



# LYSETUNET

## **-Salgsoppgave- Lysetunet**

### **Prosjektnavn: Lysetunet T1. Salgstrinn 1.**

#### **Om Prosjektet**

Prosjektet T1 består av totalt 29 moderne og praktiske boliger fordelt på 4 bygninger, A-B-C-D, med tilhørende felles utomhusanlegg. Parkering i fellesanlegg under bygg C.

Alle boliger får flere private uteplasser i form av takterrasse og markterrasse i tillegg til arealer ved inngangsparti. Boligene leveres nøkkelferdige med blant annet komplett kjøkken inkludert hvitevarer fra Siemens, vannbåren varmekilde og balansert ventilasjonssystem.

#### **Lysetunet: Salgstrinn 1 Hus C & D**

16 praktfulle rekkehus på Lysetunet i Bjørnafjorden. En sjelden mulighet kun 10 minutter fra Lagunen, gåavstand til skole, barnehage og flotte fritidsmuligheter for små og store. Dette er et område i spennende utvikling.

#### **Bygg C: Salgstrinn 1:**

8 boliger, 2 etasjer, 4 soverom og 2 bad. 103-105 m<sup>2</sup> BRA - i.

#### **Bygg D: Salgstrinn 1:**

8 boliger, 3 etasjer, 4 soverom, 2 bad og vaskerom. 136–139 m<sup>2</sup> BRA - i.

#### **Moderne og romslige**

Dette er en sjelden mulighet til å sikre en ny, romslig og moderne bolig i et område i spennende utvikling.

Boligene leveres nøkkelferdige. Alle rekkehusene inneholder komplett kjøkken inkl. hvitevarer fra Siemens, 2 bad og 4 soverom og flere private uteplasser. Vannbåren varme og balansert ventilasjon og praktisk sportsbod. Rekkehus D har i tillegg takterrasse, kjellerstue og vaskerom.

Rekkehusene blir utstyrt med vannbåren varme fra viftekonvektor, type Nibe eller tilsvarende og balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette sørger for jevn temperatur og frisk luft i alle rom hele året. God isolering holder et lunt hjem og strømkostnaden nede.

Parkeringsplass i lukket innendørs garasjeanlegg under rekkehus C. Mulighet for kjøp av parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Det blir mulighet for el-bil-lader. Gjesteparkeringer i nærhet til boligene.

### **Nye vei fra nye E39**

Med ny vei tar det med bil 9-10 minutter til Rådalen/Lagunen, 5 minutter til Osøyro og det er ca. 700 meter til en helt ny planlagt dagligvarebutikk. Lysekloster barnehage og barneskole ligger rett ved boligprosjektet, det samme gjør Lysekloster Family arena med sitt omfattende tilbud av varierte fritidsaktiviteter.

### **Område**

Rett utenfor døren er det tilgang til natur og et variert tilbud av fritidsaktiviteter. Lekeområde for de minste og kort vei til fjelltur, badestrand eller skog og mark. Området er naturskjønt, fredelig og trygt.

Fra Rådalen før Osøyro tar man av mot Drange. Ved Post Nor bygget pågår det bygging av ny vei til Lysetunet, Åsen -Helleskaret. Den nye veien bygges i regi av fylkeskommunen og er planlagt ferdig sommeren 2025, i god tid før de første boligene i prosjektet er ferdig.

Med ny vei er det også planlagt nye busstopp og kollektivtilbud til/fra Lagunen/Bergen og Osøyro.

Lyseparken er et næringsområde som ligger ca. 1 km fra boligområdet, her er det planer om etablering av flere større arbeidsplasser.

### **Lysetunet**

Totalt er det planlagt ca. 175 boliger fordelt på familieboliger og leiligheter i området. Det pågår regulering av fremtidige byggetrinn. Rekkehusene er første del av dette.

### **Eiendommens adresse**

Eiendommen skal fradeles fra gårdsnummer 17 og bruksnummer 416. i Bjørnafjorden kommune. Eiendommen vil få ny adresse når dette er gjennomført.

### **Eierform/Boligtype**

Selveier/Rekkehus

### **Eier/Selge**

Bono Lysefjorden AS

### **Arkitekt:**

Omega 360

### **Kontaktinformasjon**

Eirik Z. Teigland. Tlf. 98864593 E.post: [et@bonobolig.no](mailto:et@bonobolig.no)

Post/besøksadresse: BoNo Bolig AS, Edvard Griegs vei 3C. 5059 Bergen.

**Kort oppsummert:**

- Energieffektive boliger i samsvar med TEK17.
- Solrikt, trygt og fredelig område.
- Ny vei til boligområdet under bygging.
- Parkeringsplass i felles lukket parkeringshus.
- Flere private uteplasser, markterrasse og takterrasse.
- 5 års ny-bolig-garanti.
- Smarte romløsninger med 2 bad og 4 soverom.
- Vannbåren varme og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Svært gode fritidstilbud i området.
- God skole og barnehagekapasitet.
- Spennende område i endring med blant annet flere boliger under planlegging.
- Etablering av ny dagligvarebutikk i nærheten.

**Arealberegning**

De oppgitte arealene i prislisten og på tegninger er iht. bestemmelsene i NS3940. På plantegningene er det angitt et romareal som er nettoareal innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpige beregninger før detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen.

Ved angivelse av boligens totale BRA-i, BRA-e eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste hele tall basert på alminnelige avrundingsprinsipper.

**Salgsoppgave og leveransebeskrivelse**

Vedlagt leveransebeskrivelse angir hva som inngår i komplett leveranse etter kjøpekontrakten, samt hvilken teknisk standard prosjektet leveres med. Hovedmomenter fra leveransebeskrivelsen er gjengitt i salgsoppgaven. Ved eventuell motstrid mellom opplysninger i prospekt/nettside/annonse, salgsoppgave og leveransebeskrivelse, går leveransebeskrivelsen foran.

Ved utarbeidelse av salgsmateriell gjenstår detaljprosjektering av boligene og tiltaket som sådan. Oppfyllelse av de tekniske krav sikres i detaljprosjekteringsfasen. Dette vil kunne medføre enkelte justeringer av løsninger i boligen og/eller fellesarealer, for å tilfredsstillе gjeldende krav. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer og tilpasninger som anses nødvendige eller hensiktsmessige etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres, herunder også endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere boligens kvalitet eller vesentlig forringe prosjektet som sådan. Denne type endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte justeringer, plikter selger å varsle kjøper uten ugrunnet opphold.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner utarbeidet i salgsmaterialet vil kunne avvike fra standardleveransen, slik som for møblering innendørs- og utendørs, fargevalg, beplantning, fasadedetaljer o.l. Kjøper bes derfor om å gjøre seg godt kjent med innholdet i vedlagt leveransebeskrivelse.

### **Kvaliteter**

Boligen blir levert med gjennomgående gode kvaliteter som flott kjøkkeninnredning fra HTH, Norema eller tilsvarende med integrerte hvitevarer fra Siemens, kombiskap kjøll & frys, komfyr, koketopp og oppvaskmaskin. Baderom er helfliset med tidsriktig og moderne flisvalg, servant med underskap, speil og belysning, vegghengt wc, dusj med glassdører 90 x 90 cm og dusjgarnityr. Alle soverommene er av god størrelse med plass til både seng og garderobeskap.

### **Gulv, overflater og listverk**

Boligene leveres med en-stavs laminatgulv som standard i alle oppholdsrom og entré.

Bad blir helfliset, gulv blir flislagt med 20 x 20 cm keramiske fliser og vegger 20 x 40/ 50 cm.

På vaskerom leveres gulv med vanntett gulvbelegg og vegger males med våtromsmaling

Innvendige vegger blir malt i prosjektfargen 1832 Skandinavisk lys. Takhvit 03 maling i alle himlinger.

I nye bygg vil det i den første tiden etter innflytting normalt oppstå noe svinriss i maling på grunn av uttørking av materialer. Dette vises som bl.a. små sprekker i sammenføyninger, spesielt der to forskjellige materialer møtes. Dette kan gjelde i utvendige/innvendige hjørner, på malte flater, samt i overgang mellom tak og vegger.

Dette kan oppstå som følge av en naturlig del av tørkeprosessen og/eller som følge av forskjell i luftfuktighet i de forskjellige årstider. Svinriss regnes ikke som reklamasjonsberettiget og blir ikke utbedret med mindre disse innebærer avvik fra vanlig godt håndverk. Utbedring av ovennevnte er en del av eget vedlikehold av boligen.

### **Sportsbod.**

Alle boliger får en stk. tilhørende sportsbod med størrelse ca. 5m<sup>2</sup>. Sportsboder er plassert både i garasje og i bodavdeling plassert utvendig. Sportsboder plassert i garasje får tilkomst fra egen parkeringsplass og er avdelt med nettingvegger av metall. Sportsboder i utvendig bodavdeling i leveres som trekonstruksjon, uisolert.

### **Innvendige dører:**

Det leveres hvitmalte dører med dørhåndtak.

### **Innvendig trapp**

Innvendig trapp leveres med vanger, trinn og rekkverk i furu. Vanger og rekkverk hvitmalt. Trinn er beiset i farge tilnærmet standard laminatgulv.

### **Ventilasjon**

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og elektrisk ettervarming av luften i hver bolig. Ventilasjonsaggregat kan være integrert i sentral. Nibe eller tilsvarende. Det vil bli til-luft i alle oppholdsrom og avtrekk på våtrom. På kjøkken leveres grunnavtrekk. Kjøkkenventilator leveres med kullfilterløsning.

## **Elektrisk**

Elektrisk anlegg legges i hovedsak skjult, men synlige installasjoner vil kunne forekomme mot brann- eller lydklassifiserte vegger. Det elektriske anlegget leveres i henhold til NEK 400-2018. I husene vil det bli montert grunnbelysning eller uttak klart for lampe i alle rom. Det leveres 4 spotter på bad i plan 1.

Det monteres 1 stk. multikontakt per bolig.

Utbygger har inngått kollektivavtale med Telenor T-We for leveranse av fiber bredbånd med internett.

Fremforhandlet avtale vil bli overført til sameiet.

## **Oppvarming**

Leveres iht krav fra TEK 17 med viftekonvekter som plasseres i stue/kjøkken.

Varmekabel med termostat på baderomsgulv. Det leveres ikke varmekilder i øvrige rom.

## **Diverse**

Sjakter og føringsveier for VVS-anlegg er ikke inntegnet på plantegninger. Nødvendige innkassinger utføres med gipsplater. Avløpsrør innkasses.

## **Utomhusarbeid**

Utomhusplan er foreløpig og er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det presiseres at eventuelle busker, planter og trær som skal plantes kun er unge og lave planter. Det ferdige produktet vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag. Fellesområder vil bli utført med grus/asfalt/betong, samt evt. noe beplantning og noe tilsåing av plen. Avhengig av årstiden vil ferdigstilling av utomhusområdene bli utført etter overtagelse av den enkelte seksjon.

Det kan bli aktuelt å etablere provisorisk uteareal og fellesarealer inntil ferdigstilling av prosjektet og permanente utearealer er opparbeidet. Ved overlevering av bolig har kjøper ingen rett til å nekte overtagelse på grunn av uferdige utearealer, jf bufl. § 15 tredje ledd.

## **Tilvalg**

Å kjøpe ny bolig gir mange fordeler. For mange er muligheten til å foreta individuell tilpassing en av hovedårsakene til at det stadig blir mer ettertraktet å kjøpe prosjektert bolig. Kommer du tidlig inn i prosjektfasen vil du som kjøper ha anledning til å gjøre tilvalg og endringer slik at boligen er tilpasset deg og dine ønsker allerede ved overtagelse. Samtidig vil du overta en bolig med lave vedlikeholdskostnader, fem års entreprenørgaranti og betale en langt lavere dokumentavgift enn ved kjøp av brukt bolig.

## **Eierforhold**

Prosjektet vil bli solgt som eierseksjoner organisert i boligsameie. Vedtekter for sameiet vil bli utformet. Vedtektene kan endres av sameiet ved generalforsamling. Sameiet etableres av utbygger og utkast til vedtekter kan fås ved henvendelse til selger.

## **Kjøpesum**

Se den til enhver tid gjeldene prisliste.

## **Energimerking**

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) for mer informasjon om energimerking av boliger. Energimerking vil foreligge ved overtagelse.

## **Reguleringsforhold**

Tomten er avsatt til boligformål i kommunedelplan KDPA Bjørnafjorden Vest Plan id. 4624\_20151200. I områderegulering for Revsåsen sør er eiendommen regulert til bolig - konsentrert småhusbebyggelse. Reguleringsplaner fås ved henvendelse til selger eller på kommunens hjemmeside. Plan id. 20040801. Deler av eiendommen er regulert til ny offentlig vei og fortau med tilhørende formål i reguleringsplan for Fv. Åsen-Helleskaret. Plan Id. 20050801.

Det er omsatt tomter i området de siste årene. Det er planer for videre utbygging av familieboliger og leiligheter, samt næring, sport og kultur. Det pågår for dette formål detaljregulering for videre utbygging av eiendommen sør for ny kommunal vei. Kontakt selger for mer informasjon om dette. Interessenter oppfordres til å konferere selger eller Bjørnafjorden Kommune for mer informasjon om pågående og kommende planer i området.

## **Vei, Vann og Avløp**

Det blir lagt offentlig nett for vann og avløp. Boligene blir koblet til disse ved private stikk- og fellesledninger. Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold av ledningsnettets frem til offentlig tilknytning.

## **Garasje / parkering**

Det vil være muligheter for kjøp av fast parkeringsplass i byggets garasjeanlegg

## **Økonomi**

Fellesutgiftene er anslått til å bli fra kr. 20,- til pr kvm BRA pr. måned.

Det understrekes at dette er et foreløpig estimat basert på priser for år. Endelige fellesutgifter kan avvike.

Fellesutgifter skal dekke eierseksjonssameiets ordinære driftsutgifter og størrelse på disse avhenger av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap i henhold til de enkelte sameiebrøker. Felleskostnadene kan blant annet dekke forsikring av bygningene.

Utbygger har inngått kollektiv avtale med Telenor T- We for leveranse av fiberbredbånd med internett og Tv. Fremforhandlet avtale blir overført til sameiet.

Kostnad for tv/ internett kommer i tillegg til felleskostnader.

Fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til bestemmelsene i vedtektene.

Det innbetales en oppstarts kapital til sameiet på kr. 50,- pr. kvm/BRA for hvert rekkehus.

Oppstarts kapital blir overført forretningsfører når sameiet er etablert og oppgjørsmegler har fått utbetalingsanvisning av sameiets styre. Beløpet er innskuddskapital til sameiet som ikke tilbakebetales. Oppstarts kapital skal være fri egenkapital og dekker bl.a. gebyret til registrering av sameie i Brønnøysund.

### **Usolgte Enheter**

Utbygger er ansvarlig for, og svarer for fellesutgiftene, for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

### **Offentlige avgifter og gebyrer**

Kommunale avgifter og eventuelt eiendomsskatt fastsettes av kommunen når boligene er ferdig bygget, og betales av den enkelte seksjonseier direkte til kommunen utenom fellesutgiftene.

### **Servitutter/rettigheter/heftelser**

**På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:**

2001/16551-1/50  
19.12.2001

FREDNINGSVEDTAK  
OVERFØRT FRA: KNR:4624 GNR:17 BNR:6  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Videre har naboeiendommene Gnr. 17 Bnr. 399, 400, 401 og 402 veirett over eiendommen, og benytter eksisterende tilkomstvei Edne som tilkomst til sine boliger,

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli/kan bli tinglyst ytterligere bestemmelser for gjennomføringen av prosjektet.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen.

Boligene selges fri for pengeheftelser med unntak av de heftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg, samt boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

### **Forpliktelser**

Sameierne er forpliktet til å delta eller dekke kostnader for nødvendig eller pålagt vedlikehold og oppgraderinger av sameiets eiendom, bygningsmasser og private deler av veg/vann og avløp.

### **Adgang til utleie**

Boligene er selveiende og kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk og eventuelle bestemmelser inntatt i vedtektene til sameiet. I tråd med eierseksjonslovens regler, kan korttidsutleie av boligen ikke overstige 90 dager per kalenderår uten samtykke fra sameiet, med mindre vedtektene til sameiet fastsetter annet.

### **Forsikring**

Utbygger forsikrer eiendommen i byggeperioden. Fra overtagelsen vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets fellesforsikring. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av eierseksjonssameiet. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av evt. særskilte påkostninger.

### **Vedtekter**

Forsalg til vedtekter utarbeides og kan på forespørsel fås fra selger. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte.

### **Ligningsverdi**

Ligningsverdi er p.t. 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).

Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca. 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 80 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

### **Kjøpsbetingelser**

Boligene selges til faste priser. Se den til enhver tid gjeldende prisliste.

Kjøpetilbudet er bindende for selger når selger har akseptert kjøpetilbudet.

Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å endre prisene på usolgte boliger og parkeringsplasser.

Budgiver er kjent med at kjøpetilbudet derfor er bindende for budgiver straks det er mottatt av selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert kjøpetilbud herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere boenheter til samme kjøper. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å endre prisene på usolgte boliger.

### **Omkostninger**

Dokumentavgift til staten: 2,5 % av tomteverdi beregnes til mellom kr. 16.000,- til kr. 21.000,- pr. seksjon. Dokumentavgiften kan endres noe, endelig verdifastsettelse på tomten beregnes etter at tomten er ferdig opparbeidet med blant annet grunnarbeid, vei, vann og avløp.

Tinglysningsgebyr skjøte kr. 500,-

Evt. tinglysningsgebyr pantedokument kr. 500,-

Oppstarts kapital til sameie kr. 50,- per kvm BRA. Utgjør mellom Kr. 5.400,- til 7.150,-

### **Finansieringsbevis**

Sammen med kjøpetilbudet må kjøper innlevere utfylt og undertegnet finansieringsbekreftelse

### **Tilvalg og Endringer**

Det blir utarbeidet en tilvalgs meny hvor valgmulighetene og priser kommer frem på.

Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Tilvalgsbestillinger som faktureres av selger og betales inn til oppgjørsmegler klientkonto blir stående på klientkonto inntil overtakelse og tinglysing av skjøte, alternativt kan selger kreve beløpet utbetalt fra oppgjørsmegler mot å stille garanti i henhold til bufl. § 47. Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer leilighetens kjøpesum med mer enn 15 %. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører rammetillatelsen. Det vises for øvrig til bufl. § 9.

Det gjøres oppmerksom på at selger eller selgers representant vil beregne seg en tilleggskjøpesum/et prispåslag som følge av tilleggsarbeider og/eller endringer og økte garantikostnader.

### **Betalingsbetingelser**

Betalingsoppgjør håndteres av oppgjørsadvokat/megler. Ved kontraktsinngåelse skal 5% av kjøpesummen være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto som forskudd. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling ved overtagelse. Kjøper er ikke forpliktet til å innbetale noen del av kjøpesummen før utbygger har stilt garanti etter bestemmelsene i bustadoppføringslovas §12.

### **Salgsbetingelser**

Boligene omsettes i henhold til bustadoppføringslovens regelverk. I tråd med § 12 i loven, vil utbygger stille nødvendig garanti før byggearbeidene igangsettes eller tidligere hvis betingelsene for åpning av byggelån og minimumsalg er oppfylt. Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslovas § 47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti etter bustadoppføringslovas § 47 eller skjøtet til kjøper er tinglyst. Innbetalt beløp til klientkonto tilhører kjøper og kan fritt disponeres av kjøper inntil selger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst.

### **Midlertidig brukstillatelse/Ferdigattest**

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted

### **Konsesjon**

Kjøpet krever ikke konsesjon.

### **Visning**

Av sikkerhetshensyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplassen uten etter avtale med selger.

### **Kredittvurdering og Dokumentasjon av Finansieringsevne**

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

### **Overdragelse, Resalg, Transport av Kjøpekontrakt**

Kontrakten kan ikke transporteres og gjelder individuelt for hver kjøper. Transport av kjøpekontrakt kan i noen tilfeller allikevel aksepteres av selger.

Kjøper må innhente skiftelig samtykke til transport fra selger før transportavtale inngås med ny kjøper eller salgsarbeidet igangsettes. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik

godkjenning.

Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av kjøpekontrakten avtalt senere enn 2 -to- måneder før overtagelse. Dersom kjøpekontrakt overdras av kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger.

Det er kjøpers plikt å informere ny kjøper om alle forhold ved handelen, informasjon om prosjektet oversendt fra selger, herunder hvilke forpliktelser som følger kjøpekontrakten og senere inngåtte avtaler. Kjøper gjøres oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter som gjelder salget og innbetalt tilsvarende beløp som kjøper etter denne kontrakt har gjort.

Kjøper har ikke anledning til å motsette seg overskjøting av boligen til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten og signert alle nødvendige dokumenter. Ved overdragelse av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et transportgebyr kr. 75.000, - til selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av kjøpers eventuelle innbetalinger. I tillegg kommer utgifter, ved bruk av megler ved videresalg.

Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger. Disse må eventuelt dekkes av kjøper.

### **Kostnader ved Avbestilling**

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova. Ved en eventuell avbestilling før selger har vedtatt byggestart betaler kjøper etter bustadoppføringslova § 54 et avbestillingsgebyr på kr. 150.000, - Ved avbestilling etter vedtatt byggestart kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen etter §53.

### **Kjøpekontrakt**

Selger vil benytte en standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpetilbud inngis på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning.

Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslovas anvendelsesområde. For slike kjøpere vil særskilte betingelser gjelde, blant annet vil det ikke være krav til at selger stiller garantier og kjøper kan ikke avbestille. Kontakt selger for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i Avhendingslova, som benyttes ved salg til ikke-forbrukere.

### **Ferdigstillelse**

Antatt ferdigstillelse er 4. kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Ferdigstillelse vil avhenge av tidspunkt for oppheving av forbehold.

Ved oppstart av tømmerarbeid i prosjektet vil det bli gitt en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 4 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom prosjektet ferdigstilles tidligere enn antatt og boligene er klare for overtakelse, kan selger kreve at overtakelse fremskyndes tilsvarende. Slik fremskyndet overtakelse skal varsles kjøper minimum 2 måneder før overtakelsestidspunktet.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrensjort stand. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper

Ved kjøp av eierseksjon gjennomføres overtakelse av fellesarealer med sameiets styre. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, for eksempel der fellesarealene ikke er ferdigstilt, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Skulle denne situasjonen oppstå, anbefales kjøper at det etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

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

Se for øvrig punkt om «Særlige forbehold».

### **Viktig informasjon**

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, bortsett fra hvitevarer. Det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Inventar som er merket med stiplete linjer medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpetilbud inngis.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospektet/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Sjakter og VVS-føringer er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme.

Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Ved overtagelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført og overtagelsesforretning av disse ikke er avholdt, vil et forholdsmessig beløp pr. bolig/seksjon holdes tilbake på oppgjørsmeglers konto frem til overtagelsesforretning av utomhus er gjennomført. Overtagelsen av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtagelse av seksjonene. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

### **Særlige forbehold**

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen: Igangsettingstillatelse, tilfredsstillende byggelånsfinansiering, endelig beslutning om igangsetting fra prosjektselskapets styre og tilstrekkelig forhåndssalg av boligene innen 29.08.25.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale evt. innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter på klientkonto. Utover dette har ikke partene økonomisk ansvar overfor hverandre.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggingselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

### **Lovgrunnlag**

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova, til andre kjøpergrupper gjennomføres salget etter bestemmelsene i Avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Sameie kan vedtektsfeste at et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova, til andre kjøpergrupper gjennomføres salget etter bestemmelsene i Avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Sameie kan vedtektsfeste at et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

## **Eier – og Organisasjonsform**

Boligene vil bli organisert og eiet som et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Kjøper vil få skjøte på sin egen seksjon.

Når man kjøper en bolig i et eierseksjonssameie, blir man eier av eiendommen og dens installasjoner sammen med de øvrige seksjonseierne.

Seksjonen/boligenheten eier man eksklusivt. Utbygger tar forbehold om annen organisering av disse arealene, dersom det skulle vise seg nødvendig eller hensiktsmessig. Seksjonseierne har felles bruksrett til sameiets fellesareal.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner erverves av en og samme fysiske/juridiske person.

Selger tar forbehold om annen organisering av det fremtidige eierseksjonssameiet, herunder forbehold om oppdeling i flere sameier, annet antall boliger, og lignende.

## **Eierseksjonssameie**

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, som for eksempel forretningsførsel, strøm til fellesrom osv. Kostnader i forbindelse med sameiet fordeles i henhold til sameiets vedtekter. Se vedlagte forslag til vedtekter.

Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne.

Selger vil på vegne av alle kjøpere/sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av sameiet for første, 2 til 3 driftsår. Det er utarbeidet forslag til vedtekter og driftsbudsjett for eierseksjonssameiet.

## **Beskrivelse og salgsinformasjon**

Prosjektbeskrivelsen inneholder informasjon om materialvalg, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg. Videre inneholder den informasjon om betaling av kjøpesum og omkostninger, økonomiske og juridiske forhold.

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.

## **Billag:**

Leveransebeskrivelse datert 30.08.2024

Salgstegninger, snitt, fasade og plan.

Grunnboksutskrift

Plankart