

Prisliste Vedafjell BK10.1 og BK10.2

Bolig	Tomt	BRA kvm	P-ROM kvm	Tomtepris	Pris klar for egeninnsats	Omkostninger	Totalpris klar for egeninnsats	Status
BK10.1 B1 Bolig 1	Ca. 171 m2	143	134	Kr 1 050 000	Kr 4 650 000	Kr 52 592	Kr 4 702 592	Ledig
BK10.1 B1 Bolig 2								SOLGT
BK10.1 B1 Bolig 3								SOLGT
BK10.1 B2 Bolig 4								SOLGT
BK10.1 B2 Bolig 5								SOLGT
BK10.1 B2 Bolig 6								SOLGT
BK10.1 B3 Bolig 7								SOLGT
BK10.1 B3 Bolig 8								SOLGT
BK10.1 B3 Bolig 9								SOLGT
BK10.2 B1 Bolig 1								SOLGT
BK10.2 B1 Bolig 2								SOLGT
BK10.2 B1 Bolig 3								SOLGT
BK10.2 B2 Bolig 4								SOLGT
BK10.2 B2 Bolig 5								SOLGT

Boligen leveres klar for malerarbeid, dvs. uten gulv og legging, sparkling og maling i tørre rom.
Våtrom vil bli gjort ferdig av utbygger.

Vi kan levere boligen ferdig mot følgende tillegg i prisen:

Kr 140.000 for BK10.1 B1 bolig 1

Dette må avklares senest i bestillingsmøte som kjøper vil bli innkalt til.

BETALINGSBETINGELSER

Alternativ 1: Egeninnsats

Ved egeninnsats fra kjøpers side må dette utføres i løpet av en tid på maks 2 mnd. fra selger/entreprenør gir beskjed om at arbeidet kan starte. Ved egeninnsats skal kjøper ha innbetalt beløp som tilsvarer 90% av kjøpesummen og hvor de resterende 10% innbetales ved den endelige overtakelsesforretning med selger/entreprenør. Dersom fristen overskrides vil gjenstående arbeid bli utført av selger for kjøpers regning. En gjøres oppmerksom på at romskjema og beskrivelse som følger vedlagt til kontrakten er utfyllt som om maler- og gulvleggerarbeid er inkludert av selger/entreprenør.

05.09.2023

For dem som velger å utføre egeninnsats kan tidspunkt for overtakelse bli forlenget med totalt 4 mnd., forutsatt at egeninnsats utføres innen 2 mnd.

Alternativ 2: Ferdig

Ved kontraktsinngåelse:

0,-

Ved overtagelse:

kjøpesum + omkostninger.

Finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal innleveres innen 14 dager etter kontraktsinngåelse.

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

OVERTAKELSE

Bygg 1 Bolig 1: 01.02.2024

Det er et forbehold at forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse innen gitte frister.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. Bustadoppføringslova §18.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhus arbeider.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysning av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel finner sted.

SELGER

Navn: Øster Hus AS

Adresse: Welhavens vei 8, 4319 SANDNES

Org.nr: 986 943 463

PROSJEKTBESKRIVELSE

Ni rekkehus over to eller tre etasjer

Delfelt BK10.1, bolig 1 til 6: Disse husene fordeler seg på to etasjer, pluss sportsbod i garasjeanlegget.

1. etasje preges av allrom m/stue og kjøkken, stort nok til at det kan deles av et ekstra soverom.

Utgang til stor deilig takterrasse. Ellers inneholder etasjen romslig entre med god garderobeplass og WC. I 2. etasje er det tre soverom, bad/vaskerom og en god loftstue.

De største er nesten 200 m²

Proffe
fra A til Ø

Øster
Hus

05.09.2023

Delfelt BK10.1, bolig 7, 8 og 9: De største rekkehusene går over tre etasjer. Nederst: Master bedroom med omkledding, bad og gjeste-wc. Separat vaskerom og stort rom til f.eks. trim eller kino. Midten: Herlig allrom for hele bunsjen og utgang til vestvendt takterrasse. Øverst: Tre soverom, bad og loftstue.

Dessuten spesielt god bodplass: Stor sportsbod på bakkeplan pluss bod i garasjeanlegg. En kvalitet for folk med mye å lagre – altså alle.

Fem hus over to etasjer

Delfeltet BK10.2 består av to boligtyper. Bolig 1, 2 og 3 er rekkehus, mens bolig 4 og 5 er en vertikaldelt tomannsbolig. Helt like er typene ikke, men nederste etasje rommer alltid soverommene, bad/vaskerom og et stort rom til for eksempel kino/TV. I den øverste etasjen dominerer stue/kjøkken med utgang til vestvendt balkong. Dessuten er det romslig hall og bad. Boligene har to praktiske sportsboder: En rett utenfor inngangspartiet, en i garasjeanlegget.

REGISTERBETEGNELSE

Gnr.34, Bnr. 631 i Sandnes kommune.

AREALANGIVELSE

Se plantegning for den enkelte enhet.

Arealene i brosjyren og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i (BRA) og (P-rom), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette angir boligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for sportsbod, utvendig bod, innvendig bod, uten fradrag for sjakter. I tillegg til bruksarealet kommer eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse.

Da de oppgitte arealene 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.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt og er oppmålt etter vedlagte tegninger.

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.

INNHOLD

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den bolig.

ETASJE

Vedafjell BK10.1 Bygg 1 bolig 1-3 og Bygg 2 bolig 4-6.

Underetasje: Sportsbod

Første etasje: Entrè, WC, stue/kjøkken/trapp (evt. soverom 4).

Andre etasje: Stue/trapp, soverom 1-3 og bad/vaskerom.

Vedafjell BK10.1 Bygg 3 bolig 7-9.

Underetasje: Sportsbod, hall/trapp, vaskerom, WC, bad, soverom 4 og trim/kino/bod.

Første etasje: Stue/kjøkken/trapp.

Andre etasje: Soverom 1-3, bad, soverom 4 og stue/trapp.

Vedafjell 10.2 Bygg 1 bolig 1-3.

Underetasje: Soverom 1-3, gang/trapp/kino, bad/vask (bolig 2 og 3 har tilstøtende omkleddingrom fra soverom 1),

Første etasje: Bod, hall/trapp, bad, stue/kjøkken (evt. soverom 4).

Vedafjell BK10.2 Bygg 2 bolig 4 og 5.

Underetasje: Soverom 1-3, gang/trapp/kino, bad/vask (bolig 5 har tilstøtende omkleddingsrom fra soverom 1).

Proffe
fra A til Ø

**Øster
Hus**

05.09.2023

Første etasje: Bod, hall/trapp, bad, stue/kjøkken (evt. soverom 4).

Se øvrig planskisse vedrørende innhold til den enkelte boenhet.

EIERFORM

Selveier

BOLIGTYPE

12 rekkehus og en vertikaldelt tomannsbolig.

BYGGEMÅTE

Leveransen er i henhold til TEK 17.

TOMT

Eiet tomt. Hver bolig vil få eget målebrev.

I utbyggings områder som har behov for støyskjermer vil dette være inkludert i tomtearealet. I frisisiktsoner i henhold til reguleringsplanen kan det ikke plantes vegetasjon eller tilsvarende som er høyere enn 0,5 m over tilliggende vei/fortau/gang- og sykkelvei.

PARKERING

Parkering i garasjeanlegg under BK10.1 bygg 1 og 2. Det blir lagt infrastruktur for fremtidig El-bil lading. Det vil bli opprettet et sameie for parkeringsanlegg og fellesområder som reguleres via gjeldende sameievedtekter. Konf. Selger. Hver av sameierne er ansvarlig for kostnadene til drift, renhold forsikring og vedlikehold av Eiendommen (felleskostnader) i forhold til sin sameieandel. Felleskostnader fastsettes av styret. Konf. Selger for nærmere informasjon.

SAMEIE

Det opprettet samei for parkeringsanlegg og fellesområder som reguleres via de gjeldende sameievedtekter. Alle tomtene vil bli delt iht. utomhusplan. Forretningsførsel via BATE. Stipulerte fellesutgifter i forbindelse med parkeringsanlegg er ca. 400,- pr mnd, pr bolig.

BYGGEÅR

Ferdigstilt 2022/2023

PRIS

Enhetene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte enheter uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til side 1.

OMKOSTNINGER

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

- | | |
|---|-------------------------|
| - Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av andel tomteverdi | |
| - Tomteverdi (1 050 000,- / 1 497 000,-) | kr. 26 250,- / 37 420,- |
| - Tinglysingsgebyr skjøte p.t. | kr. 585 |
| - Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. | kr. 585 |
| - Attestgebyr | kr. 172 |
| - Målebrev | kr. 25 000 |

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer.

Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko.

Proffe
fra A til Ø

Øster
Hus

05.09.2023

Omkostning pr. enhet fremgår av side 1.

TILVALG

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

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

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Ved tilleggs kjøp fra Øster Hus AS på mer enn kr 100.000,- skal det fremlegges finansieringsbevis på beløpet innen 14 dager.

Godkjenning av produksjonsdokumenter skal være signert og returnert innen 5 dager etter bestillingsmøte. Ved for sen godkjenning kan selger/entreprenør kreve fristforlengelse på overtakelsesdatoen.

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

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

TELEMATIKK

Bredbåndstilkobling er tilrettelagt for boligene med leveranse fra Lyse, med 12 mnd. bindingstid. Hver enkelt boligkjøper må foreta bestilling/oppkobling selv ved innflytting.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Eiendommen inngår i: *Detaljregulering for Vedafjell AU11 og del av AU04, planID: 2012111*
Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos selger, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det tas forbehold om reguleringsendringer i salg- og byggeperioden før overtakelse, eksempler som gjesteparkering, fellesareal, lekeplasser etc.

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

Proffe
fra A til Ø

**Øster
Hus**

05.09.2023

I detaljregulering for Vedafjell AU11 og del av AU04, planID: 2012111 er det avsatt arealer til fellesområder som lekeplasser, uteoppholdsareal, gangveier, grøntstruktur og parkeringsplasser m.m.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhus arealer ikke er ferdigstilt. Prosjektet vil bli ferdigstilt trappevis og dermed vil ikke alle fellesareal være på plass før prosjektet i sin helhet er ferdigstilt.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme.

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

Kjøper kan utøve tilbakehold av sin andel av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen. Det vil avsettes del av innbetaling av dokumentavgift til betaling av dokumentavgift ved overskjøting av fellesareal og parkeringskjeller. Partene gir megler fullmakt til å påføre korrekt avgiftsgrunnlag på skjøte.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger, såfremt det ikke er valgt betalingsbetingelser med egeninnsats.

Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

OPPVARMING

Det leveres elektriske varmekabler i alle våtrom.

Det leveres pipe gjennomføring gjennom sperr, avsluttet i himling i øverste etasje.

Panelovn er ikke med i leveranse.

ADGANG TIL Utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling ved utleie.

VELFORENING

Pliktig medlemskap i områdets velforening: Velforeningen for Vedafjell.

Hvert medlem i velforeningen skal betale en årlig medlemskontingent til velforeningen. Ved stiftelse av velforeningen, inntil generalforsamlingen har vedtatt noe annet, er kontingenten kr. 1000,- pr.år. Kontingenten skal benyttes til å ivareta velforeningens forpliktelser etter disse vedtekter og etter avtaler som velforeningen måtte inngå med tredjemenn. For mer informasjon se vedtektene for Vedafjell velforening.

HEFTELSE/SERVITUTTER

Proffe
fra A til Ø

**Øster
Hus**

05.09.2023

Ingen pengeheftelser følger eiendommen ved salg.
Tinglyst pliktig medlemskap i velforening.

2018/1439501-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

22.10.2018 21:00

RETTIGHETSHAVER:LYSE AS

Org.nr: 980001482

RETTIGHETSHAVER:LYSE ELNETT AS

Org.nr: 980038408

RETTIGHETSHAVER:LYSE FIBER AS

Org.nr: 993933988

RETTIGHETSHAVER:SANDNES KOMMUNE

Org.nr: 964965137

RETTIGHETSHAVER:SOLON SØRVEST AS

Org.nr: 941460429

Bestemmelse om å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for vann, avløp og kabler m.m

Gjelder denne registerenheten med flere

2018/1439501-2/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

22.10.2018 21:00

RETTIGHETSHAVER:SANDNES KOMMUNE

Org.nr: 964965137

Rett til å ha liggende og skifte ut kantstein

Rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt m.m

Gjelder denne registerenheten med flere

2018/1439501-3/200 BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING TINGLYST

22.10.2018 21:00

Bestemmelse om felles vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunnboken inneholder flere heftelser og servitutter som kun ansees å være av historisk betydning. Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er offentlig godkjent av Sandnes kommune.

SELGERS PRESISERINGER

På grunn av endret leveranse av kledningstype vil fargene på 3Dillustrasjonene avvike noe fra leveransen. Det er leveransebeskrivelsen som beskriver faktisk leveranse.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Selger presiserer at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av krig, sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd. Selger vil ha rett til tilleggsfrister etter reglene i Bustadoppføringslova. Eventuelle forsinkelser knyttet til dette gir ikke rett til dagbøter eller erstatning.

AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI.

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

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

Kontakt selger for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

AVTALEBETINGELSER

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene. Bustadoppføringslova 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 anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

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

Samtidig dersom kjøper ikke er forbruker skal 20 % av kjøpesummen være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto ved kontraktsinngang.

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

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 dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

Nabo kan utføre utvendig vedlikehold av egen bolig ved midlertidig å plassere stige på denne eiendommen.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

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

DETALJPROSJEKTERING

På salgstidspunktet er prosjektet ikke ferdig detaljprosjektet. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bod plasseringer, justeringer i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Generelt er himling i bod/entre/hall nedsenket for å skjule tekniske anlegg/føringer.

Justeringer som beskrevet over berettiger ikke endring av kjøpesummen så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker boligen negativt mht. rom, funksjon og kvaliteter.

05.09.2023

Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endring av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Plantegningene er i skalert målestokk. De må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme.

Det er tatt forbehold om riss/sprekk mellom tak og vegg der boligen leveres uten taklister.
Riss/sprekk vil ikke være grunnlag for reklamasjon

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normalkrav i Norsk Standard NS3420 3, utgave etter NBI-bygghandboka «520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige overflate for utførelse». Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Formingsveileder med eventuell fargematrise er bindende for kontraktspartene.

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

Inntegnet utstyr/inventar som er stipt medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle enhetene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger 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.

GARANTIER

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

Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

ENERGIMERKING

Selger har energimerket boligene. Karakterskalaen på disse boligene strekker seg fra A (best) til B med oppvarmingsgrad rød. Vedafjell BK10.1 bolig 1,3,4,5,6,7 og 9 har karakter B oppvarmingsgrad rød. Bolig 2 og 8 har karakter A, oppvarmingsgrad rød.

Vedafjell BK10.2 bolig 1,3,4,5 har karakter B, oppvarmingsgrad rød. Bolig 2 har karakter A oppvarmingsgrad karakter A.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til.

Proffe
fra A til Ø

**Øster
Hus**

05.09.2023

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 selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

OPPGJØR

Eiendomsmegler 1 Sr-eiendom AS – Oppgjørsavdelingen Orgnr. 958 427 700 vil foreta eiendomsoppgjøret. Øster Hus vil utarbeide kjøpekontrakten NS3427 etter bindende kjøpsbekreftelse er levert.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.
Se for øvrig rettledning på kjøpsbekreftelsen.

INFORMASJON TIL SALGSOPPGAVEN

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. Selger tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

SÆRLIGE BESTEMMELSER

1. Eiendommen består i dag av flere parseller i kvartalet som skal deles. Situasjonsskart kan fås hos megler på forespørsel.
2. Kjøper og selger (entreprenør) gir megler fullmakt til å skrive inn på skjøte den endelige eiendomsbetegnelsen.
3. Nabo kan utføre utvendig vedlikehold av egen bolig ved midlertidig å plassere stige på denne eiendommen.
4. Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.
5. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. De kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.
6. Formingsveileder for feltet er bindende for kontraktspartene. Fargematrise for området skal benyttes.
7. Selger (entreprenør) tar forbehold om justering av tegninger/situasjonsplan i forbindelse med prosjektering.
8. Selger (entreprenør) tar forbehold om riss/sprekk mellom tak og vegg der boligen leveres uten taklister. Riss/sprekk vil ikke være grunnlag for reklamasjon. Det presiseres at det må påregnes nyanseforskjeller i farge på behandlede flater som parkett, gulvlister og trappetrinn. På boliger hvor det leveres kledning som er ubehandlet, grunnet eller grunnet + mellomstrøk må den etterbehandles i tråd med leverandørens anvisning. Alle sagede ender og stuer må etterbehandles av forbruker.

05.09.2023

9. Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted.

10. All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeleder. Det vil ikke bli gitt tilgang til boligen før alle kontraktsforpliktelser er oppfylt. Ved egeninnsats avtales ferdsel på byggeplass med byggeleder.

11. Fullstendig ferdigstilling av fellesarealer og utearealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Entreprenøren forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart prosjektet i sin helhet er ferdigstilt. Ferdigbefaring av fellesarealer/uteareal avholdes mellom entreprenør og styret i velforeningen så snart anlegget er ferdigstilt. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.

12. Ved tilvalg hos Øster Hus AS på mer enn kr 100.000,- skal det fremlegges finansieringsbevis på beløpet innen 14 dager. Eventuelle endringer, tilleggsarbeider, og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper. Godkjenning av produksjonsdokumenter skal være signert og returnert innen 5 dager etter bestillingsmøte. Ved for sen godkjenning kan selger/entreprenør kreve fristforlengelse på overtakelsesdatoen.

13. Fakturaer fra underleverandører på eventuelle endringer som kjøkkeninnredning, elektriker, rørlegger osv. kan bli sendt direkte fra underleverandør til kjøper før overtakelse. Disse fakturaene betales samtidig med sluttoppgjør av eiendommen dersom ikke annet er avtalt. Det vil si, dagen før overtakelse. Dersom underleverandør krever tidligere betaling skal underleverandøren stille garantier for det forhåndsinnbetalte beløpet.

14. Entreprenøren holder bygningene brannforsikret som bygg under oppføring i byggetiden. Kjøper må selv sørge for forsikring fra og med overtakelse samt forsikring av sitt innbo og løsøre fra og med innflyttingsdato.

15. Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til eiendommen etter overtagelse og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdagene mellom kl. 0800 og kl. 1700.

16. Ved overtakelsen skal eiendommen overleveres bygge rengjort fra entreprenørens hånd, dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

17. Utbygger kan i henhold til prisliste levere boligen klar for maler/gulvlegger. Dette må avklares senest i bestillingsmøte som selger/entreprenør innkaller til og forutsetter at arbeidene ikke allerede er bestilt eller utført av byggeleder. Dersom kjøper skal utføre egeninnsats vil tidspunkt for overtagelse bli forlenget med totalt 4 måneder forutsatt at egeninnsats utføres innen 2 måneder etter at kjøper har fått tilgang til boligen. Ved egeninnsats skal kjøper ha innbetalt beløp som tilsvarer 90% av kjøpesummen og hvor de resterende 10% innbetales ved overtagelse. Dersom fristen ikke overholdes vil arbeidene bli utført av utbygger for kjøpers regning. En gjøres oppmerksom på at romskjema og beskrivelse som følger vedlagt til kontrakten er utfyllt som om maler- og gulvleggearbeid er inkludert av selger/entreprenør.

18. Selger/entreprenør kan benytte boligen som visningsbolig før overtagelse. Videre forbeholder selger/entreprenør seg rettigheten til å benytte bilder og tegninger av boligen i sin markedsføring samt å ha logoskilt på boligen under arbeid. Forbruker kan ikke fremme krav om økonomisk kompensasjon for dette.

05.09.2023

19. Kjøper må ikke overta boligen og har ingen plikt til å innbetale oppgjør hvis ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt av kommunen. Den som lar noen overta eller overtar bolig før disse foreligger kan bli ilagt overtredelses gebyr. Ved å likevel velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

20. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for eventuelle mangler. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Kjøpers tilbakeholdte beløp kan kun utbetales til selger/entreprenør ved skriftlig varsel om frigivelse fra kjøper.

21. Det forbeholdes vederlagsfritt rett for kommunen, televerk og netteiere til eventuelt å anlegge og vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp, kabler og forsynings skap og telefon samt stolper og ledningstrekk på forbrukers (kjøpers) tomt. Eventuelle skader erstattes.

22. Ved transport av kontraktposisjonen vil det påløpe et transportgebyr til selger/entreprenør stort kr 50.000,-. Arbeidstegninger samt produksjonsskjema må være godkjent før videresalg. Selger forbeholder seg retten til å godkjenne ny kjøper.

VEDLEGG

Reguleringsplan m/bestemmelser	17/6-2014, rev. 20/1-2020
Tegninger m/utomhusplan	28/5-2021, rev. 21/3-2022 (lødd mur)
Parkering og bodplan	17/9-2021
Leveransebeskrivelse	7/6-2021
Energiattest	22/6-2021,23/6-21 og 25/6-21
Formingsveileder	28/3-2014 (elektronisk)
Kjøkkenleveranse med 3D tegning	12/4-2021
Rørleggerleveranse med foto	16/6-2021
Elektroleveranse	21/1-2020
Murerleveranse	8/6-2021
Malerleveranse	9/6-2021
Stikningsplan	16(17)/12-2020
Vedtekter velforening	9/8-2017
Grunnboksutskrift med heftelser	19/8-2021
Sameiebudsjet	Ikke datert
Bustadoppføringslova	13/6-1997, rev. 1/1-2019

Kontaktpersoner/selgere

Leif Jørgensen Kaarstad
Telefon 936 89 876
E-post: leif@oster-hus.no

Petter Løberg Klavenes
Telefon 959 09 632
E-post: petter@oster-hus.no

Øster Hus AS

Welhavens vei 8, 4319 Sandnes
Org.nr. 986 943 463
www.oster-hus.no

Proffe
fra A til Ø

**Øster
Hus**

05.09.2023



Vedafjell BK10.1 / BK10.2 Bygg _____, Bolig_____ i Sandnes
kommune

Kjøpesum kr _____, - + omkostninger ihht. Boligopplysningene.

Skriver kroner _____ 00/100

Eventuelle forbehold:

Ønsket overtagelse :

Dato:

Finansieringsplan

Bank:

Kontaktperson:

Tlf:

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og boligopplysningene. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er sendt til selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918

Budgiver 1		Budgiver 2	
Navn		Navn	
Person nr.		Person nr.	
Tlf	Mobil	Tlf	Mobil
E-post		E-post	
Adresse		Adresse	
Postadr.		Postadr.	
Sted	Dato	Sted	Dato

Underskrift

Underskrift

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

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

--	--