

SAGPARKEN I
BYGG A OG B



SAGPARKEN
NYE HARESTUA SENTRUM

sagparken.no

Velkommen til et enklere liv på Harestua. 32 nye, flotte leiligheter sentralt på Harestua i Sagparken.

Byggingen av nye Sagparken Sentrum er i gang og vi har nå 32, nye, flotte leiligheter for salg. Leilighetene vil være en del av Sagparken Sentrum hvor man kombinerer næring og bolig. Leilighetene får romslig terrasse, heis, sportsbod og carport. Her har man alt fra 2-roms leiligheter på ca. 43 kvm til romslige 3(4) roms på ca. 80 kvm. Leilighetene er fordelt i 2 bygg med næringsdel på bakkeplan og kombinert kontor og bolig i bygg B. Dette er leiligheter som passer for alle, uansett alder.





| | | |
|--|-----------------------------------|------------------------|
| Adresse | Sagparken I, 2743 Harestua | |
| Totalpris inkl. omkostninger | Fra ca. kr 2.214.000,- | til ca. kr 4.517.000,- |
| Pris | Fra kr 2.200.000,- | til kr 4.500.000,- |
| Omkostninger | Fra ca. kr 14.000,- | til ca. kr 17.000,- |
| Bra/p-rom: | ca. 43 /80 m ² / 42/76 | |
| Ant. sov. | 1-2/3 | |
| Tomteareal | ca. 7.000 m ² | |
| Boligtype | Leilighet | |
| Selger er ansvarlig for å energimerke boligen senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest. | | |

INNHold

| | |
|------------------------------------|----|
| Informasjon om prosjektet | 8 |
| Andre opplysninger | 19 |
| Bilder | 23 |
| Vedlegg | 33 |
| Leveransebeskrivelse | 43 |
| Vedlegg | 51 |
| Forbrukerinformasjon om budgivning | 64 |
| Kjøpsbekreftelse | 65 |





Marius Utsigt
Eiendomsmegler MNEF
Telefon 415 40 225
marius@emlhadeland.no



Hege Larsen Nylèn
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 92 63 66 17
E-post: hege@emlnittedal.no

Som meglere møter vi hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har vi full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Vi anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med oss.

Lykke til!

PROSJEKTBEKRIVELSE/BELIGGENHET

Byggingen av nye Sagparken Sentrum er i gang og vi har nå 32, nye, flotte leiligheter for salg. Leilighetene vil være en del av Sagparken Sentrum hvor man kombinerer næring og bolig. Heis er en selvfølge og alle leilighetene vil få store terrasser, sportsbod og carport med strømuttak. Her har man alt fra 2-roms leiligheter på ca. 42 kvm til romslige 3 (4) roms på ca. 80 kvm.

Leilighetene er fordelt i 2 bygg med næringsdel i underetasjen og kombinert kontor og bolig i bygg B. Leiligheter som passer for alle, uansett alder.

Dagligvare og restaurant/café konsept er blant tilbudene som vil komme på bakkeplan i bygg A. Beliggenheten er sentral med gangavstand til togstasjonen, som kun ligger 5 stopp (ca. 45 min) fra Oslo S. Harestua er kjent for den flotte naturen og naturskjønne omgivelser. Man har milevis med flotte sti- og grusveier, samt maskinpreparerte skiløyper rett utenfor døren.

Harestua ligger sør i Lunner kommune og grenser til Nittedal. Harestua er et godt alternativ for alle som ønsker å bo i naturskjønne omgivelser ca. 45 min. fra hovedstaden. Harestua er under stor utvikling og er et satsingsområde i kommunen. Sagparken I som består av 32, nye, flotte leiligheter er første del av nye Sagparken Sentrum. Her skal det bygges opp et nytt torg som skal bestå av leiligheter, butikker og kontorer, samt at Lunner omsorgssenter skal bygges her. Her vil man kunne tilby innbyggerne alt man trenger i en travel hverdag. Kombiner det sentrale med det landlige. Regionen byr i tillegg på mange muligheter. Her kan du dyrke friluftslivet i maskinpreparerte langrennsspor, milevis med grusveier/sykelstier som starter et snøballkast fra utgangsdøra. Ta del i et variert kulturtilbud og finn spennende alternativer innen arbeids- og næringsliv.

Mulighet for fine toppturer til f.eks. Paradiskollen som med sine 670 moh. er Romeriksåsenes høyeste punkt. Det går blåmerket sti rett sør for togstasjonen opp til toppen. Her har man fantastisk utsikt mot vest der man bl.a ser Bislingen, Gjerdingen, Harestuvannet og Skillingen.

Fra Sagparken er det gangavstand, ca 5-6 min, til jernbanestasjon og bussholdeplass. Det er kun 5 stopp med toget til Oslo S, ca 45 min. Det er ca 40-45 min med bil til Oslo og ca 30 min til Gardermoen.

Idrettsplass med kunstgress/løpebane og flotte turmuligheter i nærområdet. Bademuligheter i Harestuvannet. Optimale friluftsmuligheter med bl.a oppkjørte skiløyper i Nordmarka og på Romeriksåsen. Lysløypa starter rett på oversiden av togstasjonen. Sommerstid er det flotte tur- og sykkelmuligheter. Meget aktivt idrettslag og sykkelklubb.

På Harestua pendler nesten 70 prosent av de yrkesaktive til og fra jobb hver dag. Togstasjonen er nylig oppgradert med flere gratis parkeringsplasser.

I skjæringspunktet mellom by og bygd, ligger Lunner kommune. Vel plassert med gode adkomstmuligheter til det meste av muligheter, og et eventyrlig landskap med trolske skoger omringet av bugnende kornåkre. I Lunner kan man faktisk si "ja takk, begge deler".

Lunner kommune ligger på Hadeland. Sentralt beliggende mellom Oslo, Hønefoss og Gardermoen ligger kommunene Jevnaker, Lunner og Gran.

Sammen danner de Hadeland, et geografisk knutepunkt der natur, kulturlandskap og sentrumsmiljøer ligger side om side.

ADRESSE

Sagparken I, 2743 Harestua, ikke fastsatt.

REGISTERBETEGNELSE

Eiendommen vil bli fradelt fra hovedbruket, og hver eiendom vil bli tildelt eget målebrev og adresse.

Leilighetene vil bli seksjonert og alle vil få egne seksjonsnummer.

AREAL

Bruksareal: fra ca. 43 kvm til ca. 80 kvm

P-rom: fra ca. 43 kvm til ca. 76 kvm

Arealene er oppgitt av utbygger i henhold til prosjekt plantegninger.

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene. Arealene er å betrakte som omtrentlige ca. areal hvor avvik kan forekomme på sluttproduktet. Kjøper overtar ansvaret rundt dette.

Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

INNHold

Sagparken prosjektet ligger på den gamle Sagbrukstomten og vil bli delt inn i flere salgs- og byggetrinn. Her vil man kombinere både bolig og næring.

Byggetrinn I omhandler bygg A og B og består av 32, nye, flotte selveierleiligheter med god standard og vil inneholde leiligheter fra ca. BRA. 43-80 kvm.

Leilighetene har praktiske og gode planløsninger med alt på en flate. Det er i planleggingen lagt vekt på effektive løsninger, god innvendig standard og tidsriktig arkitektur.

Dersom man ønsker større stue/kjøkken areal i noen av leilighetene, er planløsningen lagt tilrette slik at ett soverom fjernes. Dersom man ønsker et ekstra soverom er det tilrettelagt for dette i den største leilighetstypen (etter avtale med entreprenør).

Bygg A vil ha adkomst via svalgang mens Bygg B vil ha innvendig adkomst.

Leilighetene blir levert nøkkelferdige og alle får adkomst både via trapper og heis.

Alle leilighetene får balkong eller terrasse/uteplass, sportsbod og carport.

Bygg A får sportsbod plassert i 1. etg. eller på mesanin til hver leilighet.

Bygg B får sportsboden plassert i gangen.

I tillegg vil det også bli opparbeidet felles utvendig parkering/gjesteparkering.

STANDARD

Kvaliteter:

- Byggene bygges etter TEK17.
- Målsetning om energimerking C og oppvarmingskarakter Grønn.
- Romslige balkonger/terrasser/uteplasser.
- Carport og sportsbod.
- Glassrekkverk på balkongene.
- Heis til hvert enkelt plan.
- Innvendig bod i alle leiligheter, bortsett fra i de minste.
- Vedlikeholdsfri bolig i flere år.
- Lave omkostninger.
- Vannbåren gulvvarme i alle bruksrom.
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
- Hvit, glatt kjøkkeninnredning.
- Integreerte hvitevarer på kjøkken, herunder kjøleskap med frysedel, steketopp med komfyr og oppvaskmaskin.
- Lyse, moderne farge og interiørvalg.

Alle leilighetene leveres med en god innvendig standard og arealeffektive planløsninger.

Standard levering beskrives nedenfor:

Inventar/sanitær:

Kjøkkeninnredningen blir levert fra Sigdal eller tilsvarende. Endelig leverandør er ikke fastsatt.

Benker og skap som vist på tegning. Alle dører og skuffer har soft lukk system og håndtak i stål. Laminat benkeplate med vaskekum/utslagsvask i rustfritt stål. Plate med flismønster mellom benk og overskap. Det leveres Simens/Bosch eller tilsvarende, integrert komfyr, induksjons koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap for kjøl/frys.

Bad/vaskerom:

Baderomsinnredning leveres med heldekkende servant på underskap, ett overskap med speil og lysarmatur. Nedsenket dusjnise (90x90cm) med 10x10 cm fliser på gulv dusjsone. Dusjvegger i herdet glass, innfellbare. Grå, keramiske fliser på gulv og lyse, keramiske fliser på vegg i dimensjonen 20x30 cm. Vegghengt toalett med soft-close og innebygd sisterner. I våtrom leveres gulvsluk. Alle armaturer er "ettgreps" og dusjbatteri er termostatstyrt.

Leilighetene på 74 kvm, 76 kvm og 80 kvm vil få separat toalett i tillegg til bad. Her vil det i tillegg være opplegg for vaskemaskin. Fliser på gulv med 10 cm sokkelflis opp på vegg og malte flater på vegg.

Soverom:

Leilighetene leveres som standard med 1-2 soverom avhengig av leilighetsstørrelse. Til leilighetene skal det leveres 1 løpemeter garderobeskap pr. sengeplass. Det leveres lampe i tak.

Vegger:

Malte, glatte vegger. Fliser på baderom.

Gulv:

Eikeparkett, eik natur mattlakk eller tilsvarende. Det monteres lakkerte fotlister i samme materiale som gulvet. Da listverket er overflatebehandlet før montering vil det være synlige spikerhoder. Det leveres fliser på bad/wc og i gang.

Himlinger:

Leiligheten leveres med himlingshøyde på ca 2,55 meter. For å skjule tekniske anlegg blir gang, bod og kjøkken i det alt vesentlige utført med lavere himlingshøyde. Laveste himlingshøyde er ca. 2,3 meter.

Innkassinger av tekniske anlegg kan forekomme, både i himling og langs vegger.

Det tas forbehold om att ikke alle ned- og utføring er vist på tegning.

Nedførede himlinger leveres som sparklede og malte gipsplater, alle øvrige himlinger sparkles og males. I felleskorridorer og trapperom monteres stedvis lydabsorberende himling som er ferdig overflatebehandlet fra fabrikk.

Innvendig himling i inngangspartier leveres som systemhimling med innfelte belysning.

Vinduer og vindusdører :

Vinduer og vindusdører leveres overflatebehandlet fra fabrikk med pulverlakkert aluminuimsbeslag utvendig. (Arkitekten angir RAL-farge i ettertid)

Dører og karmner:

Det leveres glatte hvite dørblad og med hvite(S 0500-N) karmner. Karmner leveres med glatt, malt overflate.

Balkonger:

Rekkverk i glass. Det leveres utelys og stikkontakt.

Takterrasse 2 etasje Bygg A:

Felles takterrasse utgjør forskriftskrav til uteoppholdsareal og opparbeides iht godkjent utomhusplan.

Elektrisk:

Hovedtavle for sterkstrøm og fordelingskap med hovedsikring er plassert i teknisk rom. Målere for leilighetene plasseres i fordeling på trapperepos pr. etasje. I hver enkelt leilighet blir det plassert sikringsskap for interne uttak.

Belysning:

Det leveres generell belysning i bod. I entré/gang leveres 1 stk lampe i himling. På kjøkken leveres egnet belysning under overskap. Bad leveres med lys ved speil og en lampe i himling.

Innbo, løsøre, hvitevarer og brunevarer som fremkommer på tegningene medfølger ikke med mindre annet tydelig fremgår av salgsoppgaven.

ANTALL SOVEROM

1-2(3)

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

ETASJE

2-5

EIERFORM

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk.

BOLIGTYPE

Leilighet

BYGGEMÅTE

Næringsetasjen (1.etg) utføres av plaststøpt betong eller prefabrikkerte betongelementer. Bæresystem blir stålsøyler eller betongvegger/søyler. Videre oppover benyttes det massivtre og limtre som bærekonstruksjon. Yttervegger leveres som klimavegg av bindingsverk med trekledning. Innvendige bærevegger bygges av massiv tre eller betong. For øvrig bygges innvendige vegger med bindingsverk av tre eller stålprofiler som kles med gipsplater. Fasadematerialene skal utføres hovedsakelig i tremateriale men med innslag av betongoverflater eller skjermtegl i næringsetasjen. I næringslokalene skal det benyttes mantlede vindusinnramminger eller stål/aluminium fasader. Takene isoleres på oversiden med skrånåret isolasjon med fall til sluk og innvendige nedløp.

TOMT

Tomteareal er ca. 7.000 kvm på eiet tomt.

Eiendommer er beliggende på den tidligere sagbrukstomten, nord for dagens administrasjon til Lunner Almenning og med Elvefaret og stasjonsveien som begrensnings mot nord og øst, på vestsiden av tomten ligger Hadelandsveien. Tomten er for det meste flat men skrår noe opp mot Stasjonsveien.

Overtakelse av felles- og utearealer skal gjennomføres av selger og kjøper/ sameiets styre, og overtakelse av boligen kan skje uavhengig av dette. Overtakelse kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelsen skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen. Ovennevnte oppfordring om tilbakehold gjelder også for de forhold som eventuelt gjenstår for å få ferdigattest.

Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelsen da det angitte ikke er oppmålt enda.

PARKERING/GARASJE/BOD

Alle leilighetene blir levert med carport. Det skal i senere byggetrinn bygges et parkeringshus i tilknytning til torget og det vil da mest sannsynlig bli anledning til å kjøpe seg fast parkeringsplass her. For mere informasjon ta kontakt med megler eller selger.

Det leveres ikke spesifikke gjesteparkeringsplasser og det henvises til parkering på vestsiden av bygget.

Det skal leveres en sportsbod på 5 m2 i 1. etg. eller på mesanin til hver leilighet i bygg A. Leilighetene i bygg B får sportsbod med inngang fra gangen utenfor leiligheten. Til leiligheter under 50 m2 leveres det 2,5 m2 sportsbod. Generelt leveres sportsbod med vegger av netting.

SAMEIEBRØK

Sameiebrøken vil variere utifra areal på leiligheten.

BYGGEÅR

Fastsettes ved ferdigstillelse.

Det må selges ca. 50 % før man igangsetter byggestart og byggeperioden er beregnet til 15-18 mnd.

PRIS

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Pris fra - til | kr 2.200.000,- | kr 4.500.000,- |
| Omkostninger fra ca- til ca. | kr 14.000,- | kr 17.000,- |
| Totalpris inkl. omk. fra - til | kr 2.214.000,- | kr 4.517.000,- |

Spesifisert prisliste vedlagt i prospekt.

OMKOSTNINGER

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

| | |
|--|-------------|
| - Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av andel tomteverdi kr. 250 000,- som utgjør | kr. 6.250,- |
| - Tinglysingsgebyr skjøte p.t. | kr 525,- |
| - Tinglysingsgebyr panteobligasjon p.t. | kr 725,- |
| - Attestgebyr | kr. 230,- |
| - Stiftelse av sameie | kr 2.000,- |

I tillegg skal det innbetales 3 x månedlige fellesutgifter som oppstartskapital i sameiet som vil utgjøre mellom 3.800,- - 7.200,- (ca. tall)

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

10% av kjøpesummen innbetales ved kontrakt, dog tidligst når det foreligger garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato. (Finansieringsbevis/bekreftelse på hele kjøpesummen skal innleveres senest 14 dager etter kontraktsignering). Ved delinnbetaling av kjøpesummen kan beløpet fortløpende utbetales til utbygger/selger dersom han har stilt §47 garanti etter Bustadoppføringsloven. Dette gjelder inntil 90 % av kjøpesummen. De siste 10% kan først bli utbetalt etter at overtakelsen er gjennomført.

Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

TILVALG

Det vil bli gitt muligheter til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av boligen, innenfor gitte tidsfrister, og mot et tillegg i prisen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det på grunn av serieproduksjon vil måtte legges begrensninger på omfanget av tilleggsbestillinger og tidsfrister. Dette for å sikre entreprenøren rasjonell fremdrif, samt å oppfylle indikert overleveringsdato ovenfor kjøper. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning/bestilling vil forekomme.

Det vil tilbyd følgende tilvalgsmuligheter:

- Kjøkkeninnredning innenfor leverandørens sortiment.
- Hvitevarer innenfor leverandørens sortiment.
- Baderomsinnredning innenfor leverandørens sortiment.
- Garderobeløsning innenfor leverandørens sortiment.
- Gulvbelegg: Parkett type innenfor utvalgte alternativer.
- Farger på vegger.
- Fliser på bad innenfor utvalgte alternativer for vegger og gulv.

Andre ønsker om endringer må kalkuleres spesielt, her vil det komme et fast administrasjonsgebyr i tillegg til prosjektkostnader. Dette må betales uanhengig av om endringene bestilles eller ikke.

Tillegg og endringer avtales i henhold til eget tilvalgsskjema, særskilt mellom entreprenør og kjøper. Enkelte tilvalg må evt. tas direkte med leverandør.

Alle tilleggsbestillinger skal være entreprenør i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av entreprenøren i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Tilleggsbestillinger faktureres av entreprenør når arbeidet er bestilt, og innbetales til megler innen den betalingsfrist som er angitt på fakturaen. Betalinger fra kjøper blir stående på meglers klientkonto inntil overtakelse, alternativt kan selger kreve beløpet utbetalt fra megler mot å stille garanti i henhold til bufl. § 47.

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslova regler om endringer og tilleggsarbeid.

Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak som gjelder for selgerens ytelse, anses som kjøperens forhold og kostnad, dersom

selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt § 47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

SELGERS FORBEHOLD

Det tas forbehold om at selger får nødvendige offentlige godkjenninger for oppføring av byggene.

Det tas forbehold om at det blir solgt 50 % før man beslutter byggestart. Byggeperioden er satt til 15-18 mnd.

Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter for boliglån og/eller byggelån, uforutsette offentlige krav etc.

For andre endringer som ikke følger av avsnittet ovenfor forbeholder selger seg endringer i konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

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

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser

på usolgte leiligheter.

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

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Toleranser på utført arbeid skal tilfredsstillende gjeldende standard, normal utførelse, jfr. Norsk Standard NS 3420.

Dette prospektet er ment som en orientering om byggeprosjektet og er således ikke bindende med hensyn til detaljer, fargevalg og elementer som er vist i skissene. Tegningen er nedfotografert og kan ikke brukes til nøyaktige målinger. Det tas også forbehold om vindusutforming.

Fasademessig kan det også forekomme avvik ifht illustrasjoner.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en ny bolig som er bygget etter nåtidens forskrifter. Boligen har ikke vært bebodd tidligere og det kan forekomme krymp, svin og riss i materialene, samt gulning av maling den første tiden uten at selger er ansvarlig for dette.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL

I henhold til Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

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

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fastsettes etter at boligen er ferdigstilt og blir fakturert eier direkte fra Lunner kommune. Kjøper plikter å betale avgifter fra overtakelsen.

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Vil normalt bli fastsatt etter ferdigstilling/overtakelse.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader.

Felleskostnadene er stipulert til ca. kr. 35- pr. kvm. Dette betyr en mnd. felleskostnad på ca. kr. 1.505,- - 2.800,- avhengig av størrelsen på leiligheten.

Felleskostnader skal dekke vaktmester, snøbrøyting, gressklipping, avsetning vedlikehold fellesarealer, strøm fellesarealer, felles forsikring, kabel-tv, internett (bredbånd m/10Mb) og andre driftskostnader. Det kan komme endringer i felleskostnaden om sameiet bestemmer at fellesutgiften skal inkludere andre ting enn det Usbl har budsjettert med. Fellesutgiftene skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer.

Ved innflytting betales det inn 3 x månedlige fellesutgifter som oppstartskapital i sameiet.

Usbl er valgt som forretningsfører for sameiet.

Felleskostnader er utarbeidet av utbygger i samarbeide med forretningsfører.

ANDRE FASTE UTGIFTER

I tillegg til fellesutgifter og tv/internett må man regne med faste månedlige kostnader til:

- Kommunale avgifter.
- Eiendomsskatt.
- Innboforsikring.
- Renovasjon.
- Strøm etc.
- A conto fyring/varmt vann.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig vei, vann og avløp.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Altibox. Leverandør Fiber 1.

Kjøper må selv anrope signaler. Kostnad ca. kr. 2.500,-.

REGULERINGSFORHOLD

Boligformål.

Reguleringsplan vedtatt 07.06.2018 sak 52/18.

Forbehold: Det tas forbehold om nødvendig kommunal godkjenning.

FORKJØPSRETT

Ifm. salgsstart gis medlemmer av Usbl forkjøpsrett. Dersom flere medlemmer

av Usbl byr på samme leilighet, vil medlemmet med lengst ansiennitet ende som kjøper. Forkjøpsretten for USBL medlemmer gjelder kun ved salgsstart den 05.02.2019.

BUDREGLER VED SALGSSTART

Det er mulig å legge inn bud ifm. salgsstart den 05.02.2019. Budfrist for bud som legges inn den 05.02.2019, må min. ha frist til 06.02.2019 kl. 16.00.

Dersom det er flere budgivere på samme leilighet, vil det foretas loddtrekning mellom budgiverne.

Evt. loddtrekning foretas av lokalbanksjef Sparebank 1 avd. Gran med 2 vitner. Loddrekninger filmes.

Andre opplysninger

SELGER

Sagparken Utvikling AS.

OVERTAKELSE

Overtakelse vil bli ved ferdigstillelse av leilighetene. Byggeperioden er estimert til ca 15-18 måneder. Selger tar forbehold om at 50 % av leilighetene må være solgt før man igangsetter byggestart.

Selger har rett til å overdra ansvar for reklamasjon til utførende entrepør.

Kjøper kan ikke nekte å overta selv om fradeling/ hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Eiendommen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarealer. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysning av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen. Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt § 47 garanti. Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen.

Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse er avtalt til ca. 12-18 måneder etter at forbeholdene, jf. ovenfor er bortfalt eller trukket. Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når (dato) forbeholdene i henhold til dette er bortfalt/fracfalt. Selger kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på

eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarealer. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysning av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt § 47 garanti. De siste 10 % av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Boligen skal overleveres i ryddet og byggerengjort stand.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen.

UTOMHUSAREALER

I følge utenomhusplanen vil området bli pent opparbeidet med diverse beplantning, asfalterte områder, lekeplass etc. Det vil bli lekeplass mellom blokkene og 1. leilighetsplan på bygg A vil bli pent opparbeidet med plen, diverse plantekasser/beplantning og internvei med trapp som fører ned til gateplanet. For nøyere beskrivelse, se vedlagt utenomhusplan.

Overtakelse av felles- og utearealer skal gjennomføres av selger og kjøper/sameiets styre, og overtakelse av boligen kan skje uavhengig av dette.

Overtakelse kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelsen skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen.

Ovennevnte oppfordring om tilbakehold gjelder også for de forhold som eventuelt gjenstår for å få ferdigattest.

FERDIGATTEST/MIDLERTID BRUKSTILLATELSE

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk. Å bebo uten brukstillatelse kan

medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (kan flytte inn møbler, men ikke overnatte). Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

OPPVARMING

Oppvarming via vannbåren varmeanlegg med gulvvarme. Enkelte underordnede rom kan få radiatorvarme/panelovner. Varmt vann til oppvarming av leiligheten og tappevann leveres fra fjernvarmeanlegg samt EL. Fjernvarmen føres frem til varmesentral som er plassert i teknisk rom. Energi- og driftskostnadene til fjernvarmen fordeles etter forbruk. Det vil bli inngått avtale med Miljøvarme Hadeland AS vedrørende levering av fjernvarme, med en varighet på 5 år fra første varmeleveranse.

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker som er synlige. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang og bad. I enkelte tilfelles kan det dog bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom eller soverom.

Desentralisert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Det må påregnes lokale innkasseringer i himlinger grunnet tekniske installasjoner.

ADGANG TIL UTLEIE

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 eller leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

VELFORENING

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/sameie.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som

etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

HEFTELSE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Følgende heftelser følger eiendommen ved salg:

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet eller ifm. trinnvis utbygging av områder.

Hver leilighet vil fra utbygger leveres fri for pengeheftelser.

Det er lovbestemt panterett til sameiet som sikkerhet for eventuelle fordringer mellom seksjonseier og sameiet.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er rammegodkjent av Lunner kommune.

Før endelig offentlig godkjenning kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen.

SELGERS FORBEHOLD

Det må selges 50 % før byggestart besluttes. Byggeperioden er satt til 15-18 mnd.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig.

AVBESTILLING

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

Ved avbestilling – samt ved mislighold fra kjøpers side som medfører at selger må foreta resalg/dekningssalg - kan selger kreve et fast normaltabsbeløp som skal tilsvare 5 % av den avtalte samlede kjøpesum.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

AVTALEBETINGELSER

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

Bustadoppføringslova § 3 sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten. Kjøper skal ikke betale inn noen del av kjøpesummen før § 12 garanti er stillet. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på nye eier.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger kan betinge seg et administrasjonsgebyr.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å justere prisen på usolgte enheter, eller eventuelt leie disse ut.

ANNEN INFO

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

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen normalt bli gjennomført etter avhendingslovens bestemmelser, lov av 3. juli 1992 nr. 93.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

GARANTIER

For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47. Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta

utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

KJØPERS UNDERSØKELSESLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsoppgave, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler før avtale om kjøp av bolig inngås.

VEDLEGG

Energiattest fåes ved henvendelse til megler.

- Grunnboksutskrift.
- Kontraktsmalen.
- Plantegninger.
- Leveranse beskrivelse og romskjema datert 13.11.2019.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE

Regelen om akseptfrist kl. 12 dagen etter siste annonserte visning gjelder ikke for profesjonelle. I de tilfellene prisen er fast vil normalt megler ha fullmakt fra selger til å akseptere tilbud som tilsvarer oppgitt pris uten noen forbehold. Det vil si at kjøpsbekreftelse som leveres megler anses mottatt av selger, og kan ikke trekkes tilbake. Dette avviker fra vanlige budregler. Kjøpsbekreftelse kan ikke inngis på GiBud funksjonen. Se for øvrig rettleddning på kjøpsbekreftelsen.

FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

FORSIKRING

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verddivurdering av boligen din dersom du vurderer salg.

INFORMASJON TIL SALGSOPPGAVEN

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykfeil i salgsoppgaven.



BILDER AV LEILIGHET 501 (80 KVM) I BYGG A.





BILDER AV LEILIGHET 501 (80 KVM) I BYGG A.





BILDER AV LEILIGHET 503 (62 KVM) I BYGG A.







BILDER AV LEILIGHETENE I BYGG B.

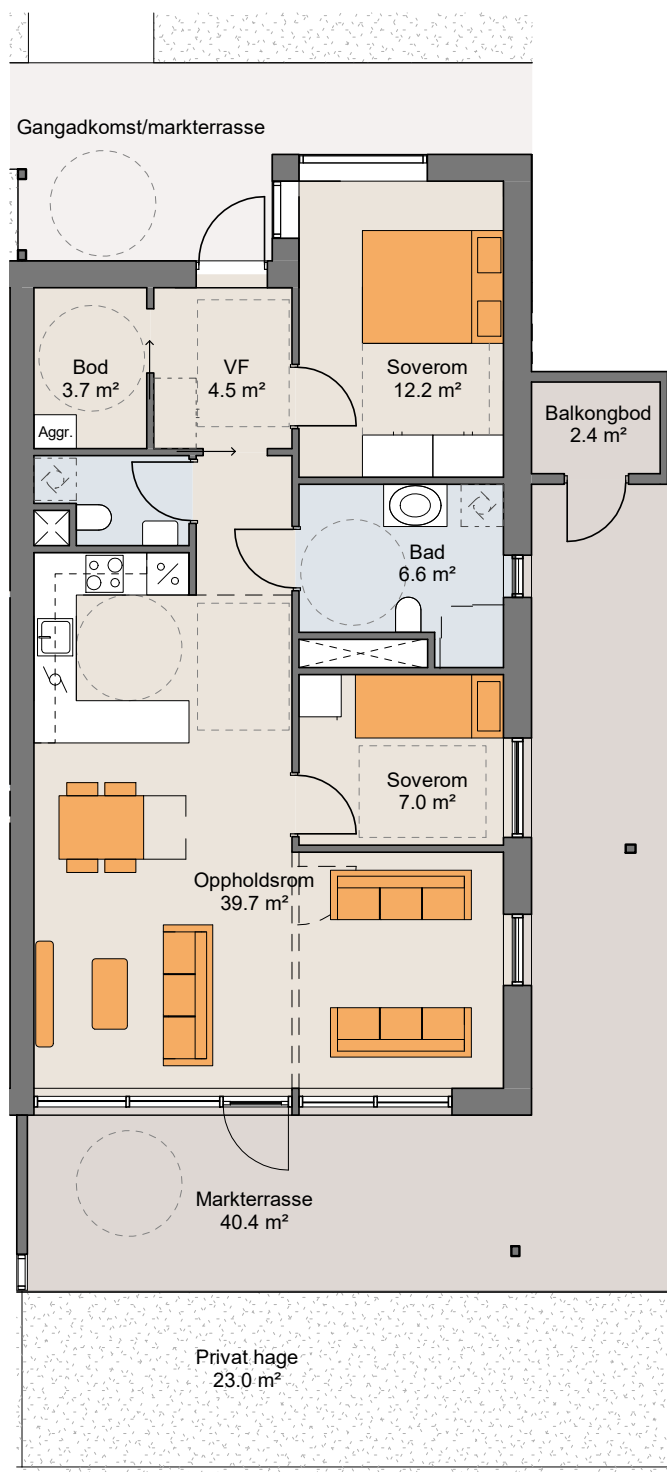




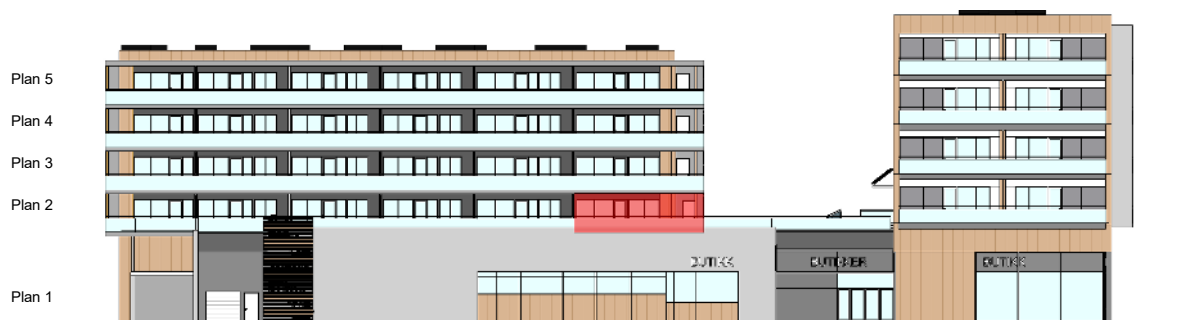


BILDER AV LEILIGHETENE I BYGG B.

Leilighet A201

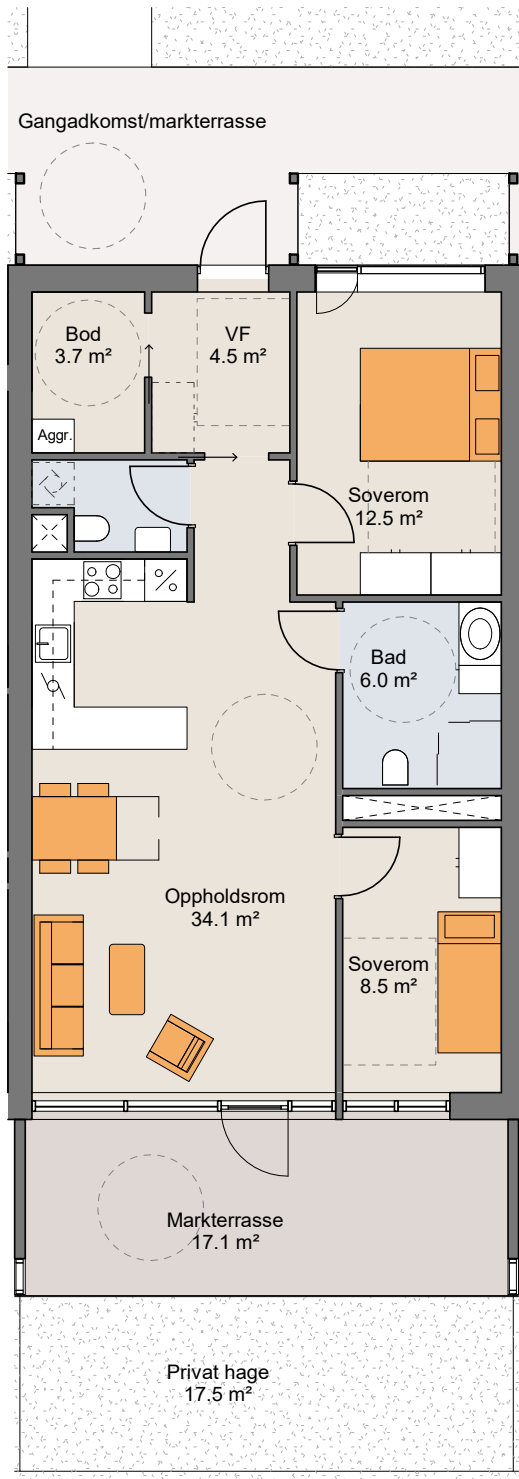


Bygg: A
 Etasje: 2
 Type: 3-roms, mulig 4-roms
 BRA: 80.0m²
 P-rom: 76.0m²
 Terrasse: 40.4m² + bod 2.4m² +
 23m² privat hage

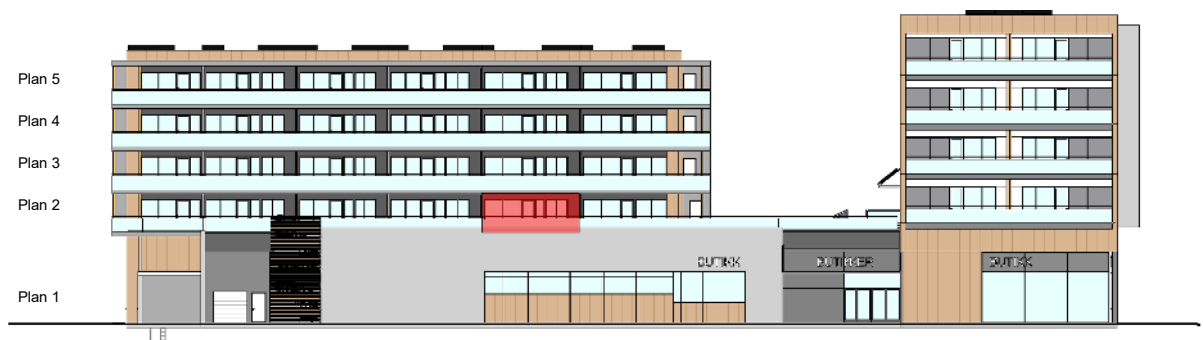


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
 Angitte arealer er basert på foreløpige beregninger forut for detaljprosjektering.

Leilighet A202

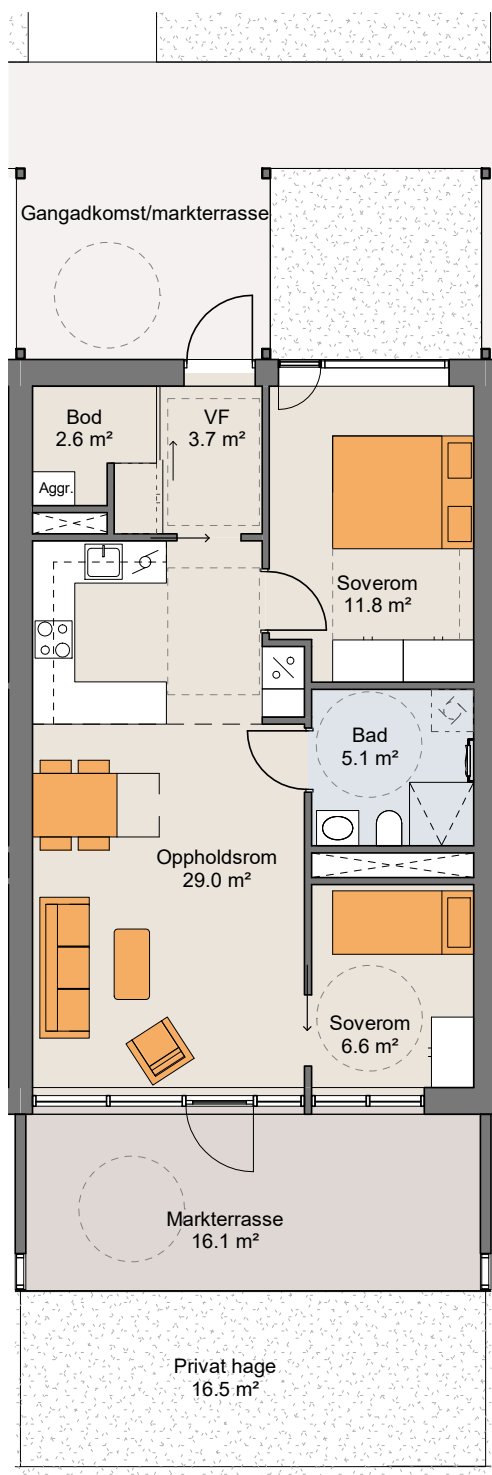


Bygg: A
 Etasje: 2
 Type: 3-roms
 BRA: 75.7m²
 P-rom: 71.6m²
 Terrasse: 17.1m² + 17.5m² privat hage

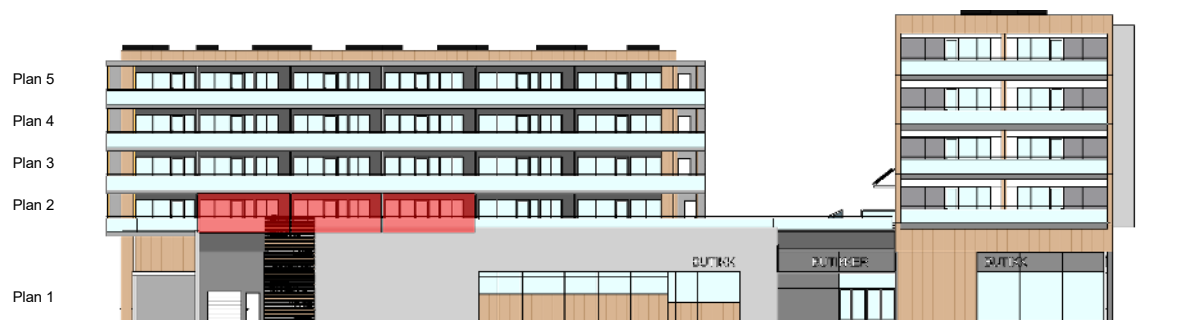


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Angitte arealer er basert på foreløpige beregninger forut for detaljprosjektering.

Leilighet A203, A204, A205

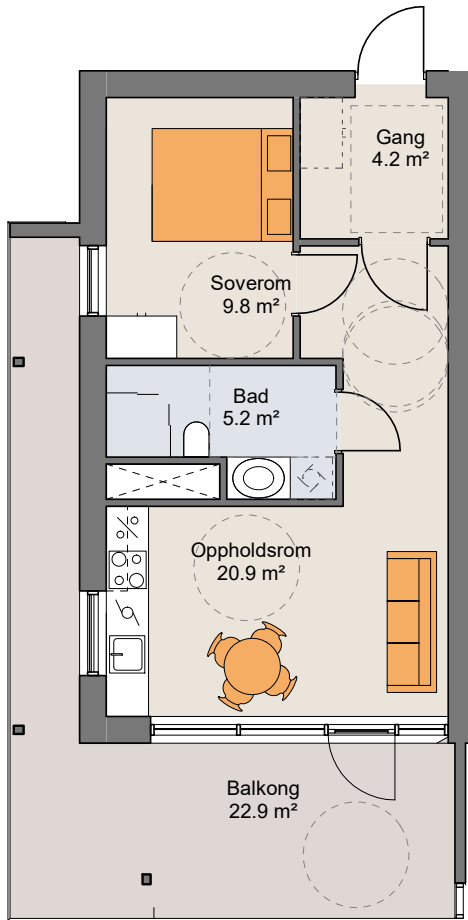


Bygg: A
 Etasje: 2
 Type: 3-roms
 BRA: 62.3m²
 P-rom: 59.6m²
 Terrasse: 16.1m² + 16.m² privat hage

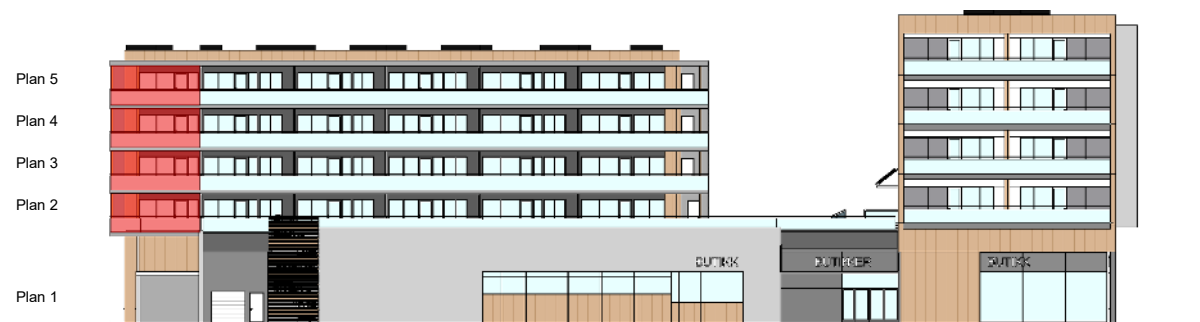


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
 Angitte arealer er basert på foreløpige beregninger forut for detaljprosjektering.

Leilighet A206, A306, A406, A506

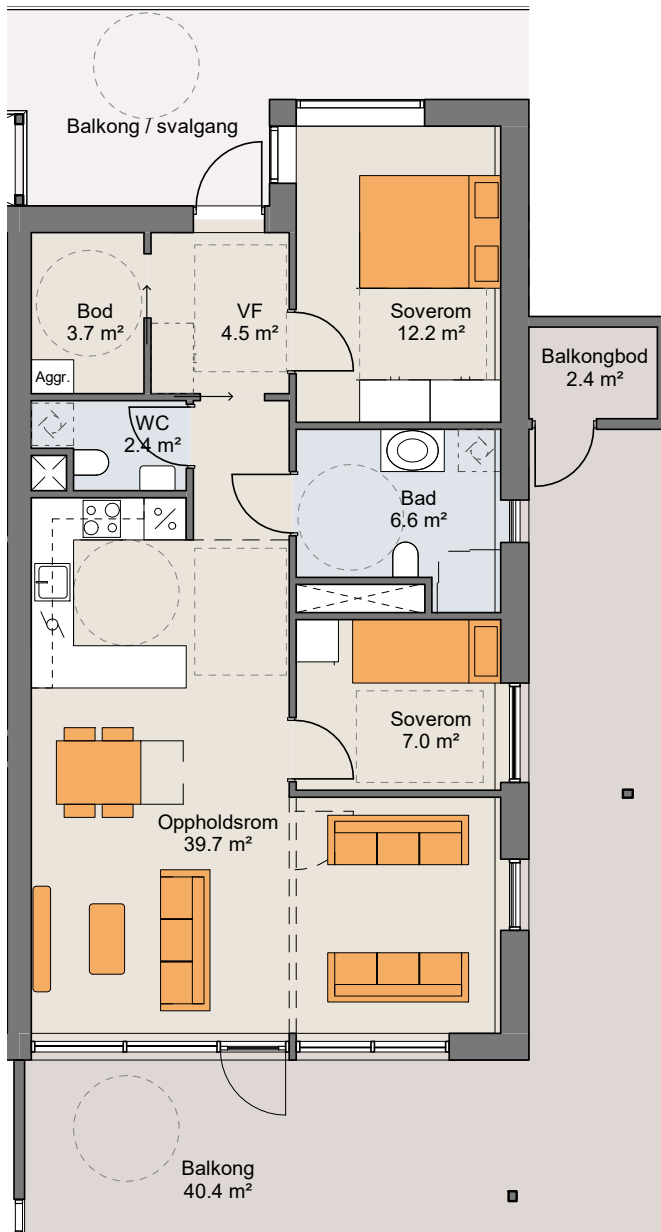


Bygg: A
 Etasje: 2, 3, 4, og 5
 Type: 2-roms
 BRA: 42.6m²
 P-rom: 42.6m²
 Balkong: 23.0m²

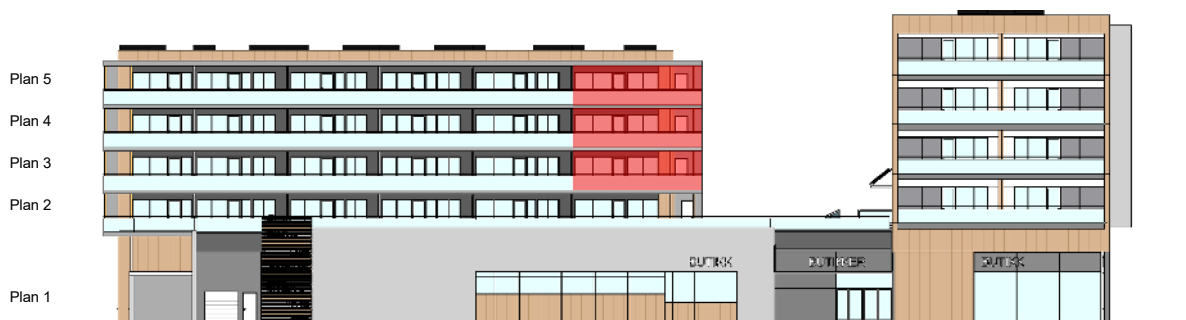


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
 Angitte arealer er basert på foreløpige beregninger forut for detaljprosjektering.

Leilighet A301, A401, A501

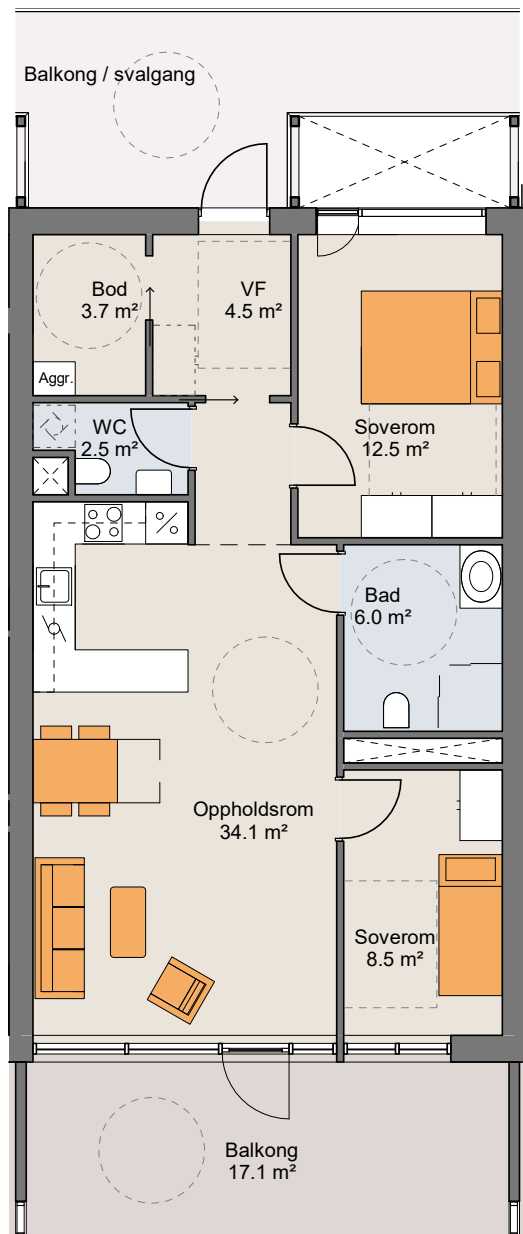


| | |
|----------|--|
| Bygg: | A |
| Etasje: | 3, 4, og 5 |
| Type: | 3-roms, mulig 4-roms |
| BRA: | 80.0m ² |
| P-rom: | 76.0m ² |
| Balkong: | 40.4m ² + bod 2.4m ² |

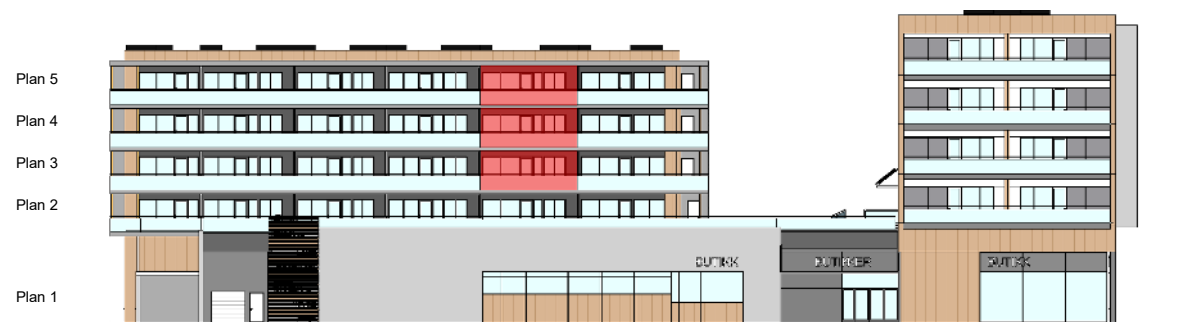


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Angitte arealer er basert på foreløpige beregninger forut for detaljprosjektering.

Leilighet A302, A402, A502



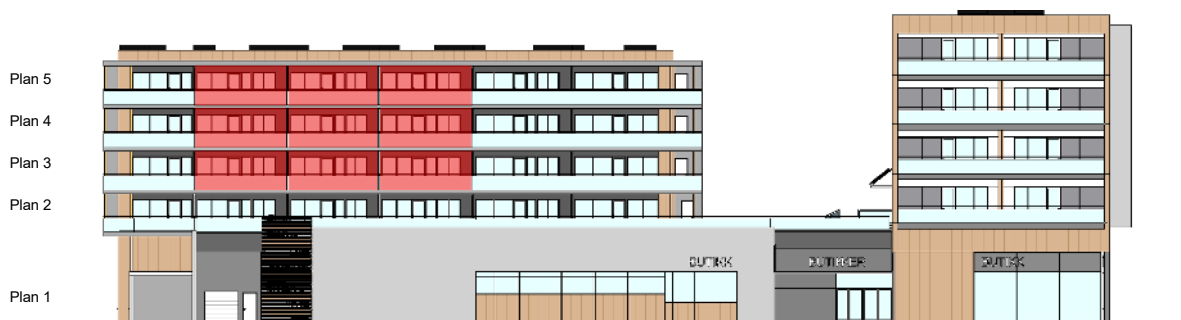
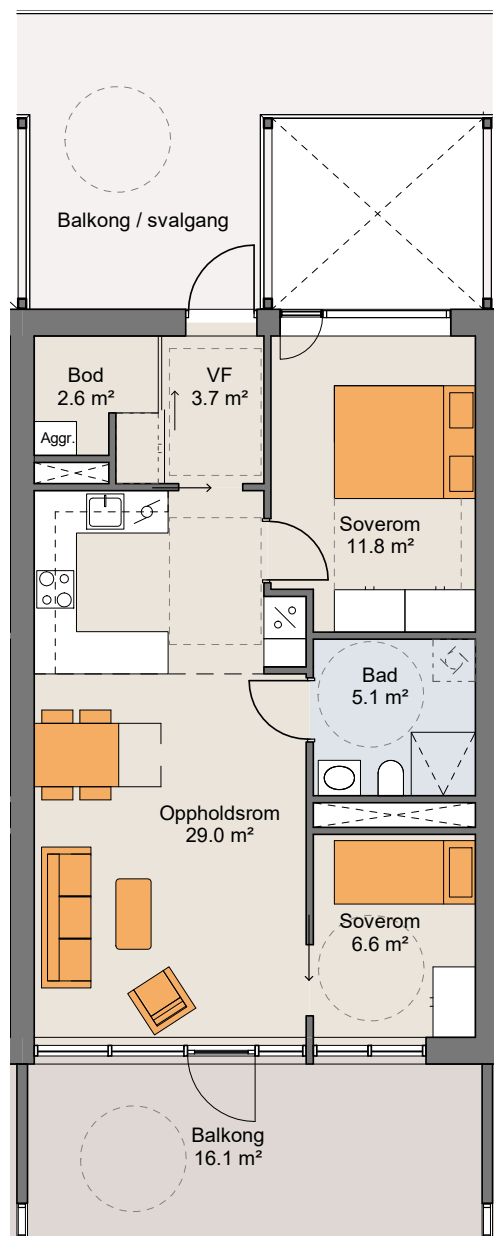
| | |
|----------|--------------------|
| Bygg: | A |
| Etasje: | 3, 4, og 5 |
| Type: | 3-roms |
| BRA: | 75.7m ² |
| P-rom: | 71.6m ² |
| Balkong: | 17.1m ² |



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Angitte arealer er basert på foreløpige beregninger forut for detaljprosjektering.

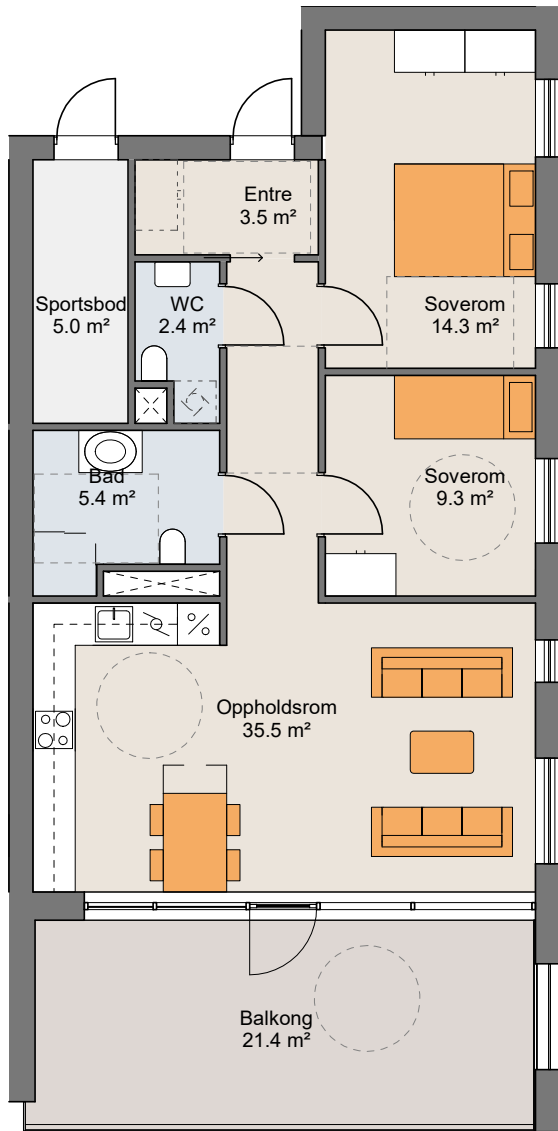
Leilighet A303, A304, A305, A403, A404, A405, A503, A504, A505

Bygg: A
 Etasje: 3, 4, og 5
 Type: 3-roms
 BRA: 62.3m²
 P-rom: 59.6m²
 Balkong: 16.1m²

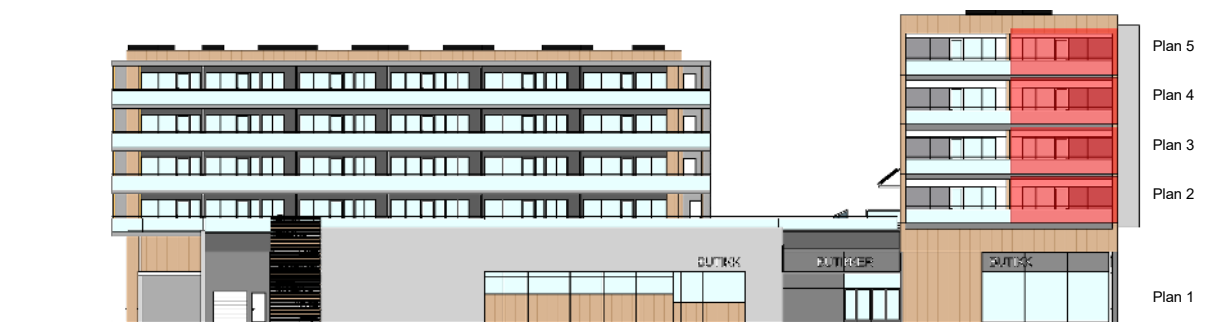


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
 Angitte arealer er basert på foreløpige beregninger forut for detaljprosjektering.

Leilighet B201, B301, B401, B501

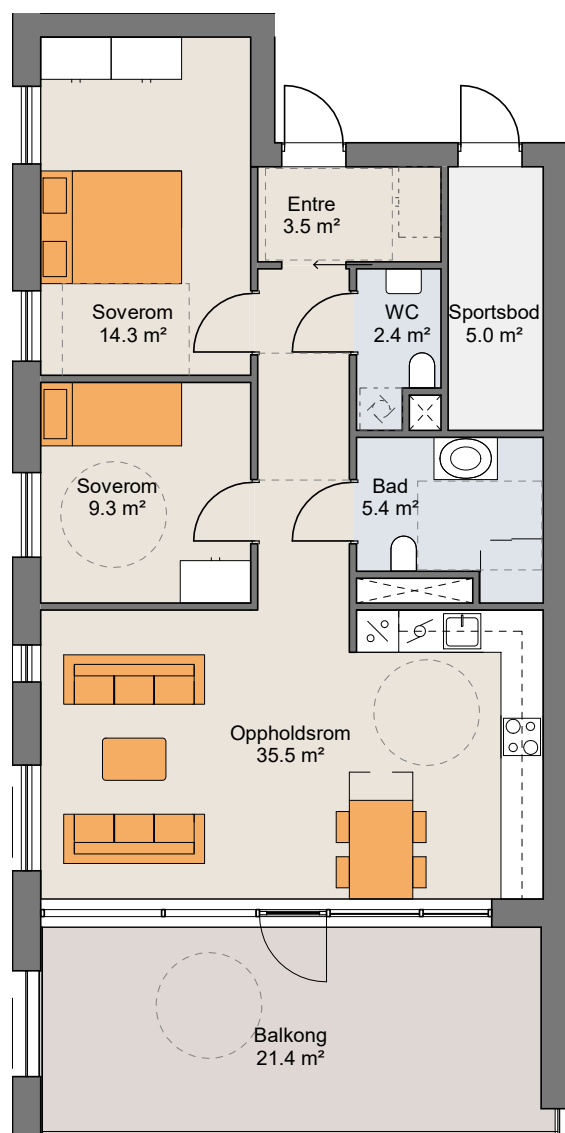


Bygg: B
 Etasje: 3, 4, og 5
 Type: 3-roms
 BRA: 74.0m²
 (sportsbod er ikke medregnet)
 P-rom: 74.0m²
 Balkong: 21.4m²

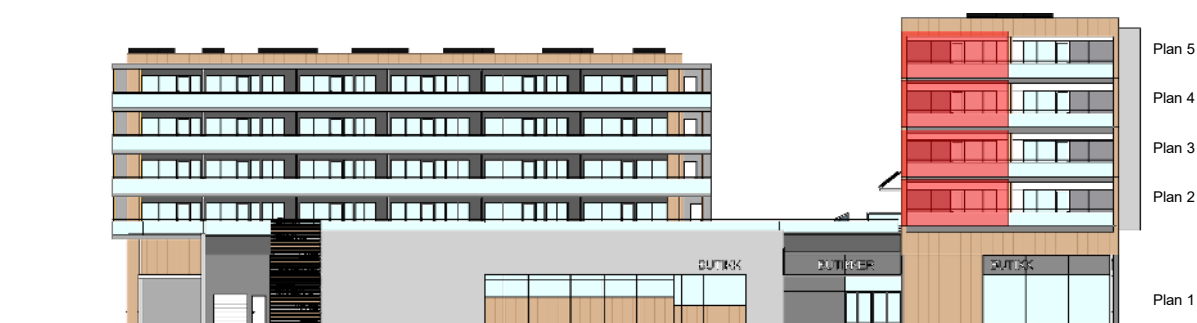
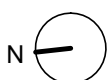


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Angitte arealer er basert på foreløpige beregninger forut for detaljprosjektering.

Leilighet B202, B302, B402, B502



Bygg: B
Etasje: 3, 4, og 5
Type: 3-roms
BRA: 74.0m²
(sportsbod er ikke medregnet)
P-rom: 74.0m²
Balkong: 21.4m²



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Angitte arealer er basert på foreløpige beregninger forut for detaljprosjektering.

Leveransebeskrivelse for Totalentreprise

Sagparken Sentrum

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens og leilighetenes viktigste bestanddeler og funksjoner og hva som inngår i selgers leveranse.

Det kan forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

Generelt leveres bygget i henhold til bygningsmessige krav slik de fremkommer av teknisk forskrift av 2017 (TEK-17).

Innhold:

1. Prosjektet
2. Miljø, energi og sikkerhet
3. Utvendig anlegg
4. Byggenes konstruksjoner
5. Innredning og overflater

| | |
|--|---|
| 1 - Prosjektet | |
| Identifisering | |
| Adresse: Hadelandsveien 853, 2743 Harestua | |
| Prosjektets navn: Sagparken Sentrum Byggetrinn I | |
| Størrelse på eiendommen / tomten | Eiendommen er på ca. 7 000 m2. |
| Eiendomsmatrikel: | Gnr. 116, bnr. 2, i Lunner kommune. |
| Ansvarlige aktører | Byggherre, tiltakshaver, selger Sagparken Utvikling AS (Senere kalt "SU") Arkitekt: Hille Melbye Arkitekter AS |
| Offentlige planer | Reguleringsplan vedtatt 07.06.2018 sak 52/18 Rammesøknad innsendt 14. september 2018. |
| Byggetomta | Eiendommen er beliggende på den tidligere sagbrukstomten, nord for dagens administrasjon til Lunner Almenning og med Elvefaret og Stasjonsveien som begrensnig mot Nord og øst, på vestsiden av tomten ligger Hadelandsveien. |
| Terreng/grunnforhold | Tomten er for det meste flat men skrår opp mot Stasjonsveien / Piperveien innerst mot Øst. Det er utført grunnundersøkelser i 2018 og det henvises vil vedlagte rapport for resultater av disse undersøkelsene. |
| Adkomst/parkering | Adkomst til eiendommen er planlagt i nord fra Elvefaret. Det leveres ikke spesifikke gjesteparkeringsplasser og det henvises til parkering på vestsiden av bygget. |
| Leilighetsfordeling | Det skal bygges totalt 32 leiligheter fordelt i de to blokkene. Leilighetsmiksen består av 1-, 2- og 3-roms leiligheter. 24 leiligheter i blokken mot nord og 8 leiligheter i blokken mot syd. 16 av leilighetene har størrelser på over 70 m2 BRA og 16 leiligheter er i størrelse mellom 30 og 70 m2 BRA. |
| 2. Miljø, energi og sikkerhet | |
| Utemiljø | Det må kun medtas planter som er anbefalt på grunn av at de ikke er giftige allergifremkallende. |
| Innemiljø | SU vil legge til rette for at brukerne av boligene kan få et sunt og godt innemiljø. Det skal ikke benyttes materialer som i en normal brukssituasjon kan skape helsemessige problemer. Leilighetene vil bli utstyrt med balansert boligventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. |
| Energiforsyning | Varmt vann til oppvarming av leilighet og tappevann leveres fra |

| | |
|------------------------------|--|
| | fjernvarmeanlegg samt EL. Fjernvarmen føres fram til varmesentral som er plassert i teknisk rom. Energi- og driftskostnadene til fjernvarmen fordeles mellom seksjonseierne i bygget forholdsmessig etter eierbrøk (areal på leilighet i forhold til totalt leilighetsareal). Det vil bli inngått avtale med Miljøvarme Hadeland AS vedr. levering av fjernvarme, med en varighet på 5 år fra første varmeleveranse. |
| Energibehov | Boligenes varmetap og energibehov skal dimensjoneres i henhold til Byggeforskriftene TEK 17. Bygget skal prosjekteres i energiklasse C og med oppvarmingskarakter GRØNN. |
| Lyd og akustikk | Boligene skal prosjekteres og bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C. |
| Sikkerhet | Se brannstrategidokument for prosjektet vedlagt. Vinduene skal være sikret for fall iht. forskrifter og faste vinduer skal kunne pusses fra bakken, balkong/terrasse eller fra åpningsvindu. |
| 3. Utvendig anlegg | |
| Fellessanlegg | Private veier, gangveier, og interne plasser skal belegges med asfalt, grus eller tilsvarende tilpasset bruksområdet og landskapsmessige hensyn. Det skal benyttes permeabelt dekke. Arealene skal utstyres med gatebelysning. |
| Grøntanlegg | Grøntanlegg opparbeides i samsvar med utomhusplanen. Beplantning leveres i henhold til utomhusplan. Det vil bli plantet busker, trær og sådd gress som vist på utomhusplan. |
| Overvannshåndtering | Det er utarbeidet en overvannsplan for Lunner Helse og Omsorgssenter (LHOS) og Harestua sentrum og den legges til grunn for håndteringen av overvann. Primært så skal overvannet fanges opp i overvannsgrøfter på tomten og føres ned til Harestuvannet. |
| Vann- og spillvannsledninger | Vann- og spillvannsledninger skal tilknyttes offentlig ledningsnett. |
| Kabelføringer | Kabler for sterkstrøm, tele, data og antenne føres fram til fordelerskap i teknisk rom og videre til fordeling pr trapperepos hvor el.målere etc plasseres. I hver leilighet monteres skap for fordeling med sikringsautomater og felt for IKT. |
| Fjernvarme/Varme sentral | Rør for fjernvarme er netteierers eiendom og ansvar helt fram til og med varmevekslerens primærside inkl. selve varmeveksleren. Varmesentralen er sameiets ansvar inkludert varmeanlegget frem til den enkelte leilighet. |
| Renovasjon | Renovasjonsløsning leveres som felles søppelcontainere ved plan 1. |
| Postkasser | Det skal monteres en postkasse for hver leilighet i bygningens |

| | |
|---|---|
| | ingangsparti i postkassestativ. Postkassene leveres med lås. |
| Skilt | Det skal monteres nødvendig skilting for adressering av boligene. |
| Carporter | Det etableres carporter iht. Arkitekttegning og utomhusplan |
| 4. Byggets konstruksjoner | |
| Fundamentering | Se Geoteknisk rapport. Entreprenør beskriver valgt metode. |
| Bærekonstruksjoner | Næringsetasjen (1.etg) utføres av plasstøpt betong eller prefabrickerte betongelementer. Bæresystem blir stålsøyler eller betongvegger/søyler. Videre oppover benyttes det massivtre og limtre som bærekonstruksjon. Tilbyder må gjerne komme med forslag til andre bærekonstruksjoner dersom man mener det vil være kostnadsbesparende for utbygger. |
| Yttervegger | Yttervegg leveres som klimavegg av bindingsverk med trekledning. Fasadematerialene skal utføres hovedsakelig i tremateriale men med innslag av betongoverflater eller skjermtegl i næringsetasjen. I næringslokalene skal det benyttes mantlede vindusinnramminger eller stå/aluminium fasader. |
| Rekkverk | På takterrasser og balkonger leveres rekkverk i herdet og laminert glass med håndløpere i rustfritt stål. På svalgangene skal det benyttes galvanisert pulverlakkert spilerekkverk i stål. |
| Takkonstruksjoner, tekking og avvanning | Takene isoleres på oversiden med skråskåret isolasjon med fall til sluk og innvendige nedløp. Membran og ev overdekking må tilpasses beskrevet/tegnet overbygning fra LARK og overvannsplan for LHOS og Harestua Sentrum. |
| Balkonger/takterrasser | Gulv på balkonger og svalganger leveres med betong eller flis med fall. På felles takterrasse og terrasser i plan 2 leveres betongheller. |
| Innervegger | Innvendige bærevegger bygges av massiv tre eller betong. For øvrig bygges innvendige vegger med bindingsverk av tre eller stålprofiler som kles med gipsplater. Alle innervegger skal isoleres for å dempe støy. Vegger i næringsetasjene må tilpasses tiltenkt bruk. |
| 5. Innredning og overflater | |

| | |
|-------------------------|---|
| Felles inngangsparti | <p>Leilighetene får inngang gjennom felles inngangsparti.</p> <p>Inngangsdøren leveres i aluminium med glassfelt samt lås og beslag i henhold til gjeldende forskrifter.</p> <p>Innvendig får inngangspartiet gulv belagt med fliser.</p> <p>Vegger og himlinger er i malt utførelse, farger velges av arkitekten.</p> <p>I inngangspartier for næringsarealene skal det legges avskrapningsmatte av god kvalitet.</p> <p>Fellesarealer mellom butikklokalene skal bygges med fliser på gulv, glassvegger med åpningsgitter inn mot butikkarealene og T-profilhimling med A-kant i taket.</p> |
| Felles trapperom | <p>Repos og trapper leveres som prefabrikkerte betongelementer med gulvbelegg som overflate.</p> <p>På alle hovedrepos (i hver etasje) skal det leveres fliser.</p> <p>Vegger og himlinger leveres malte.</p> <p>I himling monteres lydabsorberende plater der det er nødvendig.</p> |
| Bodareal (Sportsbod) | <p>Himling og vegger er av massivtre eller betong som støv bindes. Det kan være synlige V-fuger i himling. Rør og kabler vil være synlig på vegg/himling. Minimum takhøyde i bod under tekniske anlegg skal være minimum 1,9m.</p> |
| Heis | <p>Det leveres heis som betjener alle etasjer.</p> |
| Garderobeskap og boder: | <p>Til leilighetene skal det leveres 1 lm garderobeskap pr. sengeplass.</p> <p>Det skal leveres en sportsbod på 5 m² i 1.etg eller på mesanin til hver leilighet. Til leiligheter under 50 m² leveres det 2,5 m² sportsbod. Generelt leveres sportsbod med vegger av netting.</p> <p>Leilighetene i kombinasjonsbygget skal ha sportsbod med inngang fra gangen rett utenfor leiligheten.</p> <p>Garderobefasiliteter for næringsvirksomheten skal etableres som vist på tegning Plan 01 og Plan 01 mezzanin</p> |
| Vinduer og vindusdører | <p>Vinduer og vindusdører leveres overflatebehandlet fra fabrikk med pulverlakkert aluminiumsbeslag utvendig. (Arkitekten angir RAL-farge i ettertid).</p> <p>Se brannkonsept for lufting av soverom mot svalgang.</p> <p>I næringsarealene skal det leveres aluminiumsdører og vinduer fra anerkjent leverandør. (Arkitekten angir RAL-farge i ettertid).</p> |
| Innredninger | <p>Leveringsomfang fremgår av plantegninger.</p> |

| | |
|----------|---|
| | <p>Innredningen leveres med glatte hvite fronter som standard. Det skal gis mulighet for individuell tilpasning, se kap. 10. Tilvalg og endringer.</p> <p>Leveransepliktige innredninger er tegnet med hel strek på kontraktstegning, stiplede innredninger er ikke del av leveransen.</p> <p>Hva med innredning for næring for skal etableres som vist på tegning Plan 01 og Plan 01 mezzanin, gjelder både kjøkken, bøttekott, toaletter, mv.</p> |
| Dører | <p>Inngangsdør fra trapperom leveres som lyd og branndør iht. gjeldende krav.</p> <p>Inngangsdørene fra svalgangene leveres som ytterdører med lyd og brannhemmende egenskaper iht gjeldende krav.</p> <p>Dørene leveres med systemlås for nøkkelbetjening.</p> <p>Innerdører leveres i hvit slett utførelse med dørhåndtak og nøkkelskilt i børstet stål.</p> |
| Himling | <p>Leilighetene leveres med himlingshøyden på ca. 2550mm.</p> <p>For å skjule tekniske anlegg blir gang, bod, bad og kjøkken i det alt vesentlige utført med lavere himlingshøyde. Laveste himlingshøyde er ca. 2300mm.</p> <p>Innkassinger av tekniske anlegg kan forekomme, både i himling og langs vegg.</p> <p>Det tas forbehold om at ikke alle ned- og utføring er vist på tegning. Nedforede himlinger leveres som sparklede og malte gipsplater, alle øvrige himlinger sparkles og males.</p> <p>I felleskorridorer og trapperom monteres stedvis lydabsorberende himling som er ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Innvendig himling i inngangspartier leveres som systemhimling med innfelte belysning.</p> |
| Listverk | <p>I alle rom uten fliser monteres lakkerte fotlister i samme materialet som gulvet. Gerikter leveres med glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder.</p> <p>Det monteres ikke taklister i overgang vegg tak.</p> |

Romskjema for leiligheter

| Rom | Gulv | Vegger | Merknader |
|-----------------|--|---|---|
| Vindfang, entré | Keramiske fliser dimensjon 30 x 30 cm | Malt i god kvalitet. Arkitekten angir farge i ettertid og det skal medtas tre farger. | <p>Det leveres lampe i tak.</p> <p>Det leveres utelys og stikkontakt ved inngangsdør.</p> <p>Generelle merknader: Lister generelt, leveres i hvit – S 0500-N.</p> |

| Rom | Gulv | Vegger | Merknader |
|------------------|---|---|--|
| | | | Alle tak leveres i fargen NCS 0500N |
| Kjøkken | 14 mm Eikeparkett Tarkett Pure eik natur mattlakk eller tilsvarende | Malt i god kvalitet. Arkitekten angir farge i ettertid og det skal medtas tre farger. | Benker og skap som vist på tegning. Som standard leveres skap med høyde 2270mm med foring mot tak. Kjøkkeninnredning type OPTIMA fra SIGDAL eller tilsvarende. Alle skuffer og dører har soft- lukk system, håndtak i stål. Laminat benkeplate med vaskeikum med utslagsvask i rustfritt stål. Plate med flismønster mellom benk og overskap. Det leveres Siemens/Bosch eller tilsvarende, integrert komfyr, induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys). |
| Stue | 14 mm Eikeparkett Tarkett Pure eik natur mattlakk eller tilsvarende | Malt i god kvalitet. Arkitekten angir farge i ettertid og det skal medtas tre farger. | |
| Soverom | 14 mm Eikeparkett Tarkett Pure eik natur mattlakk eller tilsvarende | Malt i god kvalitet. Arkitekten angir farge i ettertid og det skal medtas tre farger. | Leveres med garderobeskap i henhold til tegninger. Det leveres lampe i tak. |
| Baderom | Keramiske Fliser dimensjon 20 x 20 cm Nedsenket dusjnise (90x90cm) med 10x10cm fliser | Keramiske Fliser dimensjon 20 x 30 cm | Nedforet himling som males. Baderomsinnredning leveres med heldekkende servant på underskap, ett overskap med speil og lysarmatur. Dusjvegger i herdet glass som kan slås inn i hjørne når dusjen ikke er i bruk. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (sistnevnte må ha kondensholder/samler) Det leveres lampe i tak. |
| Bod i boligen | 14 mm Eikeparkett Tarkett Pure eik natur mattlakk eller | Malt i god kvalitet. Arkitekten angir farge i ettertid og det skal medtas tre farger. | Det leveres lampe i tak. |

| Rom | Gulv | Vegger | Merknader |
|-----------------|-----------------------------|---|--|
| | tilsvarende | | |
| Balkonger | Fliser eller betong | | Rekkverk i glass. Det leveres utelys og stikkontakt. |
| Tak-terrasse | | | Felles takterrasse utgjør forskriftskrav til uteoppholdsareal og opparbeides iht godkjent utomhusplan. |
| Entre/ Gang | 30 x 30 cm sklisikre fliser | Malt i god kvalitet. Arkitekten angir farge i ettertid og det skal medtas tre farger. | Det leveres ikke garderobeinnredning. |
| Dører og karmen | | | Det leveres glatte hvite dørblad og med hvite (S 0500-N) karmen. |

6. Elektroinstallasjoner

Se egen beskrivelse

7. Sanitæranlegg

Se egen beskrivelse

8. Ventilasjonsanlegg

Se egen beskrivelse



TEGNFORKLARING

| | | | |
|--|--------------------|--|---------------------------|
| | FORMÅLSGRENSE | | PERMEABELT DEKKE |
| | BYGGEGRENSE | | RENNE AV GATESTEIN |
| | BEIDOMSGRENSE | | KANTSTEIN |
| | BESTEMMELSESRENSE | | OK-SAMME HØYDE SOM ASFALT |
| | OPPSTILLINGSPLASS | | GRUS |
| | BRANNBIL | | HELLER |
| | SVINGRADE 14M | | STØTDEKKE |
| | BYGG | | GUMMIDEKKE |
| | TAK | | TREDEKKE |
| | CARPORT | | PLEN |
| | EKSISTERENDE KOTER | | SEDUM |
| | NYE KOTER | | PLANTEKASSE |
| | +239.90 | | PLANTEFELT |
| | -239 | | REGNBED |
| | +239.90 | | ÅPEN VANNVEI |
| | -239 | | SYKKELPARKERING |
| | +239.90 | | SITTELEMENTER |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | -239 | | |
| | +239.90 | | |
| | | | |

Kjøpekontrakt for eierseksjon under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtaler etter lovens § 1 b) (dvs. sammensatte avtaler som også omfatter rett til grunn).

Oppdragsnr: 1118217
Omsetningsnr: 0

Mellom

Navn: **Sagparken Utvikling AS**
Adresse: **Hadelandsvegen 853**
2743 HARESTUA

Org. nr:
Tlf: **(m:) 91 87 08 01**

heretter kalt Selger, og

Navn: F.dato:

Adresse: Tlf:

heretter kalt Kjøper

1. Beskrivelse av kontraksobjektet

1.1 Selger overdrar til Kjøper ny eierseksjon under oppføring.

Eierseksjonen vil bli en del av et sameie som ligger på eiet tomt og som vil utgjøre:

- a. Bolig nr. <snr> på eiendommen gnr. <gnr>, bnr. 0 i Lunner kommune med adresse Sagparken I, 2743 HARESTUA (endelig adresse og eiendomsbetegnelse vil fastsettes senere) med
- b. tilhørende balkong/terrasse/uteareal og
- c. bruksrett til 1 sportsbod i sameiets fellesareal (plassering tildeles v/overtagelse)
- d. I tillegg omfatter kontrakten kjøp av bruksrett til [antall] carport i sameiets fellesareal (plassering tildeles v/overtagelse).

Carporten planlegges registrert som tilleggsdel til de enkelte seksjoner. Dersom slik seksjonering ikke tillates eller en annen organisering av garasjekjelleren er mer hensiktsmessig, forbeholder Selger seg på fritt grunnlag enten til å opprette et eget garasjesameie eller tildele seksjonen midlertidig eksklusiv bruksrett, jf. eierseksjonsloven § 19-5. Endringen vil skje uten forhøyelse eller reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende gjelder for bodareal der dette ikke kan inngå som en del av tilleggsdelen.

Ovennevnte kontraksobjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

1.2 Kjøper har fått seg forelagt en bygningsmessig beskrivelse av Boligen inntatt i prospekt med tilhørende vedlegg. Boligen overtas i overensstemmelse med disse spesifikasjoner og beskrivelser med tillegg av eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom partene, eller mellom Kjøper og representant for Selger.

Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer Boligens kvalitet og funksjon. Det samme gjelder for eventuelle endringer som følger av pålegg fra myndighetene.

- 1.3 Kjøper har ved gjennomgåelse av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt regulerings- og eventuell bebyggelsesplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av kommunen for Selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser og areal.

2. Kjøpesum og omkostninger

- 2.1 Kjøpesummen for boligen inkl. biloppstillingsplass utgjør kr <kjøpesum>,-.
- 2.2 Kjøpesummen innbefatter utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva.
- 2.3 Kjøpesum og omkostninger avgjøres slik:

| | | |
|---|----|---------------------------|
| - Kontant når lovpålagt garanti er stilt, jfr. Bufl. §12. | kr | <forskudd>,- |
| - Kontant innen overtakelse, <overtagelsesdato>: | kr | <salgssum-,- rest> |
| Til sammen: | kr | <u><kjøpesum>,-</u> |

I tillegg til kjøpesummen skal Kjøper betale omkostninger jf. salgsoppgave senest 2 dager før overtakelse.

| | | |
|---|----|-----------------|
| - Etableringskostnader for sameiet: | kr | 2.000,- |
| - Etableringskostnad for sameiet 3 x felleskostnader | kr | 4.515,- |
| - Dokumentavgift til staten, 2,5 % av andel tomteverdi: | Kr | 6.250,- |
| - Tinglysingsgebyr for skjøte: | kr | 525,- |
| - Tinglysingsgebyr for panterett (pr. stk): | kr | 525,- |
| - Grunnboksutskrift: | kr | 230,- |
| Til sammen: | kr | <u>14.045,-</u> |

Dersom Kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr 1.264,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kjøper er ikke forpliktet til å foreta innbetalinger før lovpålagt garanti er stilt, jfr. Bufl. §12.

Det er avtalt at det skal forskuddsinnbetales to måneders fellesutgifter til forretningsfører ved overtakelse slik at sameiet opparbeider seg likviditet.

Endrings-/ tilleggsbestillinger innbetales til meglers klientkonto på bakgrunn av den skriftlige avtalen som inngås mellom partene, jfr. pkt. 6.2.

Dersom Kjøpers långiver tar forbehold om at megler skal tinglyse pantedokument til sikkerhet for lån innbetalt til meglers klientkonto, ansees oppgjøret likevel ikke for å ha funnet sted dersom megler ikke har mottatt pantedokumentet. I så fall må overtakelse av Boligen utsettes til megler har mottatt pantedokumentet. Det er Kjøpers ansvar å sørge for at pantedokumentet blir levert til megler i god tid før overtakelse.

3. Forbehold fra Selger

- 3.1 Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:
- at alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger
 - at tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd
 - at tilfredsstillende byggelånsfinansiering oppnås
 - at styret beslutter igangsetting
- 3.2 Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil Kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt utbyggingsarbeidene blir igangsatt. Dersom utbygging blir igangsatt, vil meldingen til Kjøper også inneholde opplysninger om planlagt overtakelsesdato.
- 3.3. Dersom forbeholdene ikke er avklart innen dato, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har Selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. §12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Ved enighet mellom partene, kan fristene forlenges på samme vilkår.

4. Oppgjør

- 4.1 Eiendommen er formidlet gjennom EiendomsMegler1, heretter kalt Megler og oppgjøret vil bli foretatt av, EiendomsMegler1 Ringerike Hadeland AS, heretter kalt Oppgjør, Pb. 317, 3502 Hønefoss, telefon nr. 32 10 98 13. Partene gir Oppgjør ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

Kjøpesum regnes ikke som betalt av Kjøper før Kjøpers panterett er mottatt av Oppgjør i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand, i tillegg må kjøpesum og omkostninger være innkommet på klientkonto og skriftlig melding fra Kjøpers bank må foreligge. Melding sendes til e-post oppgjor@em1ringerike.no. Dato for renteberegning mellom partene avhenger av både mottak og valuteringsdato.

Alle innbetalinger skal skje til Meglers klientkonto nr. **2280.08.51339**.

Utbetaling fra Oppgjør til Selger skjer etter Kjøpers overtakelse av Boligen og når hjemmelen er overført til kjøper. Frem til overskjøting tilfaller renter opptjent på klientkonto den som har instruksjonsretten på beløpet.

Dersom Selger stiller §47 garanti vil deloppgjør utbetales til selger/byggelånsbank og godskrivning av renter opphører. Dersom garantien kommer til anvendelse, bekrefter Kjøper ved underskrift av denne kontrakt at garantisten får ugjenkallelig fullmakt til å returnere eventuelle utbetalinger til kontraktsmedhjelper, EiendomsMegler 1, slik at denne får avviklet et eventuelt inneståelsesansvar overfor kjøpers bank.

Utbetaling av renter forutsetter at renten totalt sett overstiger mer enn 1/2 rettsgebyr.

- 4.2 Før nøkkel til Boligen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til pkt 2.3 være disponibelt på Meglers klientkonto inklusive oppgjør for utførte endringer og tilleggsarbeider.

- 4.3 Dersom Kjøpers innbetalinger av kjøpesum og omkostninger forsinkes, blir morarenter beregnet og belastet kjøper. Hvis Kjøper vesentlig misligholder Kjøpekontrakten, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende innbetaling utover 30 dager etter forfall, anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle, rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta deknings salg.

Ved forsinket betaling vil Selger også kunne stanse arbeidet med Kjøpers bolig selv om Selger ikke hever kontrakten.

Selger tar forbehold om hevning ved forsinket betaling, selv om Kjøper har overtatt boligen og/eller hjemmelen til boligen.

- 4.4 Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, jfr. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e).

5. Heftelser og skjøte

- 5.1 Boligsameiet har pant i hver seksjon, jfr. lov om eierseksjoner av 16.06.17 nr 65 § 31. I tillegg har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eventuell eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og – gebyrer, jfr. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.
- 5.2 For øvrig overdras Boligen fri for andre heftelser enn de Kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen.
- 5.3 Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser, herunder heftelser som er registrert under heftelser i grunnboken. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.
- 5.4 Skjøte på seksjonen utstedes av megler. Dersom seksjonsnummer ikke er fastsatt ved kontraktsdato, gir partene megler fullmakt til å innsette matrikkelnummer i skjøtet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.
- 5.5 Etter overtakelse skal seksjonen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke. Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonslovas § 23.
- 5.6 Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre. Dersom Selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må bankgaranti (§47) stilles, jfr. pkt. 4.1

6. Endringer og tilleggsarbeider

Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som i omfang eller karakter ikke skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

- 6.1 Selger vil utarbeide en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgsmenyen vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling samt eventuell betydning for overtakelses-tidspunktet.
- 6.2 Dersom Kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig av Selger eller den Selger måtte oppnevne.

- 6.3 Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse av å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.
- 6.4 Selger eller den Selger måtte oppnevne kan kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider når arbeidene er utført, jfr. kjøpekontrakten punkt 4.1.
- 6.5 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger måtte oppnevne og betales direkte til meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadoppføringslovas § 44. Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

7. Medlemskap i boligsameie

- 7.1 Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av Boligsameiet. Boligsameiet administrerer fellesinteressene, herunder driften av utomhusanlegg og fellesarealer.
- 7.2 Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, samt fra overtakelse betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen. Budsjett over driftsutgiftene stadfesteres av Boligsameiet i konstituerende møte. Regler for styring og drift av Boligsameiet følges av Eierseksjonsloven (jfr. pkt. 14).
- 7.3 Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet og for sameiets regning.

8. Overtakelse og ferdigbefaring

- 8.1 Selgers frist til å ha Boligen klar til overtagelse er avtalt til [00] måneder etter at forbeholdene, jf. punkt 3.1 ovenfor, er bortfalt.

Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi Kjøper skriftlig melding om når (dato) forbeholdene iht. til dette punkt 8.1 er bortfalt/frafalt.

Selger kan kreve overtagelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha Boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt

Selgeren skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til det avtalte overtagelsestidspunkt. Ved forsinket overtagelse etter endelig varslet overtagelsesdato, har kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen.

- 8.2 Vesentlig forsinkelse gir Kjøper rett til å heve kontrakten. Kjøper må i så fall gi melding til Selger om hevingskravet før overtagelse. Dersom Kjøper velger å heve kontrakten, skal Selger tilbakebetale innbetalte beløp og kjøper plikter å returnere/kvittere garantien for opphør.

- 8.3 Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Boligen besiktes av Kjøper og Selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbefaringen.

På overtakelsesforretningen skal Selger og Kjøper foreta en ferdigbefaring hvor Boligen besiktes i fellesskap. Det skal føres protokoll fra befaringsen, og eventuelle mangler noteres. Protokollen undertegnes av begge parter.

Boligen overtas i byggerengjort stand.

Kjøper kan kreve eventuelle mangler rettet uten ugrunnet opphold dersom disse vanskeliggjør eller er til sjenanse for innflytting eller bruk. Dersom en av partene unnlater å møte til befaringsen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlattelse fra å møte gir ikke Kjøper rett til å nekte overtakelse.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggarbeidene pågår. Eventuelle skader dette påfører Eiendommen, skal Selger snarest utbedre for egen regning.

- 8.4 Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på Boligen senest på overtakelsesdagen. Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse fordi arbeider på utomhus fellesarealer ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre ferdigstilling av gjenstående arbeider har kjøper rett til å deponere en tilpasset andel av kjøpesummen på meglers klientkonto inntil ferdigattest foreligger.

Kjøper kan ikke ta boligen i bruk dersom ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ikke foreligger og har rett til å nekte overtagelse frem til den er utstedt.

- 8.5 Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og arbeider som skal utføres på fellesarealene. Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres innen rimelig tid hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift.

- 8.6 Risikoen for Boligen går over på Kjøper ved overtakelse. Overtar ikke Kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha overtatt Boligen.

Alle utgifter vedrørende Boligen, herunder utgifter til nødvendig oppvarming, bæres av Kjøper fra og med overtakelsesdagen.

- 8.7 Overtagelse av Sameiets fellesarealer gjennomføres med Sameiets styre.

Selger kan beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtagelsesbefaringsen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Dersom overtagelse(ne) gjennomføres før seksjoneringsbegjæringen for eiendommen er tinglyst, innkalles alle kjøperne av seksjoner i sameiet for å velge et "interimsstyre" som bl.a. skal gjennomføre overtagelse(ne). Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt, fullmakt til styret eller interimsstyret til å overta fellesarealene med bindende virkning.

Kjøper er innforstått med at fellesarealene vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt etter Kjøpers overtakelse av Boligen. Sameiets Styre/Interimsstyre skal i så fall før overtagelse av Boligen sammen med Selger gå en forhåndsbefering på fellesarealer. Det skal føres protokoll fra forhåndsbeferingen der mangler som skal utbedres av Selger protokolleres.

Inntil overtagelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at et forholdsmessig beløp i forhold til ferdigstillingsgrad på forhåndsbefering holdes tilbake på meglers konto. Selger kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon for beløpet.

Kjøper gir med sin underskrift på Kjøpekontrakten Sameiets styre/interimsstyre fullmakt til å foreta frigivelse av det tilbakeholdte beløp. Selger sørger for at det overtagelsesbeferingen protokolleres at styret/interimsstyret samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales til Selger, evt. deler av det tilbakeholdte beløp slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Selger kan alternativt kreve utbetaling av beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon. Garantibeløpet skal ikke være lavere enn verdien av gjenstående arbeider iht. overtagelsesprotokollen. Alle renter som opptjenes av det tilbakeholdte beløp tilfaller Selger.

9. Garanti for oppfyllelse av avtalen.

Selger stiller sikkerhet (garanti) for riktig oppfyllelse av kontrakten jfr. bustadoppføringslova § 12, tredje ledd med:

- | | | |
|---|----|-------|
| - 3% av kjøpesum for krav fremsatt av Kjøper før overtakelse | kr | 0,0,- |
| - 5% av kjøpesum for krav som settes frem mot selger på et senere tidspunkt men senest 5 år etter overtakelsen: | kr | 0,0,- |

Garantiene vil bli stilt enten enkeltvis eller i form av samlegaranti. Originalene oppbevares hos megler frem til garantiens utløp, hvorpå de returneres til garantisten.

10. Forsikring

10.1 Selger holder bygningene forsikret frem til ferdigstillelse. Deretter må Boligsameiet selv sørge for forsikring.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

10.2 Forsikringssum for eventuell skade før overtakelsen tilfaller Selger, som har plikt til snarest å utbedre skaden. Skjer skaden etter overtakelsen, tilfaller forsikringssummen Kjøper under forutsetning av at denne har foretatt oppgjør ifølge kontraktens bestemmelser.

11. Mangler – reklamasjon

11.1 Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV:

- holde igjen vederlag etter bustadoppføringslova § 31,
- kreve mangelen rettet etter bustadoppføringslova § 32, kreve prisavslag etter § 33, eller heve kjøpekontrakten etter § 34,
- kreve erstatning etter § 35.

- 11.2 Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Boligen, må Kjøper reklamere skriftlig overfor Selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

- 11.3 Rettmessige mangler som er påberopt i rett tid, vil Selger utbedre vederlagsfritt for Kjøper i rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt.

- 11.4 Cirka 1 år etter overtakelsen skal Selger innkalle til en kontrollbefaring av Boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av Kjøper og Selger.

Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper, eller medfører forringelse av Boligen, kan Selger kreve at utbedring av mangler som er fremsatt etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

- 11.5 Skulle det oppstå mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

- 11.6 Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes Kjøpers bruk av Boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler, ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse eller andre begivenheter Selger ikke bærer risikoen for.

- 11.7 For utbedring av eventuelle mangler er Kjøper forpliktet til å gi Selger og dennes representanter adgang til Boligen slik at det er mulig å gjennomføre utbedringsarbeid på hverdager og i normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom Selger etter 3 ukers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid mister Kjøper retten til utbedring.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at Kjøper skriftlig har varslet med 3 ukers varsel om at arbeidene vil bli satt bort til andre.

12. Særskilte bestemmelser

- 12.1 Kjøper kan avbestille Boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse.

- 12.2. Kontrakten kan ikke transporteres og gjelder individuelt for hver Kjøper.

- 12.3 Salgsprospektet er ikke bindende for Boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

- 12.4 I byggeperioden er ferdsel på byggeplassen beheftet med høy grad av risiko og adgang til befarings vil dermed begrenses. Kjøper må forhåndsavtale med Selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.
- 12.5 Ved motstrid mellom leveringsbeskrivelsen og tegninger, gjelder leveringsbeskrivelsen.
- 12.6 Kjøper godtar at Selger og megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

13. Tvister

Skulle det oppstå tvist om forståelse av kjøpekontrakten, skal partene søke å løse denne ved forhandlinger. Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved Boligens verneting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i voldgiftsloven av 2004.

14. Forholdet til lovverk

Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13.6.1997 nr. 43 "Bustadoppføringslova" samt lov av 16.06.2017 nr. 65 om eierseksjonen "Eierseksjonsloven" kommer til anvendelse på kontraktsforholdet.

15. Vedlegg

Kjøper bekrefter å ha mottatt og lest prospekt, salgsopplysninger fra megler og vedleggene til disse. Dette utgjør grunnlaget for leveransen av Boligen med tillegg av følgende vedlegg:

- Situasjonsplan datert
- Leilighetsoversikt datert
- Plan over den aktuelle leiligheten datert
- Oversiktsplan over garasje og boder datert
- Fasade og snitt datert
- Leveringsbeskrivelse datert
- Reguleringsplan og bestemmelser (og eventuelt bebyggelsesplan) datert
- Vedtekter for sameiet datert
- Grunnbokutskrift datert
- heftelser datert

16. Dato/signatur

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, ett til hver av partene og ett Megler.

_____, den <kontrakt_dato>

Sagparken Utvikling AS
 v/**kontaktperson** ihht. fullmakt

Digital annonsering med Effekt

Boligen din blir vist på hundrevis av nettsteder til de som faktisk er potensielle kjøpere!



VEDEGG: EFFEKT PRODUKTARK



Boligen din blir vist til de som faktisk er interessert i din type bolig, i tillegg til de som venter på at drømmeboligen skal dukke opp i nærområdet.



Annonsene er synlig på nett i 7 dager før visning. Da er det friskt i minnet at akkurat din bolig er til salgs akkurat nå.



Bedre synlighet på nett, gir potensielt flere besøkende på visning. Flere på visning kan ofte bety flere i budrunden.

Effekt får du kun hos EiendomsMegler 1

EiendomsMegler **1**



Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi håndterer krav mot selger og hans forsikringsselskap.

Boligkjøperforsikringen dekker all nødvendig advokathjelp for å avgjøre om du har et krav mot selger etter avhendingsloven.

Med **Boligkjøperforsikring Pluss** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten
- Ubegrenset dekning gir sterkere posisjon i forhandlinger
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- Ingen egenandel
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side
- Fornyes årlig

| | |
|---|-----------|
| Borettslagsbolig og aksjeleilighet | Kr 4 100 |
| Selveierleilighet og rekkehus | Kr 7 100 |
| Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt | Kr 11 100 |

| | |
|---|-----------|
| Borettslagsbolig og aksjeleilighet | Kr 6 900 |
| Selveierleilighet og rekkehus | Kr 9 900 |
| Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt | Kr 13 900 |

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Ingen egenandel for advokathjelp i boligkjøpsaker. Egenandel kr 3 000 i øvrige tvistesaker dekket av Boligkjøperforsikring Pluss. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. **For komplette vilkår se www.help.no**



FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Sagparken I, 2743 Harestua
Oppdragsnr: 1118217 / Marius Utsigt
Medlemsnummer USBL:

Kjøpesum iht. prisliste kr _____ Skriver kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg.)

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Finansiering kr. _____ Bekreftet av _____ Dato/kl. _____

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: ja nei

Jeg/vi ønsker en verdivudering fra EiendomsMegler 1: ja nei

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

BUDGIVER 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

BUDGIVER 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



SAGPARKEN

NYE HARESTUA SENTRUM

sagparken.no

EiendomsMegler 