



PRESTEVANNSLIA 52 A/B OG 54 A/B

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING

04

Velkommen til Prestevannslia 52-54 A og B

06

Nøkkelinformasjon/Megler

14

Beliggenhet

16

Plantegning

19

Eiendommen

32

Tekniske dokumenter



PRESTEVANNSLIA 52-54 A OG B

Boligene har en moderne og innholdsrik planløsning, overetasjen har en flott åpen stue/kjøkken løsning og flere store vindusflater for godt lysinnslipp. Meget barnevennlige enheter, med 4 soverom og 2 bad. En stor terrasse med adkomst fra stue, med plass til sittegruppe og perfekt for å nyte den flotte utsikten. Stuen er en romslig sone i boligen og kommer med en vedovn for både varme og hygge. Stue/kjøkken lager plass til flere møbleringssoner, og inviterer til fine kvelder med enten familie eller alene. Kjøkkenet leveres med hvitevarer og gir plass for både kokkelering og baking. Badene og wc-rom leveres med fliser og ikke minst badstue.

Du får parkering i carport og på gruset parkeringsplass, i tillegg til en sportsbod i carport.

Kort om boligen:

- Innholdsrik
- Flott utsikt
- Stor terrasse
- Peis
- Carport
- 4 soverom
- Badstue

PRESTEVANNSLIA 52 A
OG B /54 A OG B

Prisantydning	5 150 -5 250 000
Totalpris	5 151 170-5 251 170
P-rom	130.4 m2
Bruksareal	136.7 m2
Soverom	4
Bad	2
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2023



Lars Erik Bjørn
Eiendomsmegler MNEF
91 59 82 89 / bjorn@partners.no



Daniel André Adamsen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
95 02 67 64 / adamsen@partners.no





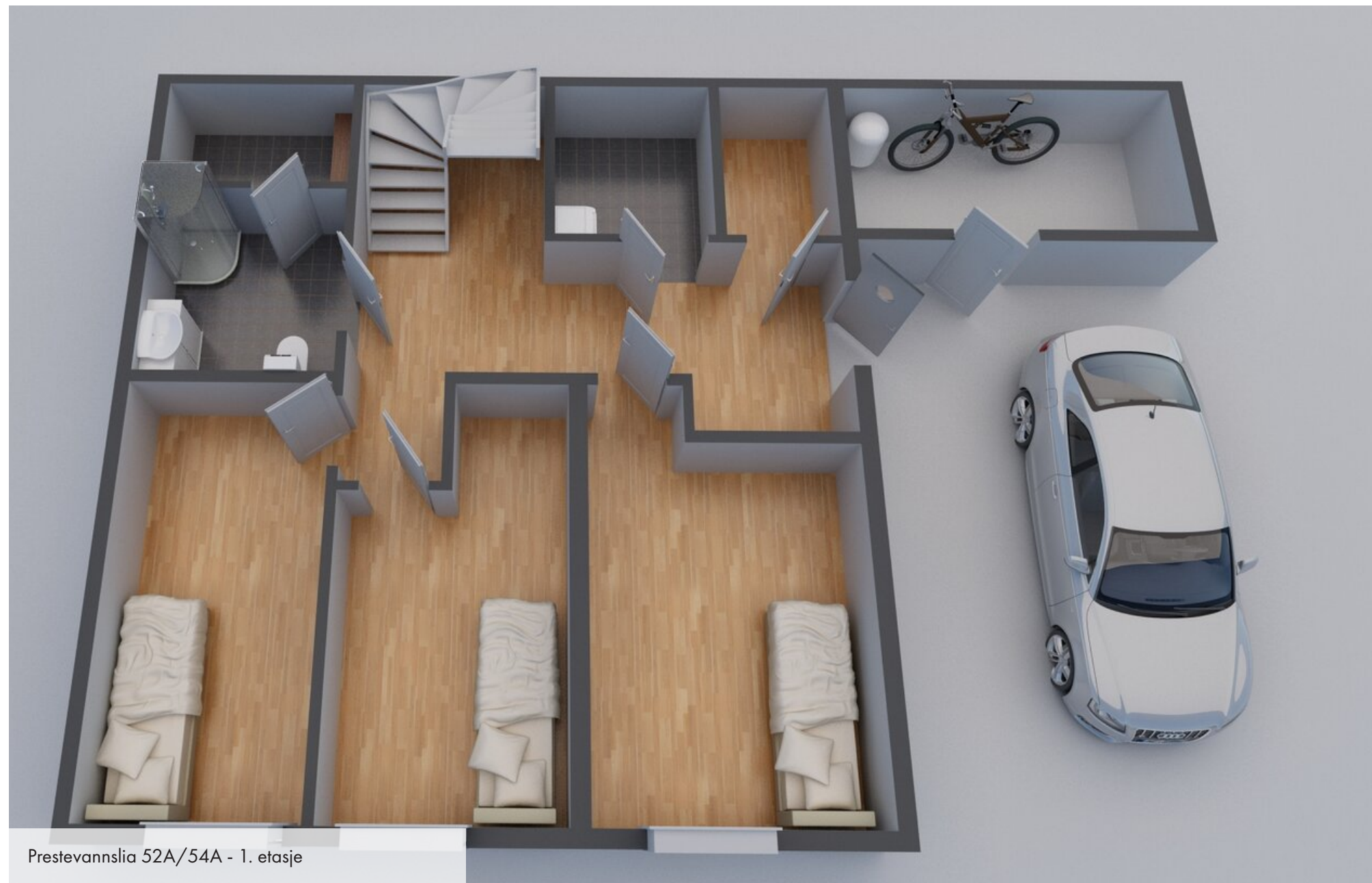
INN HOLD

Boligenes innhold:
U.etasje ca. 65 kvm: 3 soverom, bad, wc-rom, vaskerom, vindfang og bod
1. etasje ca 65 kvm: Soverom, stue/kjøkken og bad
Boligene leveres med carport på ca 15 kvm og sportsbod.

P-ROM	130.4 M ²
BRA	136.7 M ²







Prestevannslia 52A/54A - 1. etasje



Prestevannslia 52A/54A - 2. etasje



BELIGGENHET

Boligene bygges i et nyere boligfelt på Skytterhusfjellet/ Prestevannslia. Bygget får en flott plassering, høyt og fritt i terrenget. Fra boligene vil det bli nydelig utsikt over Prestvannet, som ligger under 200 meter på nedsiden. Det er gangavstand til Skytterhusfjellet barnehage og Nye Kirkenes Sykehus. Lysløypa går forbi like ved boligfeltet, som er omkranset av flott natur.

PLANTEGNING

Prestevannslia 52A

Nabolaget Bjørkheim - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skytterhusfjellet	6 min
Linje 110, 111, 112	0.5 km
Kirkenes Høybuktnoen	17 min

Skoler

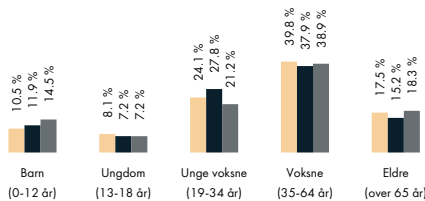
Kirkenes barneskole (1-7 kl.)	7 min
274 elever, 14 klasser	3.6 km
Hesseng flerbrukssenter (1-7 kl.)	8 min
102 elever, 7 klasser	4.7 km
Kirkenes ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
238 elever, 14 klasser	3.6 km
Kirkenes videregående skole	7 min
510 elever, 29 klasser	4.5 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørkheim	1 281	767
Hesseng	1 938	1 080
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skytterhusfjellet barnehage (1-5 år)	7 min
70 barn	0.6 km
Hesseng barnehage (1-5 år)	8 min
52 barn	5.3 km
Knausen barnehage (1-5 år)	9 min
39 barn	5.6 km

Dagligvare

Coop Extra Kirkenes	5 min
Kiwi Hesseng	6 min

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

Gateparkering
Lett 91/100

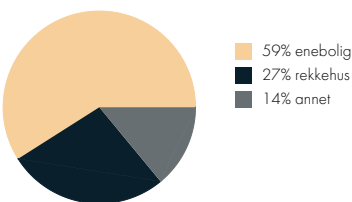
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

Lillebanen	6 min
Ballspill	3.4 km
Kirkenes stadion	6 min
Ballspill, fotball	3.6 km
EVO Kirkenes-Hesseng	7 min
Trim Kirkenes	8 min

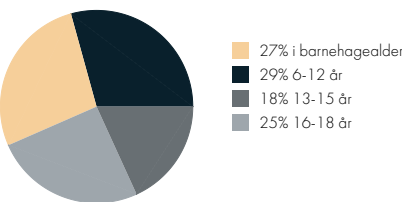
Boligmasse



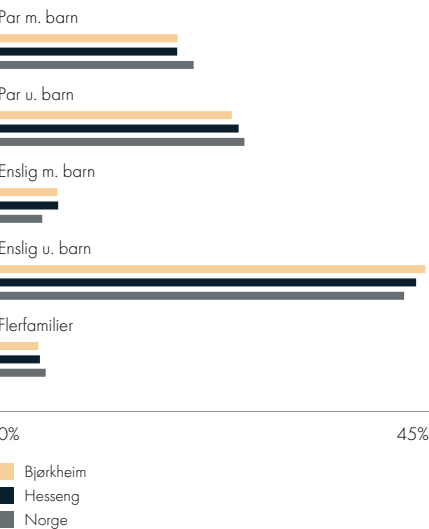
Varer/Tjenester

AMFI Kirkenes	7 min
Vitusapotek Kirkenes Handelspark	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

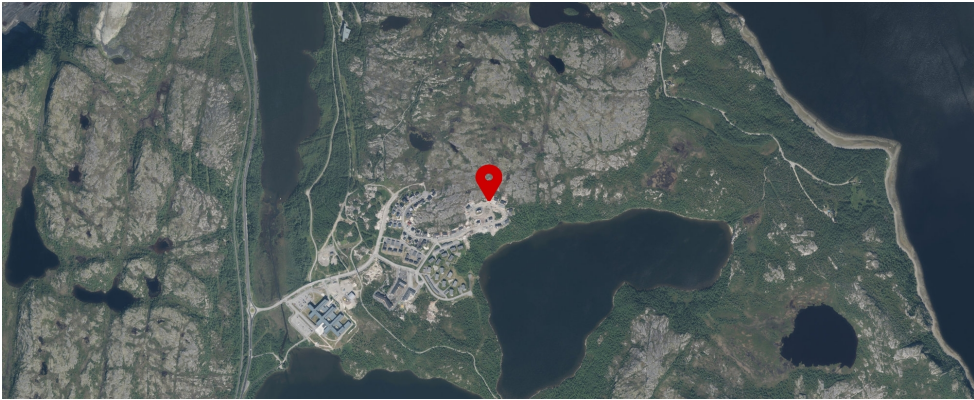


Familiesammensetning



Sivilstand

	Norge
Gift	30% 33%
Ikke gift	57% 54%
Separert	8% 9%
Enke/Enkemann	4% 4%



18. Det som er vist på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og stasjonene fra lokal kjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Alta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EIENDOMMEN

Beskrivelse av prosjektet

Prestevannslia 52 A og B / 54 A og B er 4 stk halvpart av 2-mannsboliger som er forventet ferdigstilt i 2024. Boligene har en høy og fri beliggenhet på en høyde i Prestevannslia. Her er det flott utsikt over Prestevannet, lysløype like ved og gangavstand til Kirkenes Sykehus.

Boligene har en moderne og innholdsrik planløsning, med tre soverom i 1 etasje og ett oppe. I "hovedetasjen" er det en åpen/kjøkken stue løsning som gir hele etasjen en veldig romslig følelse. I tillegg til dette er det egen carport med en sportsbod. Over carporten vil det være en takterrasse.

Prosjektet / selskapet / eiendommen

Tiltakshaver på prosjektet er Fiskebeck Eiendom AS Byggearbeider blir utført av Fiskebeck Handverk AS som totalentreprise. Prosjektet består av 4 stk ½-part av 2-mannsbolig. Boligen oppføres i henhold til gjeldende plan- og bygningslov TEK17. Boligene oppføres samlet sett i energiklasse minimum klasse B.

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

egen tilleggsavtale.

Forventet fremdrift

Forventet ferdigstillelse er i 1. kvartal 2024. Dette forutsetter at det er solgt 2 boliger og at byggestart kan igangsettes våren 2023

Eierform

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

Boligtype

Prosjektet er 4 stk 1/2-part av tomannsboliger. Organisert som eierseksjoner.

Adkomst

Enkel adkomst fra kommunal veg.

Byggemåte og standard

Om innvendig standad kan det bl.a. nevnes:

Gulv: Stue, kjøkken, hall og soverom leveres det BerryAlloc original laminatgulv. Vinylbelegg i bod og vaskerom. Flis i gang 300x600 lys grå og bad gulv 300x300 lys grå, med mosaikk i dusjhjørne. Gulvet er nedfelt ca. en flstykkelse i dusjsonen. Alle gulv i boligene

utføres med sponplater i første etasje og betonggulv i sokkeletg. Det legges BerryAlloc original laminatgulv i stue, kjøkken, hall og soverom. På bod og vaskerom inne i boligene legges gulvbelegg og på gulv i gang ved inngangsdør legges fliser med elektrisk gulvvarme.På våtrom legges gulv med lokalt fall til sluk i henhold til forskrifter. Gulv leveres med fliser med gulvvarme i bad.

Vegger: Innvendige vegger utføres med isolert bindingsverk og kles med gips, hel-sparklet og malt i farge S-0502Y. Det leveres K2 standard (ref. NS 3420, overflate K2), som betyr normal kvalitet. Bad leveres med hvite våtroms plater av type Fibo-Trespo Denver white 60x40cm flisemønster på vegger. Lettvegger i sportsbod/teknisk rom kledd med trepanel. Sportsbod/teknisk rom er isolert. Yttervegger utføres i bindingsverk kledd innvendig med gipsplater, skjøtsparklet og malt, farge S-0502Y. Yttervegger har luftet fasadekledning med stående dobbel falset panel grunnet og 1 strøk beis i tilnærmet farge som illustrasjoner.

Kjøkken-, bad- vaskerom og garderobeinnredning: Innredning på bad og kjøkken leveres i henhold til særskilte tegninger fra leverandør (leverandør på kjøkken blir Nova, Aubo eller tilsvarende kvalitet). Innredninger på kjøkken og bad er illustrert på arkitektens tegninger som vedlegges i salgsoppgave/materiell. Overskap er vist med stiplet strek. Det tas forbehold om justeringer av de viste løsningene på kjøkken og bad ved

leverandørens utarbeidelse av endelige tegninger. Kjøkken leveres med hvitevarer: Koke/induksjons topp, komfyr, kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og ventilator. Det leveres kjøkken i hvit slett utførelse eller tilsvarende og med stålhåndtak. Benkeplatene er i laminat utførelse. Oppvaskkum er underlimt i benkeplaten. Plassering av tekniske komponenter, elektroinstallasjoner og rør kan ikke endres. Til bad leveres baderoms innredning i hvit slett utførelse eller tilsvarende med bredde ca. 100 cm., avhengig av utforming av badet. I leveransen inngår også speil med ilhørende lysarmatur m/stikkontakt. På vaskerom leveres utslagsvask og tilkobling for vaskemaskin. Hvitevarer(vaskemaskin/tørketrommel) på vaskerom inngår ikke i leveransen. Plassering av tekniske komponenter, elektroinstallasjoner og rør kan ikke uten videre endres eller flyttes.

Diverse / teknisk: Til soverom leveres garderobeskap med standard høyde 210 cm. Det leveres med slette dører, foliebelagte sponplate. Innredninger i entre/gang eller i boder inngår ikke i leveransen. Innvendige dører, foringer, gerikter og listverk monteres etter maling- og beleggarbeider er utført. Ferdigmalte lister på dører. Eikelister på gulv. Foringer, gerikt og listverk leveres med synlig spikring/skruing. Dersom kjøper finner det nødvendig/ønskelige å få utført flikk som følge av synlig spikring/skruing, må dette utføres av kjøper etter overtakelse av boligen eller som tilvalg.

Ytterdør til bolig leveres som hvitmalt tredør av god kvalitet med glass. Balkongdører leveres som hvitmalt tre dør. Vinduer leveres som malte trevinduer utvendig. Innvendige dører leveres hvitmalt med slette dørblad, låsekasse samt vrider. Innvendige dørkarmer leveres hvitmalt. Det leveres med flat terskel. Alle innvendige dører leveres med foringer og listverk i hvit utførelse (synlige spikerhull på listverk). Rekkverk på terrasse leveres kombinert som tre og glassrekkverk. Terrasse går ut mot terreng på bakside. Trapp fra terrasse over carport og til hage er tilvalg. Abonnementet på strøm bestilles av kjøper ved avtale eller senest ved overtagelse. Tilknytningsavgift og abonnement inngår ikke. Kjøper bestiller selv sitt faste abonnement på strøm.

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

Bebyggelsen

Det er planlagt 2 boliger pr. bygg. Dette vil si 2 eiendommer, med 2 seksjoner i hvert bygg. Seksjonseierne vil ha eksklusiv bruksrett til sin seksjon og eie en ideell andel i sameiets eiendom og fellesarealer i forhold til sameiebrøk.

Areal

Primærrom: 130,40 kvm
Bruksareal: 136,70 kvm
Boligene pr. enhet:
Bruksareal: 136 m².
Primærrom: 130 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, vindfang, 4 soverom, 2 bad, vaskerom og stue/kjøkken.

Boligene (pr. enhet):
1.etasje:
P-rom (primærrom): Ca. 65 kvm. Følgende rom er oppgitt som primærrom: Vindfang, gang, 3 soverom, bad, wc-rom og vaskerom.

2.etasje:
P-rom (primærrom): Ca. 65 kvm kvm. Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue/kjøkken, soverom, bad og garderobe.

Carport med utebod:
BRA (bruksareal): ca. 15 kvm. carport. I tillegg der det en isolert sportsbod/teknisk rom på ca. 6 kvm.

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

Beregningene er foretatt av Fiskebeck prosjekt AS og er oppmålt etter tegninger, datert 09.02.2023. Arealene i

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

Tomt / tomteareal

Prestevannslia 52 har en festet tomt på ca. 818,5 kvm som eies av sameiet. Prestevannslia 54 har en festet tomt på 1015,5 kvm. som eies av sameiet. Boligene får felles innkjørsel. Eiendommen er et sameie med 2 seksjoner i hvert bygg. Hver seksjon benytter det areal som tillegger sin del av boligen. Skillevegg mellom enhetene er grense. Arealet vil variere fra bolig til bolig. Samlet areal for tomten er 1.015 kvm inkludert veigrunn. Boligene vil få et uteområde som er klargjort for plen (ikke tilsådd) og med gruset parkeringsplass.

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

Parkering

Parkering i egen carport på ca. 15 kvm for hver enhet. Utendørs parkering på gruset parkeringsplass.

Boder

En innvendig bod i boligens 1. etasje. Garderobesrom i tilknytning til soverom i 2. etasje. Kombinert sportsbod og teknisk rom i carport på ca. 6 kvm.

Internett / tv

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

Ventilasjon

Boligene leveres med balansert ventilasjon.

Tilvalg

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

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

som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

Det er åpnet for følgende tilvalg:

- Type parkett/laminat.
- Farge på vegger.
- Kjøkkeninnredning. (Oppvaskbenk, plass for oppvaskmaskin, kjøleskap og avtrekksvifte kan i enkelte tilfeller ikke bytte plass)
- Elektrisk leveranse.
- Fliser på badesrom og gang.
- Garderobeskap / garderobeløsning
- Smarthusstyring
- Innvendige bygningsmessige endringer utenom plan (avhengig av hvor langt byggeprosessen har kommet).

Endringer vil medføre prisendring.

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 en

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

Sameiet / forretningsfører

Boligene er eierseksjoner, men det etableres ikke noe aktivt sameie. Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forstående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsprospektet og inneholder viktige opplysninger om organiseringen/eierformen. Det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Boligene seksjoneres slik at hver bolig har sitt eksklusive areal. Det er kun innkjørsel som vil bli felles for seksjonene i boligen og naboboligen, Prestevannslia 52.

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.

Adgang til utleie

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

Forsikring

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

Pengeheftelser

Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, 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.

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.

Vei/vann/avløp

Adkomst fra kommunal vei via felles innkjørsel for Prestevannslia 52 og 54, i henhold til situasjonskart. Vann og avløp i private vann/avløpsrør til offentlig nett.

Tinglyste rettigheter og servitutter / heftelser

Kopi av grunnboksutskriften og de enkelte heftelsene kan fås ved henvendelse megler. 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 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, 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.

Formuesverdi

Formuesverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av

den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 40% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.. Fastsettes normalt av Skatteetaten i etterkant av at man har overtatt leiligheten. Ta kontakt med ditt lokale ligningskontor i forbindelse med innlevering av selvangivelsen. Formuesverdien er ikke fastsatt p.t. da boligene p.t. ikke har blitt bygget. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell der man tar hensyn til om boligen er primærbolig eller sekundærbolig. Dette avhengig av om boligeier har folkeregistrert adresse i boligen. Se www.skatteetaten.no for ytterligere informasjon om dette.

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til boligformål. Reguleringsplan Detaljregulering for Skytterhusfjellet, Felt B2F planid. 2030-2013002, gjelder. Nærområdet er under utvikling. Det planlegges bl.a. 3 lavblokker med til sammen 28 leiligheter på tomten Prestevannslia 2-30. Byggearbeide i området må påregnes. Kontakt megler for nærmere opplysninger.

Offentlige forbehold

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

vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Konsesjon / odel

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

Prisliste

Prestevannslia 52A: kr. 5.150.000,-
Prestevannslia 52B: kr. 5.250.000,-
Prestevannslia 54A: kr. 5.150.000,-
Prestevannslia 54B: kr. 5.250.000,-

Omkostninger

5 150 000,- (Fastpris)
5 250 000,- (Fastpris)
Omkostninger
Tinlysning av panteobligasjon kr. 585,-
Tinglysning av skjøte kr. 585,-

5 151 170,- (Totalpris inkl. omkostninger bolig A)*
5 250 170,- (Totalpris inkl. omkostninger bolig B)*

Omkostninger ved overføring av festekontrakt kan tilkomme.

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Dette gjelder også endring i gebyr til forretningsfører mv. Eventuell økning dekkes av kjøper.

Betalingsbetingelser/finansiering

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

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende 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. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse. Kjøper aksepterer at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

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.

Estimerte felleskostnader

Det er ingen estimerte felleskostnader for sameiet. Hver enkelt eier betaler kostnader tilknyttet sin seksjon. Kostnader til brøyting/vedlikehold av felles vei for prestevannslia 52 og 54 vil tilkomme.

Kommunale avgifter er ikke fastsatt ennå da boligene ikke er bygget og seksjonert. Sør-Varanger Kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette. Kommunale avgifter faktureres direkte til enhver kjøper fra Sør-Varanger Kommune.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke stipulert av Sør-Varanger Kommune p.t., da boligene ikke har blitt bygget. Kommuneale avgifter inkluderer eiendomsskatt og

festeavgift pr. boenhet. Beløpet kan bli endret som følge av endringer i kommunale gebyrer.

Oppgjør

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

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

Budgivning

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

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom selger har tatt forbehold skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt. Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, ev. parkeringskjeller, herunder ferdigstillelsen av disse. Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt. Dersom det er tatt forbehold og garanti ikke stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt, eller byggearbeidene igangsettes, gis kjøper en særskilt hevingsadgang. Kjøper kan da varsle selger skriftlig om at de ønsker å benytte seg av hevingsadgangen. Selger må gis en frist på minimum ti virkedager for å bringe forholdet i orden. Kjøpers betalingsplikt inntreffer ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntreffer betalingsplikten for ev. forskudd selv om garanti ikke er stilt. Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Salgsbetingelser

Ved salg til forbruker selges 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. Dersom kjøper ikke er forbruker, kan det avtales at eiendommen likevel selges etter bustadoppføringslova. Dersom eiendommen er ferdigstilt ved budaksept reguleres handelen av avhendingslova (i slike tilfeller gjelder ny salgsoppgave).

Det forutsettes at hjemmelsdokument tinglyses på ny eier.

Forbehold om realisering av prosjektet

- 1)Det tas forbehold om at selger har oppnådd salg tilsvarende minimum 2 boliger før endelig beslutning om bygging tas.
- 2)Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse (byggningsarbeider) er gitt innen 31.06.23. Igangsettelse av prosjektet forutsetter forhåndssalg av en seksjon. Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist.
- 3)Det tas forbehold om kjøp av tomtene fra Sør-Varanger Kommune.

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. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

Ferdigattest

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

Salg av kontraktsposisjon

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 20.000,- inkl. mva.

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

Avbestilling

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

Overtagelse

Prosjektet planlegges ferdigstilt i 1. kvartal 2024. Dette forutsetter at det er solgt 2 boliger og at byggestart kan igangsettes våren 2023.

Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil senest 4 uker før ferdigstillelse av prosjektet meddele kjøper skriftlig om overtagelsesdato. Ca. 14 dager før overtagelsen vil selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV dokumentasjon.

Energimerking

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

tekniske leveranse, må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

Bustadoppføringslova

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

Kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt.

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).

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 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 varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid

(07.00 til 16.30), vil forbrukeren kunne miste sin rett til utbedring. Forbruker har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at forbruker skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

Spesielle forhold i byggeperioden

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 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.

Kjøpekontrakter

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

Budregler

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

Øvrige forbehold

Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av

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

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

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

Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Det er avtalt at Megler holder tilbake 0,5 % av kontraktssummen inntil disse arbeidene er utført. Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge

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

Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige leveranse fremkommer av situasjonsplan og tegninger som følger vedlagt til prospektet/kjøpekontrakten. Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av 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.

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

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 løssøreforsikring. " Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

Prospektet er ikke komplett uten følgende vedlegg:
- Leveransebeskrivelse fra Selger, datert 08.02.2023
- Byggetegninger, datert 14.10.2022 og 28.11.2022
- vedtekter for sameiet
- Situasjonsplan / utomhusplan
- Kjøpsbekreftelse/budskjema

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Det er vedovn i stue i 2. etasje. Det er gulvvarme på flislagte arealer i entrè og på begge bad. Det er panelovner i øvrige rom, etter gjeldende regelverk.

Tomteareal og eierform (opplysninger om evt. feste)
Areal: 818,5 kvm for Prestevannslia 52. Eierform: Festet fellestomt. Festeavgift er kr. 4,- per m2. For 818,5 kvm og utgjør dette kr. 3 274,- per år som fordeles på to seksjoner.

Areal: 1 015 kvm for Prestevannslia 54. Eierform: Festet fellestomt. Festeavgift er kr. 4,- per kvm per år. Areal på 1016 kvm gir årlig festeavgift på kr. 4064,- som fordeles på to seksjoner. Etter at festekontrakten er inngått, vil festeavgiften indeksreguleres hvert 10.år, og

festekontrakten vil være evigvarende.

Sameie
Det vil bli opprettet ett sameie på hver av eiendommene, og ved kjøp av bolig medfølger rett og plikt til å være medlem av felles sameie.Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsprospektet og inneholder viktige opplysninger om organiseringen/eierformen. Det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.lht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

Seksjonering
Eierseksjonen vil tilhøre et sameie. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjonering. Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. lov om eierseksjoner §23

Endringsarbeider
Endringsarbeid kan kun kreves for en verdi av inntil 15 % av kjøpesummen.Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra

entreprenør. Det vil utarbeides egen tilvalgsliste med priser. Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Adresse og matrikkel
Prestevannslia 52 A og B /54 A og B, 9901, Kirkenes, Gnr. 26 bnr. 238 i Sør-Varanger kommune

Eier
Fiskebeck Eiendom AS v. Fred Håkon Fiskebeck og Frank Oscar Fiskebeck.

Oppdragsnummer
89-23-9001

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 personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Perspektivtegning: 150/1/1 Kjøkken - Alternativ - 1
Prosjekt: FISKEBECK HÅNDVERK A/S

Skrevet ut: 21.03.2023



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Pedersen, Bjørn R Side:1 (1)

Perspektivtegning: 150/1/3 Kjøkken - Alternativ - 3
Prosjekt: FISKEBECK HÅNDVERK A/S

Skrevet ut: 21.03.2023



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Pedersen, Bjørn R Side:1 (1)

Perspektivtegning: 150/1/2 Kjøkken - Alternativ - 2
Prosjekt: FISKEBECK HÅNDVERK A/S

Skrevet ut: 21.03.2023



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Pedersen, Bjørn R Side:1 (1)

Leveransebeskrivelse for 2-mannsboliger
Prestevannslia 52 A/B og Prestevannslia 54 A/B

Datert 08.02.2023

Generelt

Tiltakshaver på Prestevannslia 52 er Varja Holding AS. Byggearbeider blir utført av Varja Entreprenør AS som totalentreprise.

Tiltakshaver på Prestevannslia 54 er Fiskebeck Eiendom Byggearbeider blir utført av Fiskebeck Håndverk AS som totalentreprise.

Prosjektet består av 4 stk 1/2-part av 2-mannsboliger.

Boligene oppføres i henhold til gjeldende plan- og bygningslov TEK17.

Boligene oppføres samlet sett i energiklasse minimum klasse B.

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

Leveransebeskrivelse

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

Leveranses omfang

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

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

Kjøpers ansvar:

- J Endringer/avklaringer
- K Abonnement strøm

Leveransebeskrivelse for Prestevannslia 52 A/B og 54 A/B

- L Abonnement kabel-TV/internett og telefon

Forsikring

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

A Veger, parkeringsplasser og andre fellesarealer

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

A.1 Generelt

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

A.2 Parkeringsplasser og sportsboder

Det er parkeringsplasser til hver boenhet i henhold til situasjonsplan. Utvendig, isolert sportsbod/teknisk rom i carport i henhold til tegning.

B Bygningskonstruksjon

B.1 Fundament

Bygget vil bli opptørt ringmur med støpt flåte.

C Byggematerialer

C.1 Etasjeskille/gulv/himling

C.1.1 Generelt

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

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

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

C.1.2 Gulv i boligene

Alle gulv i boligene utføres med sponplater i første etasje og betonggulv i sokkeleg. Det legges BerryAlloc original laminatgulv i stue, kjøkken, hall og soverom. På bod og vaskerom inne i boligene legges gulvbelegg og på gulv i gang ved inngangsdør legges fliser med elektrisk gulvvarme. På våtrom legges gulv med lokalt fall til sluk i henhold til forskrifter. Gulv leveres med fliser med gulvvarme i bad.

C.1.3 Carport

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

C.2 Yttervegger

Yttervegger utføres i bindingsverk kledd innvendig med gipsplater, skjøtsparklet og malt, farge S-0502Y. Yttervegger har luftet fasadekledning med stående dobbel falset panel grunnet og 1 strøk beis i tilnærmet farge som illustrasjoner.

C.3 Innvendige vegger

Innvendige vegger utføres med isolert bindingsverk og kles med gips, hel-sparklet og malt i farge S-0502Y. Det leveres K2 standard (ref. NS 3420, overflate K2), som betyr normal kvalitet. Bad leveres med hvite våtroms plater av type Fibo-Trespo Denver white 60x40cm flisemønster på vegger.

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

C.4 Yttertak og himling

Yttertak utføres som sperrekonstruksjon, undertak og takpapp. Med takrenner og nødvendig blikkenslagerarbeider.

Innvendige himlinger sparklet og malt gips farge S-0502Y i stue/kjøkken og soverom. Det leveres K2 standard (ref. NS 3420, overflate K2), som betyr normal kvalitet. I noen oppholdsrom kan det bli innkassing i taket langs vegg for ventilasjon. I underordnede rom kan taket bli nedføret for å skjule tekniske installasjoner.

C.5 Vinduer

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

C.6 Dører

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

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

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

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

Innredning på bad og kjøkken leveres i henhold til særskilte tegninger fra leverandør (leverandør på kjøkken blir Nova, Aubo eller tilsvarende kvalitet).

Innredninger på kjøkken og bad er illustrert på arkitektens tegninger som vedlegges i salgsoppgave/materiell. Overskap er vist med stiptet strek. Det tas forbehold om justeringer av de viste løsningene på kjøkken og bad ved leverandørens utarbeidelse av endelige tegninger.

Kjøkken leveres med hvilevarer: Koke/induksjons topp, komfyr, kjøle/frysenskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og ventilator.

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

Benkeplatene er i laminat utførelse.

Oppvaskkum er underflint i benkeplaten.

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

Til bad leveres baderoms innredning i hvit slett utførelse eller tilsvarende med bredde ca. 100 cm.. avhengig av utformingen av badet.

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

På vaskerom leveres utslagsvask og tilkobling for vaskemaskin.

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

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

side 3

Til soverom leveres garderobeskap med standard høyde 210 cm. Det leveres med slette dører, foliebelagte sponplate.

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

C.8 Listverk

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

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

C.9 Rekkverk / Terrasse

Rekkverk på terrasse leveres kombinert som tre og glassrekkverk. Terrasse går ut mot terreng på bakside. Trapp fra terrasse over carport og til hage er tilvalg.

C.10 Innkassinger og nedforinger

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

C.11 Brannvernsutstyr

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

D Blikkenslager- og ventilasjonsarbeid

Utvendig synlige beslag leveres i sort utførelse eller tilsvarende.

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

E Sanitærutstyr og rørleggermaterieill

Dusj med termostat blandebatteri. Enhands servantbatteri på kjøkken og baderom.

Kran og avløp for vaskemaskin, Vegghengt toalett i god standard samt gulvsluk.

Dusjvegger 90 grader rette i god standard. Lysarmatur over speil og i tak.

Gulvvarme på bad og gang med termostat.

F Elektriske installasjoner og utstyr

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

Det leveres optiske røykdetektorer som kobles i serie. Antall ei.punkter er normal boligstandard NEK400. Boligene er klargjort med uttak for elbil lader i carport.

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

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

G Maling, belegg- og flisarbeid

G.1 Innvendige vegger

Gipsplater: sparklet og malt farge NCS S 0502-Y, glanstall 07

side 4

himlinger i leilighetene er sparklet og malt, farge NCS S 0502-Y

G.2 gulvbelegg og fliser

Stue, kjøkken, hall og soverom leveres med 3-stavs eike parkett. Vinylbelegg i bod og vaskerom. Flis i gang 300x600 lys grå og bad gulv 300x300 lys grå, med mosaikk i dusjhjørne. Gulvet er nedfelt ca. en flistykkelse i dusjonen

G.3 Innvendig trapp

Trapp leveres med som furutrapp med malte vanger og gelender. Det leveres beiseide furutrinn i tilnærmet samme farge som gulv.

H Diverse

H.1 Bygg rengjøring

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

H.2 Låssystem

Inngangsdører og boder er utstyrt med lås.

H.3 Strøm

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

H.4 Kabel-TV/Internett og telefon

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

H.5 diverse

Isolert tak over carport.

I Valgmuligheter og endring av leveransen

Det vil være mulighet til følgende endringer av leveransen:

- Type parkett/laminat.
- Farge på vegger.
- Kjøkkeninnredning. (Oppvaskbenk, plass for oppvaskmaskin, kjøleskap og avtrekksvifte kan i enkelte tilfeller ikke bytte plass)
- Elektrisk leveranse.
- Fliser på baderom og gang.
- Garderobeskap / garderobeløsning
- Smarthusstyring
- Innvendige bygningsmessige endringer utenom plan (avhengig av hvor langt byggeprosessen har kommet).

Endringer vil medføre prisendring

side 5

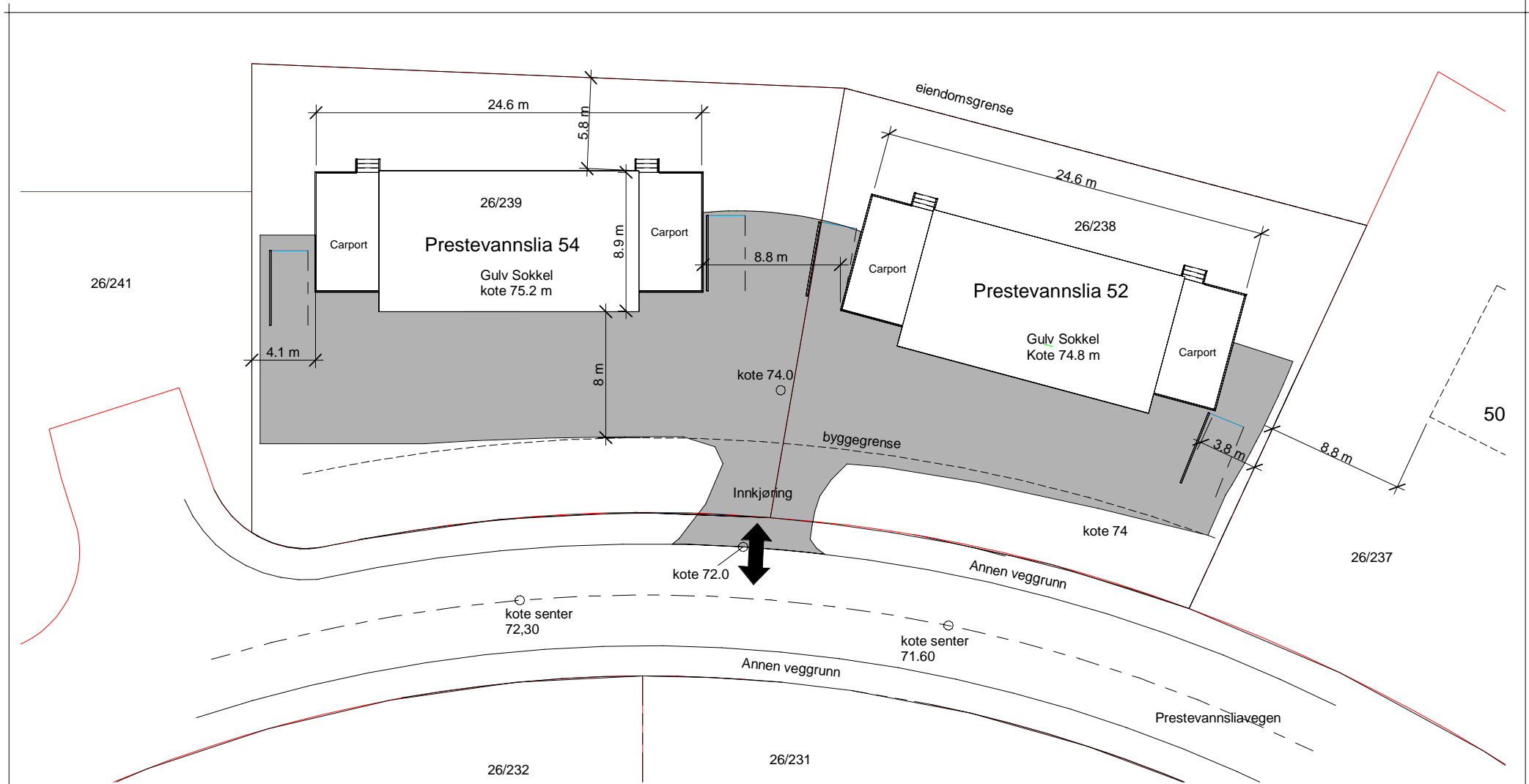


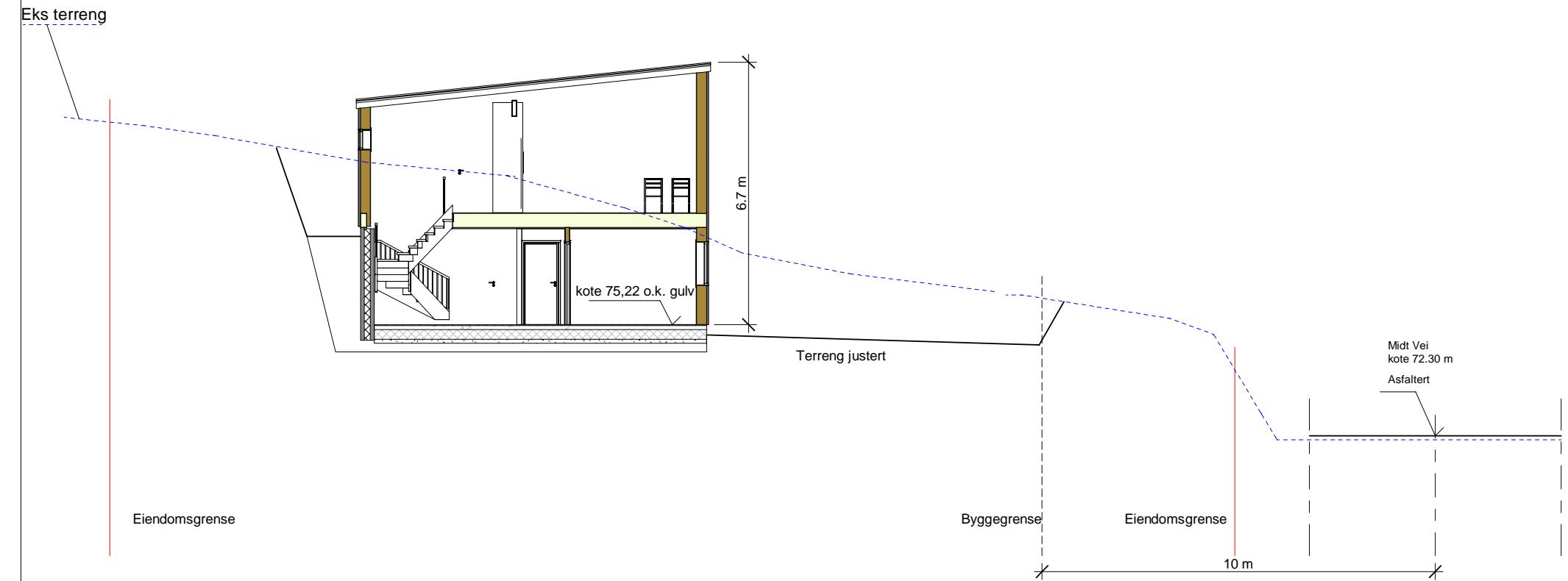
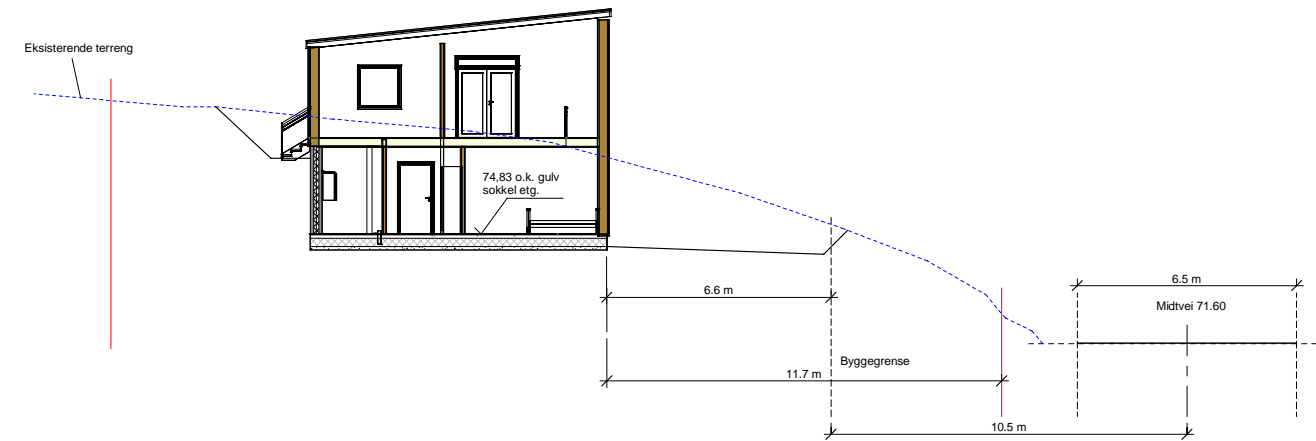
Situasjonsplan 1 stk
innkjørsel midt

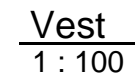
PVL - 52 og 54 — D-04.R.04

1:250

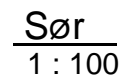
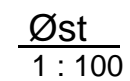
14/10 2022







Nord
1 : 100

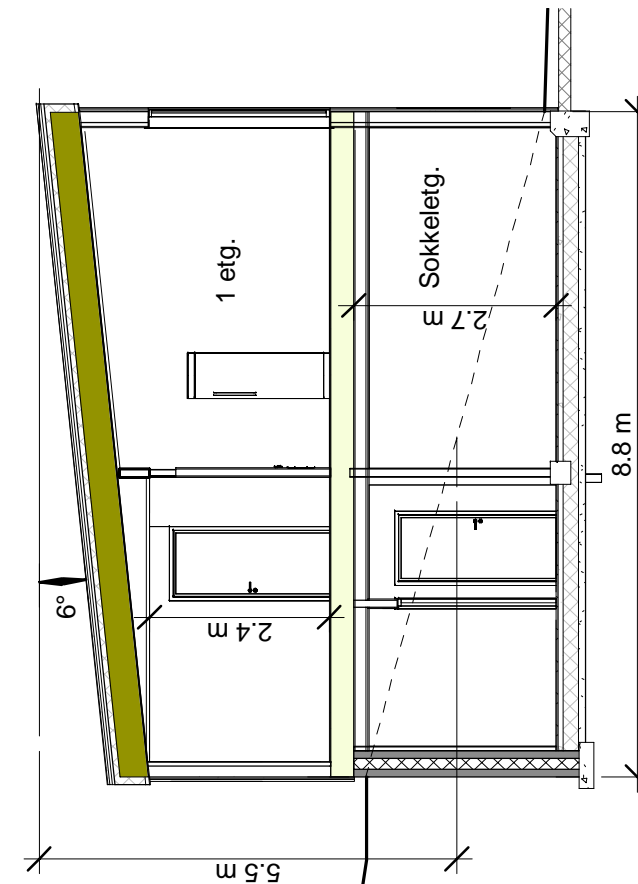


Tomannsbolig
Prestevannslia 54

Fasader

Prosjektnummer	Prosjekt nr.	S.301.R-01
Dato	28.11.2022	
Tegner	J-ÅM	
Godkjent	FF	
		Målestokk 1 : 100

812 2022 09-25-22

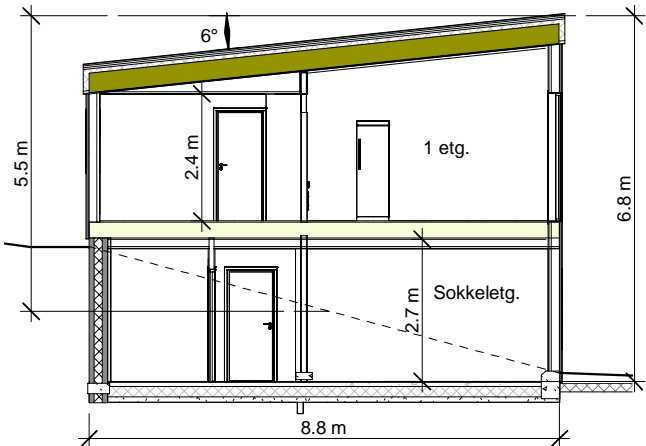


Tomannsbolig

Snitt

Projektit		S.200R-01
Projektnummer	nr.	
Dato	28.11.2022	
Tegner	Author	
Godkjent	Checker	
Målestokk		1 : 100

Prestevannslia 54

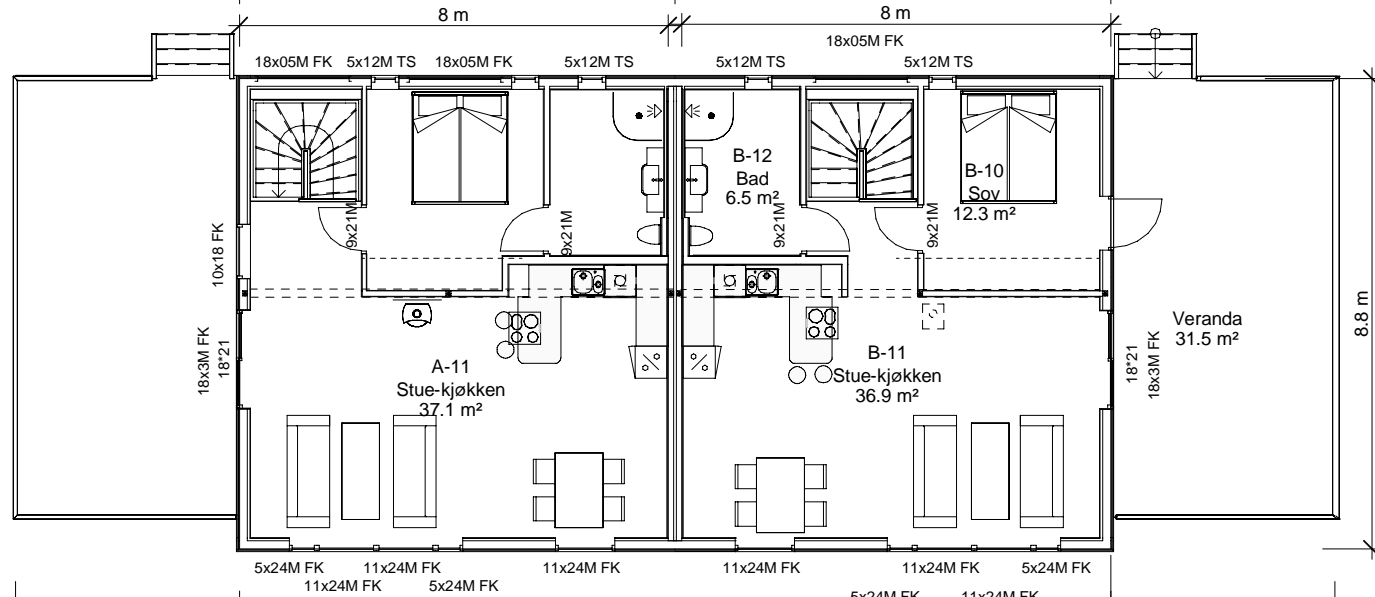
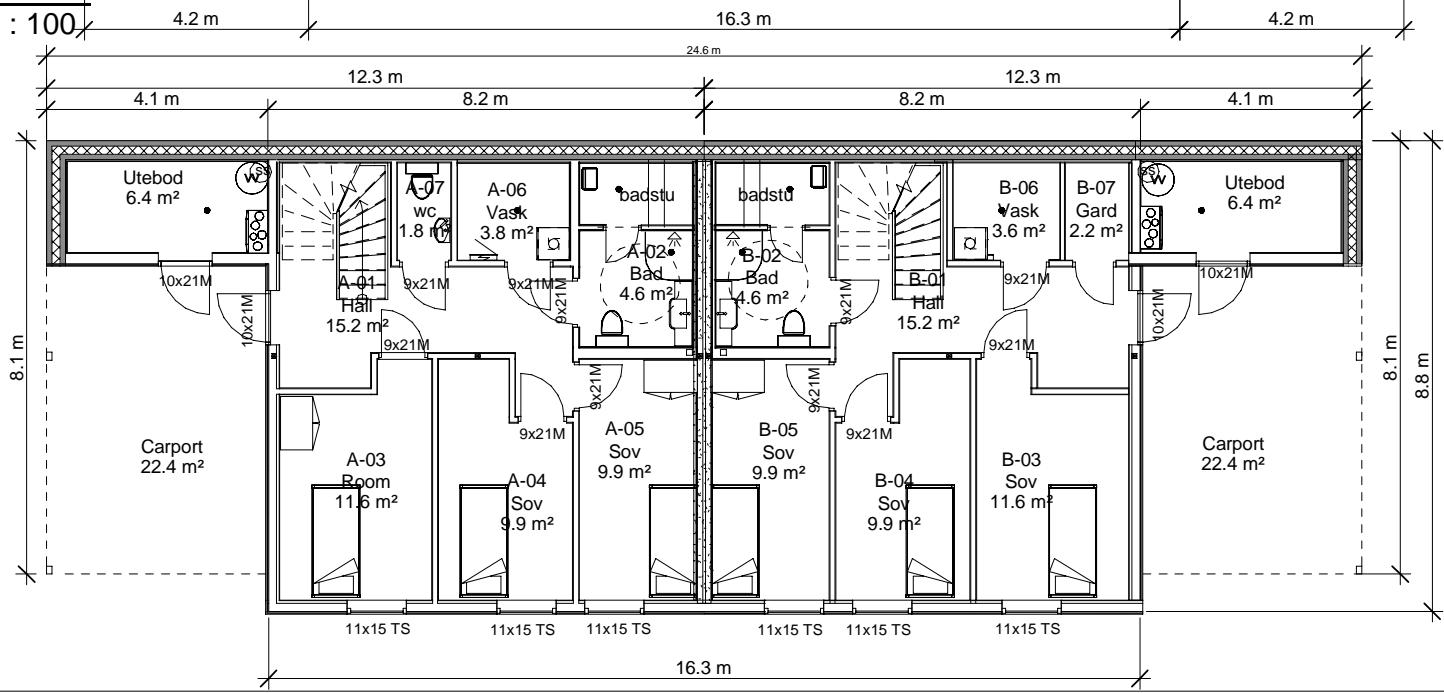



Snitt
1 : 100

Arealer:
BYA= 210 m2
BRA= 272 m2
BRA= 310 m2 med carport

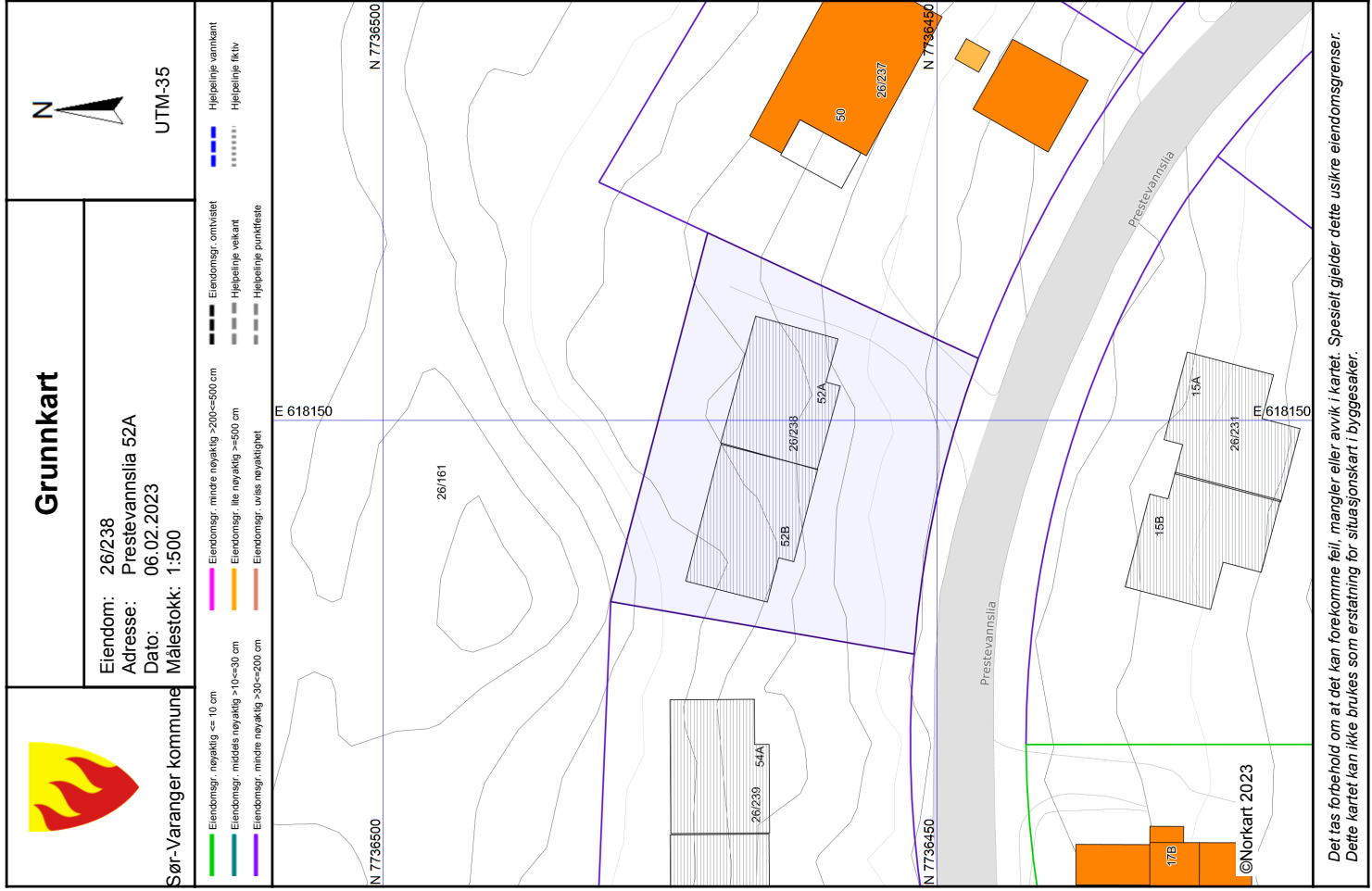
Sokkel
1 : 100

Et. 1
1 : 100



 <div>FISKEBECK PROSJEKT Pasvikveien 2, 9900 Kirkenes</div>	Nr.	Beskrivelse	Dato	Tomannsbolig Prestevannslia 54	Planer og Snitt			
					Prosjektnummer	Prosjekt nr.	S.101.R-01	
					Dato	28.11.2022		
					Tegner	J-ÅM		
					Godkjent	FF		Målestokk

08.12.2022 09:25:30



Delareal	1 016 m ²
KPHensynsonenavn	Andre støysoner
KPStøy	Andre støysoner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013002
Navn	Detailreguleringsplan for felt B2F i Skytterhusfjellet
Plantype	Detailregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2016
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5444/2013002/Dokumenter/2013002_BEST_ME%20detailregulering%20for%20Skytterhusfjella%20lei%20B2F%20120418.pdf

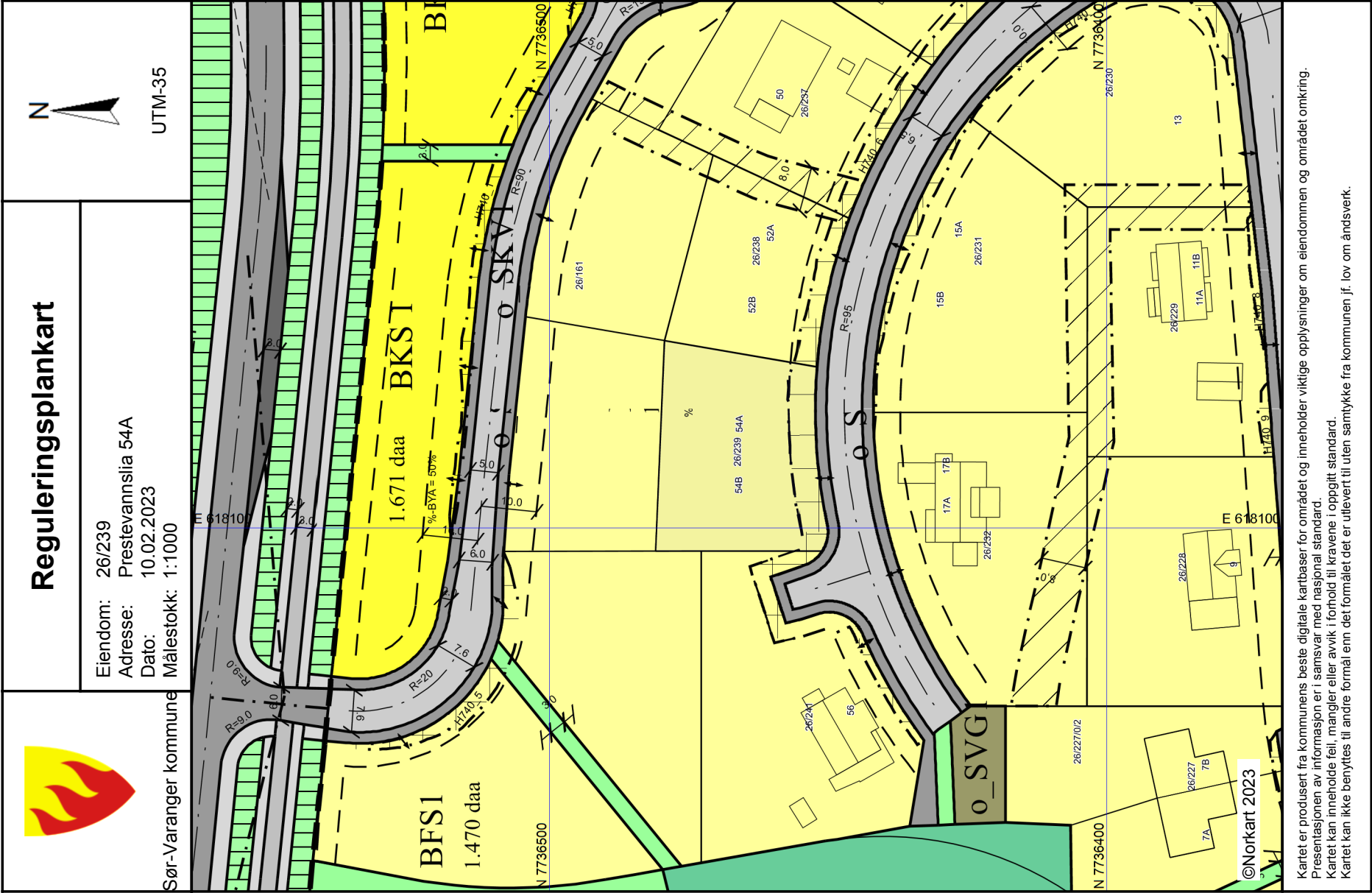
Delarealer	Delareal 1 015 m ²
Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn	BFS2

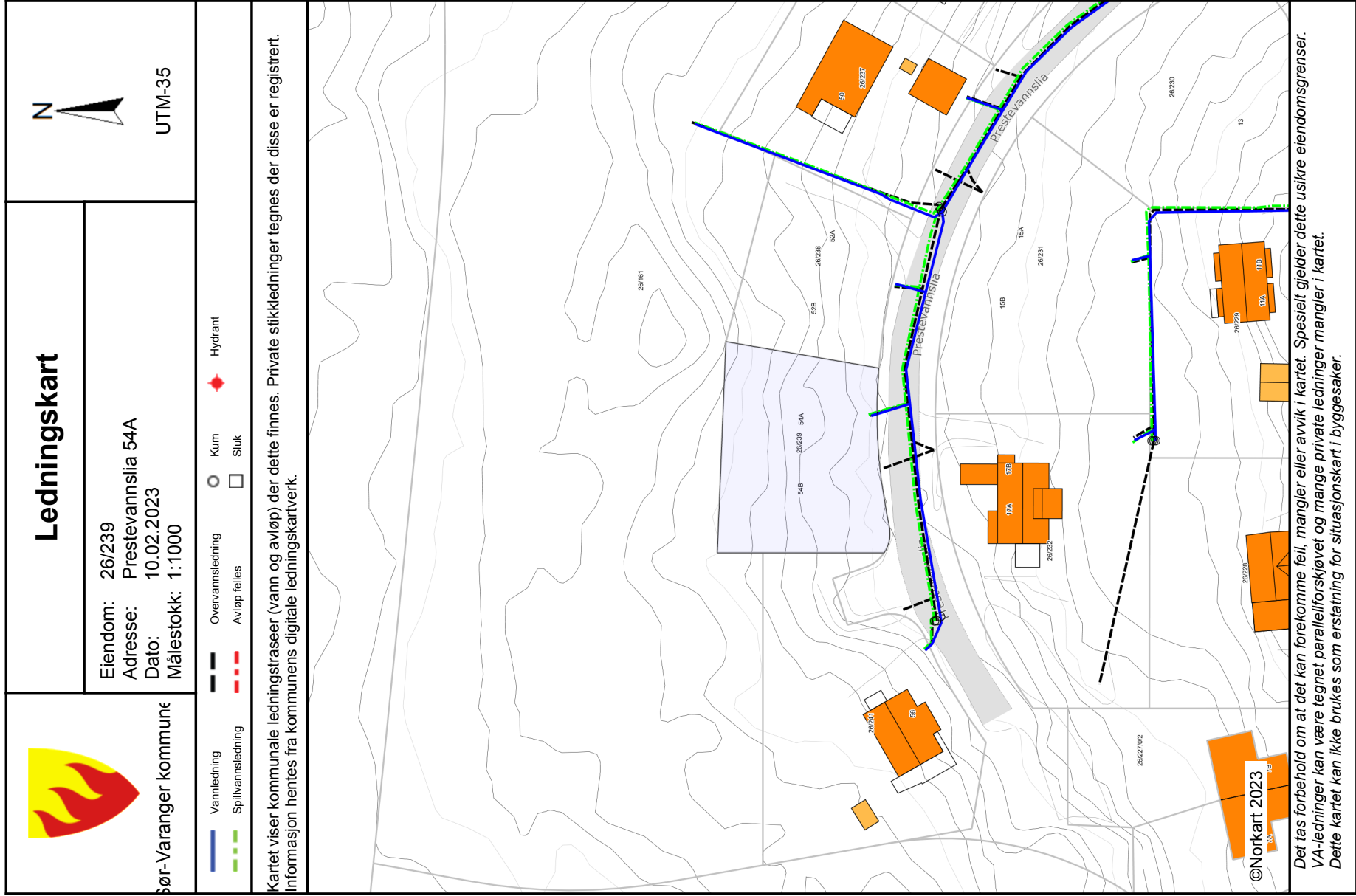
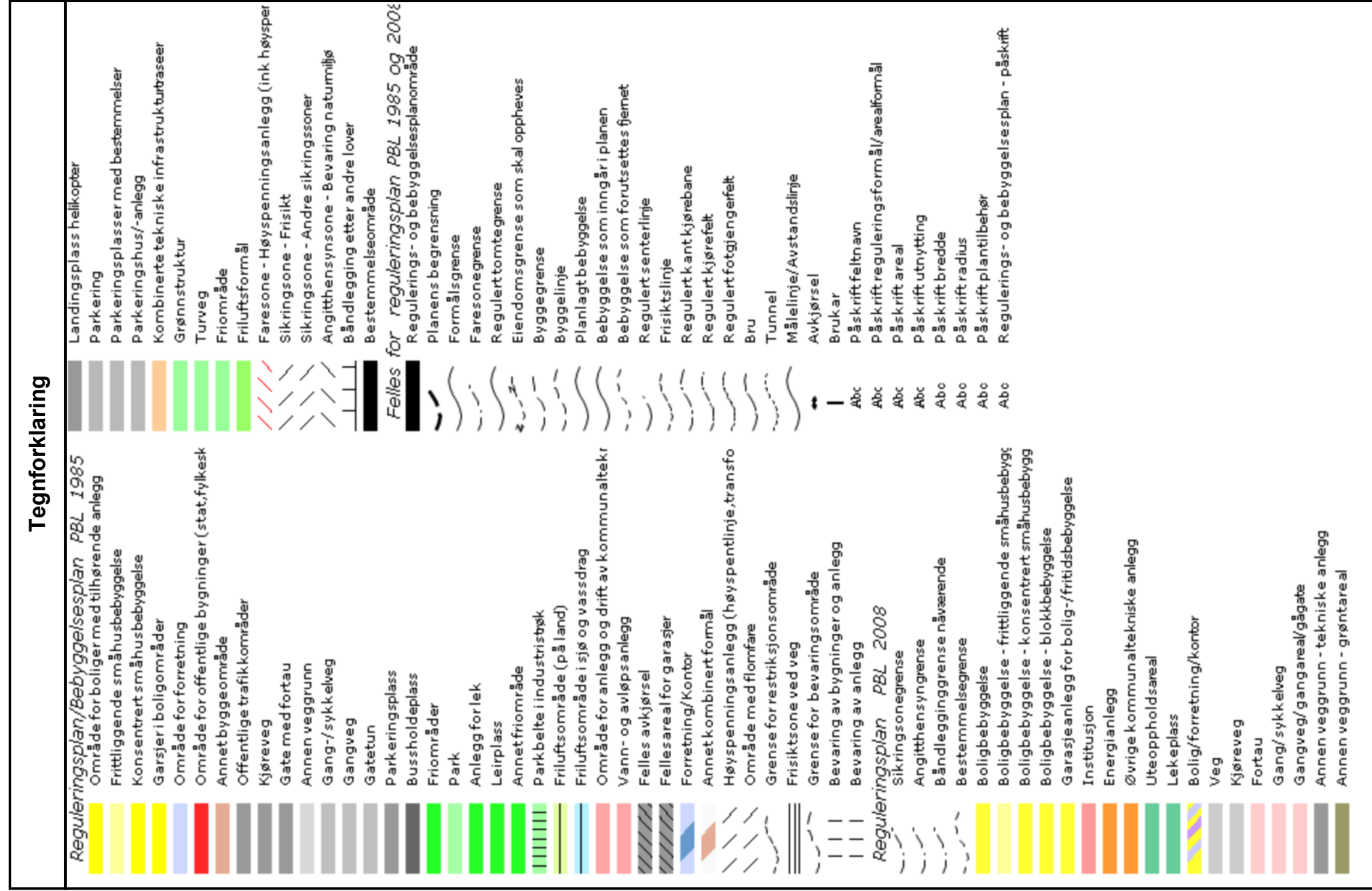
Delareal	159 m ²
-----------------	--------------------

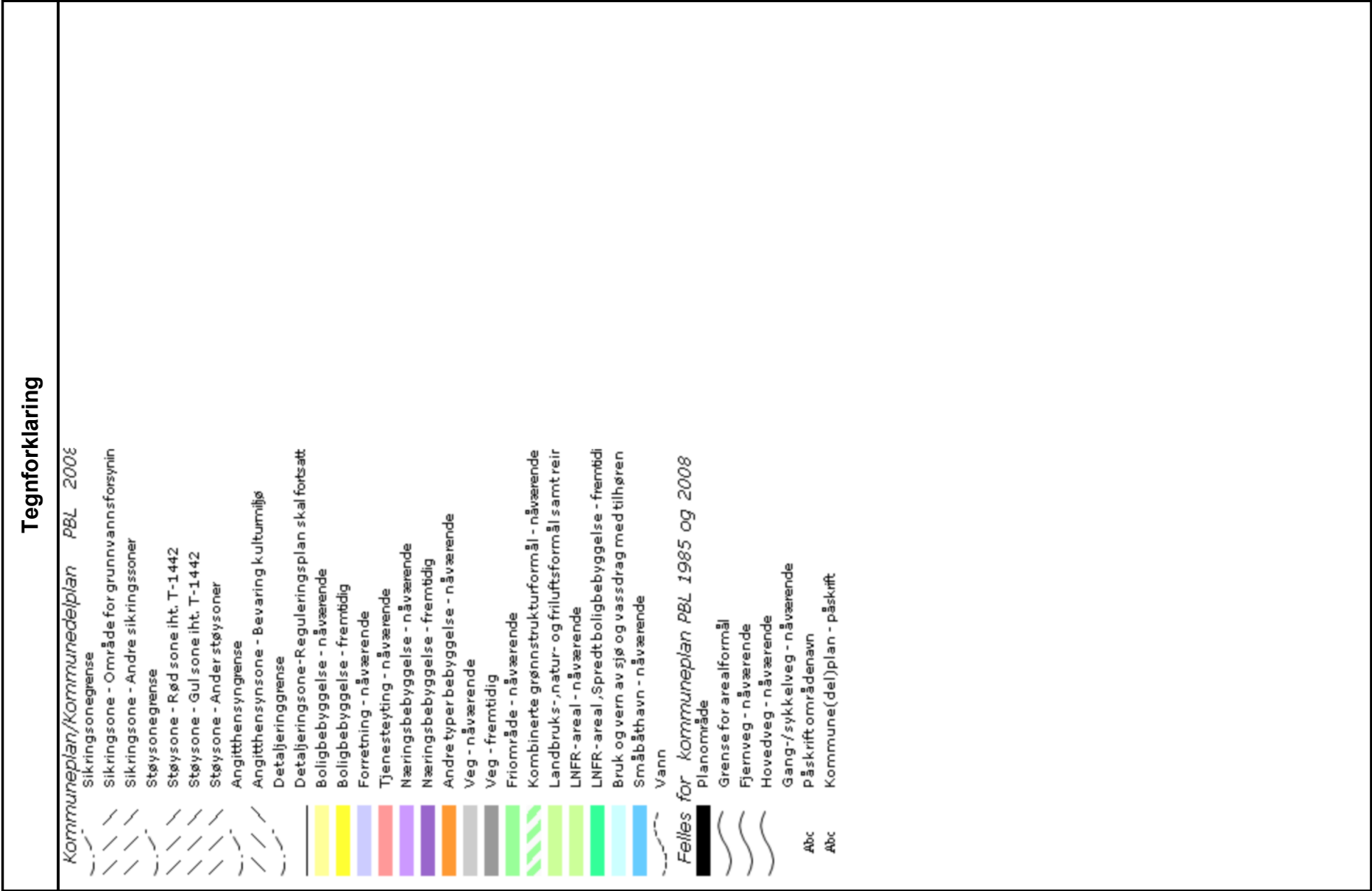
RPHensynsonenavn	H740_6
-------------------------	--------

RPBåndlagtforetil	18000101
--------------------------	----------

Båndleggingssone	Båndlegging etter andre lover
-------------------------	-------------------------------







[illegible]



KONTAKT MEGLER

Lars Erik Bjørn
Eiendomsmegler MNEF

91 59 82 89
bjorn@partners.no