



SALTNES PARK, 3 roms selveierleiligheter

Prosjektpresentasjon/ kjøpsbetingelser:

DATO:

14.06.16

SELGER:

Varmbobygg AS

BELIGGENHET:

Saltnes Park er et nytt boligfelt under bygging. Feltet ligger i Buvikas nye sentrum, rett ved bussholdeplass, butikker, bensinstasjon, kafe, treningsstudio, skole, idrettsanlegg etc. På buss betaler man lokaltakst inn til Trondheim sentrum. Saltnes Park er et rolig og barnevennlig boområde, hvor vi har en fin miks av aldersgrupper. Alt fra førstegangsetablerere til småbarnsfamilier og godt voksne. Vi har allerede satt opp 27 eneboliger i kjede, og 5 bygg med 6 leiligheter hver. Huseierforening er stiftet og området begynner å fremstå som etablert med store friarealer for lek og ballspill. Kort vei til skole og idrettsanlegg.

PROSJEKTET:

Prosjektet består av 6 stk 3-roms selveierleiligheter fordelt på 2 etasjer. Alle leilighetene har både innvendig og utvendig bod. Utvendig bod er ikke medtatt i arealoppsettet. Alle leilighetene har egen veranda.

AREALER

Boligenes areal fremgår av prislisen. Disse er beregnet ut i fra salgstegninger, og kan inneholde mindre unøyaktigheter.

BETEGNELSE TOMT:

Gnr. 5, bnr. 42 i Skaun kommune og er under fradeling. Eiendommene vil få adresse Langekra. Tomtestørrelse vil fremgå av målebrev som utstedes etter fradeling.

BESKAFFENHET TOMT:

Tomten leveres arrondert/maskinplanert og toppsjikt av matjord. Biloppstillingsplasser og vei mellom husene leveres med asfaltdekke. Andre gårds plass/interne veier leveres gruset. Gress og beplantning inngår i leveransen. Vi viser til vedlagte prosjektbeskrivelse og situasjonsplan.

STANDARD OG FERDIGSTILLELSESGRAD:

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

FELLESKOSTNADER:

Det vil tilkomme fellesutgifter til Sameiet. Forslag til vedtekter og budsjett er utarbeidet av Tobb Forvaltning og ligger vedlagt.

LIGNINGSVERDI:

Denne vil bli fastsatt etter ferdigstillelse.

**OPPVARMING:**

Boligene leveres med varmpumpebereder som leverer varme til varmtvann og radiator på stue. Ellers varmekabler på bad og elektriske panelovner på soverom. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

VEI, VANN OG KLOAKK:

Privat vei internt i feltet, private stikkledninger til kommunalt vann og avløp.

KOMMUNALE AVGIFTER:

Dette vil bli fastsatt av Skaun kommune etter ferdigstillelse.

PARKERING:

Oppstillingsplass på egen tomt.

BYGGESTART/FERDIGSTILLELSE:

Byggestart er forventet sommeren 2016, ferdigstillelse ca 12-16 mnd opphør av forbehold.

FORBEHOLD:

Selger tar følgende forbehold med frist til 31.10.16:

- Igangsettingstillatelse fra Skaun kommune.
- Byggelånsfinansiering
- 3 av 6 solgte enheter før det påstartes trearbeider.

PRISER:

Se gjeldende prisliste. Det gjøres oppmerksom på at selger kan endre priser uten ytterligere varslings.

Det tas forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter, herunder eventuell økning av mva, tinglysingsgebyrer med mer.

OMKOSTNINGER:

Dokumentavgift, 2,5 % av tomteverdi	kr. 14 000,-
Tinglysingsgebyr for skjøte	kr. 525,-
Tinglysingsgebyr pr pantobligasjon	kr. 525,-
Pantedokument	kr. 344,-
<u>Til sammen</u>	<u>kr. 15 394,-</u>

FORSIKRING:

Selger er ansvarlig for å holde eiendommen forsikret i byggetiden. Etter overtakelse er forsikring den enkelte kjøpers ansvar.

VELFORENINGEN:

Sameiet er pliktig medlemskap i velforeningen. Det legges opp til at velforeningen skal ivareta fellesanliggender, herunder vedlikehold av samtlige fellesarealer.

BETALINGSPLAN/ KONTRAKTSBESKRIVELSE:

Det vil bli inngått kjøpekontrakt NS3427 utarbeidet av Standard Norge, basert på bestemmelsene i lov om Bustadsoppføring. Selger vil stille garanti jfr. Bustadsoppføringslovas § 12.

Hele kjøpesummen med tilvalg forfaller til betaling ved overtakelse. Kjøper er forpliktet til å stille med finansieringsbekreftelse fra finansieringsinstitusjon senest 14 dager etter signert kjøpekontrakt.

Det vil i forbindelse med oppgjøret bli benyttet advokat som oppgjørsansvarlig. Oppgjørsansvarlig innestår for kjøpesummen frem til skjøte er tinglyst på kjøper sammen med evt. pant.

Vi er behjelpelig med å snakke med deres finansinstitusjon om de skulle ha spørsmål. Vi kan også sette interessenter i kontakt med vår samarbeidende bank for et godt tilbud på finansiering.



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. Prosjektbeskrivelse gjelder foran tegninger. 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 markedsmateriell 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. Enkelte eiendommer kan inneha tekniske anlegg som avløpskum etc. Ledningsplan forevises ved forespørsel. Kjøper forelegger vedlagte finansieringsbekreftelse i utfylt stand samtidig med bud, dog senest 14 dager etter kontraktsignering.

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

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.

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 godkjennes av selger har selger krav på en kompensasjon på kr. 50.000,- som honorar for merarbeidet dette fører til.

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.

TILLEGG OG ENDRINGSARBEIDER:

Endringskontrakt skal avklares med ansvarlig entreprenør, og inngår ikke som en del av denne kontrakt. Alle kundeendringer belastes med et påslag på 25 % + administrasjonsgebyr pålydende kr. 990,- inkl. mva pr. time for tilbud, kalkyler, tegningsendringer, oppfølging mot byggeplass etc. Totale endringskostnader inkludert administrasjonsgebyr skal avtales skriftlig i en egen endringskontrakt mellom partene. Det gjøres oppmerksom på at enkelte kundeendringer kan medføre tillegg i byggetid.

Varmbo innkaller kunde til avklarende kvalitetsmøte senest 4 uker før oppstart av betongarbeider – kunde må da varsle alle endringer av leveransen innen/i løpet av dette møtet.

Dersom bygging er påstartet må avklarende kvalitetsmøte avholdes så snart som mulig etter kontraktsinngåelse, - dog senest 14 dager. Det tillates ikke endringer på utvendig arkitektur, rominndeling, plassering vann/avløp og søknadspliktige tiltak. Endringer etter avholdt kvalitetsmøte vil medføre tillegg i byggetid, ekstra kostnader, eller at endringsønske ikke godkjennes. Det aksepteres ikke egeninnsats, og/eller andre entreprenører/leverandører enn de valgt for prosjektet.

Det tillates følgende endringer/tilvalg i leveransen innenfor gjeldende varesortiment:

- Parkett (innenfor standardsortiment)
- Elektroinstallasjoner
- Flis og endring til flis på vegger i våtrom (hos valgt flisleverandør)
- Farger på vegger (innenfor vårt standardsortiment)
- Kjøkken- / baderoms innredning, garderober og hvitevarer. Plassering på tekniske installasjoner kan ikke endres.
- Valg av blandebatterier, dusjhjørner og badekar
- Innerdører