

# TILLERPARKEN, rekke B5 og B6

## Prosjektpresentasjon/ kjøpsbetingelser:

**DATO:**  
17.08.15

**SELGER:**  
Varmbo Bolig AS

**ENTREPRENØR:**  
Varmbobygg AS

**ARKITEKT:**  
Kari Astrid Paulsen, Varmbobygg AS

**KONTAKTPERSON:**  
Hans Fredrik Messell  
922 07 300  
[hans@varmbo.no](mailto:hans@varmbo.no)  
Østre Rosten 90, 7075 Tiller

**BOLIGPROSJEKTET:**  
Hele prosjektet består av totalt 21 rekkehus. Salgstrinn 1 er rekke B3 og B4 som består av 10 familieboliger i rekke og er utsolgt. Salgstrinn 2 er rekke B5 og B6 som er 11 familieboliger i rekke. Salgstrinn 3 er 42 leiligheter fordelt på 2 bygg. Byggenes plassering kommer frem av vedlagte reguleringsplan.

For detaljer vedrørende leveranseomfang viser vi til vedlagte prosjektbeskrivelse.

**BELIGGENHET:**  
Tillerparken kommer i et rolig område med mye sol i nærhet til store friområder. Det er svært kort vei til lekeplass, barnehage. I området rundt Tillerparken er det tilgang til turstier, skiløyper og store områder hvor både barn og voksne fritt kan utfolde seg til både lek og rekreasjon. Kort vei til både barneskole, ungdomsskole og videregående skole.

**PRISER:**  
Se vedlagte prisliste.

**BETEGNELSE TOMT:**  
Alle eiendommene i rekkehus er tildelt egne matrikelnummer (gnr/bnr) og vil fremstå som selveiertomter.

**BESKAFFENHET TOMT:**  
Tomtene vil bli maskinplanert og pålagt matjord, klargjort for isåing av plen. Carport, biloppstillingsplasser og gårdsplass leveres med grusdekke. Viser for øvrig til vedlagte prosjektbeskrivelse. Tomtestørrelser står beskrevet i vedlagte prisliste.

**AREALER:**  
Boligenes areal fremgår av prislisten. Disse er beregnet ut i fra salgstegninger, og kan inneholde mindre unøyaktigheter.

**STANDARD OG FERDIGSTILLELSESGRAD:**

Boligene leveres nøkkelferdig, det vil si at standarden er klar for innflytting. For ytterligere beskrivelse vises det til prosjektbeskrivelsen. Prosjektbeskrivelsen er datert, og vil signeres som en del av kontraktsdokumentene.

**LIGNINGSVERDI:**

Denne vil bli fastsatt etter ferdigstillelse.

**OPPVARMING:**

Boligene leveres med fjernvarme. Det blir levert vannbåren fjernvarme i gulv iht romplan i vedlagte prosjektbeskrivelse. Øvrige oppholdsrom får radiatorer tilknyttet fjernvarme. I tillegg leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

**VANN OG KLOAKK:**

Private ledninger til offentlig anlegg.

**KOMMUNALE AVGIFTER:**

Dette vil bli fastsatt av Trondheim kommune etter ferdigstillelse.

**PARKERING/REGULERING:**

Parkering i carport og oppstillingsplasser på egen tomt.

**OMKOSTNINGER**

Tinglysingsgebyr for skjøte	kr	525,-
Tinglysingsgebyr pr pantedokument	kr	525,-
Panteattester	kr	430,-
Dokumentavg.	Kr	33 750,-

Ved første gangs registrering av eiendom blir kjøper belastet for dokumentavgift på kun tomteverdien, og ikke på kjøpesummen. Tomteverdien på denne kontrakten er satt til kr. 1 350 000,- og dokument avgift er derfor satt til kr. 33 750,-

**FORSIKRING:**

Selger er ansvarlig for å holde eiendommen forsikret i byggeperioden fram til overtakelse.

**BETALINGSPLAN/ KONTRAKTSBESKRIVELSE:**

**På rekke B6** vil det bli inngått kjøpekontrakt NS3427 hvor det blir krevd et forskudd på kr. 1.000.000,-. Resten av kjøpesummen skal betales ved overtakelse. Det vil bli stilt forskuddsgaranti jf Bustadoppføringslovas § 47, og entreprenørgaranti jf. Bustadoppføringslovas § 12.

**På rekke B5** vil det bli inngått kjøpekontrakt NS3429 A og B utarbeidet av Standard Norge, basert på bestemmelsene i lov om Bustadsoppføring. Selger vil stille garanti jfr. Bustadsoppføringslovas § 12.

Kontrakt NS 3429 A benyttes for tomt. Denne forfaller til betaling 30 dager etter kontrakt eller opphør av forbehold. Det vil ved tomteoppgjør og overskjøting av tomten bli benyttet advokat som oppgjørsansvarlig. Tomten regnes som overtatt straks oppgjøret er innbetalt på klientkonto. Oppgjørsansvarlig vil da starte arbeidet med overskjøting av hjemmel for eiendommen.

Det vil for husleveranse bli benyttet kontrakt NS3429 B. Det vil for denne leveransen bli benyttet en fakturaplan etter prinsippet tilført byggeplass fordelt på 7 fakturaer underveis i byggeprosessen, jf. Bustadoppføringslova. Fakturaplanen signeres som en del av kontraktsdokumentene. Ta gjerne kontakt med salgsansvarlig hvis spørsmål vedr. dette. Vi er behjelpelig med å snakke med deres finansinstitusjon ved spørsmål. Vi kan også sette interessenter i kontakt med vår byggelånsbank for et godt tilbud på finansiering.

Alternativt kan kontrakt NS3427 benyttes mot et tillegg i prisen på kr. 107.000,- (fullt oppgjør ved overtakelse).

**SELGER TAR FØLGENDE FORBEHOLD:**

Ingen forbehold på rekke B5. På rekke B6 må 4 av 6 være solgt innen 30.11.15.

Byggelånsfinansiering innen 30.11.15.

Vi forbeholder oss retten til å starte grave- og betongarbeider uten å oppheve forbehold.

**VELFORENING:**

Det vil bli stiftet velforening for å ivareta felles anliggender, herunder drift og vedlikehold av velforeningens fellesarealer. Utbygger lager forslag til vedtekter og brøk på foredling av felleskostnader, og er behjelpelig med å stifte denne. Det vil være pliktig medlemskap i denne velforeningen.

**GENERELLE FORUTSETNINGER:****Kjøpsbetingelser:**

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses som inngått når kjøper har levert skriftlig bindende bekreftelse på kjøp og aksept er meddelt. Kjøpsbetingelsene utgjør sammen med leveransebeskrivelsen prospekt og skriftlig aksept på kjøp, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle boligen.

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendige kontrakts dokumenter med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Opplysninger gitt om eiendommen i prospekt, annonse og annen markedsføring kan inneholde mindre unøyaktigheter. Selger kan ikke holdes ansvarlig for disse avvik, med mindre det er vesentlig for avgjørelse om kjøp. Kjøper er kjent med at planskisser og bilder benyttet i salgsmateriell og annet markedsmaterieell er av illustrativ karakter og at det kan forekomme avvik fra tegning/bilde til virkelig situasjon. Der det er avvik mellom planskisser og leveransebeskrivelse/prosjektbeskrivelse er det leveransebeskrivelse/prosjektbeskrivelse som gjelder.

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter, erklæringer som er nødvendig eller påkrevd av offentlig myndighet. Dette kan gjelde erklæringer som bl.a. adkomstrett, drift, vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av ledninger, nett etc. Ledningsplan forevises ved forespørsel.

Kjøper forelegger vedlagte finansieringsbekreftelse i utfylt stand samtidig med bud, dog senest 14 dager etter kontraktsignering. Det gjøres oppmerksom på at antall byggedager i kontrakt ikke vil være gjeldende før finansieringsbevis er mottatt.

Kjøper har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale med selger, dette grunnet forsikring og selgers ansvar for byggeplassen.

**Kontraktsvilkår:**

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustad oppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslovas § 3. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

**Garantier:**

For de boligene som selges etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier etter Bustadoppføringslovas §§ 12 og evt. 47. Garantien er gjeldende i byggeperioden og 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien vil bli rekvirert før byggestart, evt. så snart som mulig etter signert kjøpekontrakt.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter de er oppdaget, eller etter det var mulig og oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtakelsen, jfr. Bustadoppføringslovas § 30.

**Prosjektbeskrivelse/leveransebeskrivelse:**

Selger tar forbehold om at det kan bli mindre endringer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt og rådgivere, samt mindre endringer som følge av krav fra offentlige instanser.

**Tillegg-/ endringsarbeider:**

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er anledning til å gjøre endringer på boligene som medfører ny søknad, eller endringssøknad til kommune. Partene kan kreve justeringer av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Alle endringsbestillinger og avtaler skjer mot de leverandørene som selger har valgt/oppnevnt som leverandør for dette prosjektet som for eksempel kjøkken/bad og flis m.m. Ved tilleggs- og endringsarbeider gjøres Bustadoppføringslovas § 9 gjeldende.

**Kjøpers undersøkelsesplikt:**

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, prosjektbeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til selger. 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.

**Transport av avtalen:**

Kjøper forplikter seg til ved sin signatur på bindende bekreftelse på kjøp, til ikke uten forutgående skriftlig samtykke fra selger å overdra rettigheter etter inngått kjøpekontrakt før boligen er overtatt. Dersom overdragelse av kontrakt finner sted før overtakelse har selger krav på en kompensasjon på kr. 25.000,- som honorar for merarbeidet dette fører til.

**Til orientering:**

Salget vil fortrinnsvis bli håndtert av Varmbo. Varmbo driver ikke under bevilling som eiendomsmegler, og er følgelig ikke underlagt lov om eiendomsmegling. Selger forbeholder seg likevel retten til å benytte eiendomsmegler for de deler av prosjektet dette vil være formålstjenlig.