

EIENDOMMEN FRA A TIL Å - BOLIG UNDER OPPFØRING

MEGLER

Oppdragsnummer
663265002

Ansvarlig megler og kontaktperson

Navn: Eivind Chr. Dahl, mobil 411 44 040
Tittel: Eiendomsmegler | Salgssjef Nybygg
DNB Eiendom AS
Adresse: Knud Holms gate 8, 4005 Stavanger
Org.nr.: 910 968 955

Megler 2

Navn: Bente Aasland, mobil 454 88 800
Tittel: Eiendomsmegler | Prosjektleder Rogaland

SELGER

Selger/Utbygger

Navn: Løvdahlsparken AS
Adresse: c/o Øgreid AS, Løkkeveien 59, 4008 Stavanger
Org.nr.: 933 762 343

Hjemmelshaver

Navn: Løvdahlsparken AS
Org.nr.: 933 762 343

Entreprenør

Navn: Veidekke

PROSJEKTET

Om prosjektet

Løvdahlsparken - Der byen blir din! 36 unike leiligheter i et nytt kvartal!

Løvdahlsparken utvikles av Øgreid Eiendom, et familieeid selskap med lange tradisjoner i Stavanger. Arkitektkontoret Einar Jarmund & Co AS fra Oslo står for utformingen. Prosjektet består av 36 leiligheter med 1 til 3 soverom og i første etasje blir det cirka 600 kvadratmeter næringslokaler samt garasjekjeller.

Det særegne er at bygget former seg rundt en indre gårdsplass med en liten park. I tillegg kommer det en ny åpen park utenfor. Navnet Løvdahlsparken er derfor ikke tilfeldig valgt.

Prosjektet bygges som en klassisk bygård, med en privat park i indre gårdsrom. Her får du urbant byliv med gangavstand til sentrum og kollektivtransport. Når du bor sentralt får du mer tid til det som betyr noe. Mer tid med venner og familie. Eller på sofaen.

Morgenlyset som treffer fasaden. Kafeen på hjørnet som akkurat åpner. Livet som folder seg ut i gatene rundt deg. Her får du urbant byliv med alle sine små og store øyeblikk. En spontan middag med venner. Et glass vin på uteserveringen en varm kveld. Konsert på kvelden, hjemme på fem minutter. Dette er hverdagen i Løvdahlsparke. Midt i byen. Midt i livet.

Beliggenhet og adkomst

I Løkkeveien finner du dagligvarebutikker, leger, frisører og restauranter. Herfra tar det 2 minutter å gå til Herbarium kjøpesenter med alle fasiliteter, 5 minutter til Torget, 10 minutter til Stavanger Stasjon og konserthuset. Stavanger svømmehall ligger like ved. Stavanger sentrum byr på alt fra nisjebutikker til spisesteder, kino og kulturtilbud. Du sparer mye tid i livet når du slipper lange kjøreturer.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden fra 2. kvartal til 3. kvartal år 2029, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 31.03.2027. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. bustadoppføringslova.

Selger har rett til å fremskynde avtalt overtagelse. Overtagelsen kan fremskyndes maksimalt 4 måneder. Selger må varsle Kjøper skriftlig om dette så fort det er åpenbart for Selger at overtagelsen kan fremskyndes, og senest 2 måneder før ny overtagelsesdato. Klokkeslettet for overtagelsen kan varsles inntil 14 dager før. Ved en eventuell forsinkelse vil dagbøter regnes fra ny overtagelsesdato.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krigen i Ukraina eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er for øvrig at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selgers forbehold om igangsetting

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- åpning av byggelån
- rammetillatelse og igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad

- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 60% av verdien av boligene i prosjektet iht. prisliste ved salgsstart.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen 31.03.2027 kl. 18.00.

Dersom Selger gjør forbeholdene gjeldende har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Innhold og standard

Det henvises til romskjema og leveransebeskrivelse for nærmere beskrivelse om boligens innhold og standard.

Tilvalg og endringer/tilleggsarbeider

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført, samt innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Tilvalg er et frivillig tilbud fra Selger, hvor Kjøper kan oppgradere deler av leveransen innenfor angitte frister og priser. Kjøper vil bli invitert av Selgers entreprenør/veidekke til eget tilvalgsmøte, og det utarbeides en tilvalgsmeny som beskriver muligheter for oppgraderinger. Dersom kjøpsavtale inngås etter igangsetting, kan fristen for å gjøre tilvalg være utløpt.

Tilvalgstilbudet begrenser ikke Kjøpers rettigheter etter bustadoppføringslova § 9. Kjøper kan kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Kjøper kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeider dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %.

Har Kjøper spesifikke krav til endringer/tilleggsarbeider som forutsettes levert av Selger, oppfordres Kjøper til å ta uttrykkelig forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Priser på tilvalg og endringer/tilleggsarbeider kan inneholde påslag til Selger for merarbeid knyttet til administrasjon mot entreprenør/underleverandører. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

Avtale om tilvalg, endringer og tilleggsarbeider inngås mellom Kjøper og entreprenør/underleverandør, i henhold til avtale mellom Selger og entreprenør/underleverandør.

Vederlag for tilvalg og endring/tilleggsarbeider skal alltid innbetales meglers klientkonto og utbetales til Selgers konto. Dersom Selger ønsker vederlaget utbetalt før hjemmelsoverføring, må det stilles forskuddsgaranti jf. bustadoppføringslova §47 for tilsvarende beløp.

Bebyggelsens arealer

Arealer per bolig fremkommer i prislisten. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av:

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.
- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod

- Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Eierforhold

Selveier

Boligtype

Leilighet

TOMTEN**Eiendommen**

Prosjektet skal oppføres på eiendommen gnr. 58, bnr. 712, 714, 717 og 735 i Stavanger kommune.

Eiendommen skal sammenslås/fradeles/grensejusteres og eiendomsgrensene og arealet er ikke endelig avklart på salgstidspunktet. Det samlede tomteareal for eiendommen er ved salgsstart registrert i matrikkelen å være 1 344 m². Selger tar forbehold om det endelige tomteareal. Sameiets tomt opprettes med eget matrikkelnummer som vil bli seksjonert, hvor hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til den tinglyste seksjoneringen.

Adresse

Løkkeveien 65, 4008 Stavanger // Løvdahls gate 65, 4008 Stavanger / Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Tomtetype

Eiet tomt

SAMEIET**Sameiet**

Sameiet Løvdahlsparken er planlagt å bestå av totalt 36 boligseksjoner og 2-3 næringsseksjoner. Antall boligselskap og seksjoner kan eventuelt bli justert i forbindelse med utbyggingen. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Det vil bli etablert en gjesteleilighet, ett fellesrom og sykkelparkering i sameiet.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Fellesarealer, herunder felles trappeganger, svalganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg i bygget samt fasader, herunder balkonger og terrasser mv. ferdigstilles samtidig med boligene.

Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av de enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av uteareal utenfor boliger i 1. etasje vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

På eiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet og eventuelt data/tv/telefon og andre ledninger. Disse ledningene som går over eiendommen, vil også være i sameie med andre tiliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tiliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og disse følger vedlagt. Dyrehold reguleres av eierseksjonsloven, og det er ikke lagt opp til noen begrensninger rundt dette i utkast til vedtekter for sameiet, så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

PARKERING

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering

Det medfølger en utvendig sportsbod lokalisert i garasjeanlegget.

Kjøp av parkeringsplass (i garasjeanlegget) koster kr 600.000, -. Det er ikke parkering til alle boliger. Dette betyr at selger har sett seg nødt til å allokere en rett til kjøp av garasjeplass for utvalgte leiligheter. Det fremgår av prislisen hvilke leiligheter som har allokert rett til kjøp av garasjeplass. Kjøper må benytte denne retten ifm inngivelse av kjøpetilbud på boligen. Dersom budgiver/kjøper ikke benytter denne retten ifm inngåelse av kjøpsavtale på boligen, kan disse plassene frigis og tilbys øvrige boligkjøpere i prosjektet etter venteliste.

Parkeringsplassene er prosjektert etter TEK 17 og iht. veileder til parkeringsnormen som var gjeldende på prosjekteringstidspunktet.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av garasjeanlegget med tilhørende parkeringsplasser og boder vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år). Fra utkast til vedtektene legges det opp til at parkeringsplassene blir seksjonert som tilleggsdeler til de seksjoner som får parkeringsrett.

Selger vil beholde eiendomsretten til å fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg til andre enn seksjonseiere.



Lading for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra Selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at lading av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for lading av el-bil betales av den enkelte seksjonseier. Selger tar forbehold om at lading av el-bil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør og at Kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

ØKONOMI

Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan

Boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet. Se vedlagte prislister. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prislister som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Tinglysningsgebyr for skjøte kr 545,-

Tinglysningsgebyr per pantedokument kr 545,-

Oppstartskapital til sameiet kr 6.000, -.

Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være kr. 33.000.000, -, hvilket gir en dokumentavgift per kvm BRA-i Kr 288, -

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan

Kroner 100.000, - av kjøpesummen forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12.

10 % dersom Kjøper er å regne som profesjonell.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at Selger ikke kan disponere over beløpet.

Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse.

Renter på klientkonto tilfaller Kjøper frem til forskuddsgaranti jf. bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør til Selger vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Kjøper er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert til kr 28,- per kvm BRA-i per måned for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at bl.a. forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, vaktmestertjenester, drift heis, forretningsførsel og renhold er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte.

Det tilkommer pr mnd:

Tv/internettilkobling kr 99, -

Kostnader for bod kr 200, -

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har/vil engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Driftskostnader til garasje-/parkeringsanlegget er stipulert til kr 400, - per plass per måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasje-/parkeringsanlegget.

2) Kommunale avgifter

Kjøper betaler kommunale avgifter for vann, avløp, renovasjon direkte til kommunen. Du betaler dette gebyret for at det er rent vann i springen, avløp fra eiendommen og at spillevann blir renset. Årsgebyret for vann og avløp er delt inn i et fastledd og et mengdevariabelt ledd.

Fastleddet:

Avhenger av bruksareal (BRA). Arealet hentes automatisk fra eiendomsregisteret. Årsgebyret for fastledd, inkl. mva.: vann kr 12,1 per kvm BRA og avløp kr 16 per kvm BRA; Samlet sum kr 28,1 pr kvm BRA. For en bolig på 70 kvm så utgjør dette kr 1.967, -.

Mengdevariabelt ledd:

Dette er den delen av regningen som er knyttet til hvor mye vann man bruker. Hver seksjon vil få installert egen vannmåler og kostnaden for vann og av avløp vil avhenge av reelt forbruk. Vann og avløp koster til sammen kr 22,2 pr. m³. Estimert årlig kostnad utgjør kr 2.886, -. Beløpet er utregnet med utgangspunkt i at boligen har 2 beboere og SSB sitt estimerte forbruk per innbygger. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk per person 65 m³.

Gebyr for renovasjon er betaling for at kommunen tar hånd om avfallet dit.

Årsgebyr for renovasjon vil avhenge av størrelse/omfang og er delt opp i en fast gebyrdel og en variabel gebyrdel: Den faste gebyrdelen er på kr 2.572,50. Standard renovasjonsløsning 140 liters beholder for restavfall kr 3.783, -.

Tallene er hentet fra kommunens hjemmeside og gjelder for 2026. Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

3) Info eiendomsskatt

Det er ifølge Selger eiendomsskatt på boligen, og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen.

Forsikring

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi. Se nærmere info på www.skatteetaten.no

Kostnader ved avbestillinger

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for Kjøper. Dersom denne retten benyttes vil Kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før vedtak om igangsetting er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider kan bli en del av det Selger krever dekket.

OFFENTLIG INFORMASJON

Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering/reguleringsplan for Løkkeveien 65-71, Eiganes og Våland kommunedel, plan 2665, vedtatt 27.03.2023. Formålet med planen er å bevare eksisterende verneverdige bygg, å legge til rette for tilpassede nybygg med boliger og sentrumsformål (butikk), samt å oppgradere de offentlige rommene (gate, torg og park) i en sentral del av trehusbyen. Alle tiltak i området skal ta hensyn til den verneverdige bebyggelsen i planområdet og i tiliggende kvartaler. Nybygg skal utformes med høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet tilpasset omgivelsene. Det samme gjelder utformingen av byrommene. Området er regulert for bolig og forretning.

Reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser og krav til innhold i rammesøknad.

Rammetillatelse for prosjektet er omsøkt.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at Kjøper ikke overtar.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig/privat ledningsnett for vei, vann og avløp.

Vann og avløp er tilknyttet ledningsnett via (felles/ private) stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring er/vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har i tillegg legalpant for forfalte kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

På eiendommen/prosjektet er det p.t. (15.05.2026) ikke tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommen ved overskjøting.

Selger kan tinglyse erklæringer/heftelser/rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, fellessameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

ØVRIGE VILKÅR**Videresalg før overtagelse**

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger kr 75.000, -. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til betaling med sluttoppgjør av boligen.

Særskilte bestemmelser

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke

i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, fellessameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden for den trinnvise utbyggingen.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger og eventuelle parkeringsplasser.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, kan nå tilby en god og sikker sanering.

Utleie

Boligen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Boligen har ingen egen utleieenhet.

Utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

Energimerking

Energimerking vil bli utført av Selger og skal foreligge før overtagelse.

Lovverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor Selger er profesjonell og Kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at Kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12.

I tilfeller hvor Kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan Selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / Kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Meglernes vederlag (betales av Selger)

Det er avtalt provisjon stor kr 62.500, - pr. enhet på enheter opptil 99,99 kvm. Det er avtalt provisjon stor kr 87.500, - pr. enhet på enheter fra 100 kvm og oppover. Oppgitte priser er inkl. mva.

Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert Kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Når kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. D-nummer er nødvendig for å kunne gjennomføre overskjøting av eiendommen. Med mindre kjøper blir tildelt D-nummer av annen grunn før overtagelse av eiendommen, rekvireres D-nummer av Kartverket når de mottar skjøtet for tinglysing. Kjøper bærer risikoen for å frembringe utfylt søknadsskjema og bekreftet kopi av legitimasjon etter gjeldende regler, se Kartverket.no for mer informasjon. Skjøtet blir tinglyst når Kartverket mottar D-nummer.

Lang behandlingstid på utstedelse av D-nummer vil medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket, gjerne med noen uker. Kjøper må påregne å dekke forsinkelsesrenter til selger for perioden oppgjøret blir forsinket som følge av rekvirering, eventuelt ta forbehold i budet om forsinket utbetaling av selgers oppgjør.

Det gjøres oppmerksom på at forsikringsselskap normalt krever fødselsnummer eller D-nummer for tegning av forsikring. Kjøper risikerer derfor å ikke få tegnet bygningsforsikring før D-nummer foreligger, i de tilfellene bygningsforsikringen ikke dekkes av et sameie/ borettslag. Kjøper bærer

selv risikoen for skader/ hendelser i perioden boligen ikke er forsikret.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Prislister
- 2) Romskjema (vedlagt prospekt)
- 3) Leveransebeskrivelse (vedlagt prospekt)
- 4) Plantegning (vedlagt prospekt)
- 5) Fasade-, snitt- og etasjetegninger (vedlagt prospekt)
- 6) Situasjonsplan/Utomhusplan (vedlagt prospekt)
- 7) Utkast sameievedtekter
- 8) Utkast budsjett
- 9) Salgsprospekt mai 2026
- 10) Reguleringsplan m/bestemmelser
- 11) Matrikkelbrev
- 12) Grunnbokskrift og kopi av eventuelle tinglyste heftelser
- 13) For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 29.05.2026

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prislister som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks



kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av Selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt Kjøper og Selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.