

Kleivene 29, 4827 FROLANDS VERK

**Boråsen, Kleivene i Froland -
Romslige eneboliger for oppføring
- Nøkkelferdige familieboliger**



Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

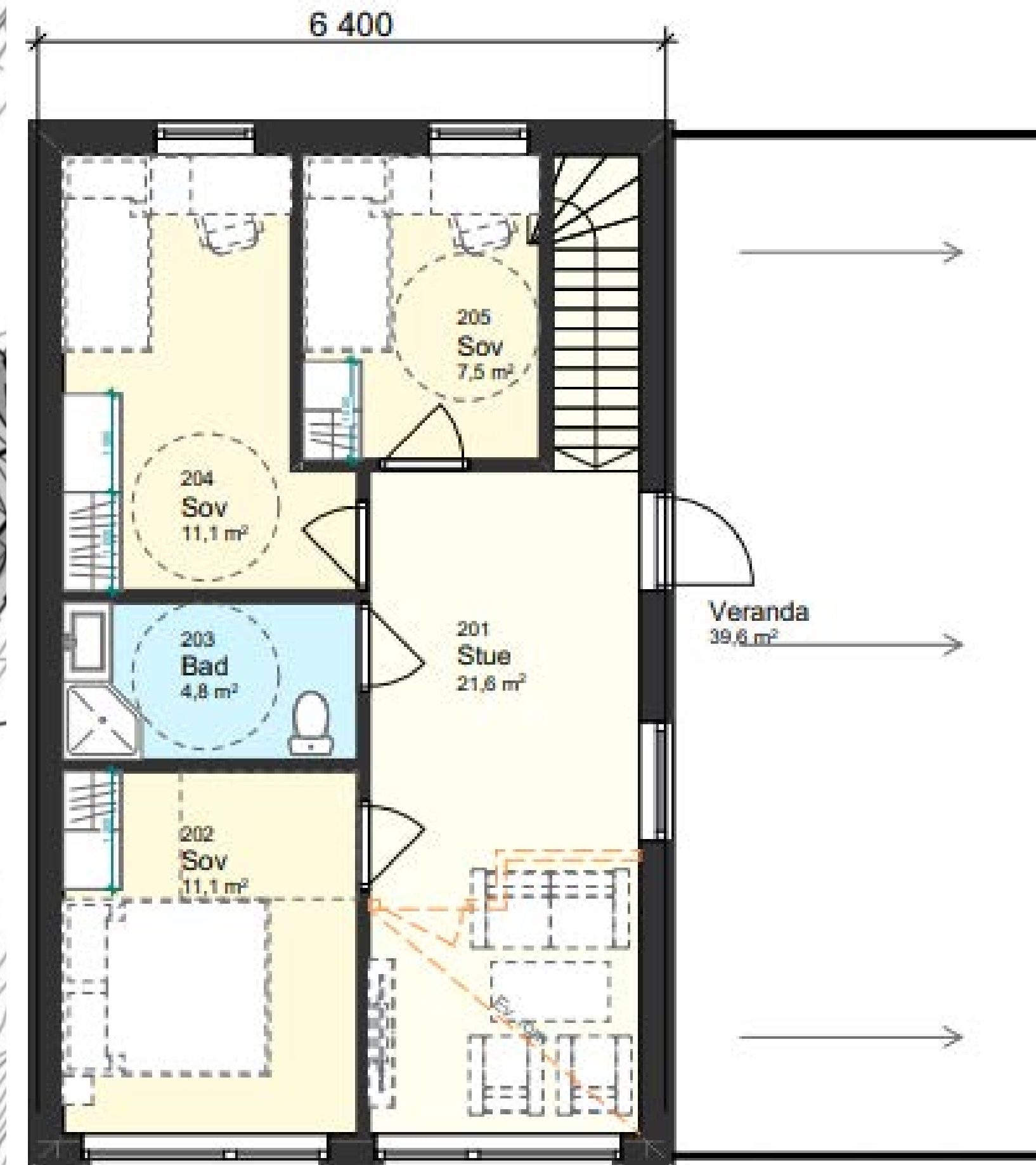
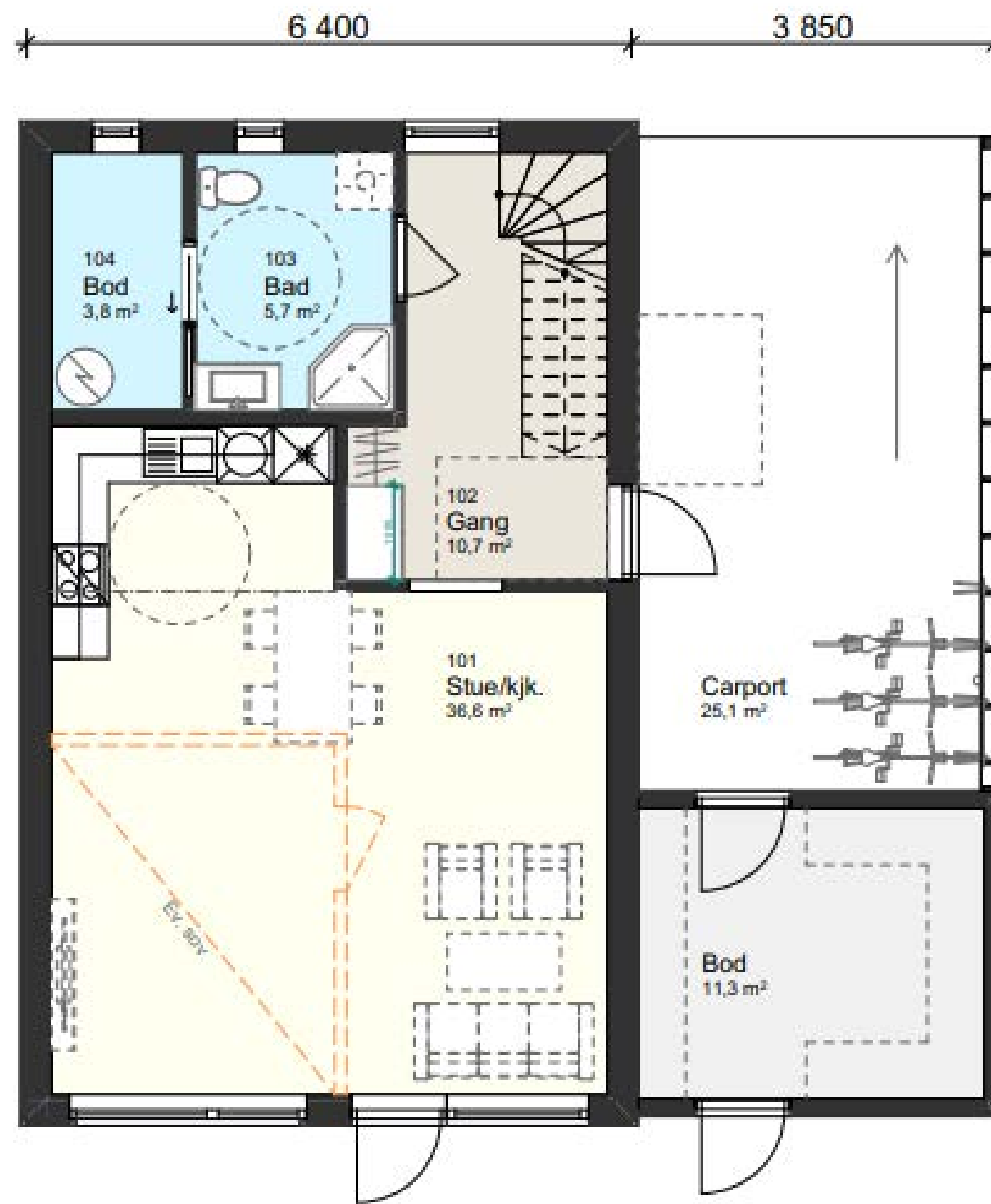
Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Nybygg

aktiv.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

E-post leif.christian.depresno@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til: 3 669 000 - 3 669 000

Omkost. fra - til: 13 202 - 13 202

Selger: Notia AS

Org.nummer: 914154979

Eiendomstype: -Enebolig

Eierform: Eiet

BRA - i: 117 - 117 m²

BRA Total: 128 - 128 m²

Tomt: Ikke oppmålt/fradelt.

Matrikkel: gnr. 20, bnr. 45 og 255

Oppdragsnr: 1409245028

Sist oppdatert: 10.02.2025

Boråsen, Kleivene i Froland - Romslige eneboliger for oppføring - Nøkkelferdige boliger

For AHUS Norge presenteres Borås - Kleivene. AHUS Norge er ett nytt, spennende og standardisert boligkonsept for Norge. Konseptet baserer seg på standardiserte boenheter med kort byggetid og arealeffektive boligløsninger med lettstelte tomter.

For oppføring innenfor reguleringsområdet er det planlagt 6 eneboliger og 12 leiligheter fordelt på 3 bygg (4-mannsboliger). Både leiligheter og eneboliger bygges fortløpende i takt med salg.

Eneboliger (BRA 155 m² inkl. carport/bod)

Boligene inneholder som følger:

1. etasje: Carport (ca. 25 m²) og isolert utvendig bod/hobbyrom. Gang, stue og kjøkkenløsning med utgang tomten. Bad og bod/teknisk rom.
2. etasje: Loftstue med utgang stor takterrasse (ca. 39 m²), 3 soverom, bad/wc.

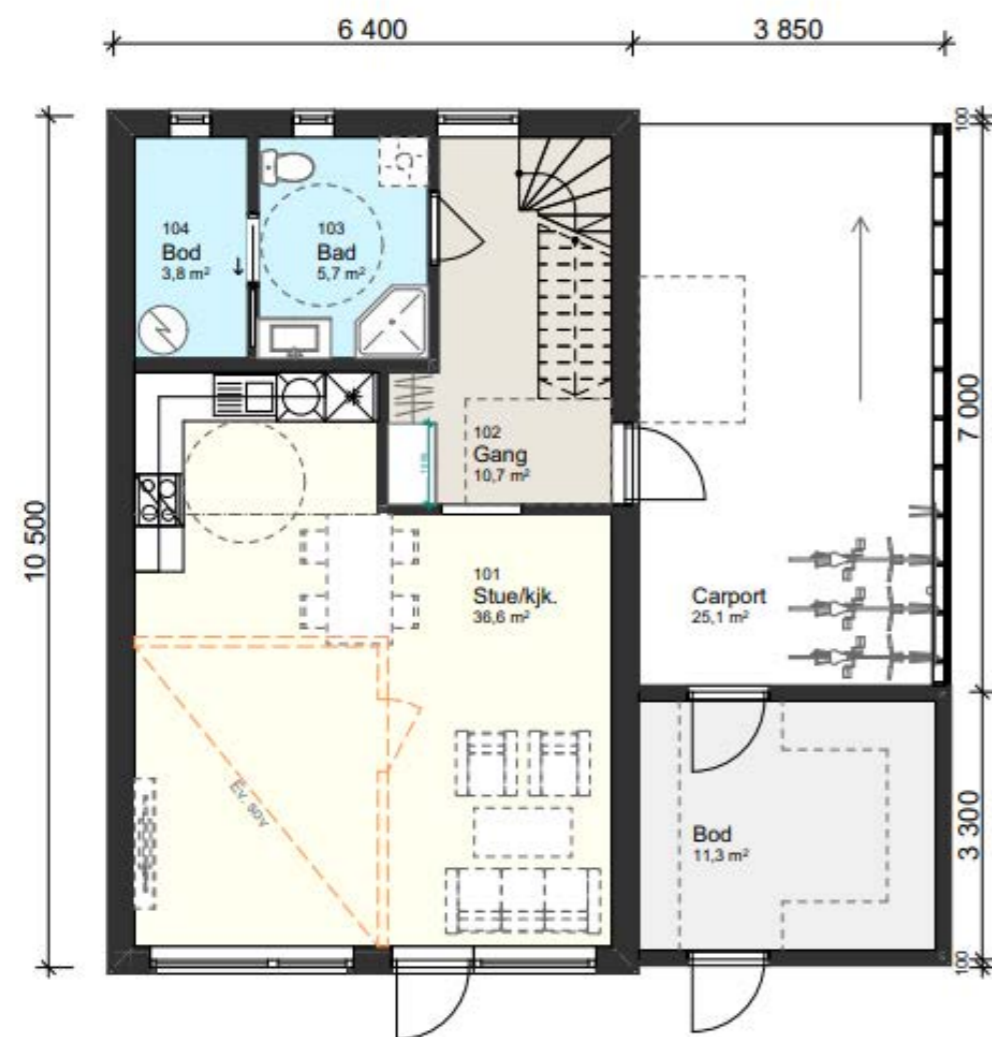
Boligene leveres nøkkelferdig med gjennomgående god standard i.h.t. vedlagte byggebeskrivelse.



Plantegninger

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Illustrasjonsfoto - Enebolig

Om eiendommen

Informasjon om prosjektet

Om prosjektet

For AHUS Norge presenteres Borås - Kleivene. AHUS Norge er ett nytt, spennende og standardisert boligkonsept for Norge. Konseptet baserer seg på standardiserte boenheter med kort byggetid og arealeffektive boligløsninger med lettstelte tomter.

For oppføring innenfor reguleringsområdet er det planlagt 6 eneboliger og 12 leiligheter fordelt på 3 bygg (4-mannsboliger). Både leiligheter og eneboliger bygges fortløpende i takt med salg.

Eneboliger (BRA 155 m2 inkl. carport/bod)

Boligene inneholder som følger:

1. etasje: Carport (ca. 25 m2) og isolert utvendig bod/hobbyrom.
Gang, stue og kjøkkenløsning med utgang tomten.
Bad og bod/teknisk rom.
2. etasje: Loftstue med utgang stor takterrasse (ca. 39 m2), 3 soverom, bad/wc.

Boligene leveres nøkkelferdig med gjennomgående god standard i.h.t. vedlagte byggebeskrivelse.

Presentasjon AHUS:

- Miljøvennlig.
- Rasjonell bygging med standardiserte boenheter.
- Boliger som krever mindre tomter.
- Sosial boligbygging som passer alle generasjoner.
- Muligheter for husbankfinansiering.
- Nøkkelferdig leveranse.

<https://ahusnorge.no/>

Finansiering:

AHUS Norge tilbyr via sin samarbeidspartner Verdifinans effektive og komplette finansieringsløsninger til konkurransedyktige betingelser. Se mer informasjon på AHUS Norge sine hjemmesider <https://ahusnorge.no/>

Boligene til Ahus Norge har mulighet for finansiering gjennom husbanken. Se mer informasjon om oppdaterte renter og andre opplysninger på www.husbanken.no

Pris fra - til

Kr 3 669 000 - 3 669 000

Omkostninger fra - til

Kr 13 292 - 13 292

Prisinformasjon

Boligene selges til fastpris:

AHUS enebolig 1D: Kr. 3.669.000,- + omkostninger.
Omkostninger: 2,5% av tomteverdi (kr. 480.000,-): kr. 12.000,-

Tinglysingsgebyr skjøte: kr. 545,-

Tinglysingsgebyr obligasjon: kr. 545,-

Grunnbokstutskrift: kr. 202,-

Totalsum inkl. omkostninger: kr. 3.682.292,-

Beliggenhet og Adkomst

Landlig beliggenhet på Kleivene, ved Frolands Verk. Her har man kort vei til Boråstjenna og fine turområder. Det er videre kun en liten kjøretur til Osedalen, Stoa, Arendal og Grimstad. Osedalen har flere dagligvareforretninger, bensinstasjoner, bank, bakeri, badeland, vinmonopol m.m.

Borås, Kleivene er et nytt boligfelt under utbygging bestående av noe eksisterende bebyggelse og planlagte eneboliger og leiligheter.

Kort vei til Trevann som byr på sandstrand og rekreasjonsmuligheter for store og små. Froland Verk har store kulturhistoriske tradisjoner og er blant annet kjent for å ha huset et av landets mange jernverk hvor man blant annet hadde en omfattende produksjon av kanonkuler, jernovner, m.m. Stedet er også kjent som siste tilholdssted for den kjente matematikeren Niels Henrik Abel som det forøvrig finnes statue av her.

Generell orientering

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Areal fra - til

BRA - i: 117 - 117 m²

BRA - e: 11 - 11 m²

BRA - b: 0 - 0 m²

Garasje/Parkering

Biloppstillingsplass i carport samt på egen grunn.

Boder

Boligene leveres med romslig, isolert bod i carport samt innvendig bod.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Boligene vil bli oppført i takt med salg. Estimert byggetid er ca. 4 - 6 måneder fra signert kontrakt.

Forsikringselskap

Selger vil holde eiendommen forsikret i byggeperioden.

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

I.h.t. situasjonsplan.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Tomtene leveres grovplanert og avrettet med ferdig asfaltert adkomstvei. Øvrig utomhusarbeider og beplantning inngår ikke i leveranse.

Tomtene vil bli fradelt i forbindelse med salg og oppføring, i.h.t. situasjons- og reguleringsplan.

Tomteareal vil variere. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Leveranse

Kjøkken

Kjøkken leveres i.h.t. tegning fra anerkjent kjøkkenleverandør. Innredning leveres i standard, hvit utførelse mørk benkeplate. Integrerte hvitevarer er inkludert (platetopp, komfyr, kombiskap, oppvaskmaskin og ventilator).

Bad

Bad leveres komplett med dusjvegger, servantskap, speil, vegghengt toalett, blandebatterier og garnityr. Det levers opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder plasseres i bod. Gulv leveres fliselagt grå 30 x 30 fliser og varmekabler. På vegger leveres fibo våtromsplater i Denver White på vegg.

Andre oppholdsrom

Innvendige overflater beboelsesrom leveres med eik 3-stavs matt parkett. Innvendige vegger kles med Focus MDF plater, malt i skygge hvit og malt gips i lydskiller. Tak leveres med plater i klassisk hvit og lydskiller i malt gips.

Garderobe-fasiliteter

Garderobeskap i.h.t. tegninger medfølger.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra vedlagte tegninger. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Konstruksjon

Boligene leveres i trekonstruksjon, oppført i bindingsverk med trefiberisolasjon

Fasade

Utvendig stående kledning leveres ferdig behandlet fra fabrikk.

Yttertak

Yttertak leveres med takpapp/pvc belegg som tekking. Beslag, takrenner og nedløpsrør i plastbelagt stål i sort utførelse.

Trapper

Innvendig trapp type sving med trinnsikring malt i hvit.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon leveres komplett med aggregat, kanaler og ventiler i.h.t. byggeforskrift (TEK 17).

Sanitær

Det leveres komplett med ledningsnett og koblingsbokser med utstyr og innredning, ferdig tilkoblet og trykksatt.

Dører og vinduer

Vinduer leveres ferdig malt i med tre karm og ramme hvit utførelse med U-verdi i.h.t. byggeforskrift. Leveres med standard håndtak og beslag.

Overflater og kledning

19x148 mm stående kledning, lekter, sløyfer, musebånd og vindtett plate samt isolert bindingsverk.

Bodløsninger

Bod leveres i.h.t. tegning. Bod er isolert og har støpt gulv.

KabelTV/Bredbånd/telefoni

Det leveres ferdig trekkerør for eventuell fiberledning.

Energimerking

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom 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.

El-anlegg

Elektisk anlegg leveres med leveranseomfang i tråd med gjeldende bransjestandard (NEK 400).

Oppvarming

Varmekabler på bad. I tillegg leveres panelovner i øvrige oppholdsrom. Mulighet for tilvalg og andre oppvarmingsystemer, jfr. leveransebeskrivelse.

Sameiet/Borettslag/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig

vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Tilbud på lånefinansiering

Boligene til Ahus Norge har mulighet for finansiering gjennom husbanken. Se mer informasjon om oppdaterte renter og andre opplysninger på www.husbanken.no

AHUS Norge tilbyr via sin samarbeidspartner Verdifinans effektive og komplette finansieringsløsninger til konkurransedyktige betingelser. Se mer informasjon på AHUS Norge sine hjemmesider <https://ahusnorge.no/>

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4214/20/45:
21.11.1947 - Dokumentnr: 1720 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Froland kommune
Også rett til opplagsplasser
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1948 - Dokumentnr: 224 - Bestemmelse om veg
og opplagsplasser
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1952 - Dokumentnr: 985 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/
grøfter m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1975 - Dokumentnr: 2005 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:20 Bnr:154
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1983 - Dokumentnr: 7471 - Best om garasje/
parkering
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1989 - Dokumentnr: 1683 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Froland kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1995 - Dokumentnr: 3015 - Best. om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:20 Bnr:186
Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:20 Bnr:187
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1995 - Dokumentnr: 3517 - Best. om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:20 Bnr:185
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1947 - Dokumentnr: 1720 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:1

22.01.1975 - Dokumentnr: 909705 - Sammenslått
med denne matrikkelenhet:
GNR: 20 BNR: 151

14.02.1975 - Dokumentnr: 1199 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:154

15.03.1995 - Dokumentnr: 1729 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:186

21.03.1995 - Dokumentnr: 1928 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:185

06.06.1996 - Dokumentnr: 3888 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:188

06.06.1996 - Dokumentnr: 3888 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2000 - Dokumentnr: 270 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:196

07.08.2001 - Dokumentnr: 6390 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:199

06.05.2011 - Dokumentnr: 347972 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:218

06.05.2011 - Dokumentnr: 347987 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:219

25.01.2017 - Dokumentnr: 75092 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:255

21.02.2017 - Dokumentnr: 157777 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4214 Gnr:20 Bnr:259

21.02.2017 - Dokumentnr: 157786 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:258

21.02.2017 - Dokumentnr: 157794 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:257

21.02.2017 - Dokumentnr: 157800 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:256

02.04.2019 - Dokumentnr: 386800 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:277
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1765208 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0919 Gnr:20 Bnr:45

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom
kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan
kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider
skal ferdigstilles av selger innen den frist som er
satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider

ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/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.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper. Boligen oppføres med radonsperre.

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Regulert område. Detaljplan Plan for 20/45, 199 Borås, vedtatt i kraft 15.05.2013. Formål: Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert bebyggelse.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kjøpebetingelser

Lovanvendelse

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringsloven). Bustadoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige

boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/belgienhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940» og «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling». Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter vedlagte tegninger.

Arealene i salgsoppgaven og annet

markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. Primærrom tilsvarer bruksareal fratrukket eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/markterrasse.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka-areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/ større enn markedsført areal.

Forbehold fra utbygger

Det tas forbehold om åpning av byggelån.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 3 uker fra akseptert bud.

Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktssummen 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.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/ kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning

av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 50.000,- inkludert mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette. Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 - 54. Ved avbestilling må kjøper betale vederlag for utført arbeid og erstatning basert på individuell erstatningsutmåling.

Viktig informasjon

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under. Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10). Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11. Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeid/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22. Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger

ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn regne med en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun med følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

Hvitvasking

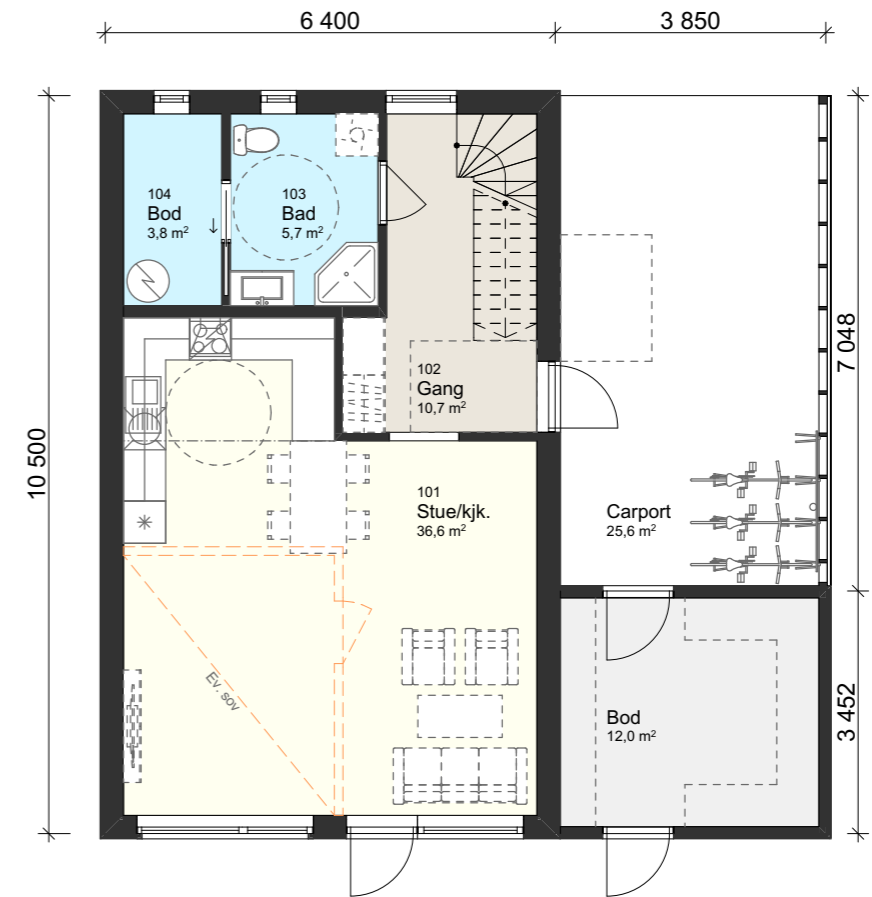
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Meglers vederlag

Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til

salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.





AHUS 1D

Tiltakshaver:



Arkitekt:



LEVERANSEBESKRIVELSE FOR BOLIGER

Leverandør: Optimera
Utførende: Utbygger (UF)

Beskrivelse

Boligkonseptet AHUS består av disse boligtypene:

AHUS 1: Enebolig
AHUS 4: 4 mannsbolig
AHUS 6: 6 mannsbolig

Boligene er tilpasset med tanke på at man kan søke Husbanken om [lån til oppføring av miljøvennlige boliger](#), og beskrivelsen herunder er med materialvalg som tilfredsstillende Husbankens kriterier. Boligene kan også leveres med andre typer materialvalg. Eventuell tilfredstillende av Husbankkriterier ved andre materialvalg vil også kunne være mulig, og må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Boligene leveres som komplett nøkkelferdige bygg, oppsatt på gulv på grunn/ringmur, og leveres klar for finvask og innflytting.

Beskrivelser er basert på tegninger av Utførelse er iht denne beskrivelse, tegninger anses som veiledende. **Dersom ikke annet er spesifisert leveres materialer uimpregneret/ubehandlet.**

RIGG OG DRIFT

Generelle byggeplassutgifter / Rigg og drift (brakke, stillinger etc.), er inkludert i vår leveranse.

GRUNNARBEID

Tomt leveres grovplanert og avrettet, klar til gulv på grunn, med ferdig gruset adkomstvei, og tilbakefylt mot ringmur. Øvrige utomhusarbeider inngår ikke.

MUR/BETONGARBEIDER

Ringmur: dobbeltisolerte elementer, med utv fibersementplate.

Gulv på grunn:

Parkett, parkettunderlag, 100mm armert påstøp, radonmembran, 300mm isolasjon. Smøremembran og gulvfliser i bad.

Nødvendige fundamenter til bærende konstruksjoner, utvendige trapper etc inngår i leveransen.

YTTERVEGGER

19x148mm stående kledning, 36x48mm leker, 23x48mm sløyfer, musebånd, vindtett plate, 48x198mm bindingsverk, 200mm trefiberisolasjon, dampspærre,

48x48mm lekt, 50mm trefiberisolasjon, 11mm MDF veggplate.

Andre materialvalg må ev vurderes mot Husbankkriterier.

CARPORT/BOD ENEBOLIG

Vegger bod:
19x148mm stående kledning, 36x48mm leker, 23x48mm sløyfer, musebånd, vindtett plate, 36x98mm bindingsverk, 100mm trefiberisolasjon, dampspærre, 12mm OSB. (bod kan ev. benyttes som oppvarmet hobbyrom)

Carport er med åpen spilevegg.

Gulv:

Støpt dekke, isolert i bod, uisolert i carport.

INNERVEGGER

11mm MDF veggplate, 36x98mm bindingsverk, 100mm trefiberisolasjon, 11mm MDF veggplate.

Andre materialvalg må ev vurderes mot Husbankkriterier.

BRANN- OG LYDVEGG FLERMANNSBOLIG

2x13mm gips, 48x98mm reisverk, 30mm luftsjikt, 48x98mm reisverk, 2x13mm gips.

ETASJESKILLER ENEBOLIG

Parkett, parkettunderlag, 22mm Gulvspon, 48x223mm bindingsverk, 200mm trefiberisolasjon, 30mm lekt, 11mm trefiberplater.

Andre materialvalg må ev vurderes mot Husbankkriterier.

ETASJESKILLER FLERMANNSBOLIG

Parkett, parkettunderlag, 13mm gulvgips, 36mm Silencio trinnlydplate, 22mm Gulvspon, 48x223mm reisverk, 200mm trefiberisolasjon, lydbøyler, 30mm lekt, 2x13mm gips

YTERTAK

Takpapp/pvc beleg, 15mm OSB, 48x48mm leker/luftsjikt, Vindspærre Tyvek e.l. tilsv., 48x250mm tynnlitre, 250mm trefiberisolasjon, dampspærre, 48x48 lekt, 50mm trefiberisolasjon, 11mm trefiberplater..

Andre materialvalg må ev vurderes mot Husbankkriterier.

VINDUER

Antall og slagretning iht skjema, tre karm og ramme, behandlet/malt* i farge NCS farge S0502Y hvit. U-verdi iht. TEK. Leveres med standard håndtak/beslag. Leveres uten solavskjerming/solreflekterende glass. Balkongdører med samme oppbygging.

Kan leveres utvendig aluminiumsbekledd mot tillegg.

YTTERDØRER

Antall og slagretning iht skjema, tre karm og ramme, behandlet/malt* i farge NCS farge S0502Y hvit. Leveres med standard håndtak/beslag.

INNERDØRER

Antall og slagretning iht skjema, tre karm og ramme, behandlet/malt* i standard NCS farge S0502Y hvit. Leveres med standard håndtak/beslag.

KJØKKEN OG INNREDING*Kjøkken:*

Leveres iht tegning og beskrivelse fra kjøkkenleverandør. Standard hvit innredning og fronter, og mørk benkeplate. Standard håndtak og beslag. Nedfellingsvask. Integrerte hvitevarer er med i leveransen (stekeovn, platetopp, kombiskap, oppvaskmaskin, ventilator).

Garderobe:

Leveres iht tegning og beskrivelse fra kjøkkenleverandør. Standard hvit innredning og fronter.

UTSTYR VÅTROM

Bad leveres komplett med dusjvegger, servantskap, speil, vegghengt toalett, med nødvendig blandedbatterier og garnityr, samt opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider i bod.

BELISTNING*Innvendig:*

Gerikt, tak og fotlist av furu glattkant 15mm, 45-70mm bredde. Foringer av heltre, limtre eller formpresst trefiber, bredder tilpasses til konstruksjonstykkelse.

Utvendig:

Kledning danner omramming rundt vindu/dør, med foring mellom kledning og karm. Det benyttes beslag som vannbrett under vindu. Vindskier av impregneret kledning, og toppbord med beslag. Gesims

av 19mm bord med nødvendige luftespalter.

Trapp*Innvendig (enebolig):*

Svingtrapp 90° med trinnsikring under trinn, malt i farge S0502-Y hvit.

Utvendig (flermannsbolig):

Vanger og trinn i tre, ferdig behandlet i farge som kledning.

TERRASSER BAKKEPLAN

Leveres med 28x120mm imp gulvbord på imp bjelkelag.

VERANDA/SVALGANG*Dekker:*

Leveres med 28x120mm imp gulvbord, 48x198mm imp bjelkelag, oppsatt på søyler. Leveres med Til-Tak eller lignende system for tett terrassegulv.

Rekkverk:

Glassrekkverk med sorte aluminium stolper.

TAKTERRASSE ENEBOLIG*Dekker:*

Leveres med 28x120mm imp gulvbord, 48x48mm imp lekt, membran og slitesjikt, gulvplate av OSB/spon, 48x223mm bjelkelag.

Rekkverk:

Glassrekkverk med sorte aluminium stolper.

TAKRENNER OG BESLAG

Beslag, takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag og nedløpsrør leveres i plastbelagt stål, farge sort. Nedløpsrør avsluttes med utkaster nede mot terreng.

RØRLEGGERARBEID

Leveres komplett med ledningsnett og koblingsbokser med utstyr og badeinnredninger, ferdig tilkoblet og trykksatt.

ELEKTROARBEIDER

Leveranseomfang i tråd med gjeldende bransje standard (NEK 400).

VENTILASJON

Leveres komplett med aggregat, kanaler og ventiler. Type: Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning som tilfredsstillende krav iht TEK 17. Det må påregnes nedføring og utboksing for å skjule kanalføringer.

OPPVARMING

Leveres med varmekabel i bad, og panelovner i øvrige oppholdsrom.

Mot tillegg kan det leveres andre oppvarmingssystemer, så som varmepumpe luft/luft, eller varmepumpe luft/vann, med fordeling via vannbårne varmesløyfer og/eller radiatorer. Endring av varmesystem må varsles senest ved kontraktinngåelse, slik at prosjektering kan tilpasses byggefremdrift.

SOLCELLER/SOLFANGER

Leveres uten solceller/solfangere.

Som opsjon for eneboliger kan det leveres komplett nettilkoblet solcelleanlegg, eller hybridløsning med solceller/solfangere. Det kan alternativt klargjøres føringsrør for fremtidig installasjon av solanlegg. Forutsetter avklaring om at strømleverandør tillater nettilkobling, og at kommunen gir tillatelse.

OVERFLATER*Vegg bad:*

Fibo 3091-F24 HG Denver white.

Vegg øvrig:

Focus MDF skygge hvit, 11mm. (Lydskiller m/malt gips, hvit).

Himling:

Huntonit Classique 1220 hvit (lydskiller m/malt gips, hvit)

Gulv våtrom:

Gulvflis mørk grå Granito - dakota 30 x 30cm, fuger mørk grå. Oppkant på vegg.

Gulv øvrig:

Opus parkett eik 3-stavs matt. (Utv. Bod m/betonggulv).

MALEARBEIDER

Utvendig kledning, inv lister/foringer og inv trefiberplater leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Kvalitet iht leverandørbeskrivelse. Må påregnes tetting og overmaling av spikersår på listverk. Utvendig kledning er å anse som ferdig grunnet.

UTOMHUSARBEIDER

Gartnerarbeider, beplantning, beskjæring, bed, støttemurer, inngjerdinger etc. inngår ikke i leveransen.

AVFALLSHÅNDTERING

Avfallshåndtering, containerleie og levering av byggeavfall er medtatt i leveransen.

Det forutsettes at alt avfall kildesorteres. Krav til sorteringsgrad er minimum 70%.

Flytteavfall og emballasje til møbler etc er ikke medtatt, og kommer som tillegg.

MATERIALFRAKT

Materialfrakt inngår leveransen.

BYGGEPLASSLEDELSE OG KOORDINERING

Inngår i leveransen.

DIVERSE

- ❖ Nødvendige bæringer, dragere inngår i vår leveranse.
- ❖ Nødvendige utboksinger for rørføringer inngår, men skal holdes til et minimum.
- ❖ Arbeider utføres i samsvar med våre tegninger og beskrivelser.

PRIS GIS MED FØLGENDE FORBEHOLD

- ❖ Egeninnsats/egne arbeider skal utføres etter at utbyggers arbeider er avsluttet.
- ❖ * Leverandør av malte produkter (så som vinduer, dører, trapp, panel, lister etc) gir ikke garanti mot kvistutslag, og det må kunne påregnes div flikking/maling på ev. småskader/transportskader. Ferdig behandlet/malt vil således kunne anses som grunning.

Arbeidene utføres som fastpris iht ovenstående beskrivelser, og faktureres iht gjeldende betalingsplan.

Tilbudet/overslaget/estimatet har en varighet på 3 mnd. fra fysisk oppstartsdato.

Konsept presentasjon for AHUS Norge:

Notia AS avd. AHUS Norge har i samarbeid med BGM arkitekter utarbeidet et nytt, spennende, unikt og standardisert boligkonsept for Norge.

AHUS = med ett bolig tilbud for alle mennesker og generasjoner.

AHUS:

- Miljøvennlig
- Rasjonell bygging med standardiserte boligenheter.
- Boligene krever mindre tomter
- Sosial boligbygging som passer alle generasjoner
- God Husbank finansiering
- Egenkapital finansiert
- Overleveres komplett nøkkelferdige i hele Norge.

SAMARBEID:

Nøkkelen for å lykkes med boligkonseptet er betinget av ett nært og godt samarbeid mellom grunneiere, totalleverandør, tiltakshaver, og eiendomsmeglere / oppgjørsansvarlig.

TOMTAREAL:

Konseptet baserer seg på å bygge flest mulig standardiserte boenheter innenfor avsatt ferdig regulert tomteareal.

Tomt og tomtegrunn reguleres i egen tomtegrunnavtale.

Utsalgspris / markedspris vurdert av eiendomsmegler er bestemmende for tomtegrunn-avtalen.

BOLIGTYPER:

AHUS spesialiserer seg på kun 3 ulike standardiserte boligtyper som er:

- Enebolig 155 m2 med ulike speilvendinger i forhold til tomtens innkjørsel, sol og utsikt.
- Firemannsbolig med 4 leiligheter av 68 m2
- Seksmannsbolig med 6 leiligheter av 44 m2

BYGGEMETODE:

Elementbygd / prekutt så langt det lar seg gjøre, med sted bygde bad, samt ferdige innvendige trapper og (tilpasset) garderobeskap.

Den øvrige leveransen leveres og monteres på byggeplassen av totalleverandøren.

BYGGETID:

6 – 8 uker.

TOTAL BYGGE & MATERIAL- LEVERANDØR:

Totalleverandøren er ansvarlig for hele leveransen frem til ferdigstilling og overlevering.

MATERIALBESKRIVELSE:

Kvaliteter og material beskrivelse / leveranse, - se eget vedlegg.

FINANSIERING:

80% av overtakessummen finansieres i Husbanken.
20% egenkapital finansieres av overtaker selv.

AVTALE OM OVERTAKELSE:

Egen avtale om overtakelse ved ferdigstilling.

OVERTAKELSESERKLÆRING:

Egen overtakelseserklæring signeres før innflytting.

OPPGJØRS ANSVARLIG:

Autorisert eiendoms megler engasjeres i forhold til oppgjør.

Alt godt
Lloyd Kleivene
Tlf. 91703650
Notia AS
lloyd.kleivene@ahusnorge.no
Post adresse: Postboks 600, 4893 Grimstad
Besøks adresse: Frolands Verk



Bygg Norge IDAG



UTARBEIDET AV **POLLEN**
 BYGG & EIENDOM
 DRG. NR. 985 229 635 MVA
 Ln 2012-6

TEGN. AV: **NKN**
 ARKIV NR: Ln 2012-6

DATE: **15.05.2013**

20/45, 199 BORÅS
FROLAND KOMMUNE

FORSLAG TIL DETALJPLAN FOR

TEGNFORKLARING

P & BL, § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- BF FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE
- BK KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE
- PR RENOVASJON
- PL, PU LEKEPlass, FELLES UTEPlass

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- OV, PV KJØREVEG
- STI, FORTAU
- PGV ANNEN VEGGRUNN, SIDEAREAL
- PP ANNEN VEGGRUNN, SNØOPPLAG
- PARKERING

3. GRØNNSTRUKTUR

- PG VEGETASJONSSKJERM

P & BL, § 12-6 HENSYNSSONER

- FRISIKT I KRYSSET

STREKSYMBOLER M. V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRNSE REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- ADKOMST TIL TOMT
- BYGNINGER SOM SKAL RIVES
- KOTEHØYDE
- GULV 1. ETASJE

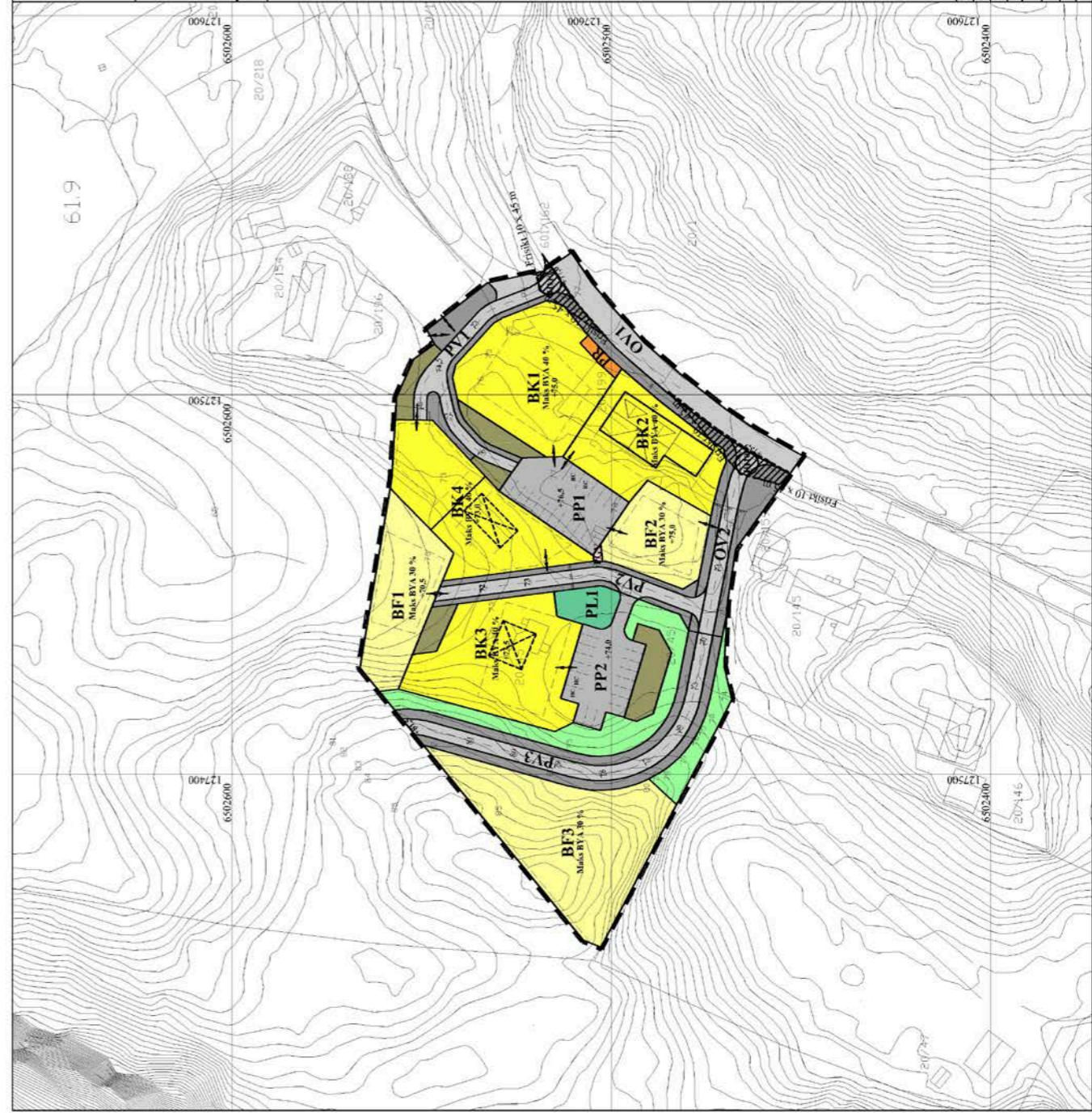
MALESTOKK 1:1000

0m 50m

SAKSBEHANDLING

DATO	SAKSBEH.
13.11.2012	INKN
-	OTØ

Varsling om påbegynt regulering
 Behandlet i planutvalget 1. gang
 Utlagt til offentlig ettersyn
 Behandlet i planutvalget 2. gang
 Behandlet i bystyret
 Revisjoner:



FROLAND KOMMUNE
BESTEMMELSER TIL DETALJPLAN FOR
20/45 BORÅSEN

Plankartets dato: 15.05.2013 Siste revisjon:

Vedtatt av det faste utvalg for plansaker: -

Egengodkjent av Froland kommunestyre: -

1. GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor området skal arealene disponeres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG:

Frittliggende boligbebyggelse
Konsentrert Boligbebyggelse
Renovasjon
Privat lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjørevei
Sti
Annen veggrunn, sideareal
Annen veggrunn, snøopplag
Parkering

GRØNNSTRUKTUR

Vegetasjonsskjerm

HENSYNSSONER

Frisikt i kryss

2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Alle tiltak innenfor planområdet skal omsøkes etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Dette gjelder også parkeringsplasser, lekeplass, veier og øvrig infrastruktur.
- 2.2 Avkjørsler til tomter der parkering er planlagt på egen tomt er vist med pil. Avkjørsel kan opparbeides med maksimal bredde på 5 meter.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Bebyggelse og anlegg BF1. Det tillates oppført 1 enebolig. Kotehøyde for gulv 1. etasje er påført plankartet. Garasje med maksimalt bruksareal på 50 m² kan plasseres utenfor byggegrense inntil 1 meter fra tomtegrense. Parkering for 2 biler på egen tomt.

- 3.2 Bebyggelse og anlegg BF2. Det tillates oppført enebolig med sokkelleilighet eller horisontaldelt tomannsbolig. Kotehøyde for gulv 1. etasje er påført plankartet. Garasje med maksimalt bruksareal på 50 m² kan plasseres utenfor byggegrense inntil 1 meter fra tomtegrense. Parkering for 2 biler på egen tomt, og 2 biler i PP2.
- 3.3 Bebyggelse og anlegg BF3. Fremtidig boligområde. Området bebygges samtidig med utbygging av «Borås 2».
- 3.4 Bebyggelse og anlegg BK1. Det tillates oppført 4-mannsbolig. Parkering for 8 biler i PP1.
- 3.5 Bebyggelse og anlegg BK2. Eksisterende verksted bygges om til bygning med 5 leiligheter. Parkering for 10 biler i PP1.
- 3.6 Bebyggelse og anlegg BK3. Det tillates oppført 6-mannsbolig. Eksisterende enebolig rives / flyttes. Parkering for 12 biler i PP2.
- 3.7 Bebyggelse og anlegg BK4. Det tillates oppført 2 tomannsboliger. Parkering for en bil pr boligenhet på egen tomt, 4 biler i PP2
- 3.8 Universell utforming. Alle leiligheter unntatt leiligheter i 2. etasje i BK3 skal utformes etter prinsipp om universell utforming.
- 3.9 Bebyggelse og anlegg PR. Renovasjon. Felles for alle boligene innenfor planområdet.
- 3.10 Lekeplass PL1. Sandlekeplass opparbeides etter funksjonskrav i retningslinjer for Arealdel av Kommuneplan 2010-2022. Privat lekeplass er felles for alle boligene innenfor planområdet.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.1 Kjørevei OV1. Offentlig vei. Eksisterende.
- 4.2 Kjørevei OV2. Offentlig vei. Opparbeides etter kommunal standard.
- 4.3 Kjørevei PV1. Privat vei, atkomst til planområdet og eksisterende bebyggelse.
- 4.4 Kjørevei PV2. Privat vei, atkomst til planområdet og eksisterende bebyggelse.
- 4.5 Kjørevei PV3. Fremtidig kjørevei til «Borås 2». Opparbeides med kommunal standard for evt. fremtidig kommunal overtakelse.
- 4.6 Gangsti PGV. Privat sti som sikrer atkomst til PL1 for boliger i BK1 og BK2.
- 4.7 Parkering PP1. Parkering for boliger i BK1 og BK2. Det opparbeides 18 parkeringsplasser, hvorav 2 plasser avsettes for bevegelseshemmede.
- 4.8 Parkering PP2. Parkering for boliger i BK3, 4 parkeringsplasser for BK4 og 2 parkeringsplasser for BF2. Det avsettes 2 plasser for bevegelseshemmede.
- 4.9 Annen veggrunn. Grøft, veiskulder og snøopplag.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 PG1. Vegetasjonsskjerm. Eksisterende vegetasjon beholdes.

6 HENSYNSSONER

6.1 H110. Frisikt i avkjørsel. Det skal være fri sikt i en høyde 0,5 meter over bakken.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Frisiktsoner skal opparbeides før boliger tas i bruk.

7.2 Lekeplass skal opparbeides før boliger tas i bruk.

7.3 Tekniske planer for infrastruktur (vei, vann og avløp) skal være omsøkt og godkjent før det kan gis tillatelse til øvrige tiltak innenfor planområdet.

7.4 Parkering PP1 skal være opparbeidet før boliger i BK1 og BK2 tas i bruk.

7.5 Parkering PP2 skal være opparbeidet før boliger i BF2, BK3 og BK4 tas i bruk.

Dato: 15.05.2013 rev. -

Oppdragsnummer: 1409245028
Formidlingsnummer:

KJØPEKONTRAKT ENEBOLIG UNDER OPPFØRING

Elektronisk tinglysning - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side. Banken må være tilknyttet elektronisk samhandling.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 991843566

Dersom e-tinglysning ikke lar seg gjøre må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringsloven) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

Notia AS avd. Ahus

Org.nr: 914 154 979

Kleiveien 25c

Tlf: 917 03 650

4827 Frolands Verk

E-post: lloyd.kleivene@ahusnorge.no

heretter kalt **selger**, og:

heretter kalt **kjøper**, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eiendom som vil bli betegnet ved et særskilt gårds- og bruksnummer. Endelig gårds- og bruksnummer vil foreligge etter fradeling fra den eiendom som denne eiendommen nå er en del av. Det særskilte gårds- og bruksnummer kalles heretter **eiendommen**.

Eiendommen ligger på eiertomt under fradeling/sammenslåing av Boråsen, Kleivene, gnr. 20, bnr. 45 (Ideell andel 1/1) - gnr. 20, bnr. 255 (Ideell andel 1/1) - gnr. 20, bnr. 258 (Ideell andel 1/1) - gnr. 20, bnr. 259 (Ideell andel 1/1) - gnr. 20, bnr. 277 (Ideell andel 1/1) i Froland kommune.

Eiendommen er betegnet som nummer _____ i salgsoppgaven.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Boråsen AS

Født: 998 885 094

Selger

side 1 av 10

Kjøper

2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr 3.650.000,- kroner Tremillionersekshundreogfemti kroner 00/100

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	3.650.000,-
Dokumentavgift (2,5% av anslått tomteverdi kr. 480.000,-)	12.000,-
Tinglysingskostnad	1.202,-
Totalt kr.	3.662.202,-

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 500,- og attestgebyr kr 240,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og kjøper vil være ansvarlig for ev. mellomværende.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringsloven § 9. Det skal inngås særskilt avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge, til hvilken kostnad og innen hvilken frist. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Meglerservice AS, Orgnr: 925 174 637
Tlf: 488 55 552
E-post til oppgjør: meglerservice@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkonto nr. **2655 04 93097**, De Presno & Partnere AS og merkes med følgende KID: _____.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringsloven § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntre betalingsplikten straks garanti etter bustadoppføringsloven § 12 er stilt.

Dersom garanti etter bustadoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrukk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlange betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkonto nr. 2655 04 93097, De Presno & Partnere AS, merkes med KID: 140924502820, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringsloven § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringsloven § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringsloven § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglerforetakets klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Selger

side 2 av 10

Kjøper

Selger

side 3 av 10

Kjøper

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parter samtykke.

Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringsloven § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter bustadoppføringsloven § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendom som denne eiendommen er en del av, og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m.

Selger gir herved De Presno & Partnere AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at meglerforetaket, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til De Presno & Partnere AS. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved signering av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Meglerservice AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir De Presno & Partnere AS fullmakt til å påføre gårds- og bruksnummer på skjøtet.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest sendes meglerforetaket i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Eiendommen er forventet ferdigstilt _____ basert på tidspunkt for bortfall av forbehold, jf. avtalens punkt 17. Eiendommen skal dog være ferdig senest 6 måneder etter at forbehold er bortfalt.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil 2 måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Selger skal også sende kopi av varsel om overtakelse til meglerforetaket.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Som vedlegg til denne kontrakten følger overtakelsesprotokoll som skal signeres av begge parter ved overtakelsen.

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et deknings salg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstave).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i bustadoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringsloven § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringsloven § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringsloven § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan selger foreta endringer i bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer, med mindre endringene må antas å være uvesentlige.

13. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

14. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. bustadoppføringsloven § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

15. UTVENDIGE AREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstilt har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adgang til eiendommen.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdt beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige arealer.

16. FORSIKRINGER

Eiendommen er fullverdiforsikret i Selger vil holde eiendommen forsikret i byggeperioden, med polisnr. . Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Kjøper er forpliktet til å forsikre eiendommen fra overtakelse.

17. FORBEHOLD

18. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringsloven §§ 52 og 53. Ved avbestilling må kjøper betale vederlag for utført arbeid og erstatning basert på individuell erstatningsutmåling.

19. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr kr 20.000,- (inkl. mva).

20. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

21. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringsloven krever skriftlighet.

22. VERNETING

Partene vedtar eiendommens vernetting som rett vernetting for tvister etter denne kontrakt.

23. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av avalen:

- Salgsoppgave med vedlegg
- Grunnboksutskrift
- Bygningstegninger
- Leveransebeskrivelse
- Reguleringsplan og kartskisse

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 - ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato: _____

Notia AS