



Arkitekttegnede **LEILIGHETER**

Stasjonsvegen 10, Hov

Velkommen til

STASJONSVEGEN 10

Arkitekttegnede leiligheter
med fantastisk utsikt i Hov



Vi skal bygge moderne leiligheter med flott utsikt over Hov og Randsfjorden i Stasjonsvegen 10. Planløsningene er tegnet og utviklet i et samarbeid med arkitekt Juul som tidligere har tegnet noen av Gjøvik, Land og Totens mest suksessrike leilighetsprosjekter. Utsrakt bruk av riktige materialer gjør disse moderne leilighetene attraktive for alle kjøpere.

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB

Stasjonsveien 10



Leilighet 10E og 10I

Leilighet 10E og 10I har inngang på bakkeplan. Inngangspartiet er overbygget og har plass til at barnevogn og sykkel kan stå tørt. Når du kommer inn finner du vaskerommet til venstre, noe som er praktisk på regnvåte dager. Til høyre finnes 2 soverom. Ett hovedsoverom på ca. 13 kvm med god plass til dobbeltseng og garderobeskap, samt et barnerom/kontor på ca. 8 kvm.

Badet får fliser på gulv og vegger og blir innredet med baderomsinnredning med slette fronter, dusjhjørne og vegghegt wc. Til venstre går du inn i en åpen stue/kjøkken-løsning med fantastisk utsikt over Hov og Randsfjorden. Store vindusflater gir godt med lys inn og gir god romfølelse. Kjøkkenet får moderne innredning med slette fronter og integrerte hvitevarer. En praktisk kjøkkenøy med 2 sitteplasser gir ekstra skap- og benkeplass og utnytter plassen til det maksimale.

Rundt kjøkkenbordet kan man samle familie og venner til et hyggelig måltid. I stuedelen er det god plass til sofa- og tv-møblement. Fra stuen er det utgang til stor og solrik terrasse, hvor du kan nyte den flotte utsikten mens du inntar et bedre grillmåltid.



BOLIGFAKTA Stasjonvegen 10E og 10I

Primærom	63,7 kvm
Bruksareal	68,7 kvm
Soverom	2
Bod	Ja
Vaskerom	Ja
Sportsbod	Ja
Carport	Ja

Pris 2 590 000,-



Leilighet 10F og 10J

Leilighet 10F og 10J er en speilvendt variant av 10E og 10I med inngang på bakkeplan. Inngangspartiet er overbygget og har plass til at barnevogn og sykkel kan stå tørt. Når du kommer inn finner du vaskerommet til høyre, noe som er praktisk på regnvåte dager. Til venstre finnes 2 soverom. Ett hovedsoverom på ca. 13 kvm med god plass til dobbeltseng og garderobeskap, samt et barnerom/kontor på ca. 8 kvm.

Badet får fliser på gulv og vegger og blir innredet med baderomsinnredning med slette fronter, dusjhjørne og vegghegt wc. Til høyre går du inn i en åpen stue/kjøkken-løsning med fantastisk utsikt over Hov og Randsfjorden. Store vindusflater gir godt med lys inn og gir god romfølelse. En praktisk kjøkkenøy med 2 sitteplasser gir ekstra skap- og benkeplass og utnytter plassen til det maksimale.

Rundt kjøkkenbordet kan man samle familie og venner til et hyggelig måltid. I tillegg er det god plass til spisebord. I stuedelen er det god plass til sofa- og tv-møblement. Fra stuen er det utgang til stor og solrik terrasse, hvor du kan nyte den flotte utsikten mens du inntar et bedre grillmåltid.



BOLIGFAKTA Stasjonvegen 10F og 10J

Primærom	63,7 kvm
Bruksareal	68,7 kvm
Soverom	2
Bod	Ja
Vaskerom	Ja
Sportsbod	Ja
Carport	Ja

Pris 2 590 000,-



Leilighet 10G og 10K

Leilighet 10G og 10K har samme planløsning som 10E og 10I, men ligger i 2.etg. Adkomst til leiligheten via utvendig trapp opp til balkong på ca. 6 kvm. Når du kommer inn finner du vaskerommet til venstre, noe som er praktisk på regnvåte dager. Til høyre finnes 2 soverom. Ett hovedsoverom på ca. 13 kvm med god plass til dobbeltseng og garderobeskap, samt et gjesterom/kontor på ca. 8 kvm.

Badet får fliser på gulv og vegger og blir innredet med baderomsinnredning med slette fronter, dusjhjørne og vegghengt wc. Til venstre går du inn i en åpen stue/kjøkken-løsning med fantastisk utsikt over Hov og Randsfjorden. Store vindusflater gir godt med lys inn og gir god romfølelse.

Kjøkkenet får moderne innredning med slette fronter og integrerte hvitevarer. En praktisk kjøkkenøy med 2 sitteplasser gir ekstra skap- og benkeplass og utnytter plassen til det maksimale. Rundt kjøkkenbordet kan man samle familie og venner til et hyggelig måltid. I stuedelen er det god plass til sofa- og tv-møblement. Fra stuen er det utgang til solrik balkong på ca. 9 kvm, hvor du kan nyte den flotte utsikten mens du leser ei god bok.



BOLIGFAKTA Stasjonvegen 10G og 10K

Primærom	63,7 kvm
Bruksareal	68,7 kvm
Soverom	2
Bod	Ja
Vaskerom	Ja
Sportsbod	Ja
Carport	Ja

Pris 2 690 000,-



Leilighet 10H og 10L

Leilighet 10H og 10L har samme planløsning som 10F og 10J, men ligger i 2.etg. Adkomst til leiligheten via utvendig trapp opp til balkong på ca. 6 kvm. Når du kommer inn finner du vaskerommet til høyre, noe som er praktisk på regnvåte dager. Til venstre finnes 2 soverom. Ett hovedsoverom på ca. 13 kvm med god plass til dobbeltseng og garderobeskap, samt et gjesterom/kontor på ca. 8 kvm.

Badet får fliser på gulv og vegger og blir innredet med baderomsinnredning med slette fronter, dusjhjørne og vegghegt wc. Til høyre går du inn i en åpen stue/kjøkken-løsning med fantastisk utsikt over Hov og Randsfjorden. Store vindusflater gir godt med lys inn og gir god romfølelse.

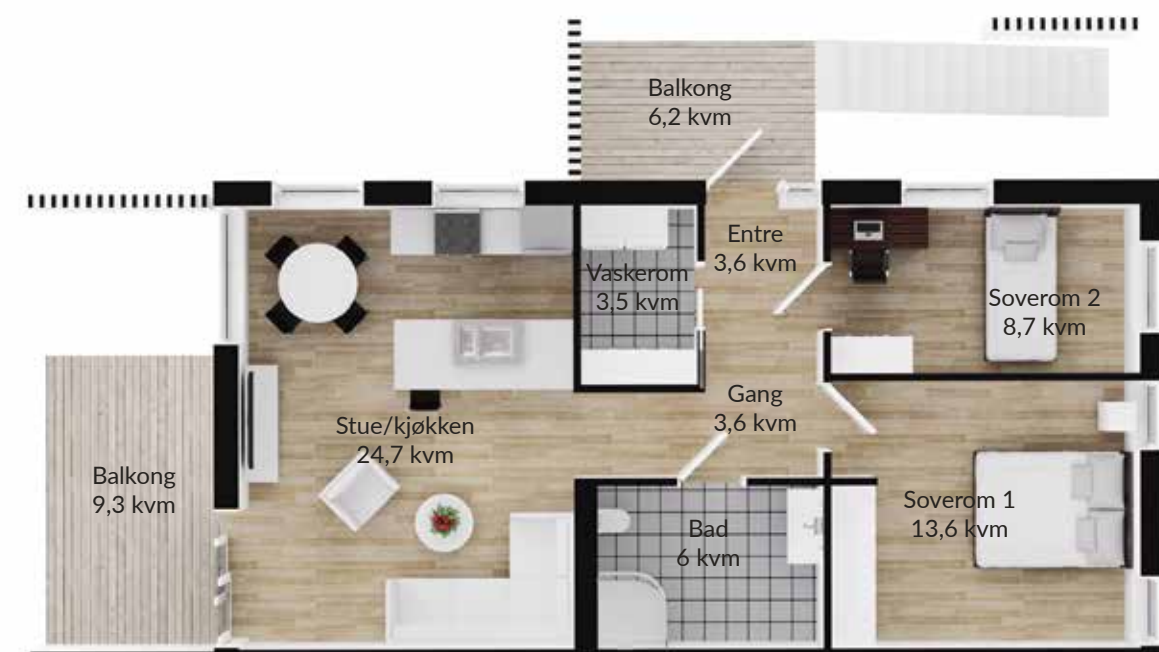
Kjøkkenet får moderne innredning med slette fronter og integrerte hvitevarer. En praktisk kjøkkenøy med 2 sitteplasser gir ekstra skap- og benkeplass og utnytter plassen til det maksimale. Rundt kjøkkenbordet kan man samle familie og venner til et hyggelig måltid. I stuedelen er det god plass til sofa- og tv-møblement. Fra stuen er det utgang til solrik balkong på ca. 9 kvm, hvor du kan nyte den flotte utsikten mens du leser ei god bok.



BOLIGFAKTA Stasjonvegen 10H og 10L

Primærom	63,7 kvm
Bruksareal	68,7 kvm
Soverom	2
Bod	Ja
Vaskerom	Ja
Sportsbod	Ja
Carport	Ja

Pris 2 690 000,-



Situasjonsplan Stasjonsveien 10



Om prosjektet

Boligene leveres nøkkelferdig. Se beskrivelse og romskjema fra selger.

Det er lagt til grunn en leveranse av god kvalitet og med arealeffektive planløsninger, moderne arkitektonisk uttrykk og funksjonelle løsninger.

Prosjektet / Selskapet / Eiendommen

Prosjekteier: Henning Aarvold
Entreprenør: Johs. Granås AS.

Boligene har p.t. adresse
Stasjonsvegen 10.

Gnr. 43, bnr. 13 og 107 i Søndre Land.
Prosjektomtten vil bli seksjonert,
og hver bolig blir tildelt endelig
matrikelnummer og adresse.

Eierform: Selveier

Boligtype: Leilighet

Beliggenhet

Stasjonsvegen 10 har sentral og fin
beliggenhet i Hov med kort vei både til
sentrum og Randsfjorden. Eiendommen
ligger solrikt til og har fantastisk utsikt
mot Randsfjorden og omkringliggende
områder!

I Hov finner du de fleste servicefasili-
teter; matbutikker, frisører, blomster-
butikk, butikk med dameklær, leker,
sportsklær og sportsutstyr, byggvare-
forretninger, kafé, restaurant, apotek,
helsehus, bibliotek og vinmonopol.
Det er god bussforbindelse til Oslo og
Gardermoen.

Fryal barneskole, Søndre Land ung-
domsskole og Søndre Land hallen ligger
ca. 2,8 kilometer sør for eiendommen og
nærmeste barnehage, Hov barnehage
ligger ca. 100 meter nedenfor. Det er
gang- og sykkelvei både til sentrum og
videre ut til skolene.

Fine turmuligheter sommer, som
vinter. Kort veg ned til Randsfjorden
med båthavn, sandvolleyballbane og
Kråkvika badeplass. På Trevatn er det
muligheter for å leie kano, gå på ski
eller leke i Klatreparken på Vasendlan-

det - Skiløype- og turtrassee begynner
i Brennabakka og oppe ved Vassenden.
Gamle Valdresbanen ligger rett ovenfor,
her blir det kjørt skiløype mellom Dokka
og Eina vinterstid og i sommerhalvåret
er det dressinutleie på strekningen fra
Hov til Dokka.

Nærliggende skogsområder egner seg
også godt til jakt. Randsfjorden og
Trevatn gir deg gode fiskemuligheter.
Fallselva som renner fra Trevatn og ut i
Randsfjorden har et godt fiske og flere
fine badeplasser i kulper og rolige stryk.

Gjøvik med et ytterligere større service-
tilbud ligger ca. en halvtimes kjøretur
unna.

Byggemåte og standard

Leveranser utføres i henhold til
gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift
TEK 17 er gjeldende for dette
prosjektet. Bl.a. er byggets varmeiso-
lering og ventilasjon utført på en måte
som sikrer lave driftskostnader knyttet
til oppvarming. Videre vil elektriske
installasjoner leveres i henhold til siste
standard NEK400. I praksis sikrer dette
et godt omfang og stor sikkerhet på
elektriske installasjoner. Der ikke annet
fremgår av kontrakt, beskrivelser eller
tegninger, gjelder Norsk Standard NS
3420 normalkrav til toleranser for
ferdige overflater i bygninger.
For leiligheter i andre etasje vil dette
fordre innstallering av trappe-heis
eller løfteplattform. Se for øvrig
prosjektets tegninger.

Vegger

Innvendige vegger utføres i bindingsverk
av tre alt. stål og kles med gipsplater på
hver side. (basisversjon med «Mjøs-
panel»). Helseparklet og malte gipsvegger
uten taklister kan bestilles som tilvalg.

Veggene isoleres for bedre romakustikk.
Yttervegger utføres som utfyllende
bindingsverk av treverk som er fulliso-
lert. Utvendig vegger har overflater av
høytrykkslaminatplater, puss og
panelkledninger i jernvitriol-behandlet
Malmfuru. Endelig valg av fasade-
materialer og farger vil bli tatt ifm.
prosjektering og kan avvike fra
illustrasjoner.
Rekkverk på balkonger utføres i
galvanisert stål med små-rutet
netting-gjerde i rf-stål eller tilsvarende.

Himlinger

Nedforete gipshimlinger. Ved tilvalg
av gips-kledde vegger (tilvalg) anvendes
det ikke taklister, men fugede
overganger mellom vegg og
tak/ himling. Boligene leveres med
generell takhøyde på ca. 2,40 m.
I områder med nedforet himling pga.
ventilasjonskanaler etc. vil takhøyden bli
noe mindre, ned til ca. 2,20 m. Arealer
med nedforede himlinger er i hovedsak
gangarealer og badrom, men det kan
også forekomme innkassinger i andre
rom for tekniske framføringer.

Overflatebehandling

- Vegger leveres som standard med panelplater i fargen bomull (NCS S-0502Y). Gips kan bestilles som tilvalg.
- Vegger på bad flislegges med standard 60x60 cm grå glatt porselenato-flis.
- Gulv på bad flislegges med standard 60x60cm grå sklisikker flis, mosaikkfliser 5x5cm i dusj.
- Gulv på terrasser i 1. etasje leveres med betong-heller i dimensjon 50x50cm. Terrassegulv i trykkimpregnert tre på balkonger i etasje 2.
- Gulv i leiligheten leveres som 1-stavs laminatgulv med overflate i «lys eik». Det vil bli utarbeidet egen tilvalgsliste for andre valgmuligheter for overflater.

Innredning

- Det leveres moderne og tidsriktig kjøkken med glatte fronter, lakkert i hvit eller grå farge fra kjent Dansk produsent (Aubo eller HTH). Det leveres slitesterk og vedlikeholdsfri benkeplate i laminat, integrert stekeovn og skap for integrert kjøleskap.
- Hvitvarer leveres (oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøl/frys).
- Det leveres ikke fliser over kjøkkenbenk. Av hensyn til føringsveier for ventilasjonskanaler må overskap være av standard høyde. Rom mellom overskap og tak avdekkes som standard med takanslutning. På forespørsel fremskaffes egen skjemattegning av planlagt kjøkkeninnredning, herunder målsetting og innhold.
- Innvendige dører leveres som hvitmalte formpressede lettører.
- Ytterdør inngang som kompakt dør (farge velges av arkitekt).
- Vinduer er åpningsbare der dette er nødvendig for tilgang/vinduspuss. Vinduer og balkongdør utføres som utvendig aluminiumbeslått med farge som velges av arkitekt. Innvendig farge er hvit.
- Listverk og utføring leveres som fabrikk malt trevirke i farge hvit. Mindre festemidler som dykkertspiker må påregnes å være synlig etter montasje av listverk. Farge på fotlister tilpasses gulvleveransen.

Rørleggerarbeider/Oppvarming

Bad leveres som plassbygd bad med fliser på gulv og vegger. I entré/gang og på bad legges elektrisk varmekabel. Panelovner i kjøkken/stue og soverom. Tekniske skap knyttet til forbruksvann og oppvarming plasseres der det er hensiktsmessig i bod. Varmtvannsbere-der plasseres i bod. Det leveres forsikringsgodkjent rør-i-rør system.

Øvrig standard leveranse:

- WC vegghengt
- Blandebatterier i dusj, servant og kjøkken
- Dusjgarnityr på bad
- Baderomsinnredning bredde 90 cm med helstøpt servant og speil.
- Et stk. gulvsluk i dusjnische
- Kran/trakt for vaskemaskin på bad
- Dusjhjørne med svingbare glassvegger

Elektrikerarbeider

Prosjektering og utførelse i henhold til gjeldende lover, forskrifter og standarder. Gjeldende Forskrifter for Elektriske Lavspenningsanlegg FEL med veiledning, NEK 400 og særbestemmelser fra det lokale nettselskap følges. Det leveres tak-spots i entré/gang, bad og kjøkken. All belysning er av LED. Strømmåler plasseres i inntaksskap utvendig bygg på bakkeplan. I leiligheten plasseres sikringssskap med nødvendige kurser, herunder jordfeilbrytere og automatsikringer. Sikringssskapet plasseres i leilighetens innvendige bod. Det leveres et dobbelt el.skap i hver leilighet. Den ene delen vil inneholde sterkstrømsikringer, mens den andre har svakstrøm med tele og data. Det leveres en dobbel stikkontakt i svakstrømsdelen for strøm til trådløse routere. Det leveres føringsvei for antenneuttak i leiligheten (uttak ved TV-plassering) og føringsvei for bredbånd/telefoni. Det leveres ringeklokke. Som tilvalg kan anlegget leveres med skjerm i leilighet og to-veis kamerafunksjon. Det leveres seriekoblede brannvarslingsanlegg.

Tv/bredbånd

Det klargjøres for fiberlinjer inn i alle leiligheter med TV og bredbånd. Det leveres ett uttak i hver leilighet. Dersom det ønskes flere enn ett uttak, må dette bestilles som tilvalg. Det blir ikke lagt opp linjer for fasttelefon, kun mulighet for bredbåndstelefon.

Dekker

Etasjeskillere utføres med Hunton I-bjelker og godkjent trinnlydsdemping.

Areal

Primærrom: 64 kvm
Bruksareal: 68 kvm
Bruttoareal: 76 kvm

Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue/spisestue/kjøkken, entré/gang, bad, vaskerom og soverom.

Arealberegningene er angitt i henhold til måleregulene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling.

Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger, datert 20.12.2021. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealen som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

Tomt / Tomteareal

Eiet tomt på ca. 2 418,7 kvm som eies av sameiet. Tomtearealet er totalt fordelt over Gnr. 43/13 og 43/107. Tomten opparbeides i henhold til ved-



lagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av gangstier, lekeplasser og grøntareal. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Overflater: Betonggulv i carporter/sportsboder. Heller ved inngangspartier i plan 1.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjøring/sameievedtekter.

Parkering

Det medfølger én parkeringsplass til hver boenhet i felles carportanlegg. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av carportanlegget med parkeringsplasser og boder vil bli utformet. Dette vil enten bli organisert som et sameiet (næring) der hver plass utgjør en ideell andel av sameiet (realsameie), alternativt at p-plassen blir seksjonert som tilleggsdel til boligseksjonen eller på annen måte får vedtektsfestet rett til parkering på sameiets fellesareal. En slik vedtektsfestet bruksrett kan gis for en begrenset periode med inntil 30 år.

Så fremt carporten blir organisert som et "garasjesameie", vil det gjelde egne vedtekter for carportanlegget og parkeringsplassene. Blir parkeringen seksjonert som tilleggsdel til boligseksjonene eller blir en del av sameiets fellesareal vil dette bli regulert i sameiets vedtekter.

Parkeringsplass overtas samtidig med boligen.

Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegning med nummerering av parkeringsplasser. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser per overtakelse.

Ladestasjon for el-bil kan bestilles som tilvalg. Det blir gjort klart for tilkobling av el-billading med en elektrisk skinne i parkeringsarealer. Ved tilkobling betaler den enkelte kjøper ladeboksen, og strøm betales etter forbruk. Selger vil inngå kollektiv avtale på vegne av kjøperne om leveranse av el-bil lading, hvor hver kjøper gis mulighet til separat avtaleinngåelse/abonnement med valgt leverandør.

Det leveres sykkelstativ på plasser avsatt til sykler.

Boder

Det medfølger én bod per bolig. Bodene er plassert i carportanlegg. Bodene vil bli seksjonert som tilleggsdel. Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegning med nummerering av boder. Selger forbeholder seg retten til å fordele boder per overtakelse.

Utstyr

Følgende utstyr nevnes spesielt og inngår ikke i leveransen:

- Solavskjerming
- Garderobeskap
- Møbler
- Taklamper på kjøkken/stue

Internett / TV

Kjøper blir kontaktet av tv og bredbåndsselskap og utgifter for abonnement/hastighet blir fakturert hver enkelt. Informasjon rundt tilleggstjenester vil bli tilsendt kjøper fra leverandør i forkant av overtakelse. Kostnader til tv og internett er ikke inntatt i utkast til budsjett for sameiet. Det leveres ett punkt med trekkerør til stue. Flere kontaktpunkter er tilvalg.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med høyeffektiv varmegjenvinning i hver leilighet. Dette aggregatet plasseres i leilighetens innvendige bod. Avtrekk av luft skjer på badet, i kjøkkenområdet og i selve avtrekkshetta over komfyr. Kjøkkenhetta utstyres med spjeld for forsering av kjøkkenavtrekket.

I øvrige rom (unntatt innvendig bod) blåses det inn frisk luft via ventil i tak eller høyt på vegg. Inntak av frisk luft og avkast skjer over yttervegg. Mellom aggregat og alle ventiler/ rom etableres ventilasjonskanaler. Disse bygges inn i vegger, dekker og over nedforede himlinger. I noen rom må kanalene kles inn i synlige kasser. Styring av ventilasjonsanlegget skjer hovedsakelig automatisk og via brytere på aggregatet.

Tilvalg

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

arbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrochure som viser hva man kan velge. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

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



Utenomhusarealer

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

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake kr 50.000,- eller annet beløp av kjøpesummen. Dersom kjøper holder tilbake et beløp som overstiger kostnadene ved å utbedre mangelen vil selger kunne kreve forsinkelsesrenter av beløpet

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer.

Sameiet / Forretningsfører

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjons-sameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 8 nye boligseksjoner i tillegg til eksisterende bebyggelse. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

I henhold til utkast til vedtekter for sameiet/kreves ikke styrets godkjenning ved salg av eierseksjoner i eierseksjonssameiet. Erverv av eierseksjoner skal meldes skriftlig til styret eller eierseksjonssameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny(e) eier(e).

Velforening

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlig myndighet

krever det, kan selger etablere velforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet skal være medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

Vedtekter / husordensregler

Utkast til vedtekter medfølger i prospektet. Disse skal vedtas/godkjennes av sameiet/borettslaget i konstituerende sameiermøte. Husordensregler vil bli etablert av sameiet/borettslaget v/styret.

Husdyrhold

Dyrehold reguleres av eierseksjonsloven, og det er ikke lagt opp til noen begrensninger rundt dette i utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Boligene vil være godkjent av kommunen med én selvstendig boenhet per bolig. Dette betyr at det ikke er adgang til å etablere og leie ut en ekstra selvstendig boenhet uten kommunens godkjenning. Eierseksjonene kan fritt leies ut, jf. utkast til vedtekter for sameiet, men det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 24.

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført byggeprosjektet, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Fra overtakelse skal eierseksjonssameiet ha tegnet egen bygningsforsikring for de bygg som inngår i eierseksjonssameiets bygningsmasse. Selger skal se til at eierseksjonssameiet har tegnet slik



forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper må tegne egen innbo- og løsøre-forsikring fra overtakelse.

Pengeheftelser

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

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

Offentlige forhold

Vei/Vann/Avløp

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei, og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen. Det blir satt opp eget søppelskur for sameiet.

Tinglyste rettigheter og servitutter / heftelser

På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn. Selger forbeholder seg

retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann. Tinglyst legalpant tilsvarende 1 G for panterett til sameiet.

Iht. lov om Eierseksjonssameier §24, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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 pr. salgsoppgavedato tinglyst på prosjekttomten og vil følge med ved overdragelse:

1914/900559-1/20 Skjønn
25.11.1914
Bestemmelse om veg

1984/5762-1/20 Bestemmelse om veg
27.07.1984

1986/6202-1/20 Rettighet
04.08.1986
Rettighetshaver: Enevoldsen Per
Lnr: 1649471
LEIEAVTALE. MÅNEDLIG LEIE NOK 4,500. BEST. OM VARIGHET
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN MED FLERE BESTEMMELSER

1987/10135-1/20 Rettighet
18.11.1987
Rettighetshaver: Haug Og Nordengen
Lnr: 1649472
LEIE AV KONTORLOKALER
MÅNEDLIG LEIE NOK 1,500
FIRMA: HAUG OG NORDENGEN
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN MED FLERE BESTEMMELSER

2013/1072787-1/200
Best. om adkomstrett
10.12.2013
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:43
Bnr:99
Rett til søppelstativ og postkasse ved

veien. Kan ikke slettes eller endres uten samtykke av fylkeskommunen. Gjelder denne registerenheten med flere

2013/1072787-2/200
Best. om adkomstrett
10.12.2013
rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:43 Bnr:1
Rett til søppelstativ og postkasse ved veien. Kan ikke slettes eller endres uten samtykke av fylkeskommunen. Gjelder denne registerenheten med flere

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

Kjøper aksepterer at det på prosjekttomten/hovedbølet (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/hovedbølet per i dag og/eller heftelser som vil bli tinglyst på prosjekttomten/hovedbølet (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.

Formuesverdi
Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom

"primærbolig" (der boligeieren er folke- registeret bosatt) og "sekundærbolig".

Fastsettes normalt av Skatt Øst i etterkant av at man har overtatt leiligheten. Ta kontakt med ditt lokale ligningskontor i forbindelse med innlevering av selvangivelsen.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen, vedtaksdato 11.04.2016 og er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende og Boligbebyggelse - Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område "FV 247 Hov Sentrum", vedtaksdato 18.12.2012 med reguleringsformål frisikt, anlegg- og riggområde, boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med kommune eller megler.

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

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

Økonomi / Betalingsbetingelser
Prisliste
Det er utarbeidet en separat prisliste som viser bruksareal i hver leilighet (BRA)inkludert eventuell innvendig bod (følger vedlagt).

Omkostninger
2 590 000,- (Fast pris)

Omkostninger
5 000,- (Startkapital)
5 000,- (Stiftelsesgebyr)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
4 678,50 (Dokumentavgift)
202,- (Pantattest kjøper)

16 050,50 (Omkostninger totalt)

2 606 050,50
(Totalpris inkl. omkostninger)
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgift - 2,5% av andel tomteverdi. Total tomteverdi for prosjektet/byggetrinnet er kr 1.500.000,-. Avgiftsgrunnlaget pr. bolig er beregnet til å utgjøre kr 187.500,-, som utgjør kr 4 687,5,- i dokumentavgift pr. bolig. Se prisliste. Tinglysningsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget fra kjøpstidspunktet aksepteres, og dersom grunnlaget skulle bli endret vil dette være kjøpers ansvar og risiko.

Pris for abonnement for TV/bredbånd avhenger av valgt leverandør og vil komme i tillegg til ovennevnte omkostninger. Utbygger dekker eventuelle tilknytningsgebyr.

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

Estimerte felleskostnader
1 000 pr. mnd.
Felleskostnader dekker bl.a. forsikring av bygg, snøbrøyting og plenklipping.

Kommunale avgifter er ikke fastsatt ennå da boligene ikke er bygget og seksjonert. Søndre Land kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. evt. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette. Kommunale avgifter faktureres direkte til enhver kjøper fra Søndre Land kommune

Faste løpende kostnader
Faste løpende kostnader for boligene er strøm, kommunale avgifter, tv og internett og innboforsikring, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og innboforsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

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

Oppgjør
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler 10 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse og resterende før overtakelse. Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

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

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

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



aksepteres av selger. Kjøpsbekreftelsen kan ikke trekkes tilbake dersom selger er gjort kjent med denne.

Garantier/Forbehold mm

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 ferdigstillesen 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.

Salgsbetingelser

Ved salg til forbruker selges leilighetene iht. bustadoppføringslova.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av avhendingslova. Selger kan velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Det forutsettes at kjøpet tinglyses på ny eier.

Forbehold om realisering av prosjektet

Forbehold om realisering av prosjektet - Det tas forbehold om at selger har oppnådd salg tilsvarende minimum 50% (4 stk) før endelig beslutning om bygging tas.

- Det tas forbehold om at igangsettelse (byggningsarbeider) er gitt innen 31.12.2022. Igangsettelse av prosjektet forutsetter 50% (4 stk) forhåndssalg.

- Det tas forbehold om byggelånsfinansiering innvilges.

Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som

kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt.

Ferdigattest

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.

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 overtakelsestidspunktet, har kjøper rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigris på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Salg av kontraktsposisjon

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke utbygger at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtakelse av boligene. Ved avbestilling vises det til buofl. §53.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettelse av innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 30.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettelse påløper et avbestillingsge-

byr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

Overtagelse

Ca. 12 måneder etter besluttet byggestart.

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden fra 2. kvartal til 3. kvartal år 2023, under forutsetning om vedtak om igangsetting og styrets godkjenning, innen 31.06.22. Dersom igangsettelse gis på et senere tidspunkt vil dette kunne føre til en tilsvarende utsettelse av overtagelsestidspunktet. Kjøper vil bli varslet om overtagelsestidspunkt ca 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil senest 4 uker før ferdigstillelse av Boligen meddele kjøper skriftlig om overtagelsesdato. Ca. 14 dager før overtagelsen vil selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Hver kjøper vil ved overtakelse få overlevert FDV dokumentasjon.

Selger skal overlevere eiendommen i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. 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 byggarbeider på eiendommen

i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner.

Energimerking

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

Bustadoppføringslova

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 betegnelse.

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 ulovfestet entrepriserett. 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.

Leverandøravtaler

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

- Vaktmesterselskap, vaktsselskap og serviceverster
- Evt. forretningsfører
- Leverandør av TV og internett
- Serviceavtale, ventilasjonsanlegg og andre nødvendige avtaler for drift av

fellesarealer

- Leverandør av lade-stasjoner for el-bil
- Vask av fellesarealer

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.

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 unnlat 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. Her

under 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 skjøtte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

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.

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 kjøper som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

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

Forsinkelse kjøper

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Pålopte 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 evt. 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, har kjøperen rettigheter iht. vilkårene i buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

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

Finansiering

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

Kjøpekontrakter

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

Budregler

Boligene selges til fast pris. Bindende



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

Øvrige forbehold

Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og

leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

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

Parkeringen (biloppstillingsplasser, carporter) seksjoneres.

Selger forbeholder seg retten til å endre sameiets størrelse, leie ut usolgte seksjoner, samt endre forutsetninger på usolgte boliger, herunder endre priser.

- Selger forbeholder seg retten til å inngå kontrakt på forvaltning, drift og vedlikehold.

- Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Utbygger tar forbehold om å foreta endringer i utformingen av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Det er avtalt at Megler holder tilbake kr 50.000,- av kontraktssummen inntil disse arbeidene er utført. Overtagelse av fellesareal skal gjennomføres med sameiets styre.

- Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis. Kontraktsmøte avholdes inne rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud. Det forutsettes at skjøtte tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg,

må det tas forbehold om dette i bindende kjøpsbekreftelse.

- Selger forbeholder seg retten til eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder reseksjonering. Etablering av ett eller flere sameier/real sameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.

- Å godta eller forkaste ethvert bud.

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

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

- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, 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 innkassing av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. 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.

- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøper - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøper.

- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettingshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med

forholdet.

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

Alle opplysninger i dette prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring av sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøre-forsikring.

Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet. Prospektet er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Prislister, iht. datert prospekt
- Leveransebeskrivelse fra Selger, iht. datert prospekt
- Tegninger, datert 20.12.2021
- Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet
- Reguleringsplan m/bestemmelser (kan fås ved henvendelse til megler)
- Planbestemmelser, kommuneplanens arealdel (kan fås ved henvendelse til megler)
- Situasjonsplan / utomhusplan
- Foreløpig kjøpekontrakt
- Kjøpsbekreftelse/budskjema

Avtalt meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt fastpris kr 35.000,- + mva pr kontrakt, i tillegg kommer tilretteleggingsgebyr på kr 20.000,- + mva, samt utlegg og markedsføring.

I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr 5.000,-
Salgsmøter kr 2.000,-
For visninger er det avtalt 1.000,-
Alle tall opplyst er eks. mva.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kunde-forholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også

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

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

Oppdragsnummer
6-22-9001

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget.

For mer informasjon se personvernklæring på www.partners.no.

Dato: 20. april 2022

KJØPSBEKREFTELSE

Hovedoppdragsnummer:	Mottatt dato/kl:
Adresse:	
Betegnelse:	
Leilighetsnummer:	Fast kjøpesum kr:

+ omkostninger ihht. opplysninger i prospekt. Kjøpesummen er fast ihht. pris-/oversiktliste og ikke gjenstand for indeksregulering.

Det er ikke tatt noen forbehold fra undertegnede vedrørende finansiering, salg av bolig etc. Boligen selges etter bustadsoppføringslova, j.f. lov av 13. juni 1997 nr. 43 - lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m. m., § 1.b.

FINANSIERINGSPLAN - Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital:	Kr
Lån (oppgi bank og saksbehandler):	Kr
Til sammen:	Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig. Kontanter Annet

Undertegnede er inneforstått med at jeg/vi med min/vår signatur på denne kjøpsbekreftelsen/tegningskjemaet er bundet til denne handel. Undertegnede er kjent med at det ikke eksisterer angrefrist ved kjøp av fast eiendom/andel i borettslag.

NAVN 1:	PERSONNR:
NAVN 2:	PERSONNR:
ADR:	POSTNR/STED:
MOBIL 1:	MOBIL 2:
EPOST:	
STED:	DATO/KL:

UNDERSKRIFTER:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE SOM KJØPER!

Arkitekt



ARKITEKTUR & DESIGN

Ta kontakt i dag!

Kristian Løkken • Mobil: 480 93 829
kristian@partnerseiendomsmegling.no

Gunnar Putten • Mobil: 992 25 656
gunnar@partnerseiendomsmegling.no

Eiendomsmegler

