

BERGHAMMER, Enebolig

Prosjektpresentasjon/ kjøpsbetingelser:

DATO:
24.10.16

SELGER:
Varmbobygg AS.

PROSJEKTET:
Boligprosjektet består av totalt 11 boliger. 10 eneboliger i rekke og 1 enebolig. Se vedlagte sit. Plan.

AREALER
Boligens areal er 153,4 kvm BRA. Disse er beregnet ut i fra vedlagte salgstegninger, og kan inneholde mindre unøyaktigheter. Utvendig sportsbod og carport er ikke medtatt i utregningene.

BETEGNELSE TOMT:
Eiendommen har g.nr. 4, b.nr. 203 Skaun kommune. Tomtestørrelse er ca. 472 kvm.

BESKAFFENHET TOMT:
Tomten leveres arrondert/maskinplanert og toppsjikt av matjord. Gårdsplass leveres gruset. Gress og beplantning inngår ikke i leveransen. Vi viser til vedlagte prosjektbeskrivelse.

STANDARD OG FERDIGSTILLELSESGRAD:
Boligene leveres nøkkelferdig. For ytterligere beskrivelse vises det til prosjektbeskrivelse. Prosjektbeskrivelsen er datert, og vil signeres som en del av kontraktsdokumentene.

FELLESKOSTNADER:
Det vil tilkomme fellesutgifter til gjeldende huseierforening. Herunder brøyting av interne veier, samt drift og vedlikehold av fellesarealer.

LIGNINGSVERDI:
Denne vil bli fastsatt etter ferdigstillelse.

OPPVARMING:
Boligene leveres med vedovn og stålpype. Varmekabler på bad og vaskerom. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

VEI, VANN OG KLOAKK:
Interne veier driftes av gjeldende huseierforening, private stikkledninger til kommunalt vann og avløp.

KOMMUNALE AVGIFTER:
Dette vil bli fastsatt av Skaun kommune etter ferdigstillelse.

GARASJE/PARKERING:
Carport og oppstillingsplass på egen tomt.

BYGGESTART/FERDIGSTILLELSE:
Ca. 12 måneder byggetid fra oppstart gravearbeider.

PRISER:

Se gjeldende prisliste.

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

OMKOSTNINGER

Dokumentavgift, 2,5 % av tomteverdi	kr. 40.000,-
Tinglysningsgebyr for skjøte	kr. 525,-
Tinglysningsgebyr pr pantobligasjon	kr. 525,-
Pantedokument	kr. 344,-

Til sammen kr. 41.394,-

FORSIKRING:

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

VELFORENINGEN:

Det er pliktig medlemskap i Snøfugllia velforening. Velforeningen skal ivareta fellesanliggender, herunder vedlikehold av fellesarealer. Felles lek 1 (FL 1) samt AF1 og 2 i reguleringsplanen eies og driftes av de 17 boligene i feltet Berghammer. Disse 17 vil få eiendomsrett til disse fellesarealene.

BETALINGSPLAN/ KONTRAKTSBESKRIVELSE:

Det vil bli inngått kjøpekontrakt NS3429 A+B utarbeidet av Standard Norge, basert på bestemmelsene i lov om Bustadsoppføring. Selger vil stille garanti jfr. Bustadsoppføringslovas §§ 12. Tomten pålydende kr 1.600.000,- blir fakturert for seg. Resten av kontraktssummen blir fakturert etter prinsippet «tilført byggeplass» etter vedlagt fakturaplan.

SELGER TAR FØLGENDE FORBEHOLD:

Selger tar forbehold om igangsettingstillatelse fra Skaun kommune.

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 søknadspårliggende 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 aksepteres egeninnsats på uinnredet loft.

Det tillates følgende endringer/tilvalg i leveransen innenfor gjeldende varesortiment. Er huset under produksjon kan det komme begrensninger i dette:

- 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 og garderober. Plassering på tekniske installasjoner kan ikke endres.
- Valg av blandebatterier, dusjhjørner og badekar
- Innerdører
- Eiketrinn og stålspiler innvendig trapp

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, salgstegninger 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 byggeledelse, dette grunnet forsikring og utførende entreprenør sitt 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 47. § 12 garantien er gjeldende i byggeperioden og 5 år etter overtakelsen. Garantiene 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.

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. 50.000,- som honorar for merarbeidet dette fører til.