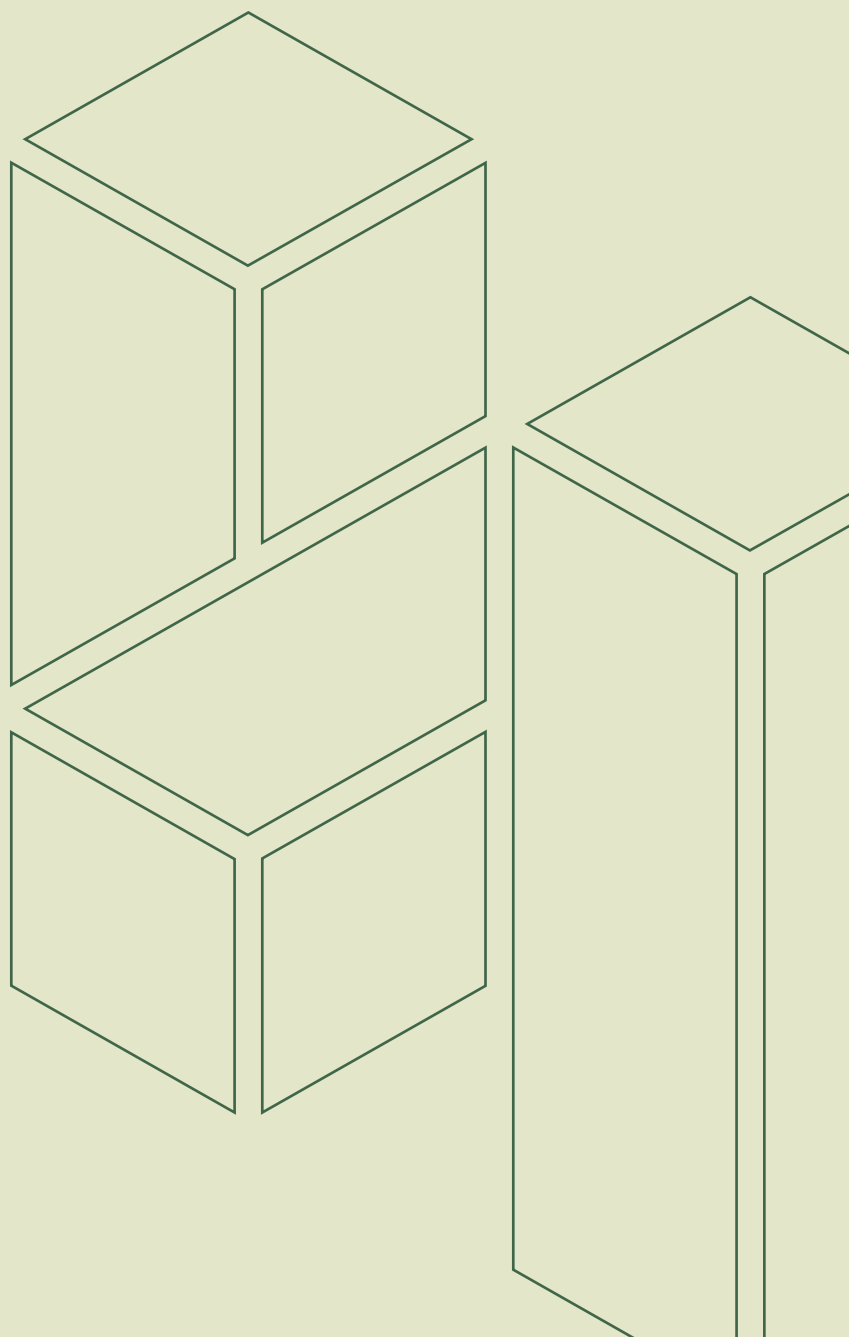
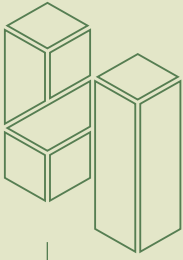


# Klossteinskogen

Boligbeskrivelse





3. mai 2022

# Boligbeskrivelse

## Klossteinskogen

### Generelt

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

Videre kan vindusplasseringer, plassering av utstyr i våtrom og kanaler for rørgjennomføringer i den enkelte leilighet avvike noe fra generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske utformingen av bygget. Endelig kjøkken-tegning vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det bli en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produktets kvalitet.

Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Det er godkjent regulering, og utbygger vil søke rammetillatelse for prosjektet iht. gjeldende forskrifter på godkjenningstidspunktet.

### **Parkering**

I Klossteinskogen er parkering fordelt med oppstilling ved egen bolig for eneboliger og rekkehus. Parkering for de tre leilighetsbyggene er fordelt mellom utendørs parkering og parkering i carport. Det er satt av en plass i carport til hver leilighet. Utbygger vil forberede p-plasser i carport for lading av el-bil. Enebolig og rekkehus forberedes for lading ved bolig, ledning, sikring og ladepunkt for el-bil kan bestilles som tilvalg.

### **Utomhusanlegg**

Utomhusarealene vil bli levert i henhold til utomhusplan. Det blir lagt en kombinasjon av ferdiggress og isådde flater på de grønne arealene mellom byggene. Noe beplantning, prydbusker, belysning og lekeapparater. Utekran leveres som tilvalg Adkomst og kjøreveier asfalteres. Det vil bli etablert avfallsstasjon i henhold til kommunens sine retningslinjer med avfallsstasjoner ute på terreng. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg for fellesarealer og utomhusarealer. Postkasser vil bli montert på levegg ved innkjørselen til feltet.

### **Boder**

Hver enkelt leilighet får 1 stk. sportsbod på ca 5 kvm. Bodene blir plassert i bakkant av hver carport.

### **Yttervegger**

Utføres i tre bindingsverk i en kombinasjon av bygningsplater og impregnert trekledning som er behandlet fra fabrikk. Bygget leveres i farger bestemt av arkitekt, og som består av en kombinasjon av naturfarget og gråpigmentert kledning.

### **Etasjeskiller**

Etasjeskille utføres i tre som nedfores og isoleres for fremføring av ventilasjonskanaler o.l. Himling plates med gipsplater, mens konstruksjonen over etasjeskille skal ivareta rørføring for vannbåren gulvvarme. Det leveres valgfritt, naturfarget eller hvitlasert tre-stavs eikelamellparkett i alle oppholdsrom, uten tillegg i pris. De alternative parkettvariantene vil bli presentert i forbindelse med tilvalgsprosessen.

På bad og vaskerom leveres gulvfliser. Det må påregnes innkassing av tekniske fremføringer enkelte steder i himlingen og etasjeskiller.

### **Vinduer og dører**

Vindu i soverom samt ett vindu i stuen leveres som lukkevinduer, vindu i stue/kjøkkenfront er store vinduer. Det leveres terrassedør med utgang fra stue til terrasse. Det leveres hvite slette innvendige dører med dempelist og eiketerskel. Ytterdører leveres i fabrikk utførelse med FG-godkjent sylindrelås, i sort farge med glassfelt. Alle terrassedører og vinduer blir levert iht. byggeforskrifter, og ferdig malt fra fabrikk med sort utførelse.

### **Innvendige vegger**

Leveres som lettvegger i bindingsverk med gipsplater. Veggene mellom leilighetene utføres i tre og bygges iht. gjeldene lyd- og brannkrav.

### **Innvendige lister**

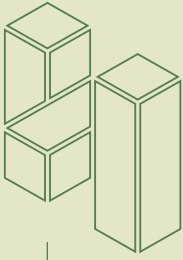
Gulvlister leveres hvitmalt. Dørlistes leveres glatte og hvitmalt fra fabrikk. Det leveres også en moderne, listfri løsning rundt vinduer som en del av den gode standarden. I vindusforingene blir det montert gips som sparkles og males i veggfarge noe som er med på å gi en fin helhetlig løsning. Overgang mellom vegg og tak leveres med en moderne, listfri løsning.

### **Kjøkkeninnredning**

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

### **Garderobeskap**

Stiplede garderobeløsninger samt garderobeinnredning kan levers som tilvalg, se plantegninger i prospekt/salgsbrosjyre.



### **Baderomsinnredning/rørleggerarbeid**

Det leveres baderomsinnredning med speil på hovedbad og servantskap med skuffer i ca. 120 cm bredde med servant nedfelt i benkeplate. På bad leveres vegghengt toalett og dusjdører med nødvendig garnityr. Opplegg for og plass til vaskesøyle på vaskerom. Det må benyttes kondensstørketrommel. Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke. Det installeres luker for fordelerskap for leilighetenes røranlegg og leilighetens varmeanlegg. Endelig plassering er ikke besluttet, men vil fortrinnsvis være i bod/bad. Ved ev. endring av våtrom forutsetter vi at plassering av toalett og vask ikke endres. Se ytterligere spesifikasjon av leveransen i salgsprospekt/brosjyre.

### **Ventilasjon**

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres i bod. Friskluften som hentes i fasaden forvarmes i varmeveksleren og tilføres soverom, bod og stue i ventil i himling, eller vegg. Forvarmet luft tilføres opphold og soverom, avtrekk i våtrom og kjøkken. Det kan forekomme noe innkassinger av kanaler, samt sjakter som enda ikke er vist på tegninger. Dette er en del av detaljprosjekteringen.

### **Malararbeid**

Alle gipsoverflater behandles etter klasse K2 i gjeldende Norsk Standard NS3420 for malerarbeider, som innebærer skjøtesparkling og maling med to strøk / full overdekning.

Det betyr at det kan forekomme synlige forskjeller på overflatestrukturen mellom plateskjøtene og arealene for øvrig, spesielt i slepelys. Overflatene skal være slette, ikke inneha fremmedlegemer, være uten riper, ikke ha områder med sig i malingen eller ha synlige flekker etter f.eks. skadeutbedringer.

Malte trapper kan ha elementer av trestruktur og fingerskjøter i overflaten iht. leverandørens forutsetninger av leveransen. Etter innflytting vil mate-

rialene tørke ytterligere, og tørkesprekker vil sannsynligvis oppstå, spesielt i overganger tak-vegg og vegg-vegg. Omfanget vil bli vurdert og sprekker utbedret etter ettårs befaringen. Senere oppsprekking, som en følge av ytterligere normal tørking, utbedres ikke. Vegger males med hvit letthet som standard farge. I forbindelse med tilvalgs prosessen er mulighet for å kunne velge andre farger.

### **Flisarbeid**

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

### **Varmeanlegg**

I Klossteinskogen er det valgt vannbåren varme til oppvarming av boligen. Anlegget varmes opp ved bruk av elektrisk varmekolbe og er forberedt for montering av luft-til-væskevarmepumpe. Denne løsningen gir en svært miljøvennlig og økonomisk gunstig løsning som sikrer lave kostnader til oppvarming av boligen. Varmtvannet sirkuleres i vannrør som legges i gulv i stue/kjøkken og bad. På denne måten slipper en radiatorer eller andre installasjoner som opptar gulvplass. Varmen styres av termostater.

### **Elektrikerarbeid**

I alle fellesområder og utendørsanlegget leveres god og pen belysning. Leilighetene leveres med forskriftsmessig antall elektriske punkt (varierer med leilighetens størrelse) med sikringsskap fortrinnsvis i gang. Måler plasseres i felles fordelingskap utenfor boligen. Elektriske anlegg ligger generelt skjult i konstruksjonene. Unntatt er fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i den innvendige boden, samt eventuelt føringer i lyd/brannvegger. Det leveres innvendig belysning over servanter i bad/

WC (ev. integrert i speil), lampe i tak på bad(ene), samt lampe i innvendig bod. Det leveres komfyrvakt på kjøkken. Det leveres 1 stk. utelampe og 1 stk. stikkkontakt på balkong/terrasse. Det vil i forbindelse med tilvalgs- prosessen bli anledning for den enkelte kjøper å gjøre en rekke tilpasninger/bestillinger innenfor elektro. Ved ev. endring av elektrisk anlegg forutsetter vi at plassering av sikringskap ikke endres.

### **Terrasser**

Terrasser utføres i impregnerte terrassebord. Leilighetene i 2. et. i leilighetsbygg får terrasser tekket med beleg. Over belegget blir det lagt impregnerte terrassebord. Gulvet blir lagt med fall mot renne i terrassen. Rekkverk vil bli bygget i galvanisert stål med laminert herdet glass.

### **TV/internett/radio/telefon**

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

### **Brannsikring**

Det blir montert røykvarslere og hver bolig vil få levert ett håndslukkeapparat.

### **Diverse**

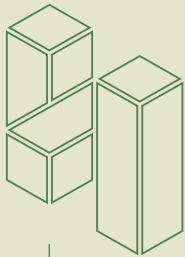
For at du som kjøper av leilighet skal få muligheten til å skreddersy din nye leilighet, ønsker vi å tilby deg et eget møte med en representant fra Odd Hansen Prosjekt AS. Du vil i tillegg få muligheten til egne møter med våre dyktige underleverandører slik at du får anledning til å gjøre dine tilpasninger på leiligheten. I disse møtene vil du kunne velge kjøkkeninnredning, baderomsinnredning, farge på vegger, samt fliser og parkett. Det vil bli inngått egne endringsavtaler med prisoversikt for endringer som foretas. Det vil ikke bli anledning til å benytte andre leverandører, og det er ikke anledning til å utføre egeninnsats.

### **Trapp**

For eneboliger og rekkehus blir det levert åpen trapp, med hvite vanger, trinn og håndrekk. Rekkverk blir levert med stålpiler.

### **Tilpasninger**

Odd Hansen Prosjekt AS forbeholder seg retten til mindre fasade og vindusendringer dersom dette anses nødvendig grunnet arkitektoniske eller byggetekniske forhold. Det kan også foretas mindre vesentlige endringer av tegninger og beskrivelse hvis dette av bygningsmessige årsaker er mer praktisk, eller av andre årsaker nødvendig.



# Salgsinformasjon

## Klossteinskogen – Enebolig, rekkehus og leilighet

**Selger/oppdragsgiver**

Odd Hansen Prosjekt AS org.nr. 999568807

**Eierform**

Borettslag i tillegg til tre eneboliger.

**Boligtype**

Leilighet, rekkehus, enebolig

**Eiendomsbetegnelse**

Bruk Gnr 102 brn 26 i Karmøy Kommune.

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

**Prosjektet / organisering**

Klossteinskogen er planlagt som en kombinasjon av borettslag, samt 3 eneboliger som vil bli selveier. Prosjektet vil bli lagt ut i tre salgstrinn, se prospekt og utomhusplan for nærmere beskrivelse. Tilkomst og vedlikehold vil bli ivaretatt gjennom tinglyste rettigheter mellom de ulike eiendommene.

**Tomt**

Tomten består pt. av to eiendommer på totalt ca. 8 800 kvm. Selger tar forbehold om endringer knyttet til tomtens størrelse og endelige grenser, inntil endelig kart- og delingsforretning er gjennomført. Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, dvs. uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen.

### **Reguleringsforhold**

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

### **Parkering**

Parkering er lagt opp med en fordeling mellom carport og oppstillingsplass ved bolig. Rekkehus får en p-plass ved bolig, enebolig får to plasser og 4-mannsbolig får en oppstillingsplass i carport. Utbygger forbeholder seg retten til å selge evt. overskytende p-plasser.

### **Arealberegning**

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærom (P-rom) beregnet etter NS3940:2007. BRA angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusivt areal for ev. innvendig bod, uten fra-drag for sjakter. P-rom angir arealet av alle boligens rom, inklusive innvendige vegger, eksklusive innvendig bod og vegger som omslutter boligen. Boligene bygges etter Teknisk forskrift av 2017. Se for øvrig leveransebeskrivelsen i prospektet for mer detaljert informasjon.

### **Fellesutgifter**

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige fellesutgifter er stipulert til kr 22,- pr. kvm. BRA pr. måned for leiligheter og rekkehus. I de stipulerte fellesutgiftene man har lagt til grunn inkluderes bygningsforsikring, felles strøm, kommunale avgifter, TV/internett, forretningsførsel, kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer etc.

Endelig budsjett fastsettes på årsmøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i borettslagets vedtekter og bygger i utgangspunktet på andelsbrøken. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes med lik fordeling på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger vil engasjere Haubo som forretningsfører for borettslaget for første driftsår. Kjøper må forskuttere 3 mnd. fellesutgifter ved overtakelsen, slik at boretts-

laget får nødvendig likviditetstilskudd. Dersom renten endres før overtagelsen eller i løpet av lånets løpetid, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene.

### **Selgers forbehold vedrørende igangsetting**

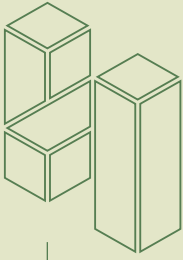
Følgende forbehold gjelder for gjennomføring av kontrakten. Det tas forbehold om at selger har oppnådd salg tilsvarende minimum 60 % av brutto salgsverdi, det tas videre forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen og at utbygger oppnår tilfredsstillende entrepriser.

Med «igangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet og tidspunkt for igangsettelse. Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt. Dersom forbeholdene ikke er avklart innen, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen(e), har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter refundert av selger gjennom megler og eventuelt stilt § 12-garanti vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

### **Ferdigstillelse / Overtagelse**

Med unntak av utomhusarealer, antas Bygg B å kunne ferdigstilles i løpet av Q2 2025. R1 har antatt ferdigstilling Q3 2025. Utbygger søker å ferdigstille prosjektet så raskt som mulig. Det tas sikte på at byggestart vil være Q4 2022. Ved senere byggestart, endres overtagelsestidspunkt tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene på det aktuelle byggetrinn faktisk igangsettes.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova § 10.



Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til fremdrift og gjennomføring i store og komplekse byggeprosjekter som det foreliggende, herunder med hensyn til når offentlige godkjenninger vil foreligge.

På denne bakgrunn vil selger fastsette en endelig overtagelsesdato når man har sikkerhet for når dette kan skje. Overtagelsesmåned vil bli meddelt med ca. 3 måneders skriftlig varsel fra selger. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig senest 6 uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i kjøpers rettigheter i henhold til bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen. Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på eiendommen senest på overtagelsesdagen.

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

### **Kjøpsprosessen**

Kjøpetilbud skal innleveres skriftlig til selger sammen med godkjent legitimasjon. Kjøpetilbudet skal være fritt for ethvert forbehold og bindende frem til det er akseptert, eller avslått av selger.

Kjøpetilbud med annen akseptfrist fra budgiver vil bli forkastet. Kjøpetilbudet skal inneholde en finansieringsplan samt kontaktperson i kredittinstitusjon med telefonnummer dersom kjøpet skal finansieres med lånte midler. Kjøpetilbudet skal lyde på salgspris i henhold til gjeldende prislister på budgivers leilighetsalternativ. Selger forbeholder seg retten til enhver tid å akseptere eller forkaste ethvert kjøpetilbud. Det forutsettes at kjøpetilbud legges inn på grunnlag av informasjonen i salgsmaterialet, inkludert vedtekter og kjøpekontrakter og en eventuell aksept gis under samme forutsetning av at budgiver har gjort seg kjent med informasjonen. Dokumentene kan fås ved henvendelse til megler og kan også leses / lastes ned fra prosjektets hjemmeside.

### **Omkostninger**

Dokumentavgiften blir beregnet av tomteverdien. Det er verdien på tomten på tinglysningstidspunktet som blir lagt til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Det kan komme justering av dokumentavgiften, og det er kjøper som har ansvar for mellomlegget. Det blir tatt forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Som en del av det samlede vederlaget skal kjøpet i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger: Dokumentavgiften er estimert til kr 15.000,- pr leilighet som utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være kr 600.000,- pr andel. Det blir tatt forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysningstidspunktet.

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

### **Fellesgjeld**

Det blir fellesgjeld på hver andel.



**Finansiering**

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

**Spesifikasjon av lån - Handelsbanken**

**Lån:** kr 34.087.500,-

(forutsatt at det utgjør 75% av verdien)

**Rente:** 5,99%

**Nedbetalingstid:** 40 år (10 år avdragsfritt)

**Etablering:** kr 10.000,-

**Kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld**

Borettslaget vil bli finansiert med 70% fellesgjeld. Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Løpetid for lånet er 40 år med avdragsfrihet de 10 første årene. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet er over. Renten på fellesgjelden er flytende. Det er i budsjettet/prislisten lagt til grunn at fellesgjelden er et annuitetslån med en flytende rente på 5,99 %. Det presiseres at renten er basert på et indikativ tilbud og det er denne rentesatsen som er lagt til grunn i de stipulerte felleskostnadene.

Dersom renten blir endret før overtagelsen eller i løpet av lånets løpetid, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte enheten står spesifisert i prislisten. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Renteutgiftene på andel fellesgjeld er etter gjeldende regelverk fradragsberettiget med 22 %, forutsatt at andelseier har skattbar inntekt. Innskuddet er den del av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår som en del av borettslaget sin finansieringsplan sammen med felleslån og andelskapital. Dersom selger endrer prisene på usolgte enheter etter at borettslaget sin finansieringsplan er vedtatt, vil økningen ikke inngå som en del av innskuddet, men omtales som kontantdel. Denne verdien vil ikke være sikret med pant i borettslagets eiendom.

**IN-ordning**

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

**Informasjon om garanti/borettslagenes sikringsordning**

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

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

**Betalingsbetingelser/garantier**

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

**Forretningsfører**

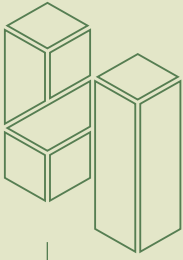
Selger vil engasjere Haubo som forretningsfører for borettslaget.

**Forsikring**

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

**Ligningsverdi / eiendomsskatt**

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



### **Leverandøravtaler**

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

### **Mindre «gjennomtrekk»**

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

### **Tilvalg og endringer**

Utbygger utarbeider tilvalgsliste.

### **Hvitvasking**

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

### **Videresalg/endring av kjøper**

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

Selv om boligen med kjøpekontrakten er solgt videre før den er overtatt, frigis ikke opprinnelig kjøper for sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Inntil fullt oppgjør har funnet sted og boligen er overlevert, kan selger fortsatt gjøre ethvert krav i henhold til kjøpekontrakt gjeldende mot opprinnelig kjøper. Eventuelt videresalg kan kun skje på slike vilkår som ufravikelige lovbestemmelser måtte angi, jf. bl.a. avhendingsloven § 1-1 (4). Dersom kjøper ønsker å endre navn på hvem som skal stå i skjøtet ved over-

tagelse internt i familien eller i eget selskap og at en slik endring godkjennes av selger, påløper det et gebyr stort kr. 15.000,-. Melding om navneendring som mottas senere enn 6 uker før meddelt dato for overtagelse, tillates ikke.

### **Avbestilling**

Avbestillingsgebyr etter bustadoppføringslova § 54 ved avbestilling før selger har vedtatt byggestart og meddelt dette til kjøper er satt til 5 % av kjøpesummen. Ved avbestilling etter selgers beslutning om byggestart og meddelelse av dette til kjøper fastsettes selgers krav på erstatning til 10 % av kjøpesummen. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

### **Servitutter/heftelser**

Servitutter som ikke slettes følger eiendommen. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler som kan få betydning for denne eiendommen. Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/heftelser dersom offentlig myndighet krever det. Slike servitutter/heftelser kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk/vann og avløp/veiadkomst m.v. fra kommune, naboeiendommer og/eller ulike leverandører. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil selger tinglyse pengeheftelser på eiendommen, men boligen vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst panterett til borettslaget. Borettslagets panterett sikrer innenfor pålydende den enkelte andelshaver oppfyllelse av felles forpliktelser.

### **Energimerking**

Boligene antas å få energimerke B, farge Grønn. Det vil kunne forekomme individuelle avvik mellom boligene i prosjektet. Selger er ansvarlig for at hver

bolig etter overtagelse vil få en individuell energiattest som bekrefter energimerket.

### **Lovanvendelse**

Boligene selges etter bestemmelsene i Bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43 med endring av 16. desember 2016), loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakt, jfr. § 3. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når kjøper er juridisk person, profesjonell eller investor, eller etter at prosjektet er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger står likevel fritt til å selge etter Bustadoppføringslova.

### **Forbehold og generelle forutsetninger**

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer, mv. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Salgsprospektet viser også tegninger, animasjoner og andre illustrasjoner med utstyr som ikke medfølger boligen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger, og inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme, jf. nedenfor, og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering. Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsprospektet og teknisk beskrivelse, med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet. Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som

måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Selger tar forbehold om mindre justering av oppgitt areal. Selger tar videre forbehold om endringer av utomhusanlegg og fellesareal. Kjøper skal så langt det er mulig orienteres skriftlig om endringer av betydning som foretas. Ingen av de endringer selger har rett til å gjennomføre etter ovenstående bestemmelser gir kjøper krav på erstatning og/eller prisavslag. Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig stand jf. Bustadoppføringslova § 7, og i samsvar med beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarelig fra Selgers side. På samme måte vil det være unntak for riss/saltutslag på synlige betongoverflater i garasje og utvendige murer.

Teknisk beskrivelse utarbeidet av selger og som følger prospektet og som vedlegg til Kjøpekontrakten, gjelder som selgers forpliktende leveranse. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom tegninger og beskrivelse, gjelder beskrivelsen foran tegninger.

Ting og løsøre som er vist på tegninger og illustrasjoner og ikke spesifisert i beskrivelsen leveres ikke. Selger står fritt til å fordele boder.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt**

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

