

# SALGSVILKÅR

## Salgspris

Prisene på boligene er fra kr. 3 850 000 - 7 450 000,-

Tillegg: Parkeringsplass kr 250 000,- iht. prisliste.

## Kjøp av prosjektert bolig

Dersom to eller flere har fremlagt bindende kjøpstilbud på samme leilighet, blir det en budrunde.

## Omkostninger

1. Dokumentbehandling kr. 7 500,-
2. Tinglysing skjøte kr. 585,-
3. Tinglysing pant kr. 585,-
4. Grunnboksutskrift kr. 207,-
5. Dokumentavgifta utgir 2,5% av tomtas salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte bolig. Tinglyingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget som er lagt til grunn her blir akseptert, dersom grunnlaget skulle bli endra vil dette være kjøpers ansvar og risiko. Det blir ellers tatt atterhald om eventuelle øke i mva. sats.

## Kjøpsvilkår/priser

Det vil kunne bli gjort endringer på prislista, det er viktig at en til enhver tid ser på den gjeldende prislista. Avtalt salgspris er fast og vil ikke bli justert etter kontraktsinngåelse og inkluderer alle offentlige avgifter tilknyttet bygging av boligene. Kjøpsomkostninger som er nevnt i kjøpskontrakt kommer i tillegg. Selger står fritt til når som helst, og uten foregående varsel å regulere salgspris eller vilkår på boliger som ikke er solgt.

## Betalingsvilkår

Forskudd på 10% av kjøpesum ved underskriving av kontrakt (en forutser at atterhald er trekt/falt bort). Dersom kjøper er et aksjeselskap er forskuddet 20%. Forfall 14 dager etter kontrakts-underskrivelse. Forskudd kan ikke være bunden kapital. 30% av kjøpesum blir betalt ved tett bygg. Megler

vil formidle til kjøper når dette vilkåret er oppfylt. Resterende 60% av kjøpesum skal være innbetalt 2-3 virkedager før overtakelse av leilighet.

## Likningsverdi

Da boligen blir solgt som prosjekterte leiligheter er likningsverdi ikke fastsatt. Dette blir gjort av likningskontoret etter at boligene er ferdigstilt og ligger normalt på ca 30 % av markedsverdi. For mer informasjon eller beregning av likningsverdi oppfordrer vi interessenter til å kontakte Skatteetaten eller gå inn på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

## Arealopplysninger

Prislista viser kolonne for henholdsvis BRA og P-Rom. BRA (bruksareal) er målt innenfor boligen sin omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter. P-ROM (netto areal primære rom) angir nettoareal av alle primærom i boligen innvendig, inkl. innvendige vegger. For samtlige boliger inkluderer P-rom av følgende rom; entre, kjøkken, stove, bad/wc og soverom. Inne-bod inngår ikke i P-rom. Alle areal er beregnet etter NorskStandard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Lovvalg

For de avtaler som blir inngått før ferdigstilling blir avtaleforholdet regulert etter bustadoppføringslova. Avtaler som blir inngått etter ferdigstilling blir regulert etter avhendingsloven. Lovene kan i sin helhet bli mottatt ved henvendelse til megler eller bli hentet ut på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no). Kontrakter vil til enhver tid følge gjeldende regelverk.

## Garantier etter Bustadoppføringslova

Selger skal, rett etter at avtale er inngått og senest ved byggestart, stille garanti etter bustadoppføringslova §12. Plikta til å stille garanti gjelder og dersom avtalen inneholder forbehold. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåing og frem til fem år etter

overtaking. Garantien skal tilsvare minst 3% av kjøpesummen frem til overtakelse, og 5% etter overtakelse. Ved 10% innbetaling i samband med kontrakt vil påløpte renter tilfalle kjøper, dersom rentene til sammen ikke stiger over ½ rettsgebyr, blir renter ikke utbetalt. Dersom selger stiller garanti etter bustadoppføringslova §47 har selger rett til å disponere over alle innbetalinger av kjøpesummen fra kjøper. Når slik garanti blir stilt har ikke kjøper krav på renter av det innbetalte forskuddet. Kjøper er ikke forplikta til å betale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti ifølge bustadoppføringslova §12. Lova kan i sin helhet bli mottatt ved etterspørsel til megler eller bli henta ut på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no). Kontrakter vil til enhver tid følge gjeldende regelverk.

### **Framdrift og byggetid**

Prosjektet har en antatt byggetid på ca. 16-18 måneder fra fysisk igangsetting av byggearbeidet. Forventet byggestart er etter selger har oppnådd salg tilsvarende minimum 70 % av brutto salgsverdi. Det blir tatt sikte på at ferdigstilling er 3. kvartal 2022, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagsmulkt. Kjøper vil bli varslet om overtakelsesmåned ca. 3 måneder før overtakelsestidspunktet. Endelig overtakelsesdato vil først bli gitt med fire ukers skriftlig varsel fra selger. Selger skal innkalle til ettårsbefaring ca. ett år etter overtakelsestidspunktet. Selger har rett til å kunne overlevere tidligere dersom framdrift tillater det og dette synes hensiktsmessig.

### **Forbehold**

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av en kjøpekontrakt:

- Det tas forbehold om at selger har oppnådd salg tilsvarende minimum 70 % av brutto salgsverdi for Prosjektet innen 1. april 2021.

- Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 1. april 2021.

- Det tas forbehold om at åpning av byggelån for gjennomføring av Prosjektet er innvilget innen 1. april 2021.

- Det tas forbehold om at styret i Hamarly AS (Selger) innen 1. april 2021 vedtar byggestart. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdet er falt bort, i tillegg til dato for bortfallet. Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbehold selv om forutsetningen/forbeholdet ikke er oppfylt.

Dersom selger ønsker å påberope seg noen av de overnevnte forbehold må dette bli gjort innen april 2021. Det blir presisert at dette er selger sitt forbehold og at disse ikke kan påberopes av kjøper(e), etter avtaleinngåelse.

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 avgrensa til denne.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, foresatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten krav på prisjusteringer at utbygger har rett til å foreta mindre endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endringer av bustaden sitt areal eller liknende. Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering og boder på den måten som blir antatt som mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av burettslagets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at det ikke kan bli sett på som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanene er

utarbeida for å illustrere tomta sin planlagte opparbeiding. Utomhusarealene blir ferdigstilt så fort årstid og framdrift tillater det.

Selger står fritt til å endre leilighetsnummer i prosjekteringsprosessen og det blir tatt forbehold om eventuelle endringer av tal andeler i bygningene.

Eventuelle bud forutsettes inngitt på selger sin standard kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved alle salg. Se eget kontrakts-dokument som forutsettes gjennomgått før kjøpstilbud blir gitt. Selger tar forbehold om å foreta justering i kontrakten som følge av offentlige krav m.m. Videre har selger anledning til å avvise bud fra interessenter som måtte motsette seg, anvende eller kreve endringer i standard kjøpekontrakt.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper. Eiendomsmegler er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer bl.a. at megler har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å innhente kopi av rett ID til kjøper. Kjøper forplikter seg til å fremskaffe finansieringsbekrefting frem til kjøpekontrakt blir underskrevet.

Enkelte illustrasjoner kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, skap, bygningsmessige detaljer som for eksempel: fasade-detalljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser og beplantning. Prospekt, tegninger, bilder, 3D visualisering og perspektiv som er benyttet i markedsføring, er kun av illustrativ karakter og definerer ikke den nøyaktige størrelse eller det endelige resultat. Det er kun ment som rettleidende illustrasjoner og er ikke målbare. Selger kan tinglyse bestemmelser som angår sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Selger forbeholder seg retten til å bestemme fordeling av boder og garasje plasser på den måten som blir anset som hensiktsmessig. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

### **Offentlige planer**

Skjerdalsvegen 57 a/b, gnr 6 og bnr 4 er regulert under detaljreguleringsplan ved navn Kannikteigen. Området er avsett til bustadområde. Reguleringsplan kan bli mottatt ved etterspørsel til oppdragsansvarlig.

### **Kjøpekontrakt**

Når selger har akseptert kjøper sitt tilbud, er det inngått en bindende avtale mellom partene, og kjøper er da med de avgrensinger som følger av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig m.m. (Bustadoppføringslova), forplikter til å oppfylle avtalen. Kjøper vil, når selgers forbehold er innfridd, bli innkallet til kontraktsmøte. Det vil bli benyttet en standard kjøpekontrakt basert på regler og lovverk i Bustadoppføringslova.

### **Tillegg til kontrakt**

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper oppfordrer spesielt å tilpasse dette forhold ved evt salg av nåværende bolig. Så langt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gir det spesielt oppmerksom på at dette gir selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon ovenfor kjøper. Dette forholdet må og bli tatt omsyn til ved salg av nåværende bolig da byggeforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse. Fristen for ferdigstilling gir ikke kjøper rett til å utsette overtakelse, så frem overtakelse og ferdigstilling kan finne sted tidligere og kjøper blir varslet iht. avtalt frist i kjøpekontrakt.

### **Kostnader ved avbestilling**

Kjøp etter bustadoppføringsloven innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfelle i sin helhet.

Videresalg av leiligheten eller transport av avtalen før ferdigstilling:

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Transport før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Etter denne dato vil det påløpe et administrasjonsgebyr til selger på kr 50 000,-. Dersom kjøper før overtakelse har videresolgt leiligheten eller av annen årsak ønsker å endre navn på hjemmels-haver til seksjonen, og trenger samtykke fra hjemmels-haver på kjøpet, påløper det et administrasjonsgebyr til selger. Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Ved videresalg eller transport kan kjøper få tillatelse til å benytte selgers prosjekt-illustrasjoner mot et honorar på kr 5 000,-. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved evt. videresalg som også medfører garantistilling.

#### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Ved overtaking skal det finnes midlertidig brukstillatelse. Selger er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er gjort oppmerksom på at denne normalt ikke foreligger før etter overtakelse og ved endelig ferdigstilling av prosjektet.

#### **Energimerking**

Selger vil framlegge energiattest før ferdigstilling jf. forskrift om energimerking av bygninger og energivurdering av tekniske anlegg (energimerkeforskrifta §7).

#### **Salgsdokumentasjon**

Kjøper forplikter seg til å sette seg inn i komplett salgsinformasjon før avtale om kjøp blir inngått. Salgsprospekt inneholder teknisk beskrivelse og prisliste.

#### **Hefte**

Eiendommen leveres fri for pengeheftelser

med unntak av panterett til sameiet i samsvar til «Eigarseksjonslova» § 25. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

#### **Sameie/vedtekter**

Utbygger/selger utarbeider utkast til vedtekter for sameiet i samsvar med «Eigarseksjonslova» sine foresegner. Vedtektene vil være forpliktende for sameierne. Vedtektene vil inneholde foresegner om fordeling/betaling av kostnader til drift/vedlikehold, om bruk etc. Eierbrøken vil bli basert på boligens areal BRA, eksklusive tilleggsdeler som for eksempel balkonger/terrasser.

#### **Driftskostnader**

Utvendig vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal er sameiets ansvar, det same gjelder for forsikring av bygningen, forretningsførsel, kommunale avgifter og andre driftsutgifter. Fellesutgiftene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi og fordeles etter brøk som fastsatt i samsvar med leilighetens størrelse. Enkelte utgifter kan fordeles etter nytte eller forbruk. Utgifter til renhold, evt. vaktmestertjenester og strøm fordeles likt pr. enhet ettersom disse er uavhengige de ulike leilighetenes areal (BRA). Se egen tabell over stipulerte felleskostnader. Kommunale avgifter for vann og avløp i tillegg til renovasjon faktureres hver enkelt seksjonseier og inngår ikke i felleskostnadene.

#### **Adgang til utleie**

Kjøper har adgang til å leie ut sin bolig til langtidsutleie. Det er ikke adgang til korttidsutleie eller utleie som pærer preg av næringsvirksomhet uten videre godkjenning iht. sameiets vedtekter og kommunale forskrifter og reguleringsplan for området.

#### **Eierform tomt og areal**

Eksakt tomteareal for de respektive sameiene vil foreligge etter sammenslåing/fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i samsvar med seksjoneringsøknad eller sameievedtekter. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

#### **Forsikring**

Bygg og eigedom vil vere forsikret av selger

fram til overtakelse. Deretter må sameiet tegne fullverdiforsikring. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

### **Finansiering**

Megler kan formidle kontakt med bank for rask avklaring av finansiering ved kjøp i prosjektet. Megler mottar ikke godtgjørelse for dette.

### **Vederlag**

Det er avtalt fast vederlag på kr. 35 000,- pr. leilighet som dekkes av selger.

### **Hvitvasking**

Eiendomsmegler er underlagt Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 06.03.2009. Dette innebærer blant annet at eiendomsmegler har plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige pengeoverføringer og gjennomføre legitimasjonskontroll av kunden og/eller eventuelle rettshaver av objektet.

### **Tilvalg**

Til gjengitte rammer, tidsfrister og mot et pristillegg er det mulig å få utført individuelle tilpassinger. Endringene som ønskes må avtales i forhold til framdrift. Etter byggestart tas det forbehold om at enkelte endringer ikke kan utføres. Endringer som gjelder fasade og fellesareal kan som utgangspunkt ikke utføres. Det samme gjelder tekniske installasjoner.

Retten til tilvalg/endringer er avgrenset til en verdi av 15% av total kjøpesum for boligen, jfr. «Bustadoppføringslova» § 9. Selger har rett til å kreve betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.m. selv om utarbeidelsen av pristilbud m.m. ikke resulterer i noen bestilling fra kjøpers side, jfr. «Bustadoppføringslova» § 44.

Det vil ikke være mulig å foreta egeninnsats eller benytte seg av andre leverandører enn de entreprenøren har valgt, før etter overtakelse av leiligheta.

### **Arkitekt**

Arkitektkontoret 4B og Norconsult

### **Byggherre**

Hamarly AS

### **Totalentreprenør**

Veidekke Entreprenør AS