

Rovik Brygge

Om prosjektet

Prosjektet Rovik Brygge oppføres på eiet tomt i Hanaveien i Sandnes kommune.

Prosjektet består av 3 bygg, bygg A med 22 leiligheter, bygg B med 32 leiligheter og bygg C med 18 leiligheter. Prosjektet er planlagt oppført i ett byggetrinn med tilsammen 72 leiligheter og 4 næringslokaler. Der er 1 næringslokale i bygg A, 2 næringslokaler i bygg B og 1 næringslokale i bygg C, alle på bakkeplan.

Garasjeanlegg ligger i hvert bygg på bakkenivå under leilighetsetasjene og er automatisk parkeringsanlegg. Leilighetene får tilkomst til garasjeetasjen via trapp og heis i leilighetsbyggene, samt fra inngangspartier. For noen leiligheter går adkomsten fra trapperom via rom for sykkelparkering eller lignende.

Selger/ Utbygger

Veidekke Eiendom AS, org. nr. 936 946 348, eller selskap heleid av Veidekke Eiendom AS.

Totalentreprenør

Utbygging vil skje i regi av Veidekke Entreprenør AS.

Boligtyper

Leiligheter. Prospektet og prislisen viser detaljert informasjon om boligene.

Kundetilpasninger

Det vil bli mulighet for individuelle løsninger og endringer mot pristillegg. Tilrettelegging for Smart hus, og oppgradering av styring av lys og varme, vil inngå i mulige tilvalg.

Egen informasjon om tilvalg og tidsfrister sendes ut ved byggestart. Tekniske installasjoner kan ikke flyttes av kunde.

Innglassing av terrasser blir mulig som kundetilvalg, med unntak av terrasser i øverste etasjer mot vest.

Generelt

I det etterfølgende beskrives alle bygningsmessige hovedelementer for prosjektet med tilhørende garasje, boder, serviceinstallasjoner og tekniske rom.

Det ferdige arbeidet skal fremstå med fagmessig god kvalitet, og det skal generelt velges anerkjente og gode materialer og produkter. Alle materialer som benyttes skal være bestandige mot stedlige klimabelastninger. Byggearbeidene utføres generelt med de toleransekrav som ansees som normalt innenfor de forskjellige fagområder i samsvar med Norsk Standard 3420.

Alle tekniske løsninger som f.eks. bærekonstruksjoner, lyd, akustikk og brannkrav ivaretas i henhold til Norsk Standard og gjeldende byggeforskrift TEK 17.

Antall og plassering av elektriske punkter leveres i henhold til NEK400.

Elementer stiplede på tegninger inngår ikke i leveransen.

Lydklasse

Bygningene prosjekteres etter NS 8175 Lydklasse C

Arkitektur/fasader

Fasader utføres i henhold til arkitektens angivelser med bruk av behandlet trekledning som hovedmateriale. Trekledningens retning, farge og utførelse vil variere.

Parkering

Det bygges parkeringsanlegg under leilighetsetasjene, hvor parkeringsplass kan kjøpes, se prislister. Der er 61 parkeringsplasser på plattformer i automatisk parkeringsanlegg. Der er 18 slike parkeringsplasser i bygg A, 34 i bygg B og 9 i bygg C. I tillegg er der i bygg C 2 ordinære parkeringsplasser.

Det er plasser avsatt til HC-parkering og gjesteparkering utvendig, som deles med næringsseksjonene. Organisering og fordeling av parkeringsplasser og boder bestemmes av selger.

Parkeringsanlegget er lukket med motordrevet leddheiseport i fasaden som fjernstyres fra sender. Der er heisadkomst fra parkeringsanlegget til leilighetene i hvert av de tre leilighetsbyggene, via sykkelparkering, sluser og trapperom.

Maksimale mål for biler i multiparkeringsanlegg er lengde = 510 cm, høyde = 205 cm, bredde 250 cm og vekt = 2600 kg.

Det tilrettelegges for lading av el-biler. Individuell ladestasjon kan kjøpes mot et tillegg i pris.

Sykkelparkering

Det vil bli tilrettelagt for sykkelparkering innvendig og utvendig. Selger forbeholder seg retten til å bestemme antall plasser/plassering av sykkelparkeringer. El-sykler kan lades i felles strømuttak i parkeringskjeller.

Avfallshåndtering

Det leveres utvendig avfallsstasjon for kildesortering nedsenket ved sørøstre hjørnet av bygg B.

Boder

Alle leiligheter, unntatt leiligheter under 40 m² i bygg C, får sportsbod på ca. 5 m². Leilighetene i bygg C som er mindre enn 40 m² får mindre sportsboder. Sportsbodene er plassert i en mellom-etasje over deler av 1. etasje eller i tilknytning til garasjeanlegget i 1. etasje. Bodene leveres med betonggulv, vegger av netting/tre/plater, netting- eller innerdører, og med hengelås tilpasset systemnøkkel. Boden er kun beregnet for oppbevaring av utstyr som er ment å bruke ute, slik som sykler, sportsutstyr, dekk, utemøbler og lignende.

Energimerking

Med virkning fra 1.7.2010 stilles det med hjemmel i Energiloven krav til at alle boliger og bygg som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Det bekreftes herved at samtlige leiligheter i prosjektet vil minimum oppnå energikarakter C og oppvarmingskarakter gul.

Bygninger

Volumer

Leilighetene leveres minimum med en netto romhøyde iht. TEK 17. Leiligheter i øverste etasje leveres stedvis med vesentlig høyere romhøyde med skråtak, deriblant i stue. Bad, innebod, gang/entre og eventuelle andre rom med nedsenkede himlinger grunnet tekniske anlegg, vil kunne få en redusert høyde ned til 2,20 m. Innkassinger på ca. 40x40 cm vil kunne forekomme vertikalt og horisontalt, for framføring av tekniske installasjoner.

Postkasser

Postkasser plasseres på dertil egnet sted, i nærheten av inngangspartier. Postkasser er låsbare og låsen er for systemnøkkel.

Bærende konstruksjoner

Bærekonstruksjoner utføres i betong med innslag av stålsøyler og betongelementer. Etasjeskiller er av betong.

Yttervegger

Yttervegger følger prinsippet om to-trinns tetting med luftet klimaskjerm i trekledning, som beskytter bakenforliggende isolerte veggkonstruksjon. Innside yttervegg utføres i gips.

Alt synlig beslagsarbeid utføres i overflatebehandlet stål eller aluminium, feks. med plastisol.

Veggene oppfyller forskriftskrav mht. isolasjon og brannspredning.

Yttertak

Forskriftsmessig isolering, nødvendige papp- og membranlag med komplette overganger mot alle tilstøtende flater.

Beslagsarbeid utføres i overflatebehandlet stål eller aluminium.

Avrenning fra takene til utvendige taknedløp.

Trapperom, heis, inngangsparti og utvendig svalgang

Hovedinngangsdør, fra gateplan til trapperom, leveres i aluminium/glass med porttelefon.

Det etableres trapp og heis fra inngangsparti til trapperom i leilighetsetasjer. Adkomsten fra trapperom til leiligheter går for noen leiligheter via utvendig svalgang.

Rekkverk i trapp leveres i overflatebehandlet stål og/eller aluminium. Mål på heisstolene i byggene tilfredsstiller kravene for bæreheis.

Inngangsparti og gulv i trapperom leveres med fliser eller slipt betong. Trapper leveres med fliser. Vegger leveres som sparklet og malt betong eller gips. Himlinger leveres malt med innslag av lydhimlinger/systemhimlinger.

Balkonger og terrasser

Balkonger leveres med tilstrekkelig avrenning. Gulvet kles med behandlede terrassebord. Rekkverk utformes iht. arkitektens tegninger, glass og galvanisert stål pulverlakkert i RAL farge. Der leveres utvendig belysning og dobbel stikkontakt på alle terrasser. Underside av balkonger leveres i ubehandlet betong/tre/fasadeplater.

I 5. etasje blokk A og 6. etasje blokk B er der takterrasser langs byggenes gavlvegger. På grunn av isolasjon over dekkekonstruksjonen, vil der være trinn opp til disse terrassene fra terrassene mot vest. Ved evt. offentlig pålegg om rampe leveres denne demonterbar i tre som stiplet på tegning. På disse terrassene leveres vannutkaster. Underside av yttertak over balkong leveres med ubehandlet betong/tre/fasadeplater.

Leiligheter

Gulv

I alle tørre rom leveres 1-stavs parkett i eik, matt hvit, med gulvlist i lik utførelse som parkett. Dette gjelder også WC.

Bad leveres med grå keramiske fliser, 20x20 cm, med sementbaserte fuger på gulv. Det leveres vannbåren eller elektrisk varme i gulv på bad.

Vaskerom leveres med 20x20 cm keramiske fliser på gulv og sokkelflis med sementbaserte fuger.

Vegger

Veggene tilfredsstillende lyd- og brannkrav i henhold til byggeforskriften og har fysiske egenskaper som tilfredsstillende generelle krav og funksjoner for det enkelte rom.

Innervegger vil generelt være av betong eller stål og gips. Veggene leveres ferdig overflatebehandlet med maling.

Bad leveres med hvite keramiske fliser, 30x60 cm, på vegg. Baderom utføres etter Våtromsnormen.

Himlinger

Alle tak leveres sparklet og malt. Se romskjema.

Det leveres ikke taklister. Overgangen mellom tak/vegg fuges.

I nye bygg kan det oppstå sprekker i maling, ved skjøter og sammenføyninger, dels pga. uttørking av materialer og at bygget «setter seg». Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge det ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Vinduer

Vinduer leveres med energiglass og U-verdi iht. krav i TEK17. Vinduer leveres ferdig overflatebehandlet utvendig og innvendig. Utvendig er vinduene aluminiums-belagte og lakkert i RAL farge. Vinduer kan ha ulik farge innvendig og utvendig.

Glassfelt og balkongdører utføres tilsvarende øvrige vinduer i bygget. Nødvendig sikkerhetsglass og åpningsbare vinduer i tråd med myndighetenes krav. Vindusforinger leveres hvitmalte.

Det leveres lister rundt vinduene, med voksede spikerhull.

Dører

Inngangsdører til leiligheter leveres med kikkehull, alle beslag, og malt glatt overflate tilpasset den bruk den forventes utsatt for. Inngangsdører kan ha ulik farge innvendig og utvendig.

Innvendige slagdører og skyvedører leveres som hvite slette dører. Karmen og listverk leveres i malt hvit utførelse med voksede spikerhull.

Kjøkken

Kjøkken leveres av Sigdal. I bygg A og B leveres kjøkken av typen Horisont. Standard kjøkkenet er av typen Uno i leiligheter i bygg C. Benkeplater er 30 mm i laminat med avrundet forkant.

Hvitevarer fra Elektrolux inngår i leveransen. Følgende hvitevarer monteres: Platetopp induksjon, ovn og oppvaskmaskin og kombinert kjøle/frys. Alt er integrert.

Standard volumhette leveres over platetopp. Hvit komfyrvakt monteres på vegg ved platetopp. I 2 roms leiligheter under 40 m² plasseres ventilasjonsaggregatet med kjøkkenavtrekk som overskap over platetopp.

Det er fullt mulig å endre kjøkkentype og hvitevarer innenfor samme kjøkkenleverandør, mot tillegg i prisen.

Bad

Bad leveres som prefabrikkerte baderoms-kabiner. Baderoms- innredning leveres med bredde som vist på tegning. Et bad pr. leilighet får opplegg for vaskemaskin og stikk til tørketrommel. Dersom der er opplegg i vaskerom kan opplegg på bad utgå.

Det vil bli tilvalg og mulighet for individuelle løsninger mot pristillegg.

Garderober

Det er avsatt plass til garderobeskap på soverom i garderober og i gang. Garderobeskap eller skyvedørs-garderober leveres ikke.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg og føringsveier blir ikke tegnet inn på tegninger som omfattes av kjøpekontrakten. Endelig plassering og størrelse av dette foretas ut i fra hva som er hensiktsmessig og praktisk. Himling i underordnede rom som baderom, innebod, entré/gang og hele eller deler av andre rom vil bli nedforet. Det må påregnes noen innkassinger i leilighetene for å gi plass til tekniske installasjoner. Disse kassene fremkommer ikke på salgstegningene.

Hver leilighet har egen måler for elektrisk forbruk, samt måler som måler vannbåren varme og kaldt- og varmtvannsforbruk.

Varmeanlegg

Leilighetene vil få vannbåren varme basert på felles varmepumpeanlegg, med viftekonvektorer som varme-givere i leilighetene. Dette dekker varme til stue/kjøkken. For antatt plassering av viftekonvektorer se tegninger. Baderom leveres med vannbåren eller elektrisk gulvvarme.

Ønsker man varme i øvrige rom, må det suppleres av kjøper.

Varmt tappevann tilkobles felles berederanlegg plassert i varmesentralen/teknisk rom. Det installeres sirkulasjonsledning for hurtig responstid til tappested.

Sanitæranlegg

For leiligheter installeres følgende utstyr:

- veggklosett, skap med porselensservant og batteri, dusj m/batteri, dusjvegger
- kjøkkenbatteri, vann og avløp til kjøkkenvask
- vaskemaskinkran og avløp
- 1 brannslukkingsapparat pr leilighet
- avsett og kobling av oppvaskmaskin
- lekkasjestopper på kaldtvann under oppvaskmaskin
- varmeskap med vannmåles, vann-stokk etc.

I leiligheter med WC-rom leveres veggklosett, servant med bærejern uten underskap.

I leiligheter med vaskerom plasseres vaskemaskinkran og avløp her, og sluk leveres i gulv.

Kaldtvannsforbruk måles med felles vannmåler iht. gjeldende normer fra Sandnes kommune.

Kaldtvannsforbruk stipuleres og fordeles iht. gjeldende normer fra Sandnes kommune.

Sprinkleranlegg

Boligene og fellesarealer sprinkles iht. regelverk for denne typen boliganlegg. Det vil komme innfelte installasjoner stedvis i leilighetene. Sprinklerdyse monteres i vegg eller tak.

Terrasser mot vest sprinkles slik at de er klargjort for innglassing.

Ventilasjonsanlegg

Det leveres et eget balansert ventilasjonsanlegg med roterende varmegjenvinner til hver enkelt leilighet. Aggregatet plasseres hensiktsmessig i leiligheten. I 2 roms leiligheter i bygg C på under 40 m² plasseres aggregat som overskap på kjøkken. Friskluften tilføres med ventiler i stue og soverom, og avtrekk i bad og WC, kjøkken og innebod. Innvendige dører har spalte mot terskel av hensyn til luftgjennomstrømning.

Friskluft hentes fra fasaden, avkast føres over tak. Avkast over tak kan i noen tilfeller gi lukt på terrasser ved uheldige vindretninger.

Kjøkkenheten er tilkoblet ventilasjonsaggregatet som vil gire seg opp når kjøkkenheten brukes. Støynivået når aggregatet girer seg opp vil overstige kravene i NS 8175, men støykravene i NS 8175 er kun gjeldende når aggregatet går på normalventilasjon.

Elektroanlegg, brannalarm, bredbåndstilgang

Elektroanlegget monteres i samsvar med forskrift NEK400.

Det leveres eget sikringskap med jordfeilbryter og automatsikringer til hver leilighet. Det leveres generelt en installasjon med et erfaringsmessig fornuftig antall uttakspunkt for lys/stikk i hver leilighet. Badene leveres med spotter i tak og speil med belysning. Det monteres lysarmatur i sportsbod.

Dobbel stikkontakt og en utelampe leveres til hver balkong. Utvendig belysning for balkonger styres fra leilighet, øvrig fasadebelysning styres automatisk.

Porttelefonanlegg og svarapparat (tale) leveres i hver leilighet og en trykknapp på utsiden av inngangsdør til hver leilighet. Det er mulig å oppgradere til video mot et tillegg i pris. Hovedtablå plasseres ved hovedinngang.

Det leveres bredbåndstilgang i hver leilighet.

Der hvor det er lydvegger mellom leilighetene i gips eller betong, kan stikkontakter og brytere leveres utenpåliggende. Der hvor det er sparklet og malt betong i himling kan stikkontakter og ledninger leveres utenpåliggende.

Hovedsikring plasseres i fellesrom/teknisk rom i hvert bygg.

Inspeksjonsluker og skap til tekniske installasjoner

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker og skap. Slike luker og skap vil i størst mulig grad bli plassert i bod, entré og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom.

Næringslokaler

Standard

Der er 4 næringslokaler i prosjektet. Næringslokaler overleveres som rå-lokaler med umalte overflater på vegger og tak. Der leveres strøm frem til strømskap i hvert av lokalene, og tilrettelegges for ventilasjon. Vann og avløp leveres til hvert av lokalene.

Utendørs for leiligheter og næring

Utendørsanlegg

Utendørsanlegget på tomten vil opparbeides til en offentlig del og en privat del. Den offentlige delen med park og promenade med innslag av trebrygger langs sjøen, samt gangvei mot Hanaveien vil overtas av Sandnes kommune. Den private delen vil være leilighetenes og næringslokalenes fellesarealer.

Hvilke arealer som er offentlige og hvilke som er private fremgår av detaljreguleringsplanen for Rovik Brygge.

Utomhusplanen viser hvordan det kan bli seende ut men er ikke endelig godkjent av Sandnes kommune. Endringer vil forekomme. Utvendige parkeringsplasser blir HC- parkering og gjesteparkering for leilighetene, samt parkering for næringslokalene. Endelig antall plasser vil fremkomme av endelig godkjent utomhusplan.

Utendørsanleggene overleveres ferdig opparbeidet. Kvaliteter i oppholdsarealer vil være betongheller/belegningsstein/asfalt ol, plen, beplantning, belysning, lekeutstyr og benker.

Båtplasser

Der planlegges en ny båtforening utenfor den offentlige promenaden. Endelig antall båtplasser er ikke besluttet, men der vil trolig etableres ca. 50-60 plasser.

Førstegangskjøpere av leiligheter i Rovik Brygge får forkjøpsrett til kjøp av båtplass i den nye båtforeningen i en periode. Båtforeningen vil etter hvert bli offentlig. Omsetning av båtplass vil ikke kunne følge omsetningen av leiligheten videre. Båtplassen må selges i tråd med båtforeningens vedtekter, til den som står øverst på liste for kjøp av båtplass i båtforeningen.

Båtforeningen har mulighet til å oppføre redskapsbod på offentlig areal i forbindelse med båthavnen.

Veier og plasser

Adkomstvei og fortau leveres med belegg som vist i utomhusplan.

Løsningen med fortau og adkomst mot Hanaveien som er vist i reguleringsplan og utomhusplan kan endres. Der pågår dialog mellom utbygger og Sandnes kommune om denne løsningen, og utbygger forbeholder seg retten til å opparbeide den løsningen utbygger blir enig med Sandnes kommune om at er den mest hensiktsmessige. Dette kan også innebære at en midlertidig løsning opparbeides, og erstattes av en permanent løsning når Bussvei i Hanaveien evt. etableres på et senere tidspunkt.

Drift av fellesarealer

Sameiet har ansvar for drift av fellesarealer.

Annet

Om kundetilpasninger

I henhold til gitte rammer, tidsfrister og mot et pristillegg er det mulig å foreta individuelle tilpasninger. Endringene som ønskes må avtales i forhold til fremdrift av byggeriet. Etter byggestart tar vi forbehold om at enkelte endringer ikke kan gjennomføres. Endringer som gjelder fasade og fellesarealer kan ikke foretas. Det samme gjelder i utgangspunktet tekniske installasjoner.

Det vil bli utarbeidet en liste som viser hvilke tilvalg og endringer som tilbys til hvilke priser. Retten til tilvalg/endringer er begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen, jfr. Bustadoppføringslove § 9. Selger forbeholder seg rett til å kreve betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.m. selv om utarbeidelsen av pristilbud m.m. ikke resulterer i noen bestilling fra kjøpers side, jfr. Bustadoppføringslova § 44.

Forbehold om gjennomføring

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av en kjøpekontrakt:

- Det tas forbehold om at Selger har oppnådd salg tilsvarende minimum 50 % av brutto salgsverdi for Prosjektet innen 1. november 2020.
- Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 1. november 2020.
- Det tas forbehold om at åpning av byggelån for gjennomføring av Prosjektet er innvilget innen 1. november 2020.
- Det tas forbehold om at styret i Selger innen 1. november 2020 beslutter/vedtar byggestart.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle Kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdet er falt bort, samt dato for bortfallet.

Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdet selv om forutsetningen/forbeholdet ikke er oppfylt.

Selger er et selskap som er 100 % eiet av et selskap innenfor Veidekke ASA-konsernet. Selger forbeholder seg retten til å transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter Kjøpekontrakten, til et selskap hvor Selger eller et annet selskap innenfor Veidekke ASA-konsernet eier minst 50 % av aksjene. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som

er fremsatt overfor Selger så vel før som etter at transporten ble gjennomført, vil da være transportert.

Generelle forbehold

Salgsprospektet er ikke bindende for boligens detaljutførelse som farger, materialer, mv. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan avvike dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Salgsprospektet viser også tegninger, animasjoner og andre illustrasjoner med utstyr som ikke medfølger boligen.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger, og inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme, jf. nedenfor, og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Det tas videre forbehold om at arealer oppgitt på salgstegningene kan avvike inntil 5 % i forhold til faktisk leveranse.

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsprospektet og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet. Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Selger tar videre forbehold om endringer av utomhusanlegg og fellesareal. Kjøper er forpliktet til å godta endringer i utomhusanlegg og fellesarealer som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Avhengig av årstiden vil ferdigstilling av utomhusarealene kunne bli utført etter overtakelse av boligene.

Kjøper skal så langt det er mulig orienteres skriftlig om endringer av betydning som foretas. Ingen av de endringer selger har rett til å gjennomføre etter ovenstående bestemmelser gir kjøper krav på erstatning og/eller prisavslag.

Det tas generelt forbehold om trykkfeil i prospektet.

Fremdrift - ferdigstilling

Forventet oppstart byggarbeid er sommer/høst 2020.

Selgers frist til å ha leiligheten klar til overtagelse fastsettes til 29 mnd. etter at forbeholdene, jf. ovenfor, er bortfalt.

Selger kan kreve overtagelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha leiligheten klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Servitutter

Eiendommen/seksjonen overtas med påhvilende servitutter mv. Utskrift av grunnboken kan ses ved henvendelse til megler.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsetaten eller andre (inkludert selger) måtte ønske for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen.

Heftelser

Eiendommen leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til sameiet i henhold til Eierseksjonsloven § 25. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

Reguleringsforhold mv.

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig. Kopi av reguleringsplan/kart/bestemmelser kan innhentes hos megler. Selger forbeholder seg retten til å søke reguleringsendring for å tilpasse løsning mot Hanaveien den valgte løsning for adkomst, se avsnitt om Veier og plasser

Sameie/vedtekter

Utbygger/selger utarbeider utkast til vedtekter for sameiene iht. eierseksjonslovens bestemmelser. Vedtektene vil være forpliktende for sameiene. Vedtektene vil inneholde bestemmelser om fordeling/betaling av kostnader til drift/vedlikehold, om bruk etc. Eierbrøken vil bli basert på boligens areal BRA, eksklusive tilleggsdeler som for eksempel balkonger/terrasser.

Seksjonering kan ta tid som følge av lang kommunal saksbehandlingstid. Det gjøres oppmerksom på at ved utleie av boligen før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst kan det utløses en forkjøpsrett for leietaker til redusert pris iht. eierseksjonslovens kapittel 3. Dette er kjøpers ansvar og risiko.

Driftskostnader

Utvendig vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal er sameiets ansvar, likeledes forsikring av bygningen, forretningsførsel, kommunale avgifter og andre driftsutgifter. Fellesutgiftene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi og fordeles etter brøk som fastsettes iht. leilighetens størrelse. Enkelte kostnader kan fordeles etter nytte eller forbruk.

Felleskostnadene er stipulert/anslått til kr 25- kr. pr. m² pr. måned for leiligheter, med tillegg av ca. kr 200,- kr. pr. måned pr. parkeringsplass. Dette nivået må anses som uforpliktende beregninger fra selgers side. I tillegg kommer kabel tv, telefon og internett.

Selger kan inngå avtale med kabel-tv leverandør på vegne av sameiet. Eventuell tilkoblingsavgift for kabel-tv vil bli belastet kjøper.

Styret i sameiet har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter sameiet har og gjennom dette sørge for at sameiet til enhver tid har en sunn økonomi.

Kjøpsbetingelser/priser

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Avtalt salgspris er fast og vil ikke bli justert etter kontraktsinngåelse og inkluderer alle offentlige avgifter tilknyttet bygging av boligene. Kjøpsomkostninger som er nevnt i kjøpekontrakt kommer i tillegg. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel å regulere salgspris eller betingelser på usolgte boliger.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpstilbud legges inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Kontraktsmalen kan innhentes hos megler. Det må påregnes at det stilles krav om finansieringsbevis eller annen tilfredsstillende dokumentasjon for finansiering av innskuddet før kjøpstilbud aksepteres. Selgers standard kjøpekontrakt er tilpasset bustadoppføringslova og kan ikke forventes benyttet ved salg til kjøpere som ikke er forbrukere og som dermed faller utenfor bustadoppføringslova.

Klepp stasjon, 6.11. 2019