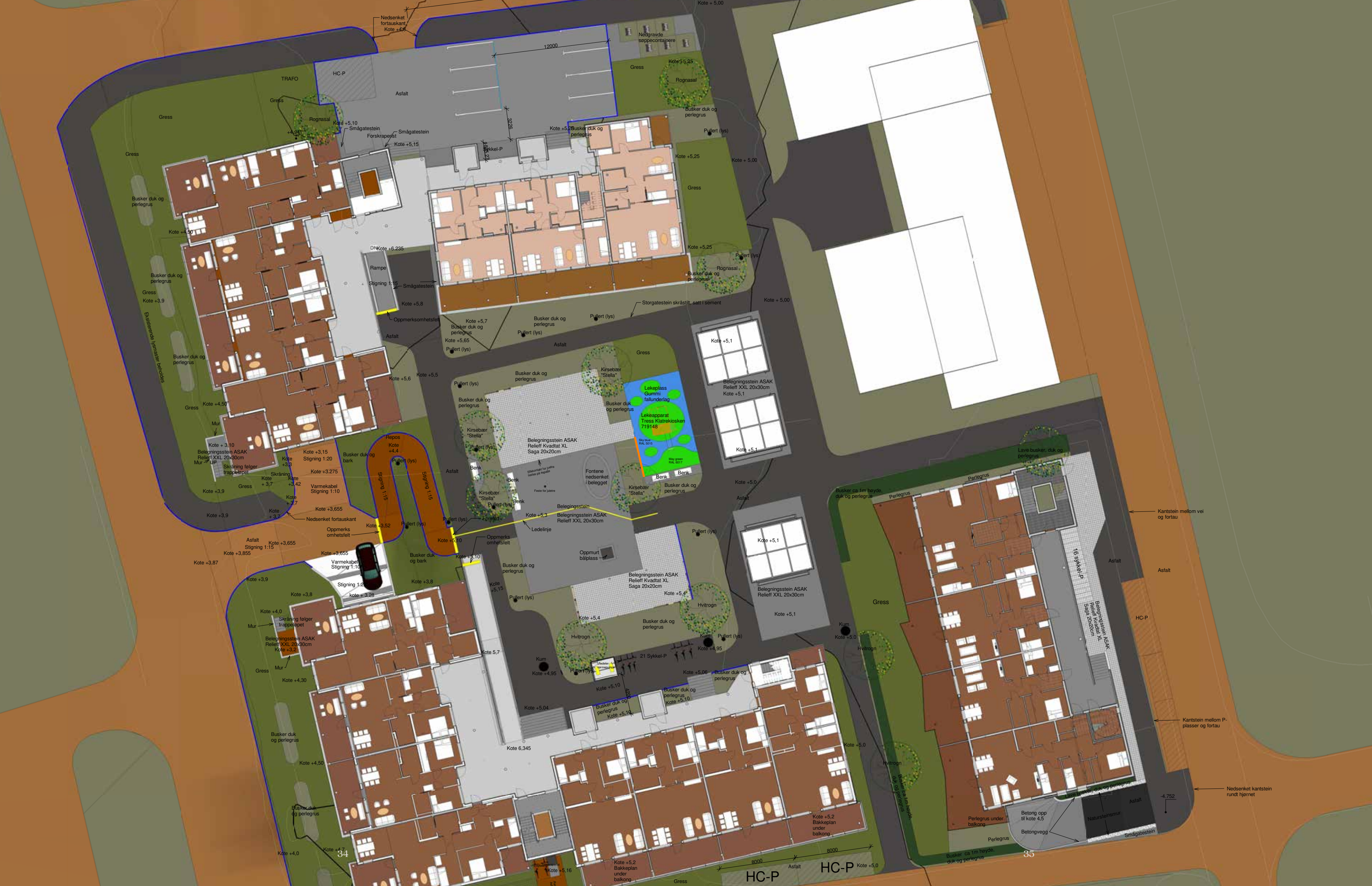
NB! Endringer kan forekomme i totalentreprisefasen









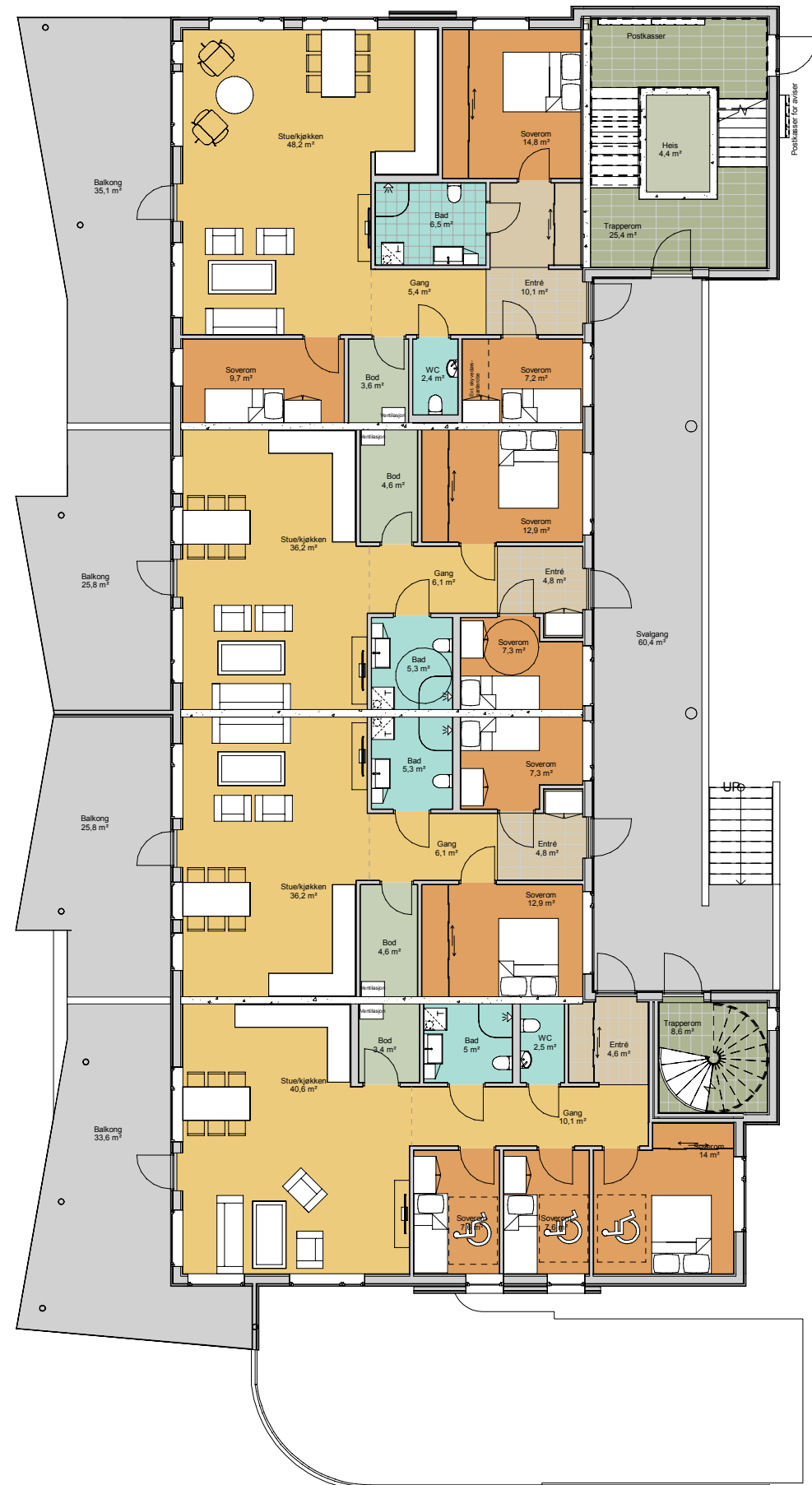








Plan 1. etasje



Plan 2. etasje



Plan 3. etasje



Plan 4. etasje





Leilighet 101



NB! Endringer kan forekomme i totalentreprisefasen

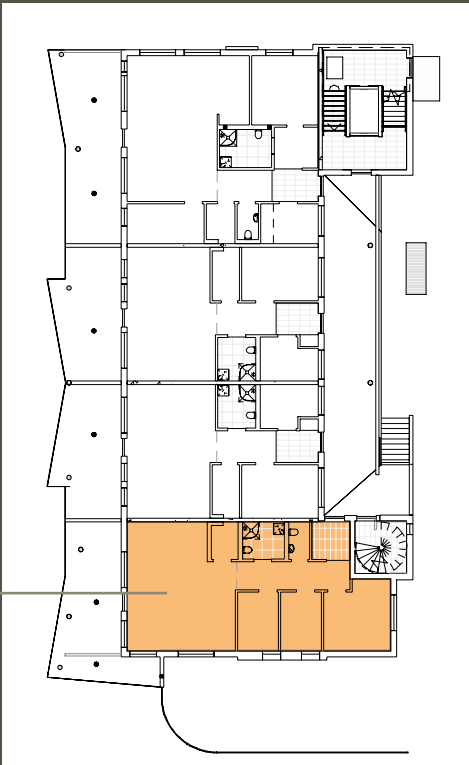
Leilighet 102



NB! Endringer kan forekomme i totalentreprisefasen

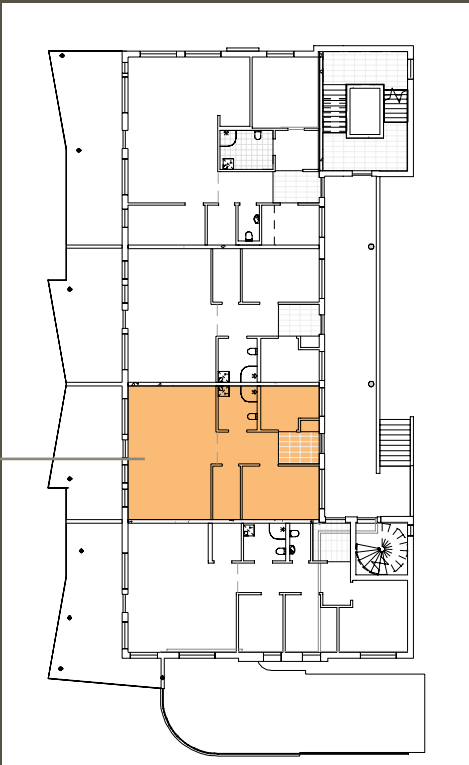
Leilighet 101

Etasje: 1  
BRA = 99,6 m²  
Balkong på 33,6 m² og sportsbod på 5 m² kommer i tillegg  
  
P-ROM = 96,2 m²  
Rom som står definert som bod/vaskerom  
er inntatt i P-rom pga. rommets funksjon

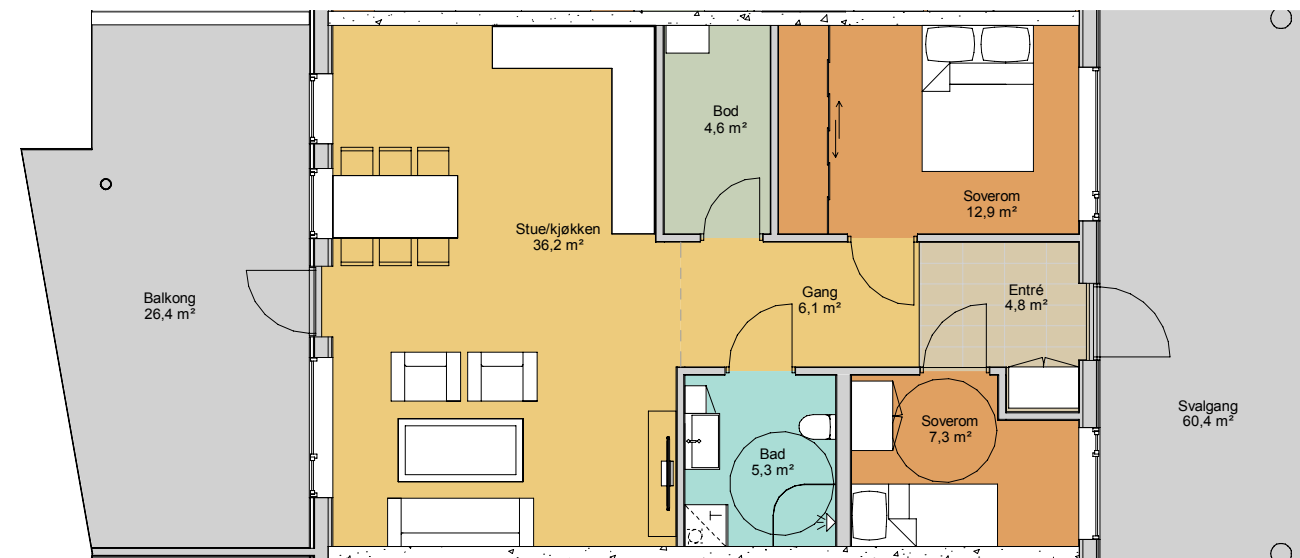


Leilighet 102

Etasje: 1  
BRA = 80,3 m²  
Balkong på 26, 4m² og sportsbod på 5 m² kommer i tillegg  
  
P-ROM = 75,7 m²  
Rom som står definert som bod/vaskerom  
er inntatt i P-rom pga. rommets funksjon



## Leilighet 103

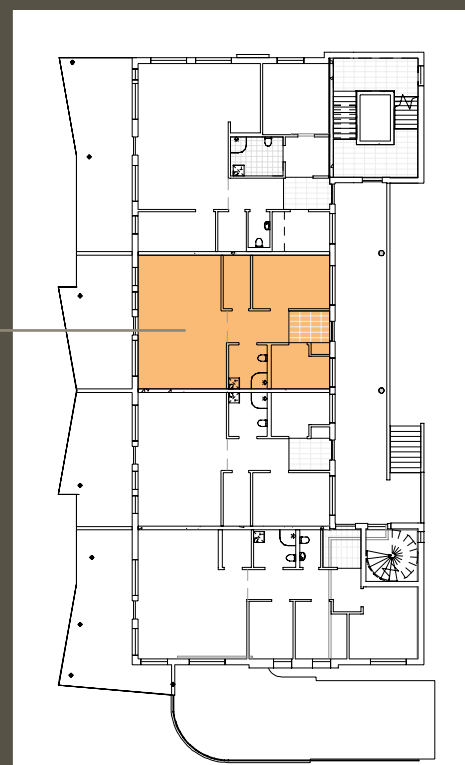


NB! Endringer kan forekomme i totalentreprisefasen

## Leilighet 103

Etasje: 1  
BRA = 80,3 m<sup>2</sup>  
Balkong på 26,4 m<sup>2</sup> og sportsbod på 5 m<sup>2</sup> kommer i tillegg

P-ROM = 75,7 m<sup>2</sup>  
Rom som står definert som bod/vaskerom  
er inntatt i P-rom pga. rommets funksjon



## Leilighet 104

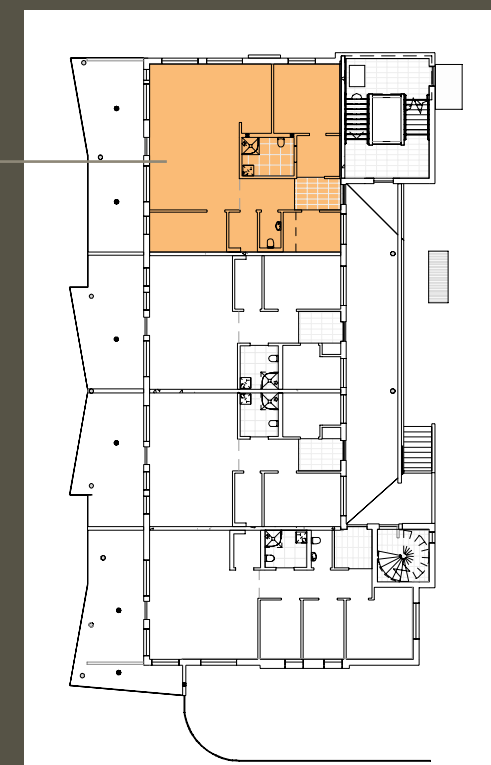


NB! Endringer kan forekomme i totalentreprisefasen

## Leilighet 104

Etasje: 1  
BRA = 112,9 m<sup>2</sup>  
Balkong på 36,7 m<sup>2</sup> og sportsbod på 5 m<sup>2</sup> kommer i tillegg

P-ROM = 109,3 m<sup>2</sup>  
Rom som står definert som bod/vaskerom  
er inntatt i P-rom pga. rommets funksjon



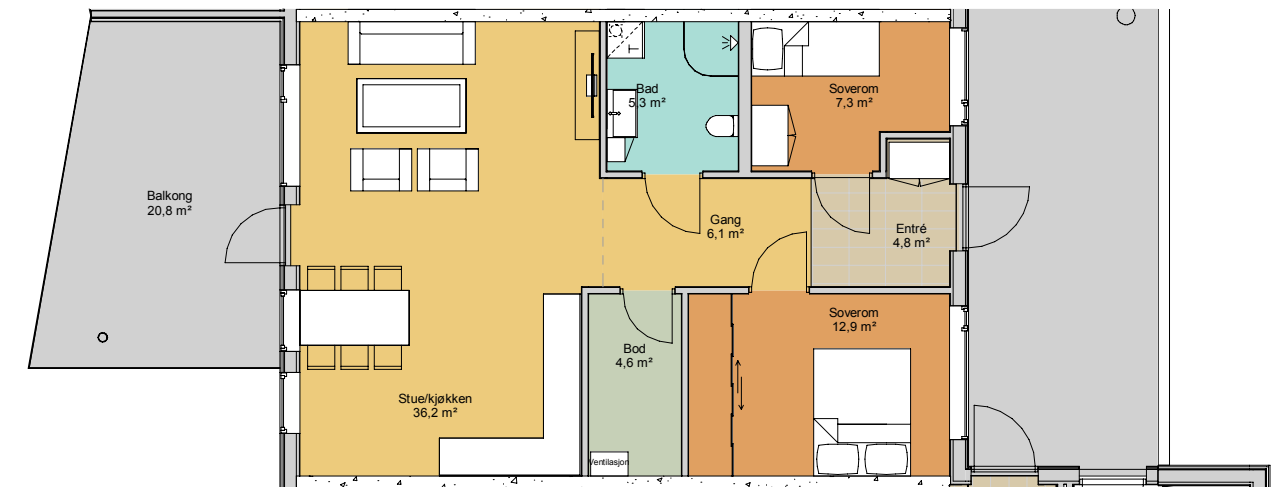


## Leilighet 201, 301 og 401



NB! Endringer kan forekomme i totalentreprisefasen

## Leilighet 202, 302 og 402



NB! Endringer kan forekomme i totalentreprisefasen

### Leilighet 201, 301 og 401

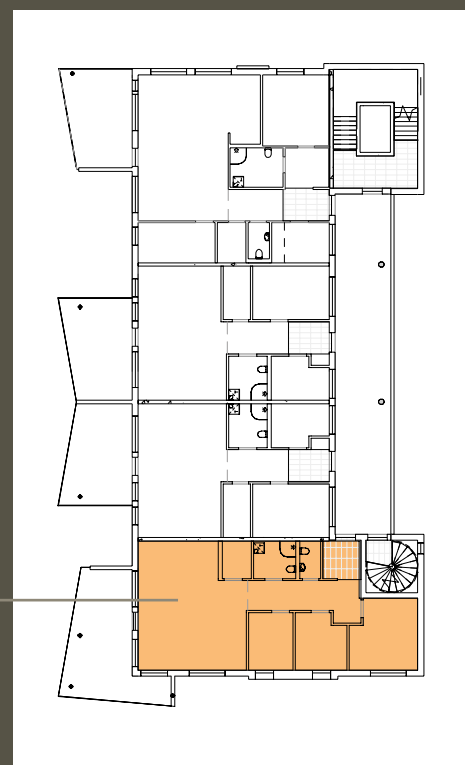
Etasje: 2., 3. og 4.

BRA = 103,3 m²

Balkong på 29,2 m² og sportsbod på 5 m² kommer i tillegg

P-ROM = 99,9 m²

Rom som står definert som bod/vaskerom er inntatt i P-rom pga. rommets funksjon



### Leilighet 202, 302 og 402

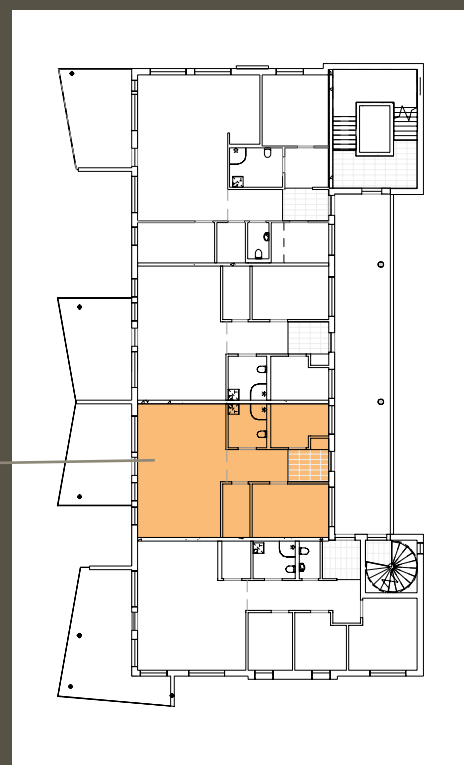
Etasje: 2., 3. og 4.

BRA = 80,3 m²

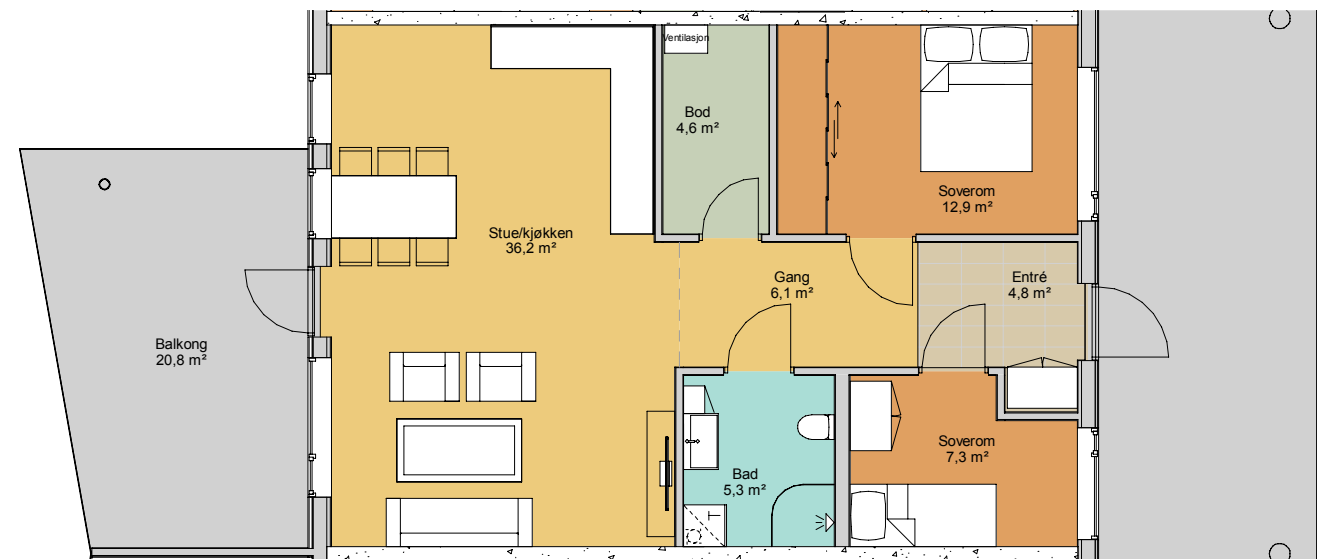
Balkong på 20,8 m² og sportsbod på 5 m² kommer i tillegg

P-ROM = 75,7 m²

Rom som står definert som bod/vaskerom er inntatt i P-rom pga. rommets funksjon



## Leilighet 203, 303 og 403



NB! Endringer kan forekomme i totalentreprisefasen

## Leilighet 204, 304 og 404

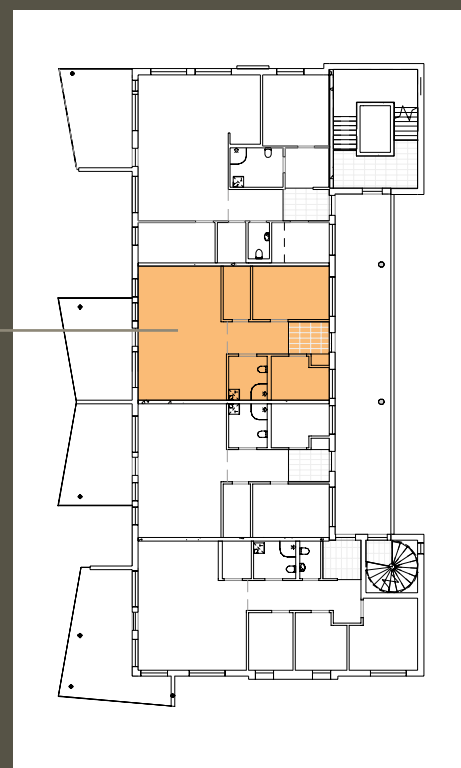


NB! Endringer kan forekomme i totalentreprisefasen

### Leilighet 203, 303 og 403

Etasje: 2., 3. og 4.  
BRA = 80,3 m²  
Balkong på 20,8 m² og sportsbod på 5 m² kommer i tillegg

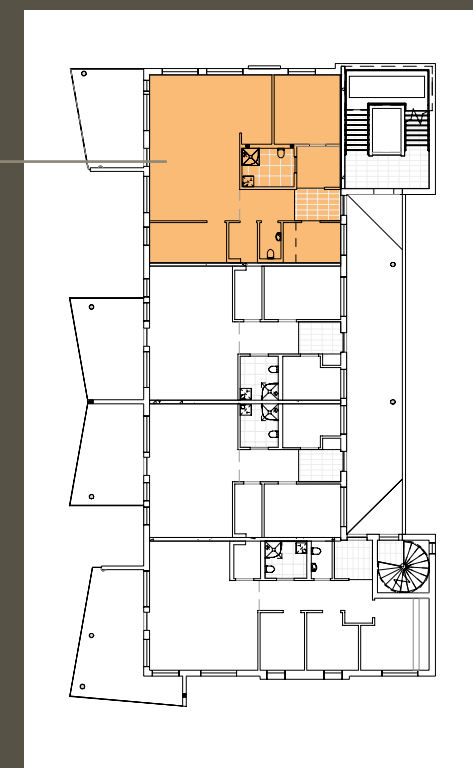
P-ROM = 75,7 m²  
Rom som står definert som bod/vaskerom  
er inntatt i P-rom pga. rommets funksjon



### Leilighet 204, 304 og 404

Etasje: 2., 3. og 4.  
BRA = 112,9 m²  
Balkong på 20 m² og sportsbod på 5 m² kommer i tillegg

P-ROM = 109,3 m²  
Rom som står definert som bod/vaskerom  
er inntatt i P-rom pga. rommets funksjon









16 leiligheter med parkeringskjeller og utebod.

Adresse: Hanskemakergata 17  
Gnr/bnr 19/896

Innhold

1.	Prosjektets art og omfang
2.	Generelt
3.	Fellesarealer
4.	Kort ytelsesbeskrivelse av bygning
5.	Sanitærinstallasjoner
6.	Ventilasjon
7.	Elektroinstallasjoner
8.	Andre installasjoner
9.	Uteområder
10.	Tilvalg
11.	Forbehold

1. Prosjektets art og omfang

Kroken trinn 5 består av ett salgs- og byggetrinn med 16 leiligheter og felles parkeringskjeller.

Heisadkomst til alle leiligheter. Leilighetene har størrelser fra ca. 80 til ca. 113 kvadratmeter BRA, pluss balkonger.

Romslige heis- og trapperom fører til alle leiligheter med svalgangsløsninger.

2. Generelt

Boligen leveres nøkkelferdig med kvaliteter i henhold til denne beskrivelsen. Plantegninger og leilighetstegninger er illustrasjoner, og møblering og innredning kan ikke oppfattes som standard leveranse.

Denne beskrivelsen gjelder foran tegninger, illustrasjoner, brosjyrer og internettopplysninger.

3. Fellesarealer

Boligene skal organiseres som borettslag. Borettslaget skal eie fellesarealer og felles infrastruktur, samt regulere bruk, drift og vedlikehold av dette.

Fellesarealene defineres som alle arealer som ikke ligger innenfor en boenhet, herunder blant annet

- Trapper og heis
- Korridorer og svalganger
- Parkeringskjeller
- Tekniske rom
- Utvendige tak og fasader
- Utvendige fellesanlegg

3.1 Inngangsparti, trapper og heis

- Felles hovedinngangsdører utføres i aluminium med glass i hovedfelt. Øvrige fellesdører fra garasje, sluse, trapperom etc. utføres i henhold til forskriftskrav.
- Trappe- og heisrom bygges i betong eller mur med malt eller tre i Alvdal Varig utførelse
- Utvendige trapper, rekkverk på svalganger er i stål.
- Det leveres heis med standard innredning i heiskupé og med automatiske dører. Heis tilfredsstiller krav ift. sykebare. Borettslaget overtar servicekontrakt med heisleverandør.
- Postkaseanlegg leveres med systemnøkkel
- Belysning på vegger og i tak monteres i henhold til forskriftskrav.

3.2 Parkering

Adkomst til parkeringsarealet skjer via port. Det medfølger en fjernkontroll til innkjøringsport. Fordeling av parkeringsplassene foretas av megler. Organisering av arealene blir stadfestet i vedtektene.

3.3 Boder

Alle leilighetene har innveldig bod. I tillegg medfølger sportsbod i kjeller eller på uteområdet. Leilighet 102, 103, 202, 203, 302 og 303 vil få sportsbod på uteområdet.

Sportsbodene er låsbare med systemnøkkel og oppføres med skillevegger oppbygd med stendere og ensidige OSB-plater. Det vil være lysåpning (ca 30+ cm) over dørene og mellom bodene mot tak. Vegger mot P-kjeller utføres i tråd med branntekniske krav. Gulv i boder i kjelleren vil være i betong. I bod monteres lys og én dobbelt stikk-kontakt. Fordeling av bodene foretas av borettslaget.

3.4 Avfallshåndtering

Det er avsatt egen utvendig plass for avfallsplassering i adkomstsoner. Nedgravd avfallssystem.

3.5 Uteareal

Utomhusareal og areal mellom og rundt byggene vil bli opparbeidet. Prosjekteringen er ikke fullført, og det vil bli endringer i forhold til det som er vist på illustrasjoner. Plenarealer tilsås, gjødsles og beplantes noe. Borettslaget er straks etter overtagelse ansvarlig for vanning og gjødsling ved behov. Det er medtatt 2 utvendige spylepunkt.

4.1 Romskjema

ROM	GULV	INNVENDIG LETTVEGG	HIMLING	ELEKTRO NEK 400	SANITÆR	ANNET
Gang	Parkett 3 stavs hvitlasert eik. Flis 30x30 i inngangssone	Gips/betong sparklet og malt.	Betong/Gips, sparklet og malt	Led spot i himling/ Porttelefon. Røykdetektor.		Vannbåren varme
Kjøkken	Parkett 3 stavs hvitlasert eik	Gips/betong sparklet og malt.	Betong/Gips, sparklet og malt	Takarmatur/ Lysarmatur med dobbelt stikk under overskap på kjøkken	Ett greps kjøkkenbatteri	Vannbåren varme. Se eget pkt. vedr. innredninger.
Stue	Parkett 3 stavs hvitlasert eik	Gips/betong sparklet og malt.	Betong/Gips, sparklet og malt	Røykdetektor. Uttak for TV/ internett.		Vannbåren varme. Utgang til terrasse / balkong.
WC (Kun enkelte leiligheter)	Parkett 3 stavs hvitlasert eik	Gips/betong sparklet og malt.	Betong/Gips, sparklet og malt	Takarmatur.		Ingen varmekilde. Det leveres stikkontakt for panelovn
Bad	Flis 60x60. Mosaikk 5x5 i nedsenk dusjgrube	Flis 60x60.	Betong/Gips, sparklet og malt	Led spot i himling/Dobbel stikkontakt. Speilbelysning/ Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel	Uttak for vaskemaskin	Vannbåren varme. Se eget pkt. vedr. innredninger.
Bod	Parkett	Gips/betong sparklet og malt.	Betong/Gips, sparklet og malt	Takarmatur.		Ingen varmekilde. Det leveres stikkontakt for panelovn
Soverom	Parkett 3 stavs hvitlasert eik	Gips/betong sparklet og malt.	Betong/Gips, sparklet og malt	Takarmatur.		Ingen varmekilde. Det leveres stikkontakt for panelovn
Terrasse/ balkong	Tremme-golv på betong		Ubehandlet betong himling/Evt lydhimling der det er krav	Utelamper. Dobbel stikkontakt.		Balkonger er forberedt for sprinkling. Dvs. forberedt for innglassing. Innglassing er tilvalg
Trapperom	Fliser med sokkelflis	Gips/betong sparklet og malt.	Betong/Gips, sparklet og malt	Nødvendig belysning. Stikkontakt for renhold.		Viftekonvektor i laveste plan/ Åpningsbare vindu i plan 2 og 4.
Parkerings- kjeller	Belegningsstein evt asfalt/ betong	Betong	Betong/ garasje- himling der det er forskriftskrav	Stikkontakter iht. NEK400	Sluker hvis prosjektering tilsier dette	Varmekabler i hjulspor der det er betong i rampe ned til parkerings- kjeller.

ROM	GULV	INNSENDIG LETTVEGG	HIMLING	ELEKTRO NEK 400	SANITÆR	ANNET
Felles arealer utvendig	Belegningsstein og asfalt, samt evt. trevirke i Alvdal Varig.		Ubehandlet betong himling / Evt lydhimling der det er krav	Ringeknapp ved inngang, tilknyttet porttelefon. Nødvendig utvendig lysarmaturer på bygget og ved parkering.		
Utvendige boder (kun for enkelte leiligheter)	Betong/ Belegningsstein	OSB innvendig og malt kledning på ytterside	OSB innvendig og malt kledning på ytterside	Takarmatur. Dobbel stikkontakt		

4. Kort ytelsesbeskrivelse av bygningene

4.2 Fasader

Eksteriørmessig uttrykk fremkommer av perspektivskisser/ fasadetegninger fra arkitekt. Vegger hvor det er trepanel vil bli levert som ferdigbehandlet kledning. Samt noe malt kledning som er grunnet og malt 2 strøk der uttrykket på bygget tilsier at det skal være malt kledning.

Det kan også bli noe platekledning/malt brannpanel der det er brannkrav som leveres ferdig behandlet.

Endelig fasadematerialer og fasadeuttrykk vil bli bestemt senere i prosjekteringsfasen.

4.3 Yttervegger

Yttervegger utføres med isolert bindingsverk.

4.4 Vinduer og ytterdører

Vinduer leveres som vedlikeholdsfrie aluminiumsbelagte trevinduer med klart 3-lags energiglass. Terrassedører leveres malte og med klart 3-lags energiglass. Cirka gjennomsnittlig u – verdi på vinduer og balkongdør vil være 0,8 W/m2K (Passivhusstandard).

Karmene leveres hvit innvendig.

Gerikt/belistning leveres med synlig stiftehull.

4.5 Innervegger

Skillevegger mellom boenhetene utføres i betong. Betongvegger leveres sparklet og malt. Vegger inne i leilighetene er bygget opp med stendere, isolasjon og malte gipsplater på hver side. Overflater leveres sparklet og malt.

Som følge av detaljprosjektering, vil det bli lokale nedføringer og utforinger for tekniske føringer og bæresystem. Omfanget avklares underveis i prosjekteringen ift. tekniske løsninger.

4.6 Sjakter

Nødvendige vertikale og horisontale sjakter for føring av tekniske anlegg er ikke påført tegninger. Sjakter vil gjennom detaljprosjekteringen bli etablert der det er mest hensiktsmessig. Plassering av sjakter kan ikke endres av kjøpere.

4.7 Innerdører

Innvendige dører leveres som kompaktdører av god kvalitet (Swedoor stable eller tilsvarende) med dempelist i karm. Lyse/hvite, glatte dørblander med vridere og beslag av stål, samt hvitmalte karmene og gerikter (stiftehull vil være synlig).

4.8 Dekker – gulv

Dekkene mellom leilighetene er utført med betong

Gulv i parkeringskjeller utføres i betong og / eller belegningsstein.

Gulv i sportsbod leveres med impregnert (støvbundet) betong

4.9 Tak/Himling

Himling er generelt utført med malt betonghimling.

Der tekniske installasjoner krever det, vil det dels bli nedsenkede himlinger, dels innkassinger av kanaler og rør. Disse er ikke nødvendigvis vist på tegning. Overflatene blir av malt betong/gips.

Takhøyden i nedforet areal og på bad og gang/entre vil avvike i forhold til resten av leiligheten.

Overgang mellom vegg og himling leveres med fuge uten lister.

For å få frem føringer for avløpsrør og kanaler samt konstruktive elementer kan det være aktuelt å etablere

horisontale kasser oppunder himling.

4.10 Yttertak

Yttertaket er isolert på oversiden og teknet. Gesimsen leveres med beslag og takrenner og nedløpsrør leveres i metall.

4.11 Kjøkken

Kjøkkeninnredning leveres av Interiørsenteret og er designet av interiørdesigner og leveres i et moderne uttrykk. Plassering av ventilasjon, sluker og vanntilførsler er fast og kan ikke endres. Kjøkkenet er av typen Aubo kjøkken.

Hvitevarer av merke Electrolux er inkludert i leveransen. Alle hvitevarer er i integrert utførelse.

Komplett kjøkken inkluderer: platetopp (induksjon), komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjø/frys.

Vegg mellom benkeplate og overskap leveres sparklet og malt. Kjøkkenventilator med Plasma Made-filter tilpasset øvrig innredning.

Benkeplater leveres i laminat. Innredning leveres som vist på egen kjøkkentegning for de enkelte leilighetene. Kjøkkentegninger kan fås ved henvendelse til megler.

Alle skap leveres med demping og justerbare hengsler.

4.12 Terrasse

Gulv på terrasse leveres med overflate av Møre Royal.

Rekkverk leveres i en kombinasjon av perforert/tett rekkverk av stål.

Balkonger er forberedt for innglassing. Evtnt montering av innglassing må gjøres på innsiden av rekkverk. Det er lagt frem sprinkel i betongdekke som avsluttes med et synlig lokk i himlingen på stue/kjøkken. Videre tilkobling tas i tilvalgsmøte og bekostes av kjøper.

4.13 Listverk og utforinger

Listverk leveres ferdig hvitmalt fra fabrikk og med synlige spikerhull, skjøter, gjæringer osv.

Utforinger leveres i hvit utførelse.

Listverk til gulv leveres i hvitpigmentert eik som matcher parkett med synlig spikring. Ved tilvalg på andre utførelser på parkett så leveres hvit gulvlist med synlig spikring. Siste punktet bør kunder selv avklare i tilvalgsprosessen.

4.14 Garderobe/skap

Det er forberedt for 1 m garderobeskap til hver sengeplass. Garderobeskap og øvrige inntegnede hyller inngår ikke i leveransen, men kan bestilles som tilvalg.

5. Sanitærinstallasjoner

5.1 Generelt:

For rørleggerarbeid/sanitærutstyr er anlegget komplett med rør i rør system og omfatter blant annet:

- Ett sett rettedusjvegger som beskrevet under eget punkt om bad
- Ett opplegg for tilkopling av oppvaskmaskin på kjøkken
- Opplegg for vaskemaskin
- Ettgreps blandebatterier, med trykk og termostatstyring
- Dusjgarnityr (oppheng, armatur og dusjhode)
- Vegghengt toalett

5.2 Bad

Baderomsinnredningen leveres av Interiørsenteret Verdal med uttrykk valgt av interiørdesigner. Innredningen er av merke Aubo bad. Alle bad leveres med enkel servant i underskap med bredde 800 mm, samt ett høyskap på siden med bredde 400 mm.

Speil med integrert lysarmatur.

Det leveres rette innadslående dusjvegger i klart sikkerhetsglass.

5.3 Varmeanlegg

Varmesentral med luft til vannbåren gulvvarme/tappevann. I tillegg er det forvarming av tappevann.

Med en luft-til-vann-varmepumpe utnytter du varme fra luft til å varme opp vann til vannbåren gulvvarme og til å forvarme tappevannet. Oppvarming med en slik varmepumpe gir lavere energibruk enn ved bruk av strøm. I tillegg til å kutte kostnader, vil en luft-til-vann-varmepumpe gi et godt innklima med jevn varme i hele boligen.

- Bruker mindre energi enn direkte bruk av strøm til oppvarming.
- Varmekilden (uteluft) er tilgjengelig overalt.
- Høy virkningsgrad – spesielt i kystnære områder med høy gjennomsnittstemperatur.
- Oppvarming av vannbåren varme/tappevann for leiligheter er lagt inn i felleskostnader for leiligheter. Evt. krav til oppvarming utover dette løses med radiatorer eller elektriske panelovner.

6. Ventilasjon

Det leveres individuelt balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget kan styres individuelt for hver leilighet.

Aggregat og føringsveier plasseres der prosjekterende anser det mest hensiktsmessig.

7. Elektroinstallasjoner

7.1 Generelt

Det elektriske anlegget er generelt skjult med unntak av fellesarealer og vegger med betongoverflate, og områder



der det kreves som følge av brann og lydkrav. Her leveres åpent anlegg.

Anlegget bygges opp med individuelle målere for leiligheter og egen måler for fellesarealer. Sikringssskap med automatsikringer i hver leilighet.

Det er forberedt for elbillading/elsykkellading på hver parkeringsplass som følger leilighet med trekkør. Montering, kabling og kjøp av lader er kjøpers ansvar og tas som tilvalg.

Leveransen inkluderer:

- Lysarmatur med dobbelt stikk under overskap på kjøkken
- Takarmatur i kjøkken, gang, bad, bod og soverom
- Lysarmatur med stikkontakt i eller ved baderomsinnredning
- Utelysarmatur ved entredører og på veranda/terrasse.
- Det leveres ringeklokke tilknyttet porttelefon ved egen ytterdør.

Forøvrig gjelder NEK400.

Kjøper vil få tilsendt egen elektrotegning som viser plassering av de elektriske punktene.

Alle boenheter utstyres med en “hjemme-borte”-bryter for samlet styring av lys.

7.2 Kabel-TV/internett

Bredbånd og TV-uttak med ett uttak for kabel-TV og data/IP-telefoni i stue. Anlegget leveres klart til bruk. Grunnabonnementet betales av beboerne over felleskostnader. Hver enkelt beboer har anledning til å oppgradere hastighet på data og utvide TV-pakken etter direkte avtale med leverandør

Leverandør Verdal kabel tv.

7.3 Lås og beslag

Det leveres systemnøkkel som går til trapperomsdører, postkasse, inngangsdør, parkering og dør til egen bod.

Det leveres dørautomatikk på alle dører i trapperom og i sluserom inn til parkeringskjeller. Nøkkelbryter for skallsikring av parkeringskjeller og hoveddør plan 1 trapperom.

8. Andre installasjoner

- Brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg i henhold til forskriftskrav
- Røykvarslere samt pulverapparat til hver leilighet.
- Det leveres en heis som betjener alle etasjer samt p-kjeller.
- Komfyrvakt over platetopp i hver leilighet
- Fordelingsskap for interne vannrør er i hovedsak plassert på vegg i teknisk rom eller i våtrom. Anleggene kan også være plassert i andre rom avhengig av planløsning.

9. Uteområder

Gangadkomst til leilighetene og felles innkjøring til

parkeringskjeller leveres med asfaltdekke. Sameiet overtar ansvaret for drift og vedlikehold av utomhusanlegget ved overlevering.

10. Tilvalg

Prosjektet inneholder gode kvaliteter. Hver enkelt vil få anledning til å gjøre tilvalg mot en prisjustering innenfor et visst tidsrom i byggeprosessen. Informasjon og tilbud om dette blir sendt ved et senere tidspunkt. Det åpnes for følgende tilvalg:

- Annen type kjøkkenfront og benkeplater innenfor leverandørens utvalg.
- Annen type baderomsfront innenfor leverandørens utvalg.
- Eventuelle garderobeskap.
- Annen type parkett innenfor spesifiserte tilvalg.
- Annen type flis innenfor spesifiserte tilvalg.
- Annen type innerdører innenfor spesifiserte tilvalg
- Ekstra kontakter, doble eller 4-veis utover standard oppsett.
- Diverse sanitærutstyr (dusjhjørne etc.)
- Malte kontrastvegger eller andre fargevalg enn standard.
- Flere uttak for kabel-TV/bredbånd utover standard plassering
- Listverk ved tak
- Malt listverk etter montering (ikke synlige spikerhull)
- Innfelte downlights der det er teknisk mulig øvrige steder i leiligheten enn gang og bad
- Utvidet gulvvarmesone på soverom.
- Ladepunkt for elbil/sykel på parkeringsplass i p-kjeller som følger leilighetene

Kjøper vil bli innkalt til et felles tilvalgsmøte med totalentreprenør Grande for gjennomgang av leveranse og bestilling av eventuelle kundetilvalg. Kostnader knyttet til kundetilvalg forfaller til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten og skal senest betales ved overtakelsen av leiligheten.

Følgende endringer tillates ikke:

- Flytting av vegger, døråpninger og vinduer
- Endringer som berører husets bærekonstruksjoner
- Flytting av sanitærutstyr og tilhørende røropplegg
- Flytting og forandring på ventilasjonsanlegg
- Alle utvendige bygningsmessige- og tekniske løsninger

11. Forbehold

Alt treverk er hygroskopisk, dvs. at det har en naturlig evne til å gi fra seg eller oppta fuktighet. I trevirke i nye bygg vil det alltid forekomme bevegelser i forbindelse med naturlig uttørring og akklimatisering. Over tid vil det også forekomme bevegelser i trevirket som følge av skiftende relativ luftfuktighet som vil opptre ved ulike årstider.

Sprekkdannelser i ferdige overflater som skyldes disse naturlige egenskapene i trevirket vil ikke bli akseptert som reklamasjon. Reklamasjon på sprekker i ferdige

overflater vil kun bli tatt til følge dersom det kan påvises konstruksjonsmessige feil, eller feil utførelse i byggeperioden.

I hjørner kan det oppstå sprekk og riss som følge av normal tork og krymp av bygningsmaterialer.

Det tas forbehold om justeringer i materialvalg uten at dette forringer kvaliteten.

Det tas forbehold om at det kan bli foretatt endringer i denne leveringsbeskrivelsen som følge av endring i offentlige krav og endelige offentlige godkjenninger, samt at det pr. dato gjenstår noe prosjektering, videre bearbeiding og detaljering ved arkitekt og rådgivere. Eventuelle endringer skal ikke i

vesentlig grad endre leilighetens verdi. Det tas forbehold om at planskisser og illustrasjoner kun er ment som et forslag, og at den endelige leveransen kan avvike fra dette. Der det er avvik mellom planskisser og leveransebeskrivelse, er det leveransebeskrivelsen som gjelder. Utstyr som er vist på tegninger for å illustrere møbleringsmuligheter osv., men som ikke er omtalt i denne beskrivelsen, er ikke inkludert i leveransen.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av uteomhusareal, materialvalg og fargevalg på bygningene samt utvendige og innvendige fellesarealer.







Oppdragsnummer: 72–22–9002.

## Kjøpsbetingelser

for andelsleiligheter i borettslag under oppføring i prosjektet Kroken Hage Signatur, av 26.04.22

Nøkkelinformasjon	
<b>Priser:</b> Se prisliste med innskuddspriser og andel fellesgjeld samt stipulerte driftskostnader vedlagt prospekt.	Det er lagt til grunn en leveranse av god kvalitet og med arealeffektive planløsninger, moderne arkitektonisk uttrykk og funksjonelle løsninger.
Total kjøpesum for den enkelte bolig fremkommer av prislisten vedlagt prospekt.	<b>Tomten</b> Prosjekttomtens grunnareal er ca. 1 188,5 kvm. Felles eiet tomt for Kroken Hage Borettslag.
<b>Omkostninger:</b> Kr. 22 270,-. Se prisliste vedlagt prospekt.	Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.
<b>Totalpris inkludert omkostninger:</b> Se prisliste vedlagt prospekt.	Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsoppgaven ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.
<b>Fellesutgifter per måned:</b> Se prisliste vedlagt prospekt.	Tomten disponeres av andelseierne i fellesskap eller ev. i henhold til vedtekter.
<b>Selger:</b> SEBO Boliger AS Org,nr: 915122302	<b>Garasje/parkering:</b> Det medfølger én parkeringsplass til hver boenhet i felles parkeringskjeller.
<b>Entreprenør:</b> Grande Entreprenør Org.nr: 912051325	Parkeringskjeller vil bli tinglyst som fellesareal i borettslaget hvor vedtektene regulerer rett til parkering for den enkelte andel. Selger forbeholder seg retten til å endre planlagt organisering av garasjeanlegget til et garasjesameie (næring) der hver plass utgjør en ideell andel av sameiet (realsameie), alternativt at parkeringsplass vil bli tilleggsareal til den enkelte andel.
<b>Eiendomstype:</b> Leilighet	Det er forberedt for elbillading på hver parkeringsplass som følger leilighet med trekkør. Montering og kjøp av lader er kjøpers ansvar og tas som tilvalg.
<b>Eierform:</b> Borettslag, andelsboliger	Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegning med nummerering av parkeringsplasser. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser per overtakelse.
<b>Areal P–rom/BRA:</b> BRA: Fra ca. 80 kvm. til ca. 113 kvm. P–rom: Fra ca. 76  kvm. til ca. 109 kvm.	Har en andelseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass, dersom behovet kan dokumenteres. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers andel. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan– og
<b>Standard</b> Boligene leveres nøkkelferdig. Se beskrivelse og romskjema fra selger.	

bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredder og lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpetilbud inngis.

Andelseiere som får tildelt HC–plass, må påregne bytte av plass ved dokumentere behov for HC–plass fra annen seksjonseier. Dette kan bli nærmere regulert i vedtektene.

Se for øvrig leveransebeskrivelse, tegninger og utkast til vedtekter for borettslaget.

**Bod:**  
Leilighet 102, 103, 202, 203, 302 og 303 vil få utebod på uteområdet. Resterende leiligheter vil få bod i kjeller.

Selger tar forbehold om at rettighetene til bodene vil kunne bli søkt organisert på annen måte. Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegning med nummerering av boder. Selger forbeholder seg retten til å fordele boder per overtakelse.

**Reguleringsmessige forhold**  
Eiendommen omfattes av reguleringsplan Detaljregulering «Kroken», plan id 2015002. Ikrafttredelse 29.02.2016. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**  
Boligene vil være tilknyttet offentlig vei via privat vei, og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen. Selger forbeholder seg retten til å organisere eiendommens tilknytning til felles adkomstveger på en hensiktsmessig og effektiv måte, i tillegg til å sikre avtalte salgsvilkår. Kjøper aksepterer at selger kan påhefte servitutter/erklæringer på eiendommen i den forbindelse.

**TV/bredbånd**  
Selger vil inngå en kollektiv avtale på vegne av kjøperne om leveranse av basis tv– og internettsignal, hvor hver enkelt selv kan velge å oppgradere og bestille tjenester utover dette. Informasjon rundt tilleggstjenester vil bli tilsendt kjøper fra leverandør i forkant av overtakelse. Kostnader til tv og internett er inntatt i utkast til budsjett for borettslaget.

Leverandør for TV/ bredbånd vil være Verdal Kabel TV.

**Miljøtorg / renovasjon:**  
Nedgravd avfallssystem er etablert ved bygget Kroken Hage trinn 2 og disponeres av alle enhetene knyttet til Kroken Hage Borettslag.

**Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**  
Selger plikter å besørge ferdigattest for boligene. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse når de finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse, ev. tvangsmulkt og/eller forelegg.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, gjøres det oppmerksom på at kjøper overtar risiko for at ferdigattest vil bli stilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev. så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelses–tidspunktet, har kjøper rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

**Areal**  
Bruksareal (BRA): Fra ca. 80 kvm. til ca. 113 kvm.  
Primærareal (P–rom): fra ca. 76 kvm. til ca. 109 kvm.

Følgende rom vil inngå i primærareal: Entré, gang, wc, soverom, bad, stue og kjøkken.  
Følgende rom vil inngå i sekundærareal: Innvendig bodareal.

For oversikt over de ulike boligenes areal, se vedlagte plantegninger og/eller prisliste.

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/beregnet av selger/ arkitekt, og er oppmålt etter tegninger datert 18.03.22.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærareal (P–rom). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. Primærrom er lik bruksareal minus eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/markterrasse.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som

følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirkaareal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

#### Visning:

Se annonse på [www.lokalmeglerenpartners.no](http://www.lokalmeglerenpartners.no), [www.finn.no](http://www.finn.no) eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

#### ØKONOMI

##### Finansiering:

Kjøper er innforstått med at irreversibelt finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges meglerforetaket når avtale om kjøp inngås, jf. bustadoppføringslova § 46 andre ledd. Med tilfredsstillende finansieringsbevis menes prosjektets finansieringsbevis, eller finansieringsbevis som er godkjent av selger. Det skal fremgå av finansieringsbeviset at det reserverte beløpet ikke vil bli utbetalt til andre enn selger, med mindre forbrukeren har krav på erstatning, prisavslag eller heving. Det kan settes som vilkår i finansieringsbeviset at finansinstitusjon skal godkjenne utbetalingene, og at selgerens rett etter finansieringsbeviset ikke kan overdras til andre uten etter finansinstitusjonens samtykke. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse.

Kjøper aksepterer at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Dersom kjøpers nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet, kan denne stilles som grunnlag for finansieringsbevis etter meglertakst.

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

##### Betaling:

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.

##### Omkostninger:

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

Oppstartskapital	Kr 11 179,-
Stifting av borettslaget	Kr 1 875,-
Andelskapital (forskuttes av selger før overtakelse) pr. andel	Kr 5 000,-
Dokumentavgift	Kr 2459,-
Registrering av pant i borettsregisteret, p.t.	Kr 480,-
Registrering av hjemmel i borettsregisteret, p.t.	Kr 480,-
Panteattest	Kr 172,-
<b>Totalt</b>	<b>Kr 21 645,-</b>

Dokumentavgiften utgjør 2,5% av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte bolig. Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget fra kjøpstidspunktet aksepteres, og dersom grunnlaget skulle bli endret vil dette være kjøpers ansvar og risiko.

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

Eventuelle kostnader som kommer i tillegg:  
Medlemskap i boligbyggelaget Midt kr. 600,- pr medlem faktureres kjøper direkte.

Selger har ansvar for føringer og bekoster tilknytning kabel-tv/telefoni/internett. Andelseierne bekoster grunnabonnement via felleskostnadene.

Oppstartskapital skal gå til dekning av:  
- registrering av andelene i borettsregisteret,  
- dokumentavgift til staten ved overskjøting av hjemmel til borettslaget,  
- tinglysingsgebyr for skjøte,  
- tinglysingsgebyr av fellesobligasjon  
- tinglysingsgebyr av innskuddsobligasjon  
- behandlingsgebyret i forbindelse med utbetaling av fellesgjeld.  
- gebyr til forretningsfører for utarbeidelse av budsjett og vedtekter m.m.  
- gebyr for IN-Ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Etableringskostnadens størrelse er selgers økonomiske ansvar og risiko, da det er selger som oppgir dokumentavgiftsgrunnlaget. Etableringskostnad gjelder også for andeler som selges etter ferdigstillelse selv om borettslaget har fått hjemmel.

Overskytende etableringskostnad overføres til borettslagets driftskonto.

Dersom konvertering av selgers byggelån/utbetaling av felleslån til borettslaget skulle bli forsinket i forhold til overtagelsesdato for den enkelte leilighet, plikter kjøper å betale et beløp tilsvarende borettslagsandelens forholdsmessig andel av felleslånets renter til selger for tilsvarende periode. Forretningsfører får med dette fullmakt til å overføre dette beløpet fra borettslagets konto til selger.

##### Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for eierseksjonen beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Kommunale avgifter inngår i de stipulerte felleskostnadene for boligene.

##### Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på skatteetatens boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

##### Borettslaget/forretningsfører:

Andelene i Kroken Hage Signatur vil bli knyttet til Kroken Hage Borettslag, orgnr 919536713. Forretningsfører for borettslaget er pt Boligbyggelaget Midt. Andelseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Et forslag til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av Boligbyggelaget Midt Alle angivelser av felles bokostnader i prisliste/ kjøpsbetingelser er omtrentlige anslag. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og felleskostnadene.

Stipulering av budsjett samt stifting av borettslag anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Forretningsfører følger opp innbetaling av felles bokostnad samt fører regnskap for borettslaget. De vil også utstede årsoppgaver til selvangivelse for hver enkelt andel.

##### Felleskostnader:

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader.

Driftskostnader ihht budsjett/prisliste, antas å skal dekke bl.a. vannbåren oppvarming, forbruk varmtvann, kommunale avgifter, drift og avsetning vedlikehold fellesarealer og bygningsmasse, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo), kollektiv tv-pakke, og andre driftskostnader m.v. I tillegg kommer rentekostnad og kostnad for strøm.

Avdrag for andel fellesgjeld påløper i år 11. Ovennevnte kostnader er stipulert og er kun er basert på erfaringstall. Det tas forbehold om at ovennevnte er stipulerte kostnader. Se vedlagt stipulert driftsbudsjett utarbeidet av Boligbyggelaget Midt.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader og etableringskostnader for usolgte enheter.

Budsjett er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger gitt av selger og normtall fra tilsvarende sameier som forretningsfører forvalter. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, organisering av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i sameiet. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

##### Fellesgjeld:

Fellesgjelden betjenes via den månedlige felleskostnad som man skal betale til borettslaget. Det er pr d.d. stipulert med 2,6% rente på fellesgjelden med 10 års avdragsfrihet med total 40 års løpetid. Det tas forbehold om rentesats, avdragsfrihet og løpetid.

Før signering av bindende kjøpsbekreftelse oppfordres interessenter å konferere megler vedr. ev. endring i stipulert rentesats og konsekvenser dette medfører for felleskostnad pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at avdrag på fellesgjeld begynner å løpe fra år 11. Beregnet avdrag etter avdragsfri periode vil utgjøre fra kr. 4740 - 7751,- pr mnd. under forutsetning av dagens betingelser. Se vedlagte nedbetalingsplan utarbeidet av Boligbyggelaget Midt.

Man får (pr 2022) 22 % skattefradrag på renter andel fellesgjeld, forutsatt skattepliktig inntekt. Det gis ikke fradrag for renteutgifter betalt på fellesgjeld før 50 % av leilighetene er ferdigstilt pr. 1.januar i ligningsåret. Disse renteutgifter blir fordelt på de neste fire årene med en fjerdedel hvert år. Jfr. skattelovens § 7-3 og forskrift av 22.11.1999 § 7-11-1.

IN-ordning (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld) Med Boligbyggelaget Midt som forretningsfører, så står Borettslaget fritt til å vedta individuell nedbetaling av fellesgjeld. I så fall kan kjøper kan selv bestemme størrelsen på andel fellesgjeld man ønsker å ha, ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet.



Disse midlene vil bli sikret med sideordnet 1. prioritets pant i hovedlångivers pantdokument.

Dette får virkning på de månedlige felleskostnader som da blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen som innskudd og egenkapital, og dermed ikke ha andel fellesgjeld.

Nedbetaling av andel fellesgjeld kan normalt gjøres et bestemt antall ganger i året med et avtalt minimumsbeløp pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det er for dette prosjektet ikke hensyntatt IN-ordning i prosjekteringsfasen. Dette må evnt ordnes av kjøperne etter ferdigstillelse. Ta kontakt med Boligbyggelaget Midt for nærmere informasjon.

**Velforening:**  
Borettslaget plikter å være medlem i boligfeltets/områdets velforening som ev. blir etablert i boligfeltet. Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i velforeningen.

Utbygger forbeholder seg retten til å beslutte ev. overskjøting av fellesareal om det skjer som opprettelse av realsameie eller overskjøting til velforening. Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien, og betales ved overskjøting.

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

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og internett
- Leverandør av ladestasjoner for el-bil

Selger forbeholder seg retten til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden. Serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden kan også inngås for felles uteomhusområder.

Listen er ikke uttømmende.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD**  
**Selger:**  
SEBO Boliger AS, org.nr: 915 122 302

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser,

etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med ”overdra” menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

**Overtakelse**  
Boligen er forventet ferdigstilt 15–17 måneder etter at forbehold er frafalt.

Angitt tidspunkt er foreløpig, og ikke bindende eller dagmulksutløsende. Boligen skal dog være ferdig senest 16 måneder etter at forbehold er frafalt. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulk, så skal dette beregnes etter 16 mnd. fra tidspunkt for frafall av forbehold.

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

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

Overtakelse skjer straks boligen er ferdigstilt og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse.

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

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

Boligen skal leveres i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper må påregne inn–vasking for egen innsats/regning. Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

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

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse vil kunne skje selv om eventuelle nødvendige formaliteter med seksjonering eller fradeling ikke er på plass. Det samme gjelder dersom det fortsatt gjenstår byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige boliger/ fellesarealer/tekniske installasjoner.

**Uteomhusarealer/fellesareal**  
Overtakelse av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger og borettslagets styre, og overtakelse av boligene kan skje uavhengig av dette.

Fellesareal kan, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt etter boligene. Selger kan beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis ved at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtakelsesbefaringene og eventuelle mangler som skal utbedres av selger protokollføres.

Dersom uteomhusarealer/fellesarealer ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligene, anbefaler meglerforetaket at det holdes tilbake et forholdsmessig beløp på meglerforetakets klientkonto som sikkerhet for ferdigstillelse av manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av underentreprenør(er) og/eller takstmann.

Overnevnte informasjon om tilbakehold gjelder tilsvarende for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

**Forurensning i grunn**  
Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset og som medfører behov for tiltak.

**Heftelser/rettigheter/forpliktelser**  
Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre seksjonseierne vil ha panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jf. eierseksjonsloven.

Følgende heftelser er per salgsoppgavedato tinglyst på prosjekttomten og vil følge med ved overdragelse:

**1972/7851–1/67 Rettigheter iflg. skjøte Tinglyst**  
19.10.1972  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: 5038–19/471  
Gjelder denne registerenheten med flere

**1978/3445–1/67 Bestemmelse om bebyggelse Tinglyst**  
10.04.1978  
:Knr:1721 Gnr:19 Bnr:606  
Byggetillatelse på nærmere angitt avstand.  
Overført fra: 5038–19/471  
Gjelder denne registerenheten med flere

**1979/1509–3/67 Rettigheter iflg. skjøte Tinglyst**  
14.02.1979  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Overført fra: 5038–19/471  
Gjelder denne registerenheten med flere

**1990/6583–3/67 Rettigheter iflg. skjøte Tinglyst**  
05.07.1990  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Overført fra: 5038–19/471  
Gjelder denne registerenheten med flere

**2018/318181–1/200 Bestemmelse om jordkabel/ jordkabelanlegg Tinglyst**  
12.01.2018 21:00  
Rettighetshaver:TENSIO TN AS  
Org.nr: 988807648  
Avtale vedrørende tidsubegrenset/stedsvarig rettighet for kabelanlegg  
Overført fra: 5038–19/471  
Gjelder denne registerenheten med flere

**2018/698466–1/200 Erklæring/avtale Tinglyst**  
26.04.2018 21:00  
:Knr:5038 Gnr:19 Bnr:887  
:Knr:5038 Gnr:19 Bnr:888  
:Knr:5038 Gnr:19 Bnr:889  
Gjensidig rett og plikt til vedlikehold  
Overført fra: 5038–19/471  
Gjelder denne registerenheten med flere

Overnevnte tinglyste dokumenter kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på nærmere forespørsel.

Kjøper aksepterer at det på prosjekttomten (herunder også kjøpt objekt) kan tinglyses erklæringer (heftelser) som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, private leverandører, omkringliggende eiendommer eller som er nødvendig for å sikre rettigheter knyttet til prosjektets enheter, herunder erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, nærområder, veiretter og/eller drift og vedlikehold av energi/nettverk m.v. Kjøper kan ikke kreve prisavslag/erstatning for slike tinglysinger.

Kjøpers bank sitt pantedokument vil få tinglyst prioritet etter tinglyste heftelser som er registrert på prosjekttomten per i dag og/eller heftelser som vil bli tinglyst på prosjekttomten

(herunder kjøpsobjektet) i forbindelse med utbygging av prosjektet.

Kommune, nettselskaper og andre som har kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og lignende stående på deler av eiendommene i området, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Kommunen kan ha rett til å ha søppelhåndteringssystemer liggende på eiendommen.

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

#### Offentlige forbehold:

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/ erklæringer/heftelser 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.

#### Selgers forbehold:

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av rammetillatelse og igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
- At det selges 9 av 16 av leilighetene slik at, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.05.2023. Med «igangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt. Videre står selger fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å gjøre forbeholdene gjeldende.

Straks forbeholdene er avklart plikter selger å stille garanti iht. bustadoppføringslova § 12 som beskrevet i avsnitt Garantier.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende i henhold til det ovenstående, bortfaller kjøpekontrakten. Beløp som kjøper eventuelt har innbetalt skal i så tilfelle tilbakebetales til kjøper, med tillegg av eventuelt opptjente renter. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene / forbeholdene ikke er oppfylt.

#### Selgers rettigheter

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering.
- Etablering av ett eller flere Borettslag/realsameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Krigen i Ukraina, med tilhørende sanksjoner og lov- og forskriftsendringer, har medført redusert tilgang til enkelte materialer. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detalj-prosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligenes kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere – uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering a av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

#### Generelle forutsetninger

##### Kjøpsbetingelser:

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

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/ brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle leiligheten.

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt.

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

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

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

#### Kontraktsvilkår:

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

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

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

Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligen er ferdigstilt. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova. Avhendingsloven er ufravikelig ved forbrukerkjøp av nyoppført bolig som ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtaletidspunktet, dersom selger har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet.

#### Eierforhold:

Du blir en del av et fellesskap. Borettslaget eies i fellesskap av andelseierne.

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

Inntekten til borettslaget sikres ved legalpant. Borettslaget kan søke om medlemsskap i borettslagens sikringsordning. Dette betyr at om en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1.prioritets pant i andelen for inntil

2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier(e) må selv bebo boligen. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan allikevel eie andel eller andeler opp til 10 % av andelene i borettslag med fem eller flere andeler. Det kan fastsettes i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20 % av andelene i tillegg.

Selger er ansvarlig for felleskostnadene for usolgte enheter.

#### Garantier:

For de boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadsoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Garantien er gjeldende i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen av boligen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstilelsen av disse. Garantien jfr. Bustadoppføringslova § 12 vil bli rekvirert når bindende kjøpsbekreftelse er akseptert eller ved sletting av selgers forbehold.

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger, og garantiene sendes av praktiske årsaker til Lokalmegleren & Partners på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører.

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

Utbetaling av oppgjør (helt eller delvis, beroende på om det foreligger forhold som medfører at kjøper utøver tilbakehold i deler av kjøpesummen) til selger, kan imidlertid foretas før hjemmel er overført kjøper under forutsetning av at selger stiller garanti iht. Bustadoppføringslovas §47. Ved utstedelse av §47-garanti vil godskrivning av renter til kjøper opphøre, med unntak av renter på eventuelt tilbakeholdt beløp. Kjøpers innbetaling blir i et slikt tilfelle å betrakte som et forskudd.

#### Byggbeskrivelse/leveransebeskrivelse:

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:  
– De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.  
– Utført arbeid skal tilfredsstille avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden,



jfr. Norsk Standard NS 3420–1:2008, toleranseklasse PC for snekkerarbeider og lyd, og anvisninger fra SINTEFF Byggforsk.

Det gjøres oppmerksom på at iht til kravene i TEK 17 må ikke vinduer leveres som åpningsvinduer.

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

#### Tilvalg / kundeendringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Totalentreprenør tar 10% påslag på alle tilvalg som kjøper eventuelt bestiller.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers deklarasjon.

#### Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist:

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

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

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

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at utbygger og / eller entreprenør kan ta et påslag på alle endringer som kjøper måtte ønske.

#### Avbestilling

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

Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler kjøperen avbestillingsgebyr, jf. bustadoppdøringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter det er gitt igang-settingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr fastsatt til 15 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Selger kan kreve utbetaling av forskudd/delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

#### Forsinket betaling:

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

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

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

Dersom kjøper ikke har betalt innen 15 dager etter avtalt overtagelsesdato, kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

#### Forsinket levering:

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

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

#### Energimerking:

Det er selger/utbyggers ansvar for å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, 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 fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

#### Arealangivelse:

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

#### Kjøpers undersøkelsesplikt:

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

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

#### Endringer i gebyr/omkostninger:

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

#### Videresalg av kontraktsposisjon

Transport av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger og forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper, herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Transport før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til å i samtykket fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

I tillegg vil det påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 20 000,- inkl. mva. Dersom sameiet er stiftet, kan eierskiftegebyr til forretningsfører komme i tillegg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til et videresalg kommer i tillegg til dette.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsubjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

#### Vedlegg til kontrakt:

Ev. tinglyste erklæringer og kommunal informasjon er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til megler. Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Borettslagslova som i sin helhet kan leses på lovdatab.no på følgende lenker;

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-06-13-43?q=bustadopp%C3%B8ringslova

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39?q=burettslagslov

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

#### Kontroll etter hvitvaskingsloven:

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhenting av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av

bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer senest på kontraktsmøtet.

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

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

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

#### Meglerforetakets vederlag som belastes selger

Det er avtalt til 1,3% eks. mva i vederlag for hvert enkelt salg, med maks vederlag for hvert enkelt salg kr. 75 000,- eks. mva. Vederlaget beregnes ut ifra leilighetens totalpris (innskudd og andel fellesgjeld).

#### Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av selger og selgers leverandører, samt opplysninger innhentet fra kommunen. Opplysningene er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, eiendommens omgivelser og oppfordringer fra megler før bud inngis.

#### Vedlegg til salgsoppgave

- Tegninger
  - o Fasadetegninger datert 11.03.22
  - o Plantegninger datert 18.03.22
  - o Situasjonsplan datert 19.10.21
  - o Kjøkkentegninger datert 25.03.22
- Selgers leveransebeskrivelse og romskjema
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Bindende kjøpsbekreftelse
- Prisliste datert 25.04.2022.

***Kjøper forplikter seg til å sette seg grundig inn i informasjon som kommer frem i salgsoppgave.***

#### Budgiving:

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgiving gis Lokalmegleren &Partners rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap.

Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

#### Elektronisk kommunikasjon

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon hvor avtale om kjøp av bolig under oppføring eller bustadoppføringslova krever skriftlighet. Kommunikasjon vil foregå digitalt via e-post og SMS.

#### Til orientering:

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

#### GENERELL INFORMASJON VED KJØP AV BOLIG UNDER OPPFØRING

#### Lovgivning

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

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingsloven). Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales spesifikt ved avtaleinngåelse, og spesifiseres i kjøpers bud. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. 3.

#### 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/beliggenhet 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.

Dersom kjøper har overtatt, hvor overskjøting er forsinket, gjøres kjøper oppmerksom på hans bo- og eiertid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

#### Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. buofl. § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og i fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

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

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger i tillegg stille garanti etter buofl. § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglerforetakets klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og selger etter at garanti er stilt.

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger. Garantist oversender garantiene direkte til meglerforetaket, av praktiske årsaker. Garanti blir tilsendt kjøper.

Eventuelle mangler må varsles til selger og garantist med kopi til meglerforetaket innen 5 år etter overtakelse, men så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller det var mulig å oppdage dem. Kjøper må fremme et eventuelt reklamasjonskrav senest innen 5 år etter overtakelsen, jf. buofl. § 30.

#### 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/krav om mangler før overtakelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres skriftlig



på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varsling om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel – selv om overtakelse ikke har funnet sted. Sen varsling om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

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 skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil forbrukeren mulig miste sin rett til utbedring. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse blir avsluttet. 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 må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere 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 arbeidet/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, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

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.

**Tinglysing av hjemmel**

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

**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 selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

**Lov om hvitvasking**

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll av begge parter i handelen.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der Kjøper opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med “mistenkelig transaksjon” menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

**Finansiering**

Lokalmegleren &Partners samarbeider med Sparebankene i Lokalbank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med meglerforetaket for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.





Hvorfor velge  
bolig fra Sebo?



# Sebo kvaliteter

Velger du en bolig fra Sebo Boliger velger du et liv der du kan prioritere det som er viktig for deg. Små detaljer utgjør en stor forskjell, og i våre boliger er det gode løsninger som gjør det lille ekstra for en trygg og oversiktlig fremtid for deg som kjøper. Sebo Boliger er et trygt og solid valg for ditt livs viktigste investering. Vær bevisst på hvilken bolig du invester i.



**Fullkomment kjøkken**  
Kjøkken leveres alltid med alle hvitevarer integrert. Det er komplett og klart til bruk.



**Dører med dempest**  
Alle dører leveres med dempest. Det reduserer støy fra rom til rom.



**Ferdigbehandlet fasade**  
Fasaden er ferdigbehandlet. Kledningen er grunnet og malt. Rekkverk med mindre vedlikehold.



**Varme i gulv**  
Det er vannbåren oppvarming i gang, bad, kjøkken og stue. Materialet i gulvene er av høy kvalitet.



**Vindu med passivhusstandard**  
Vinduene har passivhusstandard. Det betyr at varmen holder seg bedre i boligen.



**Kvalitetsbad med dusjhjørne**  
Badet leveres med full innredning og dusjhjørne. Gulvet er kvalitetssikret med gjennomfarget flis.

## Kjøpsbekreftelse Kroken Hage Signatur

☐ **BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP for Kroken Hage Signatur** Bolig: .....

☐ **RESERVASJON for Kroken Hage Signatur** Leil.nr: ..... Til og med: .....

Innskudd iht prisliste kr ..... + omkostninger iht prisliste

Fellesgjeld iht prisliste kr .....

Stipulert bokostnad pr mnd iht prisliste kr .....

Eventuelle forbehold: .....

### FINANSIERING

Lån i .....	Egenkapital i .....	Finansiering kr .....
v/ .....	v/ .....	Bekreftet av .....
Tlf: .....	Tlf: .....	Dato: .....
Kr: .....	Kr: .....	Kl: .....

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

### Hvordan ble du kjent med prosjektet?

☐ Finn.no

☐ Avis

☐ Facebook

☐ Annet

### BUDGIVER 1

Navn: .....

Personnr. ....

E-post: .....

Telefon: .....

Adresse: .....

Postadresse: .....

Sted: .....

**Underskrift** Kopi av gyldig legitimasjon (feks. førerkort)

### BUDGIVER 2

Navn: .....

Personnr. ....

E-post: .....

Telefon: .....

Adresse: .....

Postadresse: .....

Sted: .....

**Underskrift** Kopi av gyldig legitimasjon (feks. førerkort)





KRØKEN HAGE  
*Signatur*

## Kontakt meglerteamet

---



Petter Røstad Olsen

Ansvarlig megler  
Tlf. 995 60 298  
pro@partners.no



Sissel Åsvoll

Eiendomsmegler  
Tlf. 406 29 961  
sissel.asvoll@partners.no



Liv Kari Sand

Eiendomsmegler  
Tlf. 947 90 589  
livkari.sand@partners.no



Stein Aksnes

Eiendomsmegler  
Tlf. 992 21 819  
stein.aksnes@partners.no



LOKALMEGLEREN  
PARTNERS