Litjslokheia

Rekkehus

EiendomsMegler 1

Litjslokheia

Rekkehus

Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet:
Alle bildene er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme. Se leveransebeskrivelse for korrekt beskrivelse.

Innhold

Velkommen til rekkehusene på Litjslokheia 5
Om boligene 9
Kart og avstander 10
Situasjonsplan 17
Fordeler med å kjøpe nybolig 29
Byggebeskrivelser 31
Kjøpsprosessen 37
Kjøpsbetingelser 38
Budskjema 47

Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Spennende rekkehus i attraktivt nabolag

Vi har gleden av å presentere et nytt og moderne prosjekt i Litjslokheia. Her skal det bygges flere spennende rekkehus i et rolig, ettertraktet og barnevennlig nabolag.

Rekkehusene ligger høyt og sentralt med utsikt over Fillan og sjøen. Det er gangavstand til sentrum, hvor du finner dagligvarer, kjøpesenter, apotek, kafeer, lege og servicefunksjoner rett i nærheten. Området er barnevennlig og ligger nært skole og barnehage. Fillan byr også på svømmebasseng, bowling, idrettshall, idrettspark, hotell m.m.

Det er kort vei til flotte turområder og severdigheter. Boligene ligger like ved turstien inn til Blåskogshytta. En båt- eller biltur unna finner man både Hopsjøbrygga, Knarren, Ansnes Brygger og Børøsund Marina som alle er serveringssteder med fokus på lokale råvarer. Det arrangeres også konserter, utflukter, ølsmaking, havsafari med RIB, sjøfiske, matkurs med mer.

På Hitra finner man med andre ord noe for enhver smak.

Mateusz Narbut
Eiendomsmegler / jurist
Tlf. 97 15 64 44
mateusz.narbut@em1.no

Aleksander Hansen
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Tlf: 93 28 40 51
aleksander.hansen@em1.no

Rekkehus over 2 plan.
Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

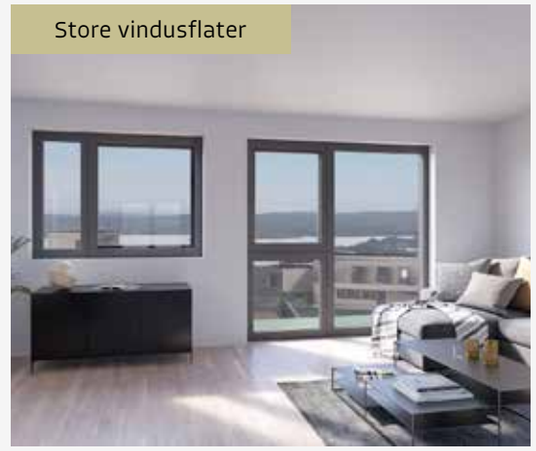
Fra rekkehusene får du god utsikt over Fillan og sjøen
Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Kvaliteter vi vet du vil sette pris på i ditt nye hjem

- Kjøkkeninnredning leveres fra JKE
- Veldig gode solforhold og magisk utsikt over Fillan og sjøen
- Egen parkeringsplass i carport
- Gangavstand til sentrum med butikker, kafeer osv.
- Helt nytt med god standard
- Peisovn av type Duo 5
- Balansert ventilasjon
- Flislagt gulv på bad
- Store vindusflater og mye naturlig lys

For mer info, se leveransebeskrivelse på side 31

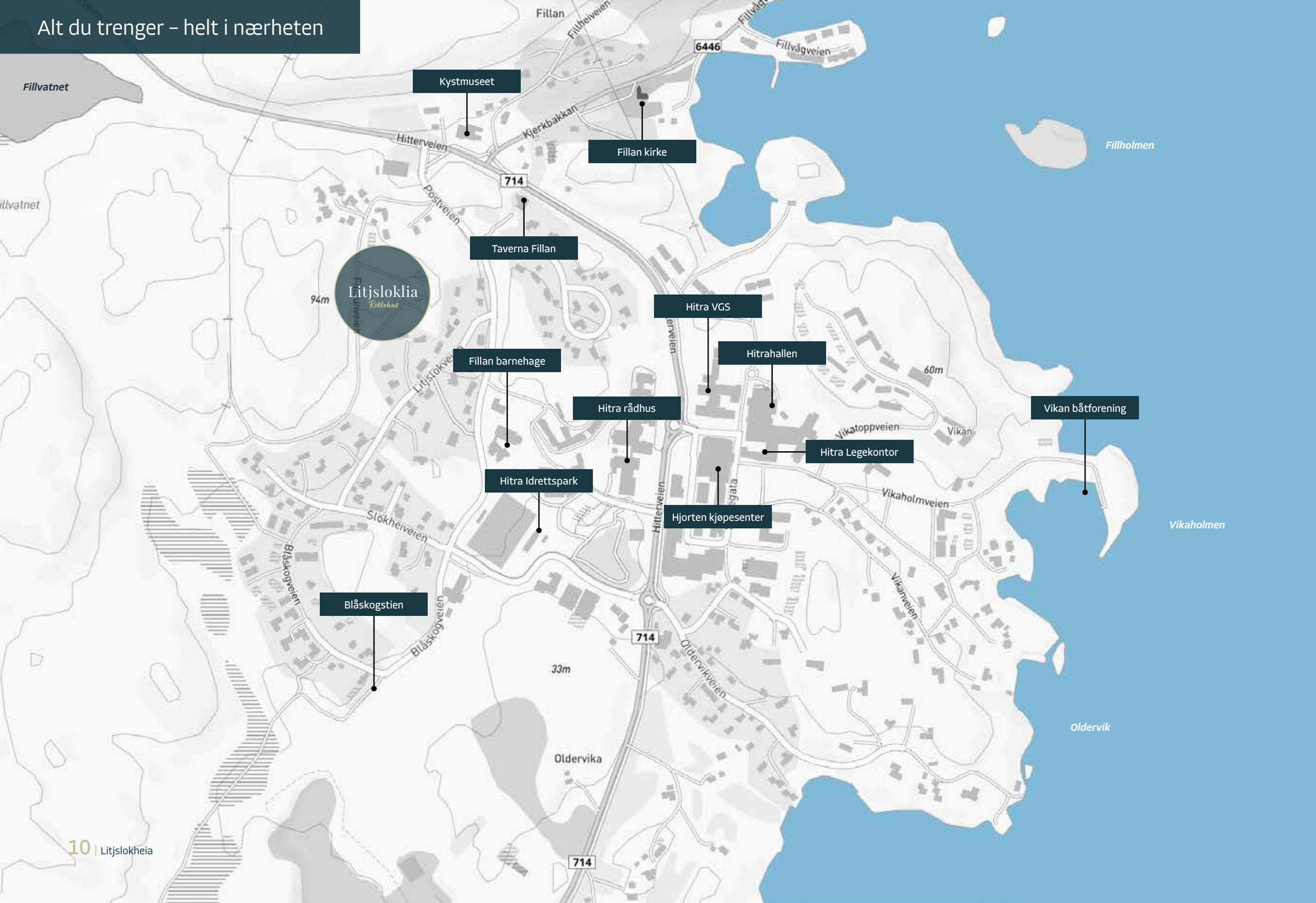


Store vindusflater

Moderne kjøkkenløsninger

Stilrene bad

Alt du trenger – helt i nærheten



750 m
BUSS

Ca 1 km.
Småbåthavn

Ca 1 km.
DAGLIGVARE

Ca 1 km.
APOTEK

Ca 1 km.
VINMONOPOL

Ca 1 km.
POST

Ca 1 km.
TRENINGSSENTER

650 m
IDRETTSANLEGG

Se neste side for utfyllende informasjon →

Nabolagsprofil

Nabolaget Fillan - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Kystmuseet — 5 min
Linje 320, 420, 521 — 0.4 km

SKOLER

Hitra ungdomsskole/Fillan sentra... — 14 min
281 elever, 14 klasser — 1.1 km

Guri Kunna vgs Hitra — 12 min
180 elever — 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hitra Rådhus — 13 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 77/100

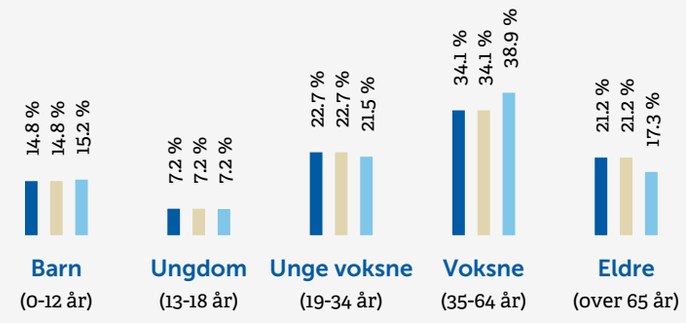
NABOSKAPET

Høflige 65/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fillan	1 233	614
Fillan	1 233	614
Norge	5 328 198	2 398 736

BARNEHAGER

Fillan barnehage (0-5 år) — 14 min
64 barn, 3 avdelinger — 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hitra — 5 min
Post i butikk — 0.4 km

Coop Extra Hitra — 14 min
PostNord — 1.2 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Båt/ferge
3. Gående

VARER/TJENESTER

Hjorten Kjøpesenter — 14 min

Vitusapotek Hitra — 16 min

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 87/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

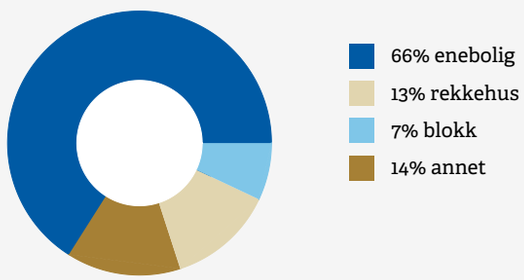
TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

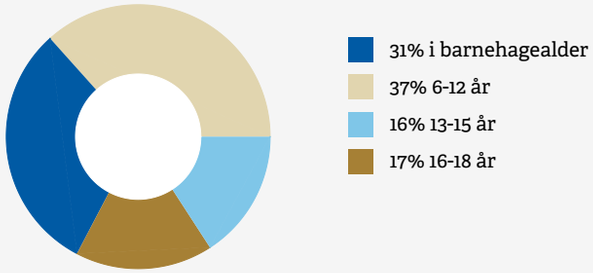
SPORT

Hitra idrettspark	**11 min**	
Fotball, friidrett	0.9 km	
Fillan ballbinge	**11 min**	
Ballspill	0.9 km	

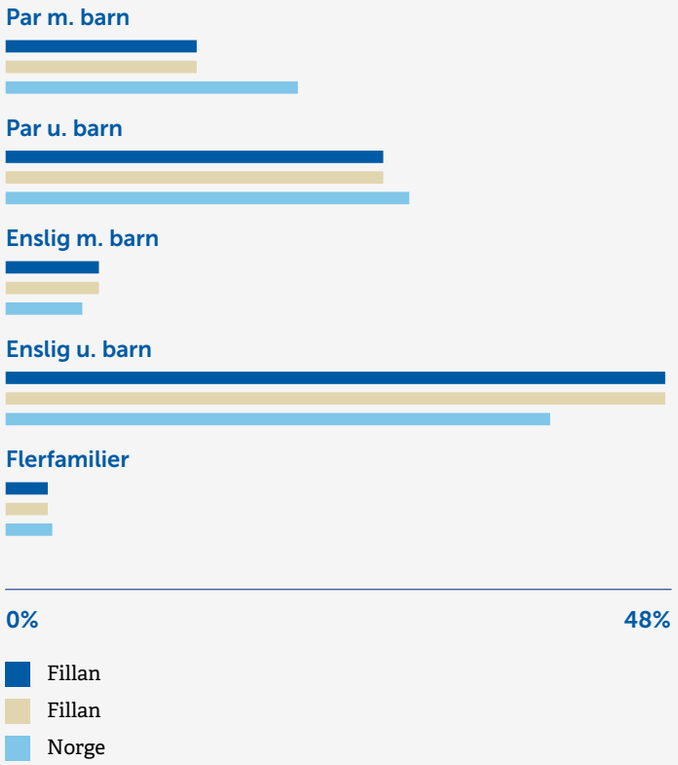
BOLIGMASSE



ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**34%**
Ikke gift	**54%**	**53%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**8%**	**4%**

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Levanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

1.

2.

3.

4.

1. Fillan • **2.** Boligfelt sett fra sjøen • **3.** Sentrum • **4.** Hjorten kjøpesenter

Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Planer

Situasjonsplan, fasader & plantegninger

Hus A

Oversikt over feltet

Rekkehus A - 1. etg.

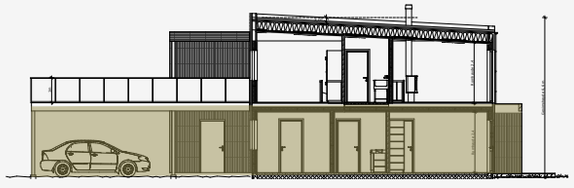
A-1: 103,8 m² BRA **A-2:** 105 m² BRA **A-3:** 105 m² BRA **A-3:** 103,8 m² BRA

Rekkehus A

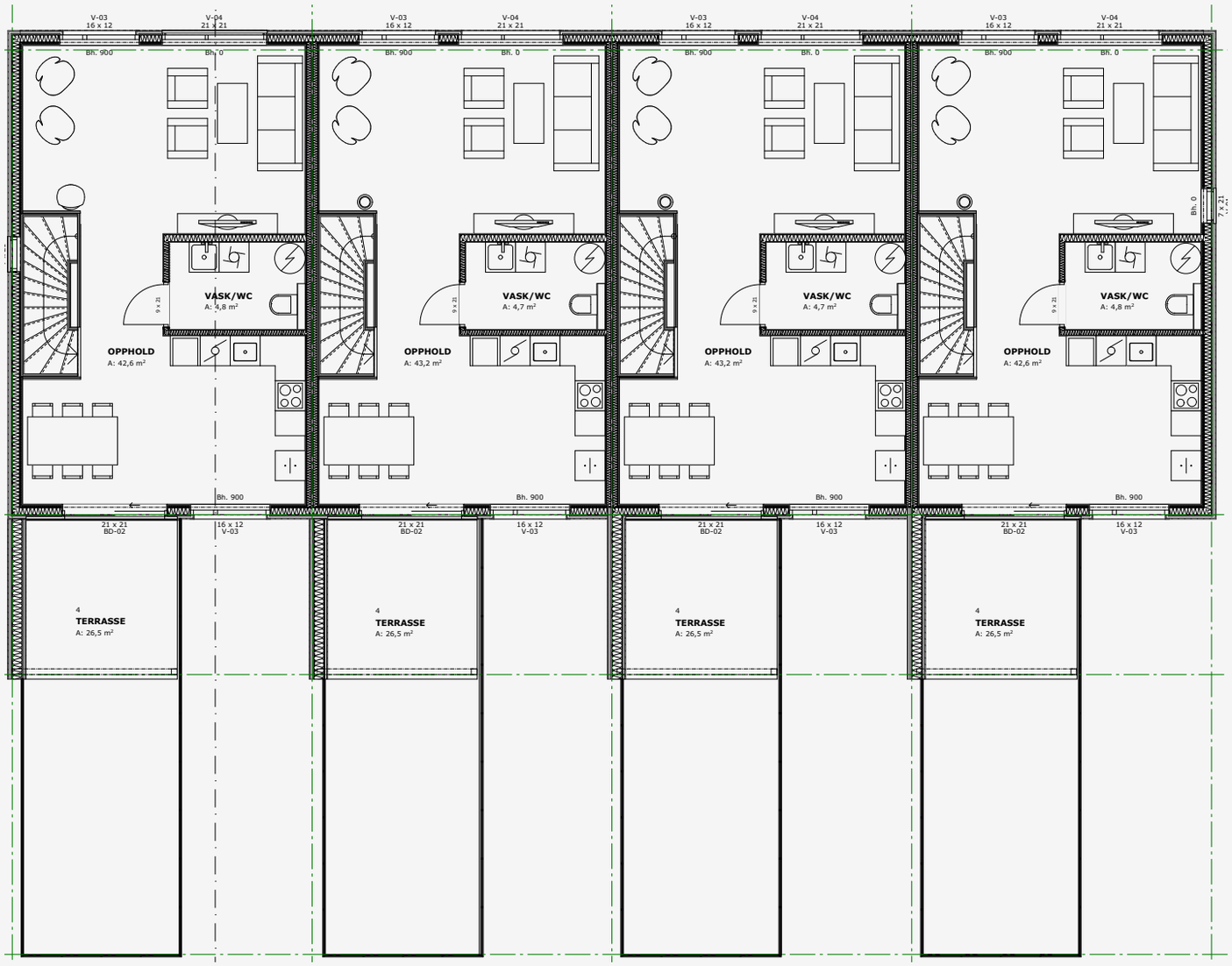
Rekkehus A

1. og 2. etasje

- Store rekkehus over to plan
- Parkering i carport
- Entre med egen bod
- Stue og kjøkkenløsning med god plass til sofagruppe og spisegruppe
- Hjørnekjøkken med mye skapplass
- Bad i 1. etasje, vaskerom/wc i 2. etasje.
- 3 soverom i 1. etasje
- Terrasse på 14,5 M² i 1. etasje + romslig terrasse over carport på 26,5 m²



Rekkehus A - 2. etg.



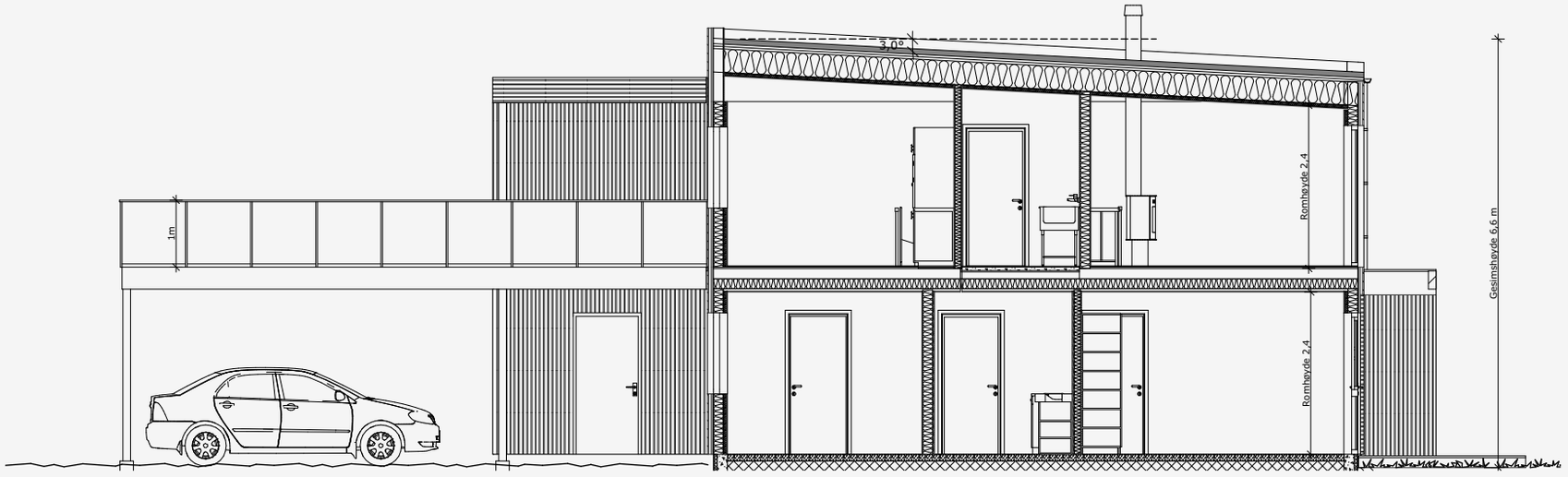
A-1: 103,8 m² BRA

A-2: 105 m² BRA

A-3: 105 m² BRA

A-3: 103,8 m² BRA

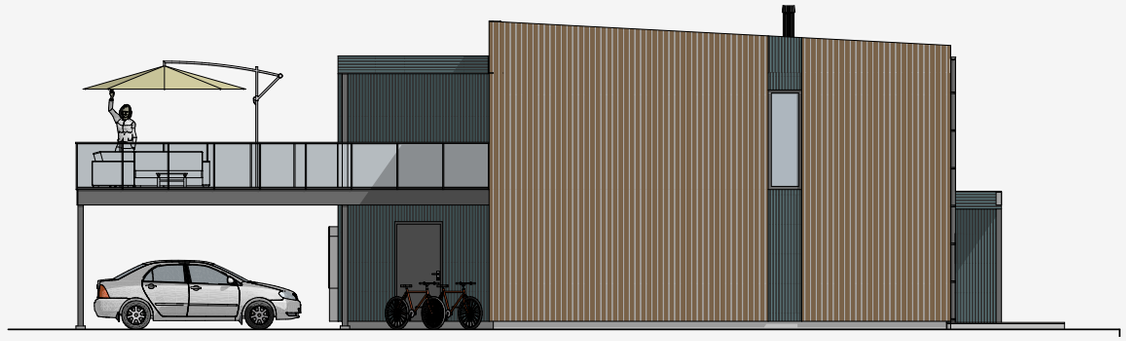
Snitt – Rekkehus A



Snitt A 1:100

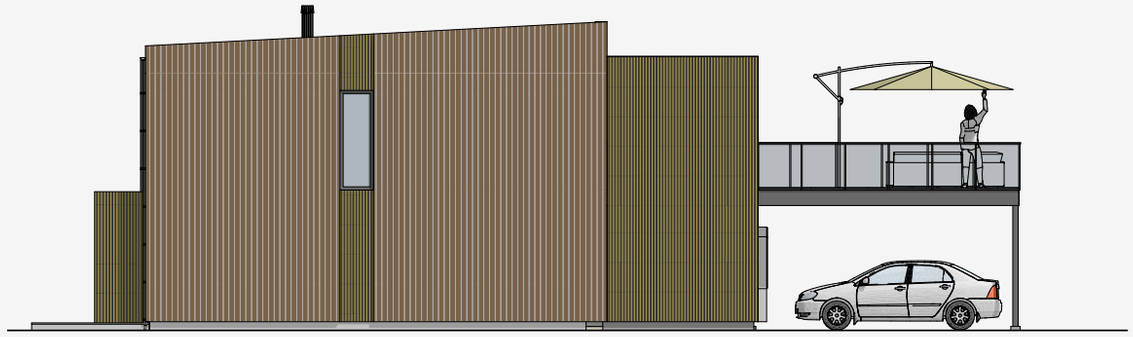
Fasader – Rekkehus A

Fasade vest



Fasade sør

Fasade øst



Fasade nord

Planer

Situasjonsplan, fasader & plantegninger

Hus C

Oversikt over feltet

Rekkehus C - 1. etg.

C-1: 90,2 m² BRA

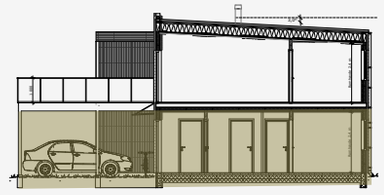
C-2: 90,2 m² BRA

Rekkehus C

Rekkehus C

1. og 2. etasje

- Romslige rekkehus over to plan
- Parkering i carport
- Entre med egen bod
- Stue med god plass til sofagruppe og spisegruppe
- Hjørnekjøkken med mye skapplass
- Bad i 1. etasje
- 2 soverom i 1. etasje og 1. soverom i 2. etasje
- Romslig terrasse på 16,3 m² over carport.

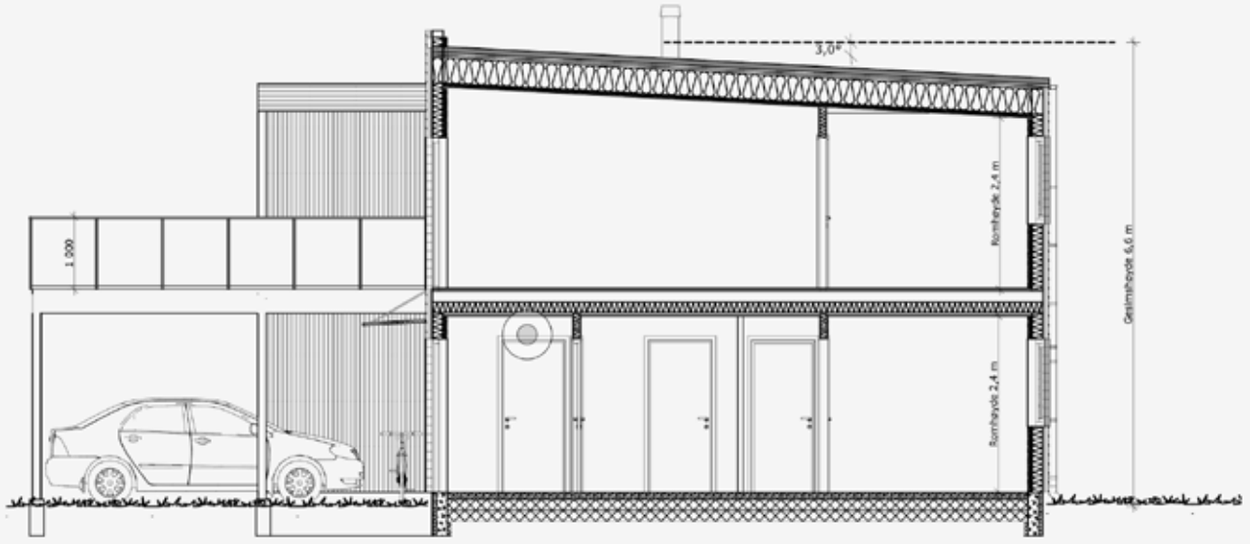


Rekkehus C - 2. etg.

C-1: 90,2 m² BRA

C-2: 90,2 m² BRA

Snitt – Rekkehus C



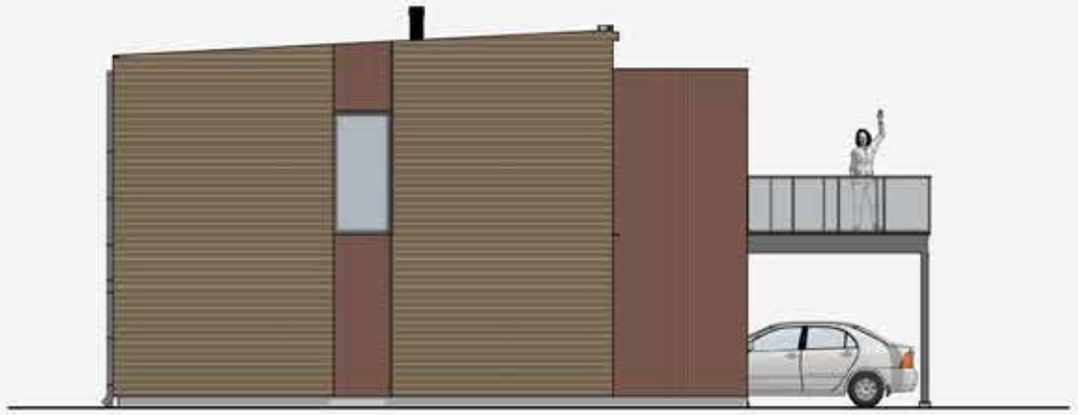
Snitt A 1:100

Fasader – Rekkehus C

Fasade sør

Fasade øst

Fasade nord



Fasade vest

8

FORDELER MED NYBOLIG

ALT ER NYTT

Det gir deg en deilig følelse å være den første som bor i boligen.

NYESTE KRAV OG STANDARDER

Boligen er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklima og miljø.

GOD TID TIL SALG AV EGEN BOLIG

Du får god tid til å forberede flytteprosessen og selge den boligen du allerede har.

SÆRPREG

Du har større mulighet til å påvirke standard og løsninger i boligen.

LAVERE ENERGIFORBRUK

Moderne boliger har bedre isolasjon. Dette gjør deg mindre sårbar for kalde vintre og stigende strømpriser.

INGEN OPPUSSINGS-KOSTNADER

Boligen får en moderne stil med god utforming. Du reduserer risikoen for uforutsette kostnader.

TRYGT KJØP

Etter første år i boligen gjennomføres det en 1-års befaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.

NYTT MILJØ

Du får mulighet til å bli en del av et helt nytt boligmiljø, der ingen har bodd før.

Byggebeskrivelse

Byggebeskrivelse Litjslokheia

1 Innledning
Denne byggebeskrivelse redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen fra Ki Eiendommer AS. Byggebeskrivelsen er et kontraktsdokument som undertegnes av kjøper og selger. Foretas endringer, avtales disse på eget skjema som tilleggsavtale. Byggebeskrivelsen med evt. tilleggsdokumenter vil sammen med tegninger og kontrakt gi en fullstendig dokumentasjon på hva leveransen omfatter.

Boliger fra Norgeshus prosjekteres og bygges i henhold til forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 om tekniske krav til byggverk (TEK17) med tilhørende veiledning (VTEK17), med siste endringer av 11. juni 2018 nr. 854.

Hvor annet ikke framgår av byggebeskrivelsen, av tegningene eller detaljene, gjelder Norsk Standard (NS) 3420 med normale toleransekrav for utførelsen.

Når Ki Eiendommer AS disponerer tomten reguleres kontrakten av «bustadsoppføringslova» og byggblankett 3429.

Ved salg av boliger som er ferdig oppført på det tidspunkt kontrakt skrives, reguleres denne etter «avhendingslova» og byggblankett 3428.

Lokale tilpasninger og variasjoner
Byggebeskrivelsen gjelder for alle våre boliger. For noen typer kan det imidlertid være overflater, løsninger og/eller detaljer som i noen grad avviker fra eller ikke er omhandlet i denne beskrivelsen. I disse tilfeller gjelder byggetegninger og deres bilag.

Ki Eiendommer AS forbeholder seg retten til å kunne foreta mindre endringer av konstruksjoner og/eller i materialvalg. Det forutsettes at disse endringene ikke medfører pristillegg eller forringer kvaliteten i noen grad.

Tegninger
Illustrerte tegninger illustrerer hvordan boligen kan møbleres og innredes. Innredning i planløsning ikke inngår i boligen sin listepris.

Leveranseomfang
Denne byggebeskrivelsen omfatter en innflyttingsklart bolig.

2 Hovedposter i byggebeskrivelsen

- 2.1 GRUNN OG FUNDAMENTER BETONG-, MUR- OG PUSSARBEIDER
- 2.2 BÆRESYSTEMER
- 2.3 YTTERVEGGER
- 2.4 INNVENDIGE VEGGER
- 2.5 DEKKER
- 2.6 YTTERTAK
- 2.7 FAST INNVENTAR
- 2.8 TRAPPER, BALKONGER
- 2.9 DIVERSE
- 3.0 VVS INSTALLASJONER
- 4.0 ELEKTRISKE INSTALLASJONER
- 5.0 TELE
- 6.0 ANDRE INSTALLASJONER
- 7.0 UTENDØRS

2.1 Grunn- og fundamenter, betong-, mur og pussarbeider
Grunnarbeider og gravearbeider samt opparbeiding av utomhusarealer inngår i standard leveranse. Tomten leveres ferdig opparbeidet med P-plass til 2-3 biler, maskin planert uteområde. Vei og gårdsplass leveres med grus.

Betongarbeider i forbindelse med fundamenter, grunnmurer, støpt plate, pilarer etc. med tilhørende materialer omfattes av standard leveranse.

Murerarbeider til blant annet piper, brannmurer, fliser etc. inngår i standard leveranse.

Når det leveres murpipe leveres denne montert og ferdig pusset inklusiv ovn, tilsvarende type Duo 5 i sort.
For de arbeider som ikke er inklusiv kan leveranseomfang avtales nærmere.

2.2 Bæresystem
Våre boliger utføres i tradisjonelt bindingsverk med stendere i konstruksjonsvirke med senteravstand c/c 600mm. Bjelkelag utføres i trekonstruksjoner, dimensjonert jfr. spennvidder og nyttelast.

Takkonstruksjon utføres i trekonstruksjoner, enten av taksperrer eller prefabrikkerte takstoler. Takkonstruksjon samt nødvendige søyler og dragere av limtre eller stål dimensjoneres jfr. stedlig krav til snølast. Innvendig leveres søyler og dragere av limtre i ubehandlet gran, type malingskvalitet og stålkonstruksjoner kles/kasses inn. Utvendige trekonstruksjoner til balkonger og annen bæring leveres impregnert såframt disse er eksponert for fuktighet.

2.3 Yttervegger
Yttervegger bygges opp av tradisjonelt bindingsverk i konstruksjonsvirke og isoleres i henhold til krav i gjeldende Teknisk forskrift. Som grunnlag for energieffektivitet benyttes energirammer i TEK jfr. §14-2, og den enkelte bolig energiberegnes jfr. krav til totalt netto energibehov.

Yttervegger leveres på avrettet plate på mark/murkrone med tetting og svillemembran. Ytterveggen monteres forskriftsmessig til betongen. Til avstiving og vindtetting benyttes vindtettplate med klemte skjøter, og i hjørner og overganger benyttes vindsperrerims, tettebånd og tape.

Yttervegg varmeisoleres med mineralull og tykkelsen bestemmes av krav gitt i forskrift ved energiberegning. Denne vil i noen grad variere fra hustype til hustype, men generelt er det 200mm isolasjon i ytterveggen.

Kledning på yttervegg er enten liggende- eller stående dobbeltfals i 19x148mm gran. Noen hustyper har felter av fasadeplater og disse er medtatt i standard leveranse. Noen hustyper er vist med natursteinsforblending eller annen trekledning enn beskrevet over. Dette inngår ikke i standard leveranse.
Utvendig kledning som leveres grunnet bør overmales etter få måneder for å forlenge levetiden.

Forts.

Det er krav fra Hitra Kommune at feltet skal ha en helhetlig fargesetting. Det er lagt opp til disse kombinasjonene i Litjslokheia. Utbygger forbeholder seg retten til å avgjøre fargevalg, ut fra hva som passer best iht. gjeldende reguleringsbestemmelser.

Kombinasjon 1:
- Sotgrå 0683 (trestruktur)
- Grå Skifer 1462 (tett maling)

Kombinasjon 2:
- Kastanje 0682 (trestruktur)
- Frostrøyk 1376 (Tett maling)

Kombinasjon 3:
- Skigardsgrå 0659 (trestruktur)
- Skodde 8025 (tett maling)

Kombinasjon 4:
- Sotgrå 0683 (trestruktur)
- Kastanje 0682 (trestruktur)

Innvendig på ytterveggen monteres dampsperre samt platekledning, av mdf-plater.

Vegger til sportsbod og garasjer leveres uisolert.

Vinduer og dører
Vinduer og balkongdører leveres med fabrikkmalt hvit overflate, som 2- eller 3-lags energiglass. U-verdi på vindusleveransen beregnes for den enkelte bolig og er minimum 1,2 (2- lags glass). Det vil variere fra hustype til hustype hvilken U-verdi som er nødvendig og det kan derfor variere mellom 2- og 3-lags glass på de ulike hustypene. Sprosser, slik de er vist på fasadetegninger, er medtatt i leveransen og leveres utenpåliggende.

For vinduer med bedre U-verdi (3-lags glass) må man forvente utvendig kondens /dugg. Dette skjer på dager etter kalde og klare netter med høy luftfuktighet.

Gode vinduer og dører med lav U-verdi slipper gjennom mindre varme og glasset blir varmere på innsiden og kaldere på utsiden. Da oppstår dugg på glassets utside. Dette skjer særlig på høsten og tidlig vinter. Noen vindusleverandører har tilvalg på antidugg.

Ytterdører leveres i utgangspunktet som på tegning med fabrikkmalt hvit overflate fra standard sortimentet fra kjente merkevarer. U-verdi på minimum 1,2.

For boliger der krav om tilgjengelig boenhet inntreffer (alle hovedfunksjoner på inngangsplan og trinnfri gangadkomst) vil det være krav til at inngangsparti og hovedinngangsdør er synlig i forhold til omliggende flater. Kravet oppfylles ved at belysningsstyrken tilpasses material- og fargebruken slik at inngangspartiet og hovedinngangsdøren blir synlig i forhold til omliggende flater med luminanskontrast minimum 0,4. For å oppfylle kravet vil man eksempelvis ikke kunne levere hvit dør til hvitt hus. Våre arkitekter kan ved ønske og behov gjøre vurderinger rundt fargevalg for å finne løsninger som tilfredsstiller nevnte krav.

Dør til garasje leveres som på tegning, fabrikkmalt hvit overflate fra standard sortimentet fra kjente merkevarer. Garasjevindu leveres med 2-lags glass og i fabrikkmalt hvit overflate. Garasjeport er leddport i stål med motor.

Foringer og listverk levers jfr. kategori beskrevet i kapittel 1.

Vinduslufting i form av gjennomlufting er lagt til grunn som tiltak for å unngå overtemperatur. For boliger med stort vindusareal i solbelastet fasade kan det være nødvendig å gjøre en vurdering av behov for utvendig solskjerming for å sikre tilfredsstillende inneklima. Vurderingen bør gjøres under planleggingen slik at evt. screens kan integreres i fasaden. Kostnader forbundet med solskjerming inngår ikke i standard leveranse.

2.4 Innvendige vegger
Innvendige vegger bygges opp av konstruksjonsvirke og isoleres med min. 70mm mineralull. Vegger kles med hvite MDF plater. Tykkelse på vegger kan variere, avhengig om de er bærende eller om de omfatter føringer for tekniske anlegg.

Våtrom
For vegger i våtrom er det tilsvarende oppbygning, men standard plater erstattes av baderomsplater/baderomspanel.

2.5 Dekker og bjelkelag
Det er medtatt plate på mark av betong samt isolasjon og radonsperre i standard beskrivelse.

Bjelkelag mellom rom bygges opp av trekonstruksjoner dimensjonert for spennvidder og nyttelast/egenlast i henhold til Norsk Standard. Bjelkelag Isoleres med minimum 150mm lett mineralull samt at det full isoleres i randsone. Det benyttes undergulv av sponplater. Som overflater på gulv er det medtatt laminat av typen Berry Alloc.

Nødvendig nedlekting for tekniske føringer samt himlingsplater/panel. Bjelkelaget isoleres med min. 150mm lett mineralull og til himling benyttes lydbøyler. Til himling benyttes takess eller mdf-plater.

2.6 Takkonstruksjon
Takkonstruksjonen oppføres av prefabrikkerte takstoler eller taksperrer. Takkonstruksjoner med tilhørende dragere og bærebjelker dimensjoneres etter gjeldende forskrifter og stedlige krav til snølast.

Inklusiv i leveransen er nødvendige limtredragere og søyler i gran. For utvendig bæresystem til takkonstruksjoner leveres limtre, impregnert etter behov. Innvendig vil synlige ståldragere og søyler kasses inn.

I himling under takoverbygg og lignende legges det lekter samt Royal impregnert dobbelfalset kledningsbord, tilsvarende som på vegg.

Betongtakstein, dubbelkrum i sort, er beregnet for boliger vist med takstein, selv om illustrasjoner kan vise andre materialer. For boliger med listetekking/stålplatetak er det Clickfalsplater som er medregnet. Takrenner og taknedløp med tilbehør leveres i sort stål. Pipehatter og beslag for lufting etc. er medtatt.

For flate tak er det kompakttak med tekning av asfaltbelegg eller takfolie med sveisede skjøter.

Oppbygging for pulttak
- Nødvendig parapet
- Taktekning av asfaltbelegg eller takfolie med sveisede skjøter med fall til takrenne
- Taktro av plater
- Luftesjikt
- Diffusjonsåpent undertak
- Takkonstruksjonen varmeisoleres med isolasjon av mineralull i henhold til energiberegning. Typisk vil være at isolasjonstykkelse er ca. 300mm i snitt
- Taksperrer av konstruksjonsvirke/limtre/I-bjelker dimensjonert jfr. stedlig snølast

- Dampsperre
- Nedlekting for himling
- Himling av fabrikkmalte MDF produkt

Takutstikk kles med kledning tilsvarende veggkledning inklusiv nødvendig lufting med fluenetting i luftespalte. Vindskier med imp. toppbord.

Feieplattform eller stige ut over dette er ikke medtatt i standard leveranse.

2.7 Fast inventar
For alle våre husmodeller er det tegnet og priset forslag til både baderoms- og kjøkkeninnredning fra vår leverandør. Kjøkkeninnredning leveres fra JKE, og det er valgt løsninger med god kvalitet. Veiledning om priser og mulighetene for oppgradering fås hos den enkelte Norgeshusforhandler eller til kjøkkenleverandøren.

Garderobeskap og innredning til disse er ikke medtatt i standard leveranse.

I standard leveranse er det medtatt murpipe eller stålpipe samt peisovn, type Duo 5. Nødvendige brannmurer eller tilsvarende er medtatt.

Det leveres 1 stk. 6 kg. godkjent brannslokningsapparat pr. boenhet.

2.8 Trapper/balkong/terrasse
Balkonger leveres der dette er vist på tegning. Nødvendige søyler og dragere er medregnet og dimensjonert etter stedlige krav til snølast. Alt trevirke til balkonger leveres i ubehandlet trykkimpregnert furu. Tette balkonger har i tillegg taktroplate, tett takbelegg og utvendig taknedløp. Fundamenter, betongsøyler og innstøpte søylesko inngår i standard leveranse. Terrasser på bakkenivå er medtatt i standard leveranse når de er under takoverbygg. Terrasser ut over dette er ikke medtatt selv om det kan være tegnet inn på flere av våre hustyper. Terrasser og størrelser på disse bør planlegges etter terreng og tomteforhold og Norgeshusforhandler kan bistå med planlegging og prissetting av dette.

Tremmegulv ved inngangsparti og utenfor vaskeromsdør er medtatt. Trapper leveres etter mål tatt på stedet. Alle trapper er åpne (uten stusstrinn) og leveres uten for- og bakkantlist. Trappene produseres iht. gjeldene byggeforskrifter med hensyn til barnesikring, stigningsforhold, trinnstørrelse og høyde. Returgelender leveres som enkelt spilegelender.

Trapper leveres i fabrikkmalt hvit utførelse, type Fauna fra Stryntrappa med beisede trinn av furu.

Loftsluke til uinnredet loft er ikke med i standard leveranse.

2.9 Diverse
Følgende inngår ikke i standard leveranse, selv om disse i noen tilfeller kan være inntegnet eller vist på illustrasjoner:

- Badstueinnredning som ovn og benker
- Garderobeskap og skyvedørsgarderober med innredninger
- Spilehimling
- Badekar
- Stiplede vegger
- Utvendige trapper
- Murte ildsteder
- Natursteinforblending av yttervegg og piper
- Villmarkspanel
- Parapet og fasadekledning i båndtekking
- Torvtak
- Skifertak
- Tretak
- Båndtekking
- Sentralstøvsuger
- Gulv på uinnredet loft

Følgende kan spesielt nevnes vedrørende kostnader som må påregnes og som ikke inngår i standard leveranse:

- Avgifter til offentlige myndigheter, nettselskaper, energiverk, fiber- og kabelselskaper etc. samt for permanent strømtilkobling
- Overflatebehandling på utvendige materialer
- Søppeldunk, søppelstativ, postkasse, feieplattform og evt. stig opp på pipe
- Innvendig eller utvendig solavskjerming for å redusere faren for overoppheting
- Nummerskilt
- Blomsterbrett og blomsterkasser
- Antenner

3.0 VVS – INSTALLASJONER
Avløpsledningene i bunn legges fra 1 meter ut fra grunnmur og fram til inntegnet utstyr i kjeller/sokkel/hovedplan. Vanninntaket legges fra 1 meter ut for grunnmur og fram til innvendig stoppekran.

Sanitærutstyr leveres i hvit farge. Ett-greps blandebatteri og tappekraner er forkrommet. Alle skjulte vannledninger legges heltrukket, rør i rør.

Åpne installasjoner legges av stive kobberrør. Avløpsrørene er i plast. Jordingsmuffe er medtatt. For rom med vanninstallasjoner der det ikke er sluk leveres installasjonene med automatisk vannavstenging. Reduksjonsventil og vannmåler er ikke medtatt i standard leveranse.

Utvendig:
- 1 stk. 1/2" tappekran frostfri.

Kjøkken:
- 1 stk. ett-greps blandebatteri på oppvaskbenk med kran for avstenging av oppvaskmaskin
- Automatisk vannavstenging monteres i kjøkkenbenk

Bad:
- Dusj på vegg med ett-greps blandebatteri
- Servant med ett-greps blandebatteri og vannlås
- Sluk i gulv medtatt
- WC veggheng toalett hvis ikke annet framkommer av tegning
- Ved kombinert bad/vaskerom leveres kran og avløpstrakt for vaskemaskin
- Dusjhjørne

WC:
- Servant med ett-greps blandebatteri og vannlås
- WC veggheng toalett hvis ikke annet framkommer av tegning
- Automatisk vannavstenging monteres på WC, så framt det ikke er montert sluk

Vaskerom:
- Vaskekar med blandebatteri
- Kran og avløpstrakt for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder 200 l montert på vaskerom/bod/teknisk rom hvis ikke annet blir avtalt
- På vaskerom leveres 1 stk. gulvsluk i plast
- Fordelerskap for varmt og kaldt vann
- Ved kombinert bad/vaskerom inngår dusj, dusjkabinett og WC hvis inntegne

Ventilasjon
Balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner leveres

Forts.

og monteres både i hovedleilighet og bileilighet. Synlige kanaler innkasses. Himling fores ned der dette er inntegnet på plantegning.

På rom der det er nødvendig å sikre tilstrekkelig frisklufttilførsel monteres det veggventiler.

Følgende inngår ikke i leveransen:

- Drensledninger og avløpsledninger for takvann
- Reduksjonsventil dersom dette er nødvendig
- Stiplede badekar og innredninger med tilhørende armaturer og garnityr
- Vannmåler
- Sentralstøvsuger

4.0 ELEKTRISKE INSTALLASJONER
Gjeldende NEK 400 legges til grunn ved prosjektering og utførelse av all installasjon Norgeshus sine boliger. Det skal etter NEK 399 etableres tilknytningsskap på utside av bolig. Dette vil være tilknytningspunktet fra nettselskap og eventuelt leverandør kablet tv/ data o.l.

Installasjonen inkluderer:
- Tilknytningsskap for inntak fra nettselskap og leverandør av tv/data
- Inntakskabel fra tilknytningsskap til sikringsskap
- Røropplegg for svakstrøm (tv/data) fra tilknytningsskap
- Røropplegg for TV-antenne fra teknisk rom til stue
- Røropplegg (32mm) fra sikringsskap til carport/garasje for klargjøring fremtidig ladeuttak for elbil
- Ringjord (hovedjording), utjevningsforbindelser og tilkobling av «tjømemuffe»
- Sikringsskap komplett med nødvendig antall kurser og jordfeilautomater
- Astronomisk ut for styring av utelys
- Branndetektorer seriekoblet og tilkoblet nettspenning. Antall framkommer av romskjema
- Standard installasjon med antall stikkontakter, brytere og lyspunkt i henhold til anbefalinger i gjeldende normer.
- Ringeanlegg, komplett

Den elektriske installasjonen utføres så langt som mulig som skjult røranlegg.

Lysutstyr og varmeutstyr inngår i standard leveranse. Alle lysarmaturer har LED lyskilde. Varmeutstyr er klargjort for nattsenking. Utarbeidet romskjema/punktbeskrivelse for den enkelte bolig er tilgjengelig og kan innhentes hos lokal Norgeshusforhandler.

5.0 TELE
Avsnittet omfatter tele og automatisering men er ikke medtatt i standard leveranse. Typiske arbeider som inngår er tilrettelegging for alarm, lys og bilde samt annen smartteknologi.

6.0 Andre installasjoner
Avsnittet omfatter andre konstruksjoner som ikke er beskrevet over og inngår derfor ikke i standard leveranse. Dette kan eksempelvis være anlegg i forbindelse med avfall og renovering, heiser og løfteplattformer og typiske prefabrikkerte rom som kjølerom, vinrom samt infrarøde badstuer. Jacuzzi, badestamper og tilsvarende omfattes ikke av standard leveranse. Norgeshus har avtaleleverandører på flere av ovennevnte konstruksjoner/produkter og kan levere på forespørsel.

7.0 Utendørs
Tomten opparbeides iht. situasjonsplan. Gårdsplass leveres gruset.

Garantier
Som garanti for leveransen skal utbygger stille sikkerhet fra bank eller annen finansinstitusjon i henhold til bustadoppføringslova.

Forsikring
Utbygger tegner komplett byggeforsikring. Denne gjelder fram til bygget overtas av tiltakshaver og omfatter skader i byggeperioden. Fra og med overtakelse av boligen tegner kjøper egen husforsikring samt. innboforsikring.

Forbehold med leveransen
Overflatebehandling på produkter som er hvite, eksempelvis listverk, dører og vinduer samt trapp leveres «fabrikkmalte». I byggeprosessen kan det oppstå mindre riss og bevegelsessprekker som ikke er reklamasjonsberettiget. Sår og mindre skader flikk- males på stedet og listverk leveres med synlig spikring.

I en bolig er det mye trebaserte produkter som påvirkes av temperatur og fuktighet. I disse vil det oppstå bevegelse og det kan medføre knirk i blant annet parkett og trapper. Det vil det oppstå tørkesprekker i byggets første leveår på grunn av at trematerialene tørker, dette er en naturlig konsekvens og må påregnes.

Noe innkassing av ventilasjonskanaler kan være nødvendig selv om dette ikke er vist på kontraktsunderlag/tegninger.

Dersom det etter overtagelse utføres arbeider med hulltaking i damp- og/eller vindsperresjiktet vil Norgeshusforhandleren sin garanti med hensyn på tetthet og videre følgeskader bortfalle.

Areal
Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir boligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for ev. innvendig bod. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor, eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/ større enn markedsført areal.

Budsjett

SAMEIET LITJSLOKHEIA REKKEHUS

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	
Startkapital	225.000
Inntekter drift	233.910
Sum inntekter	**458.910**

KOSTNADER	
Styrehonorar inkl. aga	11.410
Forretningsførerhonorar	40.000
Administrasjon og møter	5.000
Diverse driftsmateriell	10.000
Forsikring	67.500
Snørydding/strøing	30.000
Vedlikehold felles utomhusarealer/lekepass	20.000
Avsetning fremtidig vedlikehold	50.000
Sum drifts- og finanskostnader	**233.910**

RESULTAT	**225.000**

MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER		
Seksjon 1	**Rekkehus A-1**	**1.229**
Seksjon 2	**Rekkehus A-2**	**1.238**
Seksjon 3	**Rekkehus A-3**	**1.238**
Seksjon 4	**Rekkehus A-4**	**1.229**
Seksjon 5	**Rekkehus B-1**	**1.229**
Seksjon 6	**Rekkehus B-2**	**1.238**
Seksjon 7	**Rekkehus B-3**	**1.238**
Seksjon 8	**Rekkehus B-4**	**1.229**
Seksjon 9	**Rekkehus C-1**	**1.114**
Seksjon 10	**Rekkehus C-2**	**1.114**
Seksjon 11	**Rekkehus D-5**	**1.469**
Seksjon 12	**Rekkehus D-4**	**1.486**
Seksjon 13	**Rekkehus D-3**	**1.486**
Seksjon 14	**Rekkehus D-2**	**1.486**
Seksjon 15	**Rekkehus D-1**	**1.469**

FORUTSETINGER

- Foreslåtte budsjettposter baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet. Endringer i prosjekteringen samt eierbrøk/arealer vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader. Prisene er basert på estimater. Administrasjonskostnader og driftsmateriell fordeles med lik andel pr. seksjon, øvrige fordeles iht. eierbrøk.
- Sameiet tar stilling til om det skal inngås individuell eller kollektiv avtale på internett og kabel tv. Ved kollektiv avtale skal kostad fordeles med lik andel pr. seksjon.
- Det forutsettes at kommunale avgifter og renovasjon faktureres direkte til hver seksjon.
- Dersom fasader leveres grunnet må det påregnes overmaling innen første driftsår, kostnaden er ikke medtatt i budsjettet.
- I henhold til reguleringsplan ID 201502 skal lekeplass merket Lek_1 (gnr 93 bnr 174) benyttes av bl.a. seksjonene i Sameiet Litjslokheia rekkehus. Det må påregnes andel driftskostnad fra realsameie e.l. som etableres for driften av dette området.
- Det må påregnes andel av driftskostnader til Fillaunet Veilag.

Kjøpsprosessen

Lurer du på hvordan et nyboligkjøp forløper? Her får du svarene.

Hvordan går jeg frem for å kjøpe boligen?

Ved å kjøpe nybygg slipper du budrunde! Her er det faste priser og «førstemann til mølla» som gjelder. Dersom du finner en bolig av interesse, kan du uforpliktende reservere boligen gjennom våre meglere i 24 timer.

Når må jeg betale for boligen?

Kun 10 % forskuddsbetaling, resten betaler du ved innflytting/overtakelse. Oppgjøret overføres noen dager før du skal flytte inn. Her er det heller ingen prisregulering for de som har kjøpt. Prisen som er oppgitt ved aksept av bud (bindende kjøpsbekreftelse) er derfor det samme som man må betale når man overtar eiendommen. Eventuell risiko for prisstigning i byggekostnader hviler på utbygger.

Hvordan er prosessen etter jeg har kjøpt?

Det første som skjer etter man har kjøpt er, kontraktsmøte med megler. Deretter inviterer vi til tilvalgsmøte med utbygger dersom det fortsatt er mulig å gjøre endringer. Tilvalgsmøtet kan være en god stund etter kontraktsmøtet dersom bygging ikke er vedtatt enda. Ca én måned før man skal flytte inn får man sammen med utbygger komme inn i boligen for en ferdigbefaring.

På en slik befaring går man over leiligheten sammen med en takstmann for å avdekke eventuelle feil som må rettes før overtakelse. Endelig dato og klokkeslett for overtakelsen varsles senest 4 uker før. Etter første år i boligen gjennomføres det en 1-års befaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.

Hvordan går man frem for å gjøre tilvalg?

Når du kjøper nytt og kommer tidlig inn i prosessen, har du en unik mulighet til å skape ditt eget særpreg. Etter kjøpet vil utbygger kalle deg inn til et tilvalgsmøte, der du blant annet kan velge mellom ulike typer parkett, kjøkkeninnredning, hvitevarer, fliser på bad, baderomsinnredning etc. Dette fra et utvalg fra gitt leverandør. Husk å spørre megler om tilvalgsfrist, og om det fortsatt er mulig å gjøre endringer dersom byggeprosessen er i gang. NB! Tilvalg kan medføre påløpte kostnader.

Hvilke garantier har jeg om jeg kjøper nytt?

Hvis du har kjøpt en bolig som er under oppføring, gjelder Bustadoppføringsloven. Denne loven inneholder en garanti som beskytter kjøpere av nyoppførte boliger. Garantien varer i 5 år og ivaretar kjøpernes interesser i forhold til entreprenøren/utbygger. Du som kjøper er dermed beskyttet mot urimelige avtalevilkår, mangler og byggefeil.

Kjøpsbetingelser

09.03.2021

Kjøpsbetingelser Litjslokheia

Dato: 09.03.2021

Meglerforetak:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Org.nr: 936 159 419
Postboks 6054, Torgarden
7434 TRONDHEIM

KJØPSBETINGELSER

for leiligheter/boliger under oppføring i prosjektet Litjslokheia Rekkehus av 09.03.2021

Oppdragsnr.: 44200160

Beskrivelse av Prosjektet:
Litjslokheia Rekkehus er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn med totalt 15 boenheter i rekkehus. Disse kjøpsbetingelsene gjelder for trinn 1 som består av 6 boenheter som i situasjonsplan er vist som Rekkehus A og Rekkehus C.

Feltet ligger på felt BKS 1 i områdets reguleringsplan. Rekkehusene er planlagt organisert som ett eller flere eierseksjonssameier. De øvrige trinnene med rekkehus/leiligheter vil også bli organisert som eierseksjonssameier og/eller borettslag. Grøntarealer/lekeplasser er planlagt skilt ut som egne matrikler og deretter organisert som velforening/realsameie. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall eierseksjoner/enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Adresse og matrikkelnummer:
Eiendommen er pr. i dag ikke tildelt adresse.
Eiendommen har gnr. 93 bnr. 193 i Hitra kommune.
Eiendommen vil ev. bli fradelt, og seksjonert, og hver leilighet/bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt:
Ca. 4291 kvm felles eiertomt. Eksakt tomteareal vil foreligge etter ev. fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen.
Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

Regulering:
Eiendommen omfattes av kommuneplan Hitra vedtatt 07.09.2017.
Eiendommen omfattes også av reguleringsplan "Litjslokheia, gnr 93 bnr 1 m.fl.", med plan-ID 201502, vedtatt 10.12.2015. Eiendommen ligger på felt BKS 1, og er regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser
b) Utbyggingsrekkefølge:
Delområdene BB 1, BKS 1, BFS 1-4, BFS 6 og BFS 7 skal være ferdig utbygget eller igangsatt i sin helhet før øvrig delområder kan bebygges.
c) Eksisterende del av Fillanvegen må breddeutvides slik at den er tilpasset den nye vegen videre, samt at det må legges fortau helt ned til eksisterende gangveg mellom Postveien og FV 714 før det tillates utbygging i området.

Før ferdigattest /midlertidig brukstillatelse
d) For byggetiltak innenfor det enkelte felt BKS 1-3, BB 1-3 skal nærlekeplass være ferdig opparbeidet. Ansvar for drift og vedlikehold skal overføres til velforening/boligsameie.
e) Kjøreveg 1 (o_Kj 1) og Fortau 1 (o_F 1) tilhørende det enkelte felt, skal være opparbeidet

§ 4.8 Universell utforming og tilgjengelig boenhet
Alle boenheter innenfor felt BKS som ikke har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan skal forberedes for ettermontering av trappeheis eller løfteplattform.

§ 4.10 Parkering
b) For konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse BKS 1-3 og BB 1-3 skal det etableres 1,5 biloppstillingsplass per boenhet over 60 kvm.
c) Det skal etableres 1 gjesteplass pr. 10.boenhet.
d) For boliger større enn 60 kvm BRA skal det etableres min. 2 sykkeloppstillingsplass pr. boenhet.

§ 4.10 Krav til private uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal for private uteoppholdsarealer er for konsentrert småhusbebyggelse 50 kvm pr. boenhet. Dette skal dekkes via private balkonger, terrasser og/elle andre uteplasser på bakkenivå.

§ 4.11 Krav til felles uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal (MUA) for felles uteoppholdsarealer er for rekkehus og flerfamiliehus 25 kvm pr. boenhet.
§ 5.6. Lekeplasser (f_Lek 1-4)
Lekeplassen merket f_Lek 1 skal være felles for boliger i felt BB 1 og BKS 1.

Det er gitt igangsettingstillatelse for prosjektet den 03.11.2020, til 4 rekkehus med totalt 15 boenheter.

Kopi av reguleringsplan/igangsettingstillatelse ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt.
Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Hele Litjslokheia vil de neste årene være under utbygging, og kjøper må påregne byggeaktivitet i området.

Vei-vann-kloakk:
Veien er iht. reguleringsplan regulert til offentlig vei. Eiendommen kan bli tilknyttet privat vei/ Fillaunet veilag, og kjøper må ev. påregne andel kostnader ifm drift og vedlikehold av veg.
Vann og avløp er offentlig via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Det vil bli gitt rett til eier av reguleringsområdet O_N3 på gnr. 91 bnr. 1 til for inntil 5 boenheter å koble seg på infrastruktur over eiendommen, herunder veg, vann, kloakk, strøm og trekkrør for fiber i den grad disse vil gå over eiendommen. Kostnaden tilfaller Hitra kommune.

Forurensing i grunn:
Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset som medfører behov for tiltak.

Forts.

Brukstillatelse/ferdigattest:
Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan det likevel utstede midlertidig brukstillatelse når kommunen finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse kan gis skal nærlekeplass være opparbeidet, samt at Kjøreveg 1 (o_Kj 1) og Fortau 1 (o_F 1) tilhørende det enkelte felt skal være opparbeidet.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunkt, vil et beløp av oppgjøret bero på meglers klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av § 47 garanti, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Visning
Se annonse på www.litjslokheia.no, www.eiendomsmegler1.no, www.finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Pris
Se prisliste.

Finansiering
Kjøper er innforstått med at en for selger, tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler1.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.
Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen.

Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere.
Kontakt megler om dette.
Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

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

- Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi	Se prisliste
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr 585,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr 585,-
- Stiftelsesgebyr sameie, pr. seksjon	kr 3.200,-
- Startkapital	kr 15.000,-
- Dokumentavgift, andel velforening/realsameie	kr 125,-

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

Tilknytning og abonnement TV/internett bekostes av kjøper.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsgebyr må dekkes av kjøper. Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/ økning være selgers ansvar og risiko.

Forskudd/Delinnbetaling:
Delinnbetaling: 10% av kjøpesummen ved igangsetting
Sluttinnbetaling: 90% av kjøpesummen + omk/ev. kundeendringer ved endelig overtakelse

Delinnbetaling 10%:
Selger plikter å varsle megler og kjøper senest 2 uker før innbetaling skal skje.
Det vil bli utsendt faktura på beløpet når garanti iht. Bustadoppføringslovas § 12 og § 47 er utstedt på vegne av selger. Bruk kontonummer og kid-nummer oppgitt på tilsendte faktura.

Blir ikke beløpet innbetalt i rett tid i samsvar med avtalen, regnes dette likt med manglende betaling. Delinnbetalingene konverteres som en del av kjøpesummen sammen sluttoppgjøret når denne skal innbetales pr. oppgjørs- og overtagelsesdato.

Sluttinnbetaling:
Innbetaling av sluttoppgjør samt omkostninger og ev. kundeendringer innbetales pr. overtagelse til meglers klientkonto nevn i kontraktens pkt. Oppgjør/Tinglysing.

Delinnbetalingen er selgers penger når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter buofl. §§ 12 og 47 eller når selger har stilt garanti etter buofl. § 12 og kjøper har fått heftelsesfri hjemmel til eiendommen.

Det godskrives ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jfr. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Om selger stiller §47 garanti vil forskudd/deloppgjør som kjøper innbetaler til meglers klientkonto, utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter til kjøper opphører.

Kommunale avgifter og formuesverdi:
Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse.
Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille).
Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Sameie/forretningsfører:
Selger har, på vegne av sameiet, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med 6-12 mnd oppsigelse.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, og sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler vil bli gjennomgått.

Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse, ev. via startkapital.

Vedtekter:
Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak mv.
Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden.
Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

Felleskostnader:
Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA).

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter.
Kommunale avgifter, innboforsikring, renovasjon, abonnement TV/internett og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet. Kostnader for velforening/realsameie er ikke hensyntatt i budsjettet.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av Brauten Eiendom AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 15.000,- som settes av til startkapital til sameiet.
Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

Garasje/parkering:
Det vil bli etablert én carport pr. leilighet, samt én utvendige p-plass på fellesareal.

Parkering i carport vil bli seksjonert som tilleggsareal til leilighetene. Hver leilighet vil få midlertidig eksklusiv bruksrett via vedtekter til utvendig parkeringsplass tilknyttet sin leilighet.
Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av carport/parkering vil bli.

Overtakelse av parkeringsplass skjer samtidig med overtakelse av leiligheten/boligen, og selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene.

Velforening/Realsameie/Veilag
Det er pliktig medlemskap i områdets velforening/realsameie/veilag som ev. blir etablert i boligfeltet. Medlemskapet kan bli tinglyst som heftelse på eiendommen.
Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter, og har ansvar for drift og vedlikehold av alle private fellesanlegg, herunder fellesområder, ev. lekeplasser, felles adkomster, og ev. felles tekniske anlegg. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

Velforeningen/realsameiet vil ha eget budsjett og vedtekter.
Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for ev. maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste.

Utbygger forbeholder seg retten til å beslutte ev. overskjøting av fellesareal til velforeningen/realsameie.

Selger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting av hjemmel til velforeningen til alle trinn innenfor feltet er ferdigstilt. Eiendommen overtas trinnvis iht. ferdigstillelse. Selger har rett til å viderefakturere faktiske kostnader for overtatte arealer, herunder eiendomsskatt o.l. selv om overskjøting ikke er foretatt.

Dersom overskjøtingen ikke skjer samtidig med overskjøting av bolig, vil et beløp bli tilbakeholdt på meglers klientkonto som sikkerhet for overskjøting.

Leverandøravtaler:
Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtaler vedrørende f.eks.:

- Vaktmester
- Forretningsfører
- TV og internett

Øvrige kjøpsforhold

Selger:
KI Eiendommer AS, org.nr: 879 331 722.
Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selgers forbehold:
Selger tar forbehold om følgende:

- At det forhåndsselges 2 av 4 boenheter i "Rekkehus A", og 1 av 2 boenheter i "Rekkehus C"
- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.10.2021.
Forbehold anses avklart først når Selger har erklært dette uttrykkelig overfor kjøper. Selv om omstendighetene i forbeholdene inntatt over er inntruffet, kan Selger avvente erklæring om frafall av forbeholdene til fristen for avklaring av forbeholdene er kommet.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd.
Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Selger har anledning til å slette forbehold eller flytte frist for forbehold for usolgte bygg eller enheter i prosjektet. Kjøper informeres om at dette kan medføre lengre byggeaktivitet for prosjektet i sin helhet.

Parter er ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke er avklart innen ovennevnte frist. Partene har ved et slikt bortfall av kontrakten intet å kreve av hverandre.

Offentlige forbehold:
Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk/renovasjon m.m.

Forts.

Overtakelse:
Beregnet ferdigstillelse er 12 - 14 mnd etter at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 15 etter sletting av selgers forbehold.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusiv omkostninger er bekreftet mottatt på meglers 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 oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen skal leveres i byggrengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1-års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

Fellesarealer/utomhusarealer:
Hvert leilighet vil få midlertidig bruksrett via vedtektene til hage i tilknytning til sin rekkehusleilighet.

Overtakelse av felles- og utearealer skjer samtidig med at den enkelte leilighet/bolig overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.
Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann.
Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Heftelser/servitutter:
Det er lovbestemt panterett til sameiet.
Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter disse:

1911/900130-1/63 07.01.1911 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5056 GNR: 93 BNR: 1

1923/900169-1/63 22.05.1923 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5056 GNR: 93 BNR: 1

1925/901008-1/63 11.05.1925 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5056 GNR: 93 BNR: 1

1976/1575-1/63 20.04.1976 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5056 GNR: 93 BNR: 1

Da eiendommen er under utbygging og ev. fradeling, så gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Generelle forutsetninger:

Kjøpsbetingelser:
Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Boligen er i fortsettelsen omtalt som leilighet. Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig bindende bekreftelse på kjøp og aksept er meddelt.

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle leiligheten.

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene 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- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., 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.

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eietomt, på festet tomt er satsen 1 promille.

Kontraktsvilkår:
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 entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

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

Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Eierforhold:
Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i medhold av eierseksjonslovens § 31.

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan kjøpe og erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Dette gjelder også indirekte erverv.

Garantier:
For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadsoppføringslova §§ 12 og evt. 47.
Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes.
Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse.
Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtagelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages en tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

Byggbeskrivelse/leveransebeskrivelse:
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 tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstille avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420.

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift, så er det ikke krav om at alle vinduer leveres med åpningsmulighet.

Ved modul-/elementbygg, må kjøper avklare med selger vedr. skjøter/overganger etc. samt begrensete muligheter for tilpasninger.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Dette gjelder også ev. sammenslåing eller oppdeling av leiligheter. 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.

Tillegg-/ endringsarbeider:
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 kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist:
Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid.
Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider.
Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto.
Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Selger kan kreve påslag på kundeendringene.

Avbestilling:
Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.
Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53.
Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Forsinkelse kjøper:
Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til 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 kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredsstillende finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler

Forts.

forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg).
Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

Forsinket levering:
Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. 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 anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.
Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper.
Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Energimerking:
Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Arealangivelse:
Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for ev. innvendig bod. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor, eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

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

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler 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 blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

Videresalg av kontraktsposisjon:
Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at
a) ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og
eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
b) ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og
c) at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonsgebyr til megler på kr
10.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Selger/megler 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 megler/selgers samtykke.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

Transport/endring av avtalen:
Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/ hjemmelsforhold, vil det påløpe et gebyr til megler på kr 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/ dokumenter.
Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blanco-skjøte.
Endring krever selgers samtykke.

Spesielle bestemmelser:
Hitra kommune har forkjøpsrett til ubebygd tomt, ved enhver overdragelse, eierskifte eller hjemmelsoverføring, før igangsatt bygging, med unntak av de tilfeller der tomt er solgt til privatperson som ønsker å oppføre bolig for egen husholdning selv.
Utbygger plikter å legge til rette for at minst 20% av boenhetene kan fungere som utleieenheter (gjelder for Litjslokheia Nord og Sør).
Utbygger plikter å opparbeide lekeplass på eiendommen i samsvar med omforent standard. Lekeplassen skal være felles for beboere innenfor planområdet.

Vedlegg til kontrakt:
Stipulert budsjett, utkast til vedtekter, tinglyste erklæringer og kommunale opplysninger er vedlegg til kontrakt men kan fås ved henvendelse til megler.
Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.
Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Kontroll etter hvitvaskingsloven:
I henhold til Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhenting av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument 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. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom budgiver opptrer i henhold til fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis.
Dersom kjøper er en juridisk person (AS mv.) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsmøtet. Firmaattest og/eller fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud.

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.

Personvern:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen.
Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført,

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring
www.em1.no/personvern

Meglers vederlag (eks mva.) som belastes selger:
Provisjon kr 40.080,- pr. solgte enhet, oppgjørsgebyr kr 3.920,- pr. enhet

Budgiving:
Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.
For bolig uten budgiving gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap.
Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne.

Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

Til orientering:
Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

SpareBank 1 SMN

Kjøpe ny bolig?

Da kan det være smart å ta en grundig gjennomgang og sette opp en totaloversikt over økonomien din. Vi gir deg økonomiske råd, og hjelper deg på veien til ny bolig.

Ta gjerne kontakt med en rådgiver i SpareBank 1 SMN på smn.no

Bindende bekreftelse på kjøp, Litjslokheia _____

Kjøpesum iht. prisliste kr. _____+ omkostninger iht. prisliste

Fellesgjeld iht. prisliste kr. _____

Stipulert bokostnad per mnd. iht. prisliste kr. _____

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____v/_____tlf. _____kr _____

Lån i_____v/_____tlf. _____kr _____

Egenkapital i_____v/_____tlf. _____kr _____

Finansiering kr. _____bekreftet av _____Dato / kl._____

For å kunne benytte dine personopplysninger til annet formål enn å kjøpe denne boligen, er vi avhengig av ditt samtykke:

Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig ☐ Ja ☐ Nei

Jeg ønsker å bli kontaktet av SpareBank 1, og samtykker til at mine personopplysninger deles med SpareBank 1 ☐ Ja ☐ Nei

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått 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. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

BUDGIVER 2:

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

Hvordan oppdaget du først prosjektet?

- ☐ Byggeplasskilt
- ☐ Reklame i posten
- ☐ Sosiale media
- ☐ Avis
- ☐ Nettaviser el.
- ☐ Megler
- ☐ Finn.no
- ☐ Bekjent

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

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Litjslokheia

Rekkehus

Mateusz Narbut / Eiendomsmegler / jurist
Tlf. 97 15 64 44 / mateusz.narbut@em1.no

Aleksander Hansen / Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Tlf: 93 28 40 51 / aleksander.hansen@em1.no

EiendomsMegler 1