



## Salgsoppgave og generell beskrivelse Bjørketunet

### SELGER/HJEMMELSHAVER

Lønvarden Nord AS, org.nr 926 525 514.  
Storetveitvegen 15, 5067 Bergen

### BESKRIVELSE AV PROSJEKTET/ UTBYGNINGSSOMRÅDET

Andre2 Ssalgstrinn består av fire4 tomannsboliger i felt BFS1, totalt åtte8 enheter, og 21 leiligheter i felt BBB2 i form avsom to2 bygningskropper, på tomt DF12, i to eier seksjonssameier. Dette er andre byggetrinn av totalt 134 enheter som skal bygges på tomt DF12 og DF13. Utearealet vil bli felles, og store deler av utearealet tilhører velforeningen og driftes av denm.

### ATKOMST

Fra Bergen følger du Rv 555 til Askøyvegen og fortsetter over Askøybrua, derfra kjører du gjennom Stongafjellstunellen. I rundkjøringen velger du andre avkjørsel til Strusshamnsvegen og fortsetter til neste rundkjøring, der du tar av på Follesevegen. Du tar så av på første vei til høyre og følger den opp til Gunlafjellet, cirka 1,5 km. På toppen av bakken svinger du av til høyre og kjører 100 meter frem mot høydebassenget. Du er da kommet til Nordre Lønvarden. Du er fremme ved tomten etter høydebassenget.

### TOMTEN

Eiertomtens størrelse er 3035 m2, gnr. 9 bnr. 464 i Askøy kommune.

### REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 170120. Reguleringsbestemmelser fås utlevert hos salgsansvarlig. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### BETALINGSBETINGELSER

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges salgsansvarlig når avtalen om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

### PRISER

Se prislister angående detaljerte priser for hver enkelt bolig. Kjøpesummen er fast fra kjøp til overtakelse, men selger forbeholder seg rett til å endre kjøpesum på usolgte enheter.

### FELLESUTGIFTER

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil blant annet være avhengig av hvilke ytelser sameiet rekvirerer, og utviklingen i markedsprisen for disse ytelsene. Erfaringsmessig vil felleskostnadene beløpe seg til cirka kr 26–28 per kvadratmeter BRA per måned. Fellesutgiftene skal dekke blant annet kabel-tv og internett, forretningsførsel og vedlikehold av fellesarealer. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av sameiets fellesutgifter i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

### OPPGJØRSANSVARLIG

Harris Advokater AS vil forestå alt av oppgjør og tinglysning. Selger vil bistå oppgjørsansvarlig og forretningsfører med stiftelse av sameiet.

### OMKOSTNINGER

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

- dokumentavgift 2,5 prosent av tomteverdi (tomteverdi er fastsatt til kr 2 500 000 og fordeles etter eierbrøk)
- tinglysningsgebyr skjøte p.t. kr 585,- per enhet
- tinglysningsgebyr pantedokument p.t. kr 585,- per enhet
- omkostninger inklusive etablering av sameiet kr 5000,- per enhet
- startkapital til sameiet kr 5000,- per enhet

Standard grunnabonnement for kabel-tv og internett bekostes via felleskostnader fra sameiet gjennom en kollektivavtale med Telenor Norge AS. En eventuell økning i offentlige tinglysningsomkostninger må dekkes av kjøper.

### FORSIKRING

Bygg og eiendom vil være forsikret frem til overtakelse, deretter plikter kjøper å tegne fullverdiforsikring på sin eierseksjon.

### KOMMUNALE AVGIFTER OG LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommunen etter ferdigstillelse. Ligningsverdi er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien



fastsettes av skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er såkalt primærbolig (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). For øvrig gjøres det oppmerksom på nyere regler for fastsettelse av ligningsverdi som sier at kjøper selv må sende opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene.

## SAMEIE/FORRETNINGSFØRER

BOB eller tilsvarende selskap som blir forretningsfører, kaller kjøperne inn til ekstraordinært sameiemøte. Her blir sameiets styre valgt, og det foretas en gjennomgang av sameiets budsjett m.m.

Det tas forbehold om endringer i fellesutgiftene. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA).

Felleskostnad som kjøperen er forpliktet til å betale, er kjøperens andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Per overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesummen kr 5000,- som settes av til startkapital til sameiet. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader på usolgte enheter.

Videre betales felleskostnader for fellesareal som tilhører byggetrinn 2, kabel-tv og internett, vedlikehold av felles vei og lekeareal og andre driftskostnader.

Kostnader er stipulert og er kun basert på erfaringstall. Endringer må påregnes ved inngåelse av den enkelte avtale med leverandører til sameiet. Kommunale avgifter vil bli fakturert hver enkelt eierseksjon.

Byggetrinn 2 består av området BBB2 og BFS1 i reguleringsplanen. Grunnen som bygget skal stå på (BBB2 + BFS1), vil bli fradelt sammen med området f\_BLK2. Eiendommen vil bli organisert som to sameier etter eierseksjonsloven med BFS1 8 + BBB2 21 seksjoner (antall leiligheter).

Fellessarealene skal i henhold til reguleringsplanen opparbeides med lekeplasser, ballbinge og friluftsareal hvor alle beboerne i prosjektet skal ha bruksrett. Beboerne på eiendommen BBB2 og BFS1 sikres bruksrett til fellessarealene i resten av området i reguleringsplanen ved at det tinglyses bruksretter på disse eiendommene. På samme måte vil øvrige beboere i de tidligere og senere byggetrinnene i prosjektet gis bruksrett til lekeplassen

på området foran blokken i BBB1 (f\_BLK1). Også tidligere og senere byggetrinn vil bli organisert som egne eierseksjonssameier. Det vil bli opprettet en felles velforening som alle eierseksjonssameiene vil være pliktig til å være medlem av. I styret i velforeningen vil det være representanter for alle de fem sameiene.

## VELFORENING

Det er pliktig medlemskap i velforening som skal etableres på tomtene DF12 og DF13. Medlemskapet utgjør p.t. kr 150,- per bolig per måned. Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende og for maskinelt vedlikehold, blant annet på pumpestasjon, og for snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendige tilbringertjenester.

Kontakt salgsansvarlig for å få utlevert velforeningens vedtekter.

## VEDTEKTER

Kontakt salgsansvarlig for å få utlevert sameiets vedtekter.

## AVTALER PÅ VEGNE AV SAMEIET

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende serviceavtaler og andre avtaler med følgende leverandører:

- heisleverandør
- leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- selskap som forestår service på ventilasjon og varmeanlegg
- selskap som forestår service på pumpehus
- selskap som forestår service på sprinkler og strømtilførsel på byggene
- selskap som forestår service på nettstasjon
- forretningsfører
- leverandør av tv/internett/telefoni
- leverandør av elbillading

## SELGERS FORBEHOLD

Selger tar forbehold om

- at tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av rammetillatelse og igangsettelsestillatelse innvilges for prosjektet
- at det forhåndsselges 60 prosent av total salgsverdi
- at selger innvilges tilfredsstillende byggelånsfinansiering for prosjektet

Dersom selger ikke opphever forbeholdene i henhold til ovenstående innen 01.12.2024, har kjøper rett til å fratrukke kontrakten. Gjøres forbeholdet gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten. Da opphører alle forpliktelser som følger



av den. Selger kan uavhengig av ovennevnte selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ved fristens utløp ikke er innfridd i form av tilfredsstillende salg og innvilget igangsettingstillatelse.

## OVERTAKELSE OG INNFLYTTING

Beregnet ferdigstilling er cirka 24 månedernd. etter at selgers forbehold er frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelser som berettiger dagmulkt, så skal denntte beregnes etter 28 månedernd. fra sletting av selgers forbehold.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtakelsestidspunkt vil ikke bli være endelig fastsatt avklart før utsendelse av innkalling til overtakelsesforretning, som sendes ut fire4 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, samt overtakelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtakelse har funnet sted. En forutsetning for at overtakelse kanskall kunne finne sted, er at fullt oppgjør inklusiv tilleggsleveranser og omkostninger er bekreftet mottatt oppgjør på advokats klientkonto.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest / midlertidig brukstillatelse foreligger. Det gjøres oppmerksom på at det per oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil kunne foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige leiligheter / fellesarealer / tekniske installasjoner oppgjørs- og overtakelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige leiligheter/fellesareal/ tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på advokatens klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass.

Antatt overtakelse er satt til:

Overtakelsesmåned vil bli varslet kjøper cirka tre måneder før antatt overtakelse. Kjøper aksepterer at endelig overtakelsesdato vil bli varslet kjøper senest fire uker før overlevering.

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt (FDV-dokumentasjon) som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider/produkter.

Boligen skal leveres i byggerengjort stand og fellesarealer i ryddet stand.

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/ FERDIGATTEST

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtakelse av boligene. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger lang tid etter overtakelse, blant annet fordi opparbeidelse av uteareal er avhengig av årstid. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtakelsen.

## FELLESAREALER/UTENOMHUSAREALER

Fellesareal/utenomhusareal vil bli endelig utført når alle boligene er overlevert og årstiden tillater det. Dette gir ikke kjøper adgang til å nekte å overta eller til å holde tilbake deler av oppjøret.

## HEFTELSE/SERVITUTTER

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Seksjonene vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett i sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter, eller nødvendige bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold.

Følgende servitutter er registrert på eiendommen, kontakt selger for kopi. Servitutter i grunn:

## HJEMMELOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/423036-1/200 Hjemmel til eiendomsrett  
24.04.2017 21.00 vederlag: nok 0 ATS 20 AS  
Org.nr: 998 799 872

### Dokumenter av særlig interesse for salgs- eller pantsettelsesadgang

2017/728940-1/200 Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

## HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenhets grunnboksutskrift.



Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner man på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

**2017/145340-1/200 Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver**

05.07.2017 21.00 Rettighetshaver: Nordea Bank AB (publ), filial i norge  
org. nr: 983 258 344

## GRUNNDATA

**2017/145340-1/200 Registrering av grunn**  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4627 Gnr:9 Bnr:17

**2020/1891115-1/200 Omnummerering ved kommuneendring**

01.01.2020 00.00 Tidligere: Knr: 1247  
Gnr: 9 Bnr:464

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven §20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

## BETALINGSPLAN

Avtale anses inngått når kjøper har levert salgsansvarlig skriftlig bindende bud på kjøp og aksept er meddelt. Kjøpsbetingelsene, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyremateriell, utgjør de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle boligen. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inklusiv tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt.

Inneholder kontraktsdokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen foran standardiserte bestemmelser. Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, beskrivelser og annet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og annet – som ikke nødvendigvis inngår

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.

Det forutsettes at 10 prosent av kjøpesummen innbetales ved kontraktsinngåelse til oppgjørsansvarliges klientkonto, og at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper. Slikt forskudd fra kjøper forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til boligoppføringsloven § 12. Alle renter på beløp innbetalt til oppgjørsansvarliges klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til boligoppføringsloven § 47. Stilles ikke slik garanti, tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og tilvalg) skal innbetales til oppgjørsansvarliges klientkonto fire uker før overtakelse av eierseksjonen.

Boligoppføringsloven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jf. boligoppføringsloven § 3. Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forholder seg rett til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse, og 30 dager for øvrige betalte innbetalinger, har selger rett til å heve handelen og foreta deknings salg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning på sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

## GARANTIER

Boligene selges i henhold til boligoppføringsloven, og selger plikter å stille bankgaranti for 3 prosent av kjøpesummen i byggetiden og 5 prosent av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper. Overføring av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til boligoppføringsloven § 47. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.



## EIEFORM OG ORGANISERING

Eierseksjonen vil tilhøre et sameie som også omfatter fellesareal. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. Vedtekter vil bli utarbeidet av selger i samråd med forretningsfører før konstituerende generalforsamling. Så snart utkastene er ferdige, vil de bli oversendt kjøperne. Dokumentene vil i sin endelige form bli vedtatt på konstituerende generalforsamling og kan senere endres.

Selger forbeholder seg rett til å organisere fellesareal på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil hørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin eierseksjon. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal. De andre sameierne har i henhold til eierseksjonsloven § 25 panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

## MATRIKKE/ADRESSE

Gnr. 9 bnr. 646 i Askøy kommune. Seksjonsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Adressen er i dag Nordre Lønvarden, 5302 Strusshamn. Endelig adresse og husnummer fastsettes av kommunen.

## TOMT

Eiet tomt er på 3035 m<sup>2</sup>. Tomten er i reguleringsplanen benevnt felt BFS1. Det blir felles eiet tomt og seksjonerte tomannsboliger.

## VEI, VANN OG KLOAKK

Vei – offentlig vei frem til høydebassenget, interne veier i feltet er private

Vann – offentlig, leveres fra vann- og avløpsetaten i Askøy

Kloakk – offentlig ledningsnett og privat ledningsnett med grensesnitt

Pumpestasjon – offentlig, driftes og vedlikeholdes av vann- og avløpsetaten i Askøy

## LEVERANSEBESKRIVELSE

Leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsningene skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleransklasser i

henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt, vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jf. Norsk standard NS3420. Selger forbeholder seg rett til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger samt foreta tilpasninger som blir nødvendige etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere boligens 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 utover de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

## REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende anlegg. Reguleringsplanen ble vedtatt i Askøy kommune den 16. juli 2016. Grad av utnyttning skal ikke overstige TU 50 %. Det er enda ikke søkt om rammetillatelse på tilstøtende eiendommer, og det er enda usikkert når vi vil starte opp arbeidet på tomtene videre innover på feltene. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser følger som vedlegg til salgsoppgaven/kontrakten. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan for øvrig også innhentes hos Askøy kommune ved plan for byggesak og private planer. Planid 394. Webside: [Se kommunekart](#)

## AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om selger vil akseptere salg til selskaper, samt om selger vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av én og samme juridiske person.

Selger vil benytte NS 3427 Norsk standard byggeblankett etter boligoppføringsloven for alle salg i prosjektet.

Dette forutsetter at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept på bud gis av selger under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt utgjør en del av denne salgsoppgaven.

## AVBESTILLING

Kapittel VI i boligoppføringsloven gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes, vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller uansett i sin helhet betales av kjøper.



## ADGANG TIL UTLEIE

Eier får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut. Dersom eiendommen ikke er seksjonert per tidspunkt for overtakelse, gjøres ev. kjøper/utleier oppmerksom på eierseksjonslovens kapittel III, som regulerer ev. leietakers rett til kjøp.

## AREALANGIVELSER

BRA er 136,2 m<sup>2</sup> som oppgitt i prospekt og prisliste. Dette er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegger.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmaterieill er å betrakte som omtrentlige arealer. De oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som tilnærmet. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 prosent mindre/større enn markedsført areal.

## ENERGIMERKING

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført.

## TILVALG OG ENDRINGER

Kjøpere har mulighet til å bestille endringer på standard leveranse, men dette er i hovedsak begrenset til overflater og innredning, siden konstruksjoner og tekniske føringer er fastsatt. Ved endringer vil det tilkomme et endringsgebyr på kr 10 000,- for administrering av dette overfor entreprenører/håndverkere. Eventuelle endringer/tilvalg gjort av kjøper som fører til tilleggskostnader, gjøres opp direkte mellom kjøper og den enkelte leverandør.

Det vil i en begrenset periode være anledning til å gjøre tilvalg i boligen. Mulige tilvalg avtales i egne møter med våre leverandører av kjøkken, garderobe og baderomsmøbler angående parkettvalg, veggfarger, fliser på baderommene, bad- og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinstallasjoner. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 prosent av kjøpesummen i henhold til boligoppføringsloven. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger faktureres direkte av selger/entreprenør. NB: For hvert enkelt fag der endringer bestilles direkte, tilkommer et administrasjonsgebyr på 20 prosent av tilvalgskostnaden.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider

- som vil endre kontraktssummen med 15 prosent eller mer

- som ikke står i naturlig sammenheng med selgers tilbudte ytelser
- som vil medføre ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse av å kreve endringen eller tilleggsarbeidene

Endringer utover det som fremkommer under tilvalg, må på fritt grunnlag vurderes av selger og dennes underleverandør. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas, og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates, er endringer i fasade, vindusform og plassering av vann og avløp og ventilasjonskanaler.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er interessent/kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må tas forbehold i kjøpstilbud dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtakelse av boligen.

## TILLEGGSVEDERLAG/TILLEGGSFRISTER

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettelsestillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. boligoppføringsloven Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5% prosent av total kontraktssum inklusiv. merverdiavgift. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettelsestillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med boligoppføringsloven bustadoppføringslova § 52 og § 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Ved forsinket betaling skal kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til av lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer. Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktssummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt på meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelsesdato/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp betalt til oppgjørsadvokats klientkonto. Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Dersom kjøper ikke har betalt innen 15 dager etter avtalt overtakelsesdato, kan selger med 10 dagers varsel heve



kjøpet og videreselge eiendommen (dekningsalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i boligoppføringsloven bustadoppføringslova § 58.

## FORSINKET LEVERING

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i boligoppføringsloven. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold og lignende gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt om å tilpasse seg dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig. Så fremt forsinkelse skyldes brann, vannskade, innbrudd eller lignende, gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må det også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig, da selgers byggforsikring ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse. Selger forbeholder seg rett til å leie ut og endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

## KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til salgsansvarlig. 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 salgsansvarlig dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

## ENDRINGER I GEBYR/OMKOSTNINGER

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder merverdiavgift, tinglysingsgebyr og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtakelse vil vederlag/omkostninger øke tilsvarende.

## TRANSPORT AV AVTALEN

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Videresalg før selgers forbehold er avklart, vil ikke bli akseptert. Etter denne dato kan det påløpe et administrasjonsgebyr. Selger påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke. Dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt,

reguleres videresalget av boligoppføringsloven. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i boligoppføringsloven ved eventuelt videresalg som også medfører garantistillelse, vedlegg til kontrakt, boligoppføringsloven, eierseksjonsloven, stipulert budsjett / utkast til budsjett, tinglyste erklæringer og kommunal informasjon er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til salgsansvarlig.

## FORBEHOLD

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuelle justeringer i fremdriften for overtakelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av denne.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger med mer er kun ment til å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen og kan således ikke anses for å inngå i endelig leveranse. Inntegnet utstyr og inventar som forekommer i illustrasjonene, medfølger ikke. Her viser vi til romskjema som leveransebeskrivelse.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse og annet) før budgivning.

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassinger av tekniske anlegg, mindre endringer av boligens areal eller lignende. Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men som en illustrasjonsskisse fra vår arkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjektering.



## IGANGSETTING

Det tas forbehold om at det er solgt 60 prosent før igangsetting av prosjektet. Selger tar også forbehold om å endre prisen på usolgte enheter.

## HEFTELSER, FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Eierne i sameiet plikter å opprette et sameie (minimum 2–5 medlemmer) med tilhørende forslag til vedtekter. Eierne av boligene har rett til tilkomst over naboeiendommer for vedlikehold av bygninger og ledninger. Eierne har felles solidarisk ansvar for vedlikehold av felles veier og felles ledninger. Forvaltning, drift og vedlikehold av fellesarealer i feltet styres av sameiet.

Eiendommen vil bli pantsatt i forbindelse med byggelånsfinansiering til ferdigstilling av boligene, og advokat/megler vil tinglyse uråderett på eiendommen i forbindelse med sikring av oppgjør. Disse heftelsene vil bli slettet ved tinglysing av skjøte til hver enkelt bolig under forutsetning av at endelig oppgjør har funnet sted.

Det medfølger forpliktelse til kollektiv avtale med Telenor Norge AS. Frihet M-pakke til kr 499,- per måned inkluderer Telenor Norge AS' valgfrie digitale grunnpakke med bredbånd og tv- og strømmetjenesten T-We. Hver beboer får tv-kanaler for 240 poeng som man kan velge individuelt og bytte så ofte man vil. I tillegg får hver boenhet internetthastigheten 100 MB / 100 MB forhåndsvalgt fra Telenor. Kunder kan gjøre individuelt oppkjøp på egen regning hjem i egen postkasse. Leveransen er bundet i tre år fra kollektivavtalen starter.

## SKJØTE

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis en interessent mot formodning ikke ønsker tinglyst skjøte, må det tas forbehold om dette i Bbudskjema / midlertidig kjøpekontrakt. Ved eventuell endring i eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr. 35. 000, -- inklusiv. merverdiavgiftva. som innbetales til selgers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke. Oppgjør etter salg vil skje gjennom selger.

## KJØPS- OG BETALINGSBETINGELSER

1. Vedlagte bindende kjøpstilbud (budskjema) fylles ut.
2. Etter selgers aksept innkalles det til kontraktsmøte hos salgsansvarlig. Til kontraktsmøtet plikter kjøper å fremlegge gyldig finansieringsbevis fra bank.
3. Det innbetales et forskudd på 10 prosent av kjøpesummen i forbindelse med kontraktsmøtet. Beløpet skal være fri egenkapital, det vil si at det ikke kan være knyttet

- noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at Advokat Harris AS avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Dersom det foretas innbetalinger i strid med denne bestemmelse, foreligger det betalingsmislighold fra kjøpers side.
4. Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger betales senest én virkedag før overtakelse.

Prospekt og leveransebeskrivelsen datert:

.....

utfyller hverandre og må sees i sammenheng.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og salgsoppgave.

## FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV DENNE SALGSOPPGAVE:

- leveransebeskrivelse
- teknisk beskrivelse – ved kontraktsignering
- plantegninger
- prisliste
- foreløpig utomhusplan
- budskjema / midlertidig kjøpekontrakt
- grunnboksutskrift
- reguleringsplan – bestemmelser – ved kontraktsignering

Med vennlig hilsen – din utbygger  
Lønvardens Nord AS