



Vigør Borgundfjordvegen

PROSPEKT



Foto: Tind Media, Nils-Jarle Sætre

Innhold

Velkommen til Borgundfjordvegen	5
Livet i leilighetene	8
Arkitekten forteller: Sentralt og tett på naturen	10
Bærekraftige boliger	13
Om Vigør: Fire verdier utgjør den store forskjellen	16
Husvert	21
Fellesområdet: Arealer for hygge	22
Heime - Et unikt trivselskonsept	25
Livet i Borgundfjordvegen	29
Nabolagsprofil	30
Salgsoppgaven	34
Leveransebeskrivelsen	53
Romskjema	62
Plantegninger	69
1-Roms leiligheter	75
2-Roms leiligheter	79
3-Roms leiligheter	83
4-Roms leiligheter	89
Åpningsbudsjett for sameiet	93
Kjøpsavtale	95



Velkommen til Borgundfjordvegen

Er du godt voksen, og drømmer om en trygg tilværelse sammen med andre mennesker i samme livsfase? Da er Vigør - Borgundfjordvegen - noe for deg. Med 54 moderne leiligheter, tilrettelagt for et godt liv, sentralt plassert rett nært sjøkanten ved Borgundfjorden, er du godt rigget for årene som kommer.





Utsikt mot sør, plan 2. Avvik kan forekomme. Foto: Peab



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Vigør er et nytt nasjonalt boligkonsept fra PEAB, som er tilpasset godt voksne i en fase av livet der trivsel, fleksibilitet og trygghet betyr mye. Når man har brukt et langt liv på å yte, er det rom for at man også skal kunne nyte. Samtidig endres behovene for mange i denne fasen av livet.

Leilighetene i Borgundfjordvegen er tilrettelagt for en trygg alderdom. Det unike med disse leilighetene er at de er utviklet på premissene til seniorer. Store og åpne leiligheter, med alt på ett plan. Muligheter for tilpasning av løsninger og innredning, og ellers tilrettelagt for fremtidige hjelpemidler og service-løsninger. Eller kanskje du rett og slett er på utkikk etter å flytte til noe nytt og moderne, som ikke trenger samme vedlikehold som en enebolig.



Foto: HK Reklamebyrå Tromsø, Stan Serdjukov

Livet i leilighetene

Årene med oppussing er et tilbakelagt stadium. Nå venter en behagelig og avslappende tid i nye og moderne leiligheter i Borgundfjordvegen. Kvalitetene er mange, og vi har tatt med oss noe av det fremste i planlegging av innredningen. Skulle du likevel ønske å gjøre endringer kan du i en tidlig fase også gjøre tilvalg.



Stue og kjøkkenet

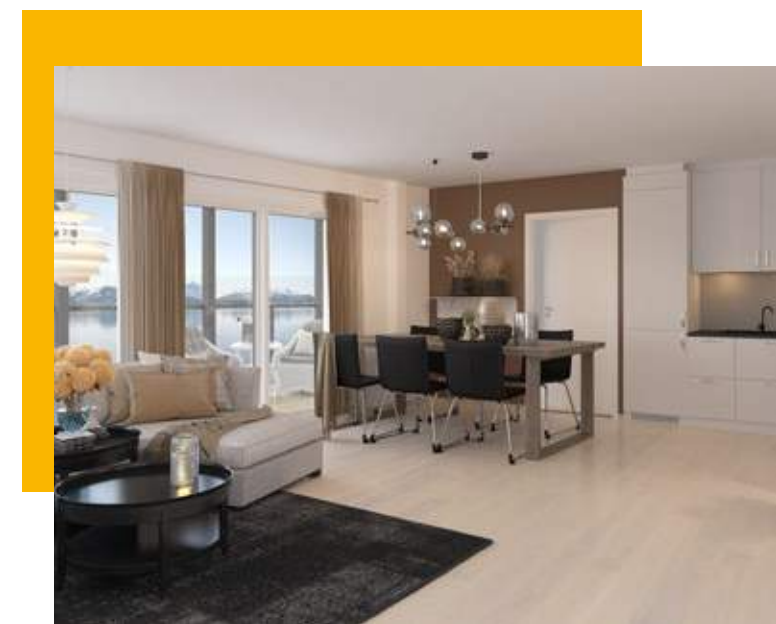
Leilighetene har en lekker åpen kjøkkenløsning som forener stue med kjøkken. Dette skaper et sosialt rom for både vertskap og gjester, samtidig som de generøse vinduene mot fasaden slipper inn godt med lys. Endelig kjøkkentegning foreligger når det er valgt kjøkkenleverandør, og sendes til kjøper i tilvalgsprosessen.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Badet

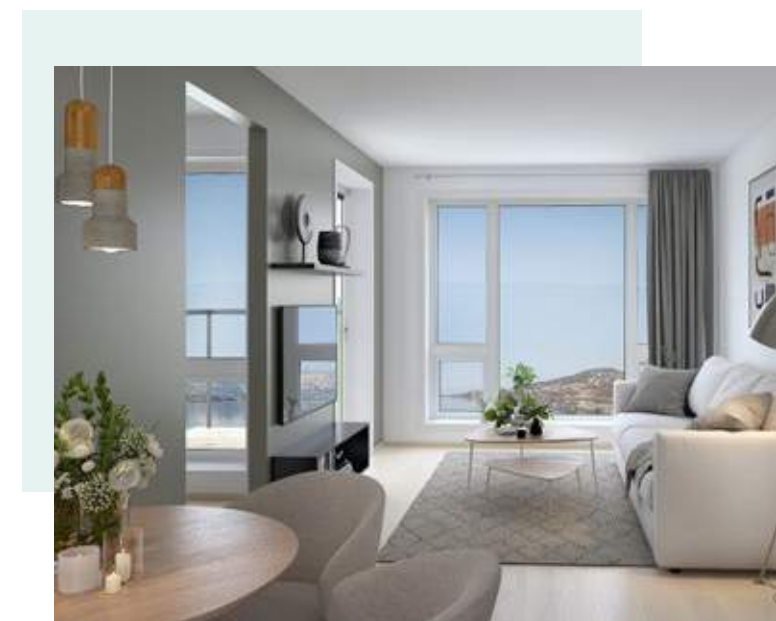
De moderne og lekre badene leveres med rektangulære fliser på vegg og kvadratiske fliser på gulv. De innfellbare glassdørene i dusjen og vegghengte toalettet er plassbesparende. Det settes av plass til vaskemaskin og tørketrommel.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Soverommene

En god dag starter på soverommet. Og for en start det kan bli når du strekker ut etter en god natts søvn med utsikt over Borgundfjorden. Alle leilighetene er utstyrt med behagelige rom der man kan lade opp batteriene. Selv de minste 1-roms leilighetene er utstyrt med en lekker sovealkove.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



Guri Grendal, Arkitekt, AT Plan & arkitektur.
Foto: Knut Jensen

Sentralt og tett på naturen

Borgundfjordvegen 70 er et prosjekt som kommer til å bety mye for mange. Det første byggetrinnet består av 54 leiligheter med en fantastisk beliggenhet rett ved fjorden og panoramautsikt over Sunnmørsalpene.

Arkitekt Guri Grendal ved AT Plan & arkitektur har ledet teamet som har utarbeidet forslaget til utforming for Vigør Borgundfjordvegen. Til sammen er det planlagt tre blokker på tomten, der leilighetene i Vigør konseptet blir bygget først.

– Dette er et prosjekt jeg brenner for. Ideen, om at eldre skal kunne bo hjemme i en bolig som er tilrettelagt for å imøtekomme nye behov som oppstår, er veldig god. Og måten bygningen blir utformet på vil skape flere so-

siale arenaer. Noe som verdsettes av mange i denne fasen av livet, forteller Grendal.

Rom for glede

De 54 leilighetene bygges på en slik måte at alle får utsikt over Borgundfjorden. Det opparbeidede uterommet og leilighetenes plassering i forhold til denne vil sørge for å gi god utsikt over fjorden med fjellandskapet i bakgrunnen. I tillegg er uterommet planlagt for å stimulere til gode møter og enkel tilgang til lett fysisk aktivitet.

– Det er planlagt å skape spennende utearealer for både store og små. Vi ser blant annet for oss at det installeres aktivitetsapparater som gir et lavterskel aktivitetstilbud i umiddelbar nærhet til leilighetene, sier Grendal. Det opparbeidede uteområdet kan også bestå av benker der man får muligheten til å nyte dagen i ro eller i hyggelig lag med andre beboere og besøk.

Rom for forskjellige behov

I et moderne prosjekt er det viktig å se helheten, i tillegg til å imøtekomme individuelle behov. Derfor utvikles det mange forskjellige leiligheter i ulike størrelser.

– Det brede assortementet rommer alt fra 1- til 4-roms leiligheter. Og selv om du kjøper en 1-roms er det likevel plass til besøk. Prosjektet inneholder nemlig en gjestehybel som beboerne kan reservere ved behov. Alle skal få mulighet til å ta i mot besøk uavhengig av størrelsen på leiligheten man bor i, forteller Grendal.

Det er også planlagt gode fellesområder på grunnplanet. Blant annet et allrom med kjøkken der man kan stille i stand trivelige arrangement. Samt et aktivitetsrom der beboerne kan utfolde seg med sine hobbyer. Fra dette planet får man direkte utgang til kaiområdet, og promenaden som er planlagt rundt hele bygget.

Nabolag

Prosjektet inneholder et underjordisk parkeringsareal. Dette gir store og små som bruker parken på utsiden et trygt og bilfritt miljø, samtidig som bilene står tørt og trygt gjennom hele året.

– Prosjektet bygges på det gamle anlegget til Erik Foss, som har vært leverandør til maritim sektor i mange år. Det er naturlig å ivareta kystkulturen langs den flotte fjorden. Derfor er det planlagt en privat marina på østsiden av leilighetene, der båteiere kan kjøpe kaiplass. De som er glad i båtliv vil enkelt kunne fortsette å dyrke hobbyen sin, sier Grendal.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Bærekraftige boliger

Leilighetene i Borgundfjordvegen blir Svanemerket, og bygges med en gjennomtenkt drifts- og vedlikeholdsplan. Disse kvalitetene er med på å gjøre boligene energieffektive, og bidrar til at leilighetene beholder det gode innemiljøet over lang tid.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Foto: Knut Jenssen



Fire verdier utgjør den store forskjellen

Det er fire verdier som er sentrale i alle boligprosjektene under Vigør paraplyen. Verdiene skaper en ramme for hvordan boligene og utearealene blir formet, og innholdet som blir en del av det. Det er derfor vi sier at Vigør er mer enn bare en bolig.

Aktivt fellesskap

Borgundfjordvegen blir en møteplass mellom mennesker. Bygget utvikles med fasiliteter for sosialt samvær og aktiviteter, slik at du kan bli en del av et sosialt fellesskap – i den grad du selv ønsker.

Mange opplever at det blir vanskelig å holde kontakten med andre når man blir eldre. I Borgundsundvegen blir det kort vei til fellesområdene, og hjem til egen leilighet når du ønsker å trekke deg tilbake.

For oss innebærer et aktivt fellesskap blant annet:

- Felles møteplasser der beboerne på eget initialiv kan møtes for samvær og felles aktiviteter.
- Å invitere kultur- og frivilligheten inn i bygget for arrangementer.
- Utflukter i nærmiljøet eller andre spennende steder.



Foto: Knut Jenssen



Foto: Knut Jenssen

Trygghet

I en periode av livet blir helse og trygge rammer en viktigere del av hverdagen. For oss er trygghet nøkkelen til trivsel. Derfor bygger vi et boligkonsept som skaper rom for det lille ekstra som utgjør en forskjell.

Trygghet er å kunne få tilrettelagt det man trenger, når man trenger det. Eksempler på dette kan være:

- Husvert som er tilgjengelig for alle som bor i Borgundfjordvegen.
- Teknologi som er tilrettelagt for å kunne koble til hjelpemidler. Som f.eks trygghetsalarm, eller sensorer som kan registrere fall eller andre uhell.
- Nærhet og sosial tilhørighet til andre som bor i Borgundfjordvegen.

Fleksibilitet

Boligene du har bodd i fram til nå har vært tilpasset livsfasene du har vært i. Fra du var liten og bodde hjemme – til du ble voksen og du kanskje skulle danne din egen familie, med behov for en bolig med mange rom.

Nå er du kanskje i en fase av livet der behovene fortsatt kan endre seg, men du ikke ønsker å flytte mer enn nødvendig. Da er det godt å kunne ta steget inn i en fleksibel leilighet som kan endres i takt med dine behov.

Fleksibilitet for oss er:

- En bolig som med enkle grep kan tilrettelegges for endret helse- eller livssituasjon. Det gjør at man i større grad kan mestre sin egen hverdag i leilighetens forskjellige rom.
- Frihet og fleksibilitet til selv å velge tjenester og aktiviteter tilpasset dine behov. For eksempel kan fellesarealene benyttes til private arrangementer. Husverten kan bistå med servering og annet.

Foto: HK Reklamebyrå Tromsø, Stan Serdjukov





Foto: HK Reklamebyrå Tromsø, Stan Serdjukov

Service

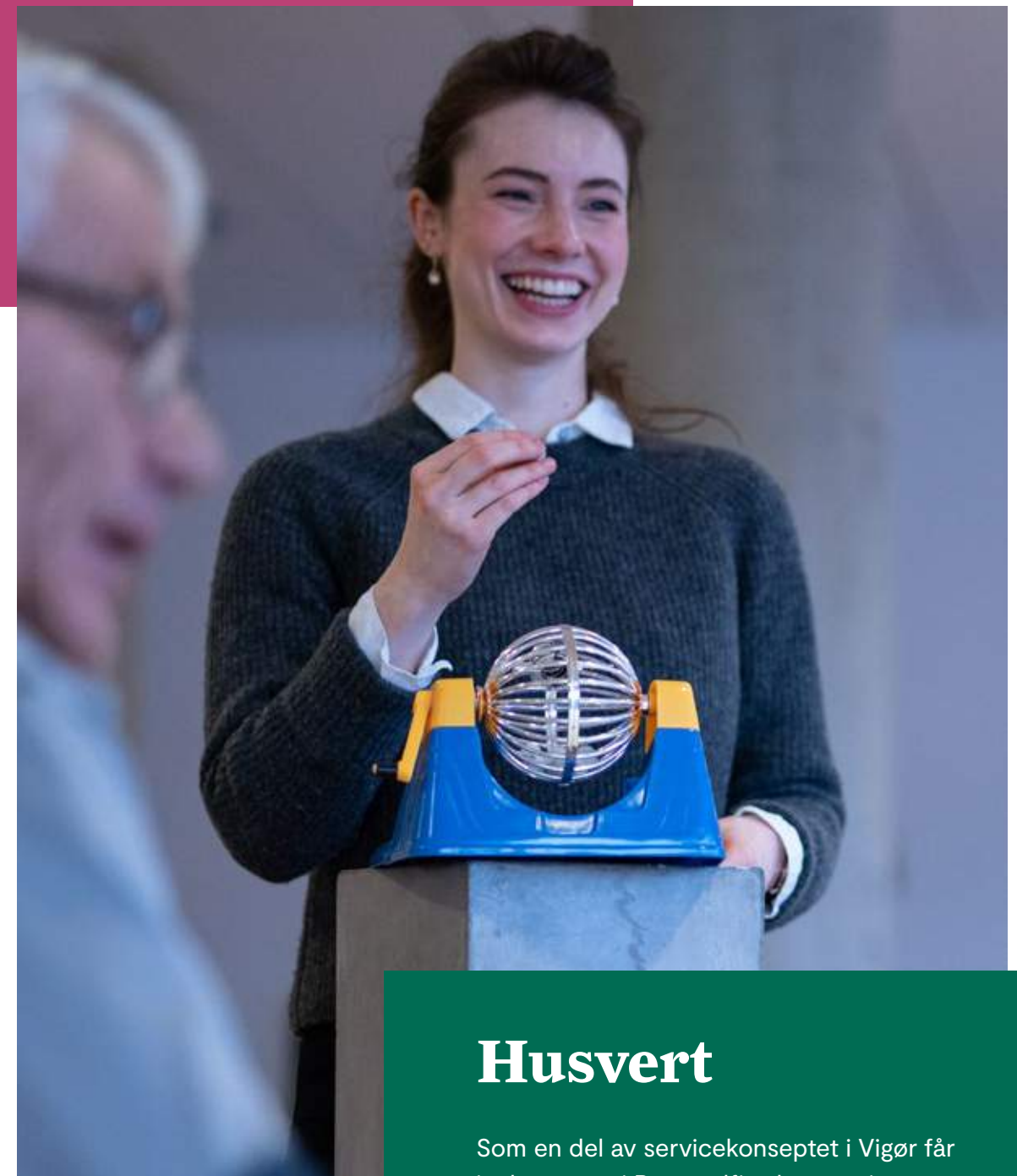
Vi jobber med å utvikle tjenester sammen med eksterne samarbeidspartnere. Blant annet en egen husvert som kan bistå med dagligdagse gjøremål, og organisere med aktiviteter og utflukter.

Tjenestetilbudet vil også kunne videreutvikles i samarbeid med de som bor der.

Her er eksempler på aktuelle tjenester:

- Tilgang til flere helse- og velværetjenester.
- Sosiale aktivitetstilbud i fellesarealene. For eksempel håndarbeidskvelder, vin-kurs, pubkveld, fotballkveld eller spillkvelder.
- Mulig samarbeid med frivillige organisasjoner i forhold til aktivitetstilbud og besøkstjeneste .
- Tilgang på praktiske tjenester som renhold, skifte av sengetøy eller handling.

Foto: Knut Jenssen



Husvert

Som en del av servicekonseptet i Vigør får innbyggerne i Borgundfjordvegen sin egen husvert. Husverten er en del av fellesskapet, og kan bistå alle som kjøper leilighet med dagligdagse gjøremål. I tillegg til å ordne det praktiske vil husverten også være med på å tilrettelegge for hyggelige og sosiale aktiviteter. Som for eksempel utflukter, spillkvelder, kulturarrangement og annet.

Arealer for hygge

Borgundfjordvegen består av mye mer enn bare leiligheter – det er derfor vi kaller det «mer enn bare en bolig». Både innvendig og utvendig blir det lagt opp til å skape sosiale arenaer, der man kan kose seg i samvær med nye og gamle venner. Eller pusle med sine egne hobbyer.

Uteområde

Det tilrettelegges for et opparbeidet uteområde hvor man kan kose seg litt ekstra. Det er også verdt å nevne at det er planlagt et underjordisk parkeringsanlegg på området, slik at nærmiljøet på utsiden av leilighetene blir uten sjenanse fra biler.

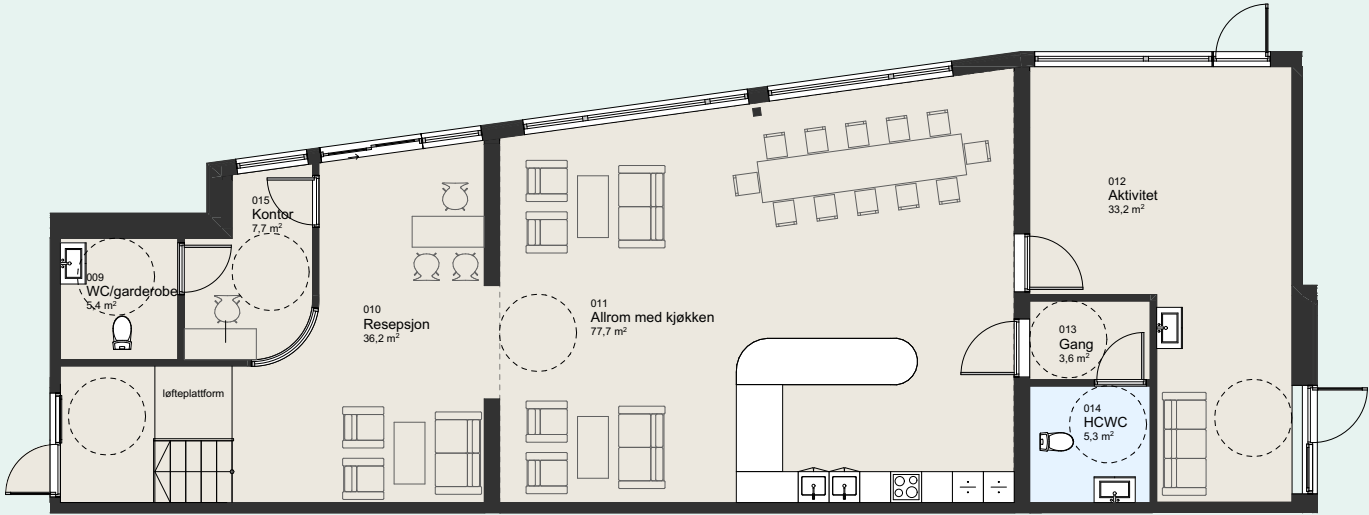
Aktivitetsrom

Inne på hobbyrommet får du muligheten til å ta opp igjen gamle kunster. Lag dine egne prosjekter i samkvem med andre fingernemme. Kanskje du også kan lære bort noen gamle triks? Her står du ganske fritt til å holde på med det du liker å gjøre.

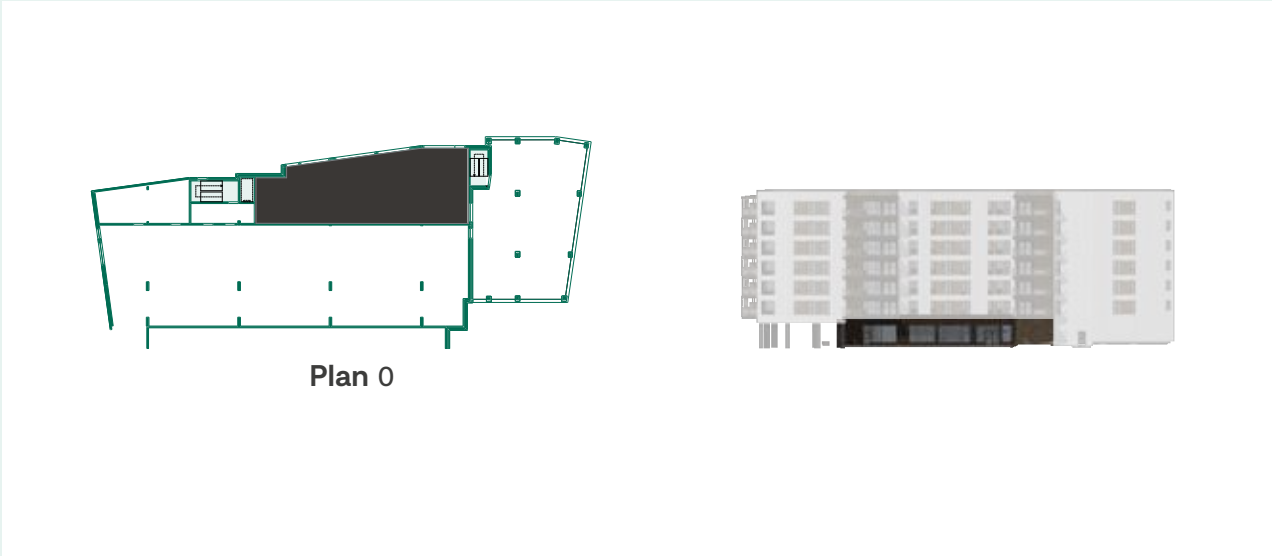
Allrom med kjøkken

Her kan du kose deg med en god kopp kaffe eller te, lese avisa, og diskutere dagens nyheter med gamle kjente. Dette blir også en naturlig møteplass der du blir mer kjent med nye naboer over et godt måltid mat.

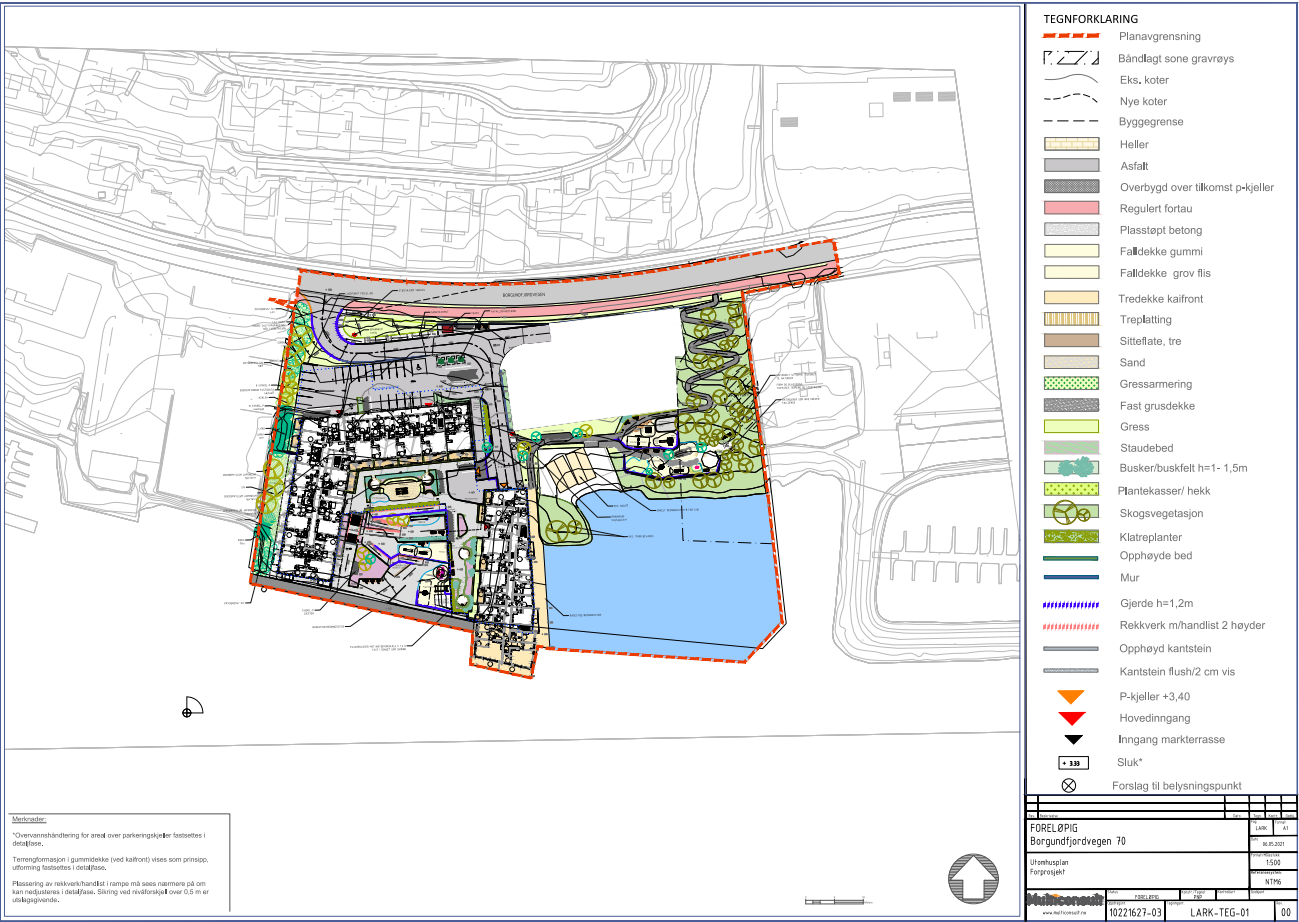
Felles areal Plan 0



Plantegning av fellesområde Plan 0. Avvik kan forekomme.



Plan 0



Plantegning av uteområde. Avvik kan forekomme.



Foto: IStock

Heime - Et unikt trivselskonsept

Lev livet fullt og delt i Borgundfjordvegen. Sammen med Heime dyrker vi godt bomiljø og høy trivsel gjennom naturlige møteplasser, enkle ordninger for deling og en egen bruker-vennlig kommunikasjons-app for beboerne.

Slik skaper vi mer attraktive boligprosjekt og økt livskvalitet for menneskene som flytter inn. Dette gjør at beboerne i Vigør får tilgang til en rekke ekstra servicetilbud.

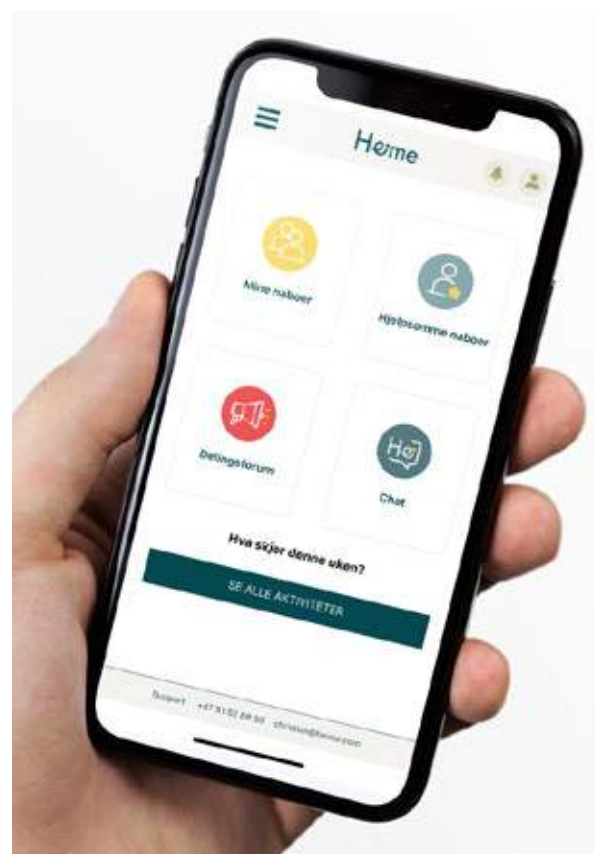


Utvidet servicetilbud

Fra Heime plattformen kan man bestille vaskehjelp, hjemmehjelp eller frokost levert på døren. I samråd med beboere knyttes boligprosjektet opp mot eksterne leverandører i ditt område.

Noen eksempler på dette kan være:

- Flyttehjelp, kobler oss mot et lokalt flyttehjelpsbyrå og får gode priser
- Hjemmehjelp
- Vaskehjelp
- Fysioterapi, kiropraktor, akupunktur
- Gruppetrening mm.
- Bakeri og dagligvare levering
- Golf, kajakk og aktiviteter
- Blomster
- Spa og hotel
- Frisør



Hjelpsomme naboer

Deling er sosialt, kjekt og bra for miljøet. Det er egentlig ingen grunn til at alle skal eie hver sin hammer og drill. Eller takboks og komplett turutstyr, for den saks skyld.

Hvorfor sende hunden på kennel, når Laila over gangen elsker hund. Og drillen, den låner du av hyggelige Geir i tredje etasje.

Terskelen til å spørre naboene om en tjeneste blir lavere når alle har en felles kommunikasjonsplattform.

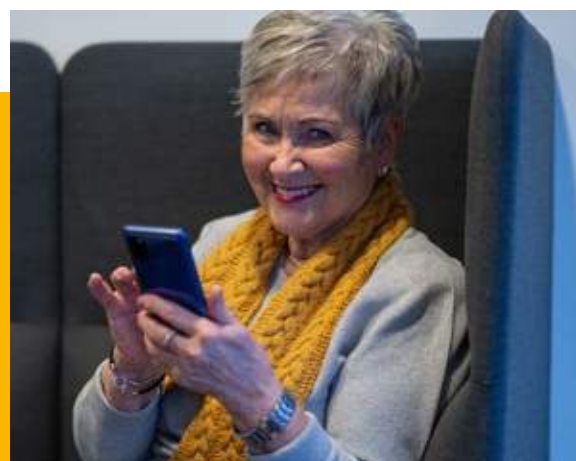


Foto: Knut Jenssen

Foto: Knut Jenssen



Sosiale aktiviteter

Med Heime ønsker vi å fremme livskvalitet for beboere i Vigør Borgundfjordvegen. Vi tror det er hyggeligere å spille sjakk med naboen enn mot datamaskinen, og at bridge er mer givende enn kabal. Gjennom appen kan beboere stille spørsmål eller hive seg med på ulike aktiviteter som foreksempel:

Er det noen som vil samles i fellesstua for å se Ingebrigtsen-brødrene vinne på Bislett?
Hva med en tidlig joggetur med påfølgende fellesfrokost?

Når det passer for deg

Hvis man ikke ønsker å delta på noe sosialt er også det selvfølgelig helt greit.



Foto: HK Reklamebyrå Tromsø,
Stan Serdjukov



Foto: Tind Media, Nils-Jarle Sætre

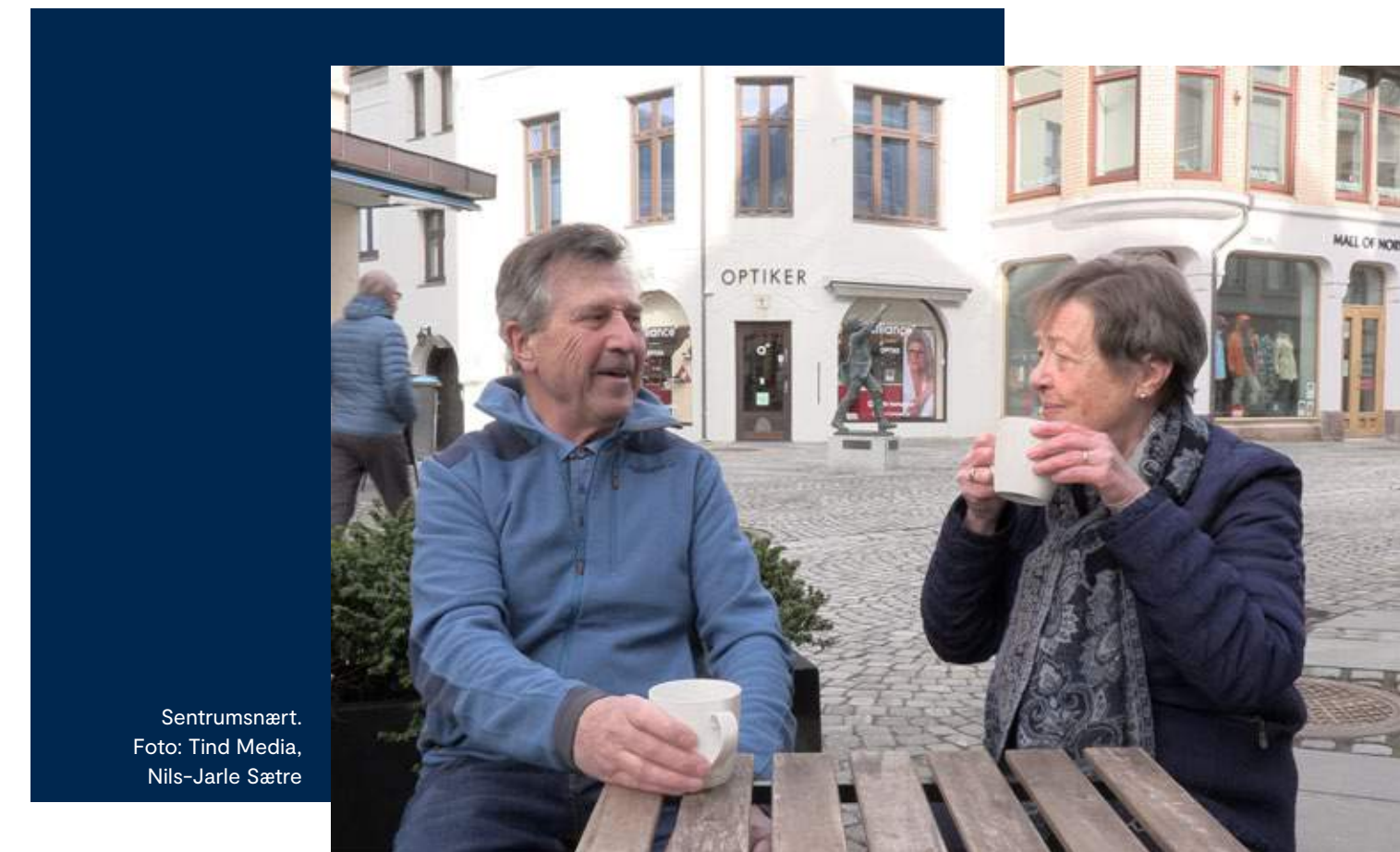
Livet i Borgundfjordvegen

Kanskje du vil flytte fra enebolig til noe nytt og vedlikeholdsfritt. Eller du ønsker å tilrettelegge for en trygg alderdom med enkel tilgang til hjelp med daglige gjøremål. De som kjøper en ny leilighet i Borgundfjordvegen får et nytt og unikt tilbud uten sidestykke i Ålesund.

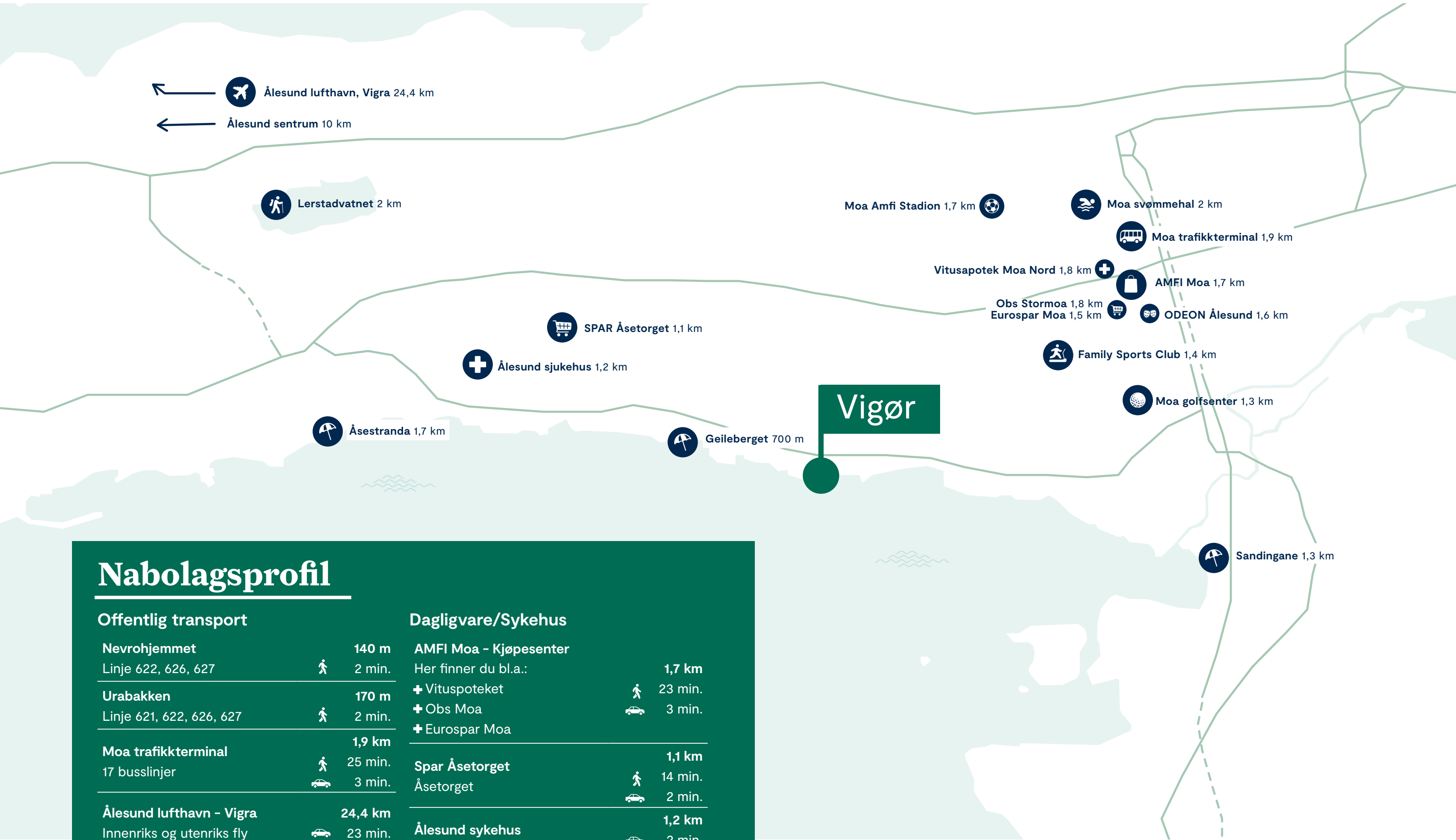
Med sin plassering mellom Åsastranda og Moa og er det nærhet til det meste. Vil du nyte naturen er det kort vei til både fjære og turområde. Hvis du vil la bilen stå, kan du spasere til Geileberget, Sandingane og Åsastranda – eller kanskje ta en lengre tur og vandre rundt Lerstadvatnet.

Byens aktiviteter og tilbud er bare en liten svipptur unna. De dagligdagse gjøremålene kan enkelt gjøres unna med butikker, apotek og annet innen 2km avstand.

Det er også kort vei til bussholdeplassene Nevrohemmet og Urabakken som tar deg blant annet med til Ålesund sentrum og Moa kjøpesenter/trafikkstasjon.



Sentrumsnært.
Foto: Tind Media,
Nils-Jarle Sætre



Nabolagsprofil

Offentlig transport

Nevrohjemmet	140 m
Linje 622, 626, 627	2 min.
Urabakken	170 m
Linje 621, 622, 626, 627	2 min.
Moa trafikkterminal	1,9 km
17 busslinjer	25 min.
	3 min.
Ålesund lufthavn - Vigra	24,4 km
Innenriks og utenriks fly	23 min.

Dagligvare/Sykehus

AMFI Moa - Kjøpesenter	1,7 km
Her finner du bl.a.:	
+ Vitusapoteket	23 min.
+ Obs Moa	3 min.
+ Eurospar Moa	
Spar Åsetorget	1,1 km
Åsetorget	14 min.
	2 min.
Ålesund sykehus	1,2 km
	2 min.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon.
Avvik kan forekomme.

Salgsoppgaven

Selger

Erik Foss AS.

Entreprenør

K. Nordang AS.

Arkitekt

AT Plan & Arkitektur AS.

Hovedoppdragsnummer:

17-21-9011

Ansvarlig megler:

Albert Eltvik Øien
Eiendomsmegler
96 92 15 40
aeo@eie.no

Meglerforetaket:

Borgund Eiendomsmegling AS
Org nr: 926 128 612
EIE Ålesund
Lorkenesgata 3, 6002 Ålesund
Oppgjørsavdeling
Eie Økonomi AS
Org.nr. 976320492
Pb. 4110, 0217 Oslo

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag (betales av oppdragsgiver):

- Provisjon på kr 37000,- + mva pr. solgte enhet
- Tilrettelegging på kr 2000,- + mva pr. solgte enhet
- Oppgjørshonorar på kr 4400,- + mva pr. solgte enhet

Eiendommen

Utbyggingsområdet inkluderer Gnr. 51, Brn.: 41,278,47,105,406,79,483,58 og 107

Adresse antas å bli Borgundfjordvegen 70. Endelig adresse vil tildeles av Ålesund Kommune.

Sameiet vil få eiet tomt utskilt fra deler av ovenfor nevnte gårds- og bruksnummer, i hovedsak Bnr. 41, 47 og 278. Endelig størrelse på eiendommen er ikke fastsatt.

Fellesarealene leveres ferdig opparbeidet og beplantet tilnærmet utomhusplan datert 06.05.21.

Utomhusplanen er ikke endelig utformet og endringer kan forekomme. Eiendommen vil bli seksjonert i henhold til Eierseksjonsloven.

Bebyggelsens arealer

Arealer per bolig fremkommer i prospektet. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. innvendige boder, samt P-ROM som er BRA fratrasket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som i så fall utgjør nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte

arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Areal/plantegninger

BRA fra ca. 38 kvm til ca. 94 kvm
P-rom fra ca. 36 kvm til ca. 91 kvm

Arealangivelser på plantegninger er oppmålt på tegning, noe avvik vil forekomme ved blant annet detaljprosjektering, samt at byggeplassavvik vil kunne forekomme. Plantegningene er i målestokk, og det utleveres generelt ikke mer detaljerte og målsatte tegninger.

Plantegninger viser foreslått møblering for å ivareta blant annet forskriftskrav. Der møblering av planløsning er illustrert med avvik fra tilgjengelighetskrav er det stiplede møblering som samsvarer med forskrifter.

Antall soverom

0-3

Tomteforhold, fellesarealer

Sameiets tomt er eiet. Tomten er ikke endelig fradelt og oppmålt, noe som skjer ved oppmålingsforretning som avholdes av kommunen. Det tas således forbehold om justering av endelig tomteareal og tomtegrenser. Tilsvarende forbehold tas dersom fradeling eller sammenføyning skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter. Det tas også forbehold om justering av fellesarealer i forbindelse med seksjonering og/eller reseksjonering hvis dette anses hensiktsmessig.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig, jfr. Detalj-regulering plan nr. ID-2015007076
Arealplan etter plan og bygningsloven av 2008
Furmyra – reguleringsendring/detaljregulering
Borgundfjordvegen 70 m.fl.
Planid: 2015007076

Rettigheter og forpliktelser

På hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd, herunder blant annet erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi, nettverk m.m.

Følgende servitutt er tinglyst på eiendommen:

1978/7438-1/58 Erklæring/avtale
12.12.1978
Bestemmelse vedk. tekniske anlegg
Rettighetshavere: Kommunen, Everket og Televerket

1949/301024-1/58 Erklæring/avtale
20.05.1949
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. [38
Gjelder denne registerenheten med flere

1949/301024-1/58 Erklæring/avtale
20.05.1949
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. [38
Gjelder denne registerenheten med flere

1973/2128-1/58 Erklæring/avtale
27.04.1973
Bestemmelse om overvannsledning samt vedlikehold.
Rettighetshaver: Ålesund Kommune

1941/301836-2/58 Bestemmelse om veg
22.11.1941
rettighetshaver:Knr:1507 Gnr:51 Bnr:47

Offentlige forhold

Vei, vann og kloakk er offentlig.



Foto: Knut Jenssen

Foto: Knut Jenssen



Eierform

Eiet (eierseksjon).
Eierforholdet reguleres av lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr.65.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk.

Organisering

Prosjektet Vigør Borgundfjordvegen vil bli organisert som et Eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet samt bruksrett til sameiets fellesarealer i samsvar med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

I ethvert tilfelle forbeholder selger seg retten til fritt å organisere sameiet slik selger finner hensiktsmessig. Det innebærer blant annet at selger fritt kan bestemme antall seksjoner i sameiet, sameiebrøker og fordelingsnøkler for felleskostnader, hvordan (bruks)rettigheter til parkeringsplasser skal organiseres og sikres, hvordan eiendommens uteareal skal organiseres, eies og driftes, etc. Parkeringsplasser kan for eksempel seksjoneres som tilleggsdeler til den enkelte seksjon, som varige eller midlertidige vedtektsfestede bruksrettigheter i medhold av eierseksjonsloven, eller som egne næringsseksjoner. Alternativt kan bod- og garasjeanlegget fradeles som en egen anleggseiendom som eies via en velforening eller i sameie mellom beboerne eller boligsammenlutningene i området, kombinert med bruksrett til parkeringsplass, som kan tinglyses eller utelukkende reguleres i vedtektene. Selger vil ta beslutning om organiseringen i seksjoneringsprosessen, som blant annet styrets av offentlige krav.

Det vil bli utarbeidet et utkast til vedtekter for sameiet. Utkastet er kun av veiledende karakter, og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller sameiet, på grunn av sammenføring/fradeling, seksjonering, områdeorganisering opp mot BBB1 eller andre forhold. Selger forbeholder seg retten til å endre utkastet til vedtekter slik selger finner hensiktsmessig helt fram til sameiets konstituerende årsmøte. Kjøper aksepterer utkastet til vedtekter slik det foreligger og aksepterer utbyggers forbehold om endringer. Utkastet til vedtekter er vedlegg til kontrakt.

Dersom bod- og garasjeanlegget fradeles som en egen anleggseiendom vil det bli utarbeidet et utkast til vedtekter for en velforening som skal eie, drifte og vedlikeholde eiendommen. Utkastet til vedtekter er kun av veiledende karakter og kan endres fritt av selger helt frem til anleggseiendommen er overlevert fra selger. Samtlige seksjonseiere vil være pliktige medlemmer av foreningen, med plikt til å drifte og finansiere foreningen, herunder betale løpende medlemskontingent. Foreningen stiftes av selger på det tidspunkt selger finner hensiktsmessig, og medlemskapene tiltrer fra det tidspunkt selger bestemmer. Dersom selger finner det hensiktsmessig kan man velge å organisere eierskap og drift av anleggseiendommen via et sameie (tingsrettslig eller seksjonert) i stedet for via en velforening. Selger forbeholder seg i alle tilfelle retten til å endre vedtektene helt frem til eiendommen er overlevert fra selger.

Vedtektene har bestemmelser om bytteordning for parkeringsplasser som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Bestemmelsen innebærer at en seksjonseier som har rett til parkering på slik tilrettelagt plass,

uten å ha behov for det, kan bli pålagt å bytte parkeringsplass med en som har slikt behov.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil selger engasjere forretningsfører for sameiet samt inngå andre avtaler knyttet til driften av sameiet, for sameiets regning.

Garasje/parkering

Det opparbeides innendørs garasjeanlegg felles for prosjektene som bygges på BBB1 og BBB3 (Vigør Borgundfjordvegen), med totalt 89 parkeringsplasser. I tillegg opparbeides det 12 stk. parkeringsplasser utendørs. 48 av garasjeplassene er forbeholdt BBB3 (Vigør Borgundfjordvegen)

Garasjeplasser er inkludert i kjøpesum for leiligheter med 1 eller flere soverom. Garasjens andel av kjøpesummen er 300 000,-. For boliger med sovealkove er det ikke inkludert garasjeplass eller fast parkering.

Det vil i utgangspunktet ikke være mulig å kjøpe mer enn den inkluderte garasjeplassen. Skulle ekstra garasjeplasser bli tilgjengelig vil disse kunne selges etter «første-mann-til-mølla» prinsippet.

Dersom det er ledige parkeringsplasser som ikke kjøpes av boligeiere i BBB1 eller BBB3 forbeholder selger seg retten til å selge slike parkeringsplasser til andre.

Dersom det er ledige parkeringsplasser som ikke kjøpes av boligeiere i BBB1 eller BBB3 forbeholder selger seg retten til å selge slike parkeringsplasser til andre.

ØKONOMISKE BETINGELSER

Priser, budgivning

Boligene selges til faste priser (kjøpesummen vil ikke indeksreguleres). Selger står til enhver tid fritt til å endre priser eller betalingsbetingelser på usolgte boliger og biloppstillingsplasser, uten forgående varsel. Prislisten er ikke å anse som et bindende tilbud. Usolgte biloppstillingsplasser ved overtakelse tilhører selger.

Det er til enhver tid siste versjon av prisliste som er gjeldene. For boliger uten budgivning gis megler rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser iht prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til megler kjennskap. Selger forbeholder seg retten til å avholde budrunde for leiligheter med flere samtidige interessenter.

Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift, 2,5% av andel tomteverdi*	kr 4 920,-
Anleggsbidrag strøm	kr 4 250,-
Anleggsbidrag fjernvarme	kr 5 900,-
Etablering realsameie	kr 3 500,-
Etablering sameie	kr 5 750,-
Tinglysning hjemmel	kr 585,-
Tinglysning pantedokument	kr 585,-
Tinglysning garasjerettighet**	kr 585,-
Panteattest	kr 172,-
Omkostning totalt	kr 26 247,-

*Dokumentavgiften vil variere ut ifra seksjonenes sameiebrøk, som er basert på areal. Ovennevnte eksempel gjelder for en boligseksjon på ca. 75kvm, og er beregnet iht. foreløpig sameiebrøk. Endelig sameiebrøk vil bli fastsat ved seksjoneringen hvilket kan medføre endringer i andelen dokumentavgift. Øvrige beløp er fastpriser.

**Tinglysningsgebyr for garasjerettighet tilkommer kun der garasje er inkludert.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer, herunder om økning i offentlige gebyrer og avgifter som tinglysningsgebyrer og dokumentavgift. Det tas særskilt forbehold om endringer i dokumentavgift og antall tinglysningsgebyrer avhengig av hvilken løsning som velges for organisering av parkeringsplasser. Endelige omkostninger vil bli fastsatt nærmere overtakelsesdato.

Regler for husdyr/ordensregler

I utgangspunktet er dyrehold tillatt, så lenge normale regler for slikt hold overholdes, som for eksempel båndtvang etc.

Sameiet kan fastsette andre regler. Dette blir fastlagt ifm. stiftelse av eierseksjonssameiet.

Adgang til lovlig utleie

Seksjonseiere får full råderett over egen bolig og kan leie den ut i samsvar med gjeldene lovverk. Esl. §24 (6) setter begrensninger for adgangen til korttidsutleie.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtakelse. Selger er ansvarlig for å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdigattest kan bli å foreligge en tid etter overtakelse (avhengig av f.eks. årstid og ferdigstilling av utomhusareal).

Energimerking

Boligene skal oppfylle krav til energiforbruk iht. TEK17 og Svanemerket. Det er gjort energiberegninger på bygget som helhet, hvor beregningene viser at bygget er innenfor disse kravene. Man kan derfor anta at boligene vil ha en energiklassifisering på minimum B/C. Endelig energimerkingsberegning på boligene vil bli foretatt før overtakelse.

Svanemerking

Bygget vil bli Svanemerket. Dette setter forutsetninger for materialvalg da disse må være i samsvar med Svanemerkets kriterier.

Forretningsfører

Forretningsfører Vigør Borgundfjordvegen vil være Agio Forvaltning.

Felleskostnader/løpende kostnader

Utkast til budsjett og fordeling av felleskostnader kan fås ved henvendelse. Det presiseres at budsjettet kun er et utkast basert på erfaringstall, og at fordelingen er basert på foreløpige sameiebrøker.

Det tas forbehold om at endringer i foreløpige vedtekter, sameiebrøker og antall seksjoner kan medføre endringer i fordeling av felleskostnader. Endelige sameiebrøker og antall seksjoner vil bli fastsatt ved seksjoneringen.

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som blant annet vil omfatte:

- Kabel-TV og / eller Internett
- Drift av bygninger
- Service og drift av heisene
- Service og drift av parkeringsanlegg
- Service og drift av utomhusarealer, boder og andre fellesområder for BBB1 og BBB3
- Bygningsforsikring
- Strøm til fellesarealer
- Forretningsførsel og revisjon
- Fjernvarme, oppvarming og tappevann.
- Vannforbruk
- Vertstjeneste
- Styrehonorar

Fellesutgifter fordeles etter eierbrøk beregnet på bakgrunn av seksjonenes BRA. Dette gjelder likevel ikke kostnader forbundet med fellesavtaler for TV/Internett som fordeles flatt mellom seksjonene, og kostnader tilknyttet vertstjenesten og Heime plattform, som fordeles flatt mellom de 54 boligene. For stipulerte fellesutgifter pr mnd. se prisliste.

Foto: HK Reklamebyrå Tromsø, Stan Serdjukov



Budsjett for sameiet vil bli utarbeidet av selger i samråd med forretningsfører. Utkast til budsjett og fordeling av felleskostnader er vedlegg til kontrakt. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader. Det endelige budsjettet tas opp til behandling på første årsmøte med forretningsfører hvor første års driftsbudsjett og felleskostnader blir endelig fastsatt.

Medlemskontingent til en evt. velforening vil påløpe med likt beløp for hver seksjon, og inngår som en del av sameiets felleskostnader. Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøpere som har rett til p-plass. I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a. innboforsikring og strømudgifter.

Oppstartkapital sameie

Det må påregnes at sameiet vedtar at hver leilighet ved innflytting skal betale inn til sameiets konto 3 x månedlig felleskostnad. Dette for å ha oppstartskapital i sameiet. Dette er ikke å anse som omkostninger ved kjøpet.

Parkering

Ved kjøp av garasjeplass, eller der det er garasjeplass inkludert, vil det tilkomme ekstra fellesutgifter til oppvarming, vedlikehold etc. Normalt beløper dette seg til rundt 200,- pr mnd.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter fastsettes av Ålesund kommune etter at boligen er ferdigstilt og blir fakturert eier. Kjøper plikter å betale avgifter fra overtakelsen.

Likningsverdi

Formuesverdi ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten etter en beregningsmodell basert på hvorvidt boligen er en primær- eller sekundærbolig. Per 2020 er disse satsene på hhv 25% av markedsverdi for primærbolig og 90% for sekundærbolig.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser. For informasjon om dette se: www.skatteetaten.no.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen, eventuelle tilvalg, gebyrer og omkostninger betales 3 dager før avtalt overtakelse.

Dersom det er et selskap som er kjøper skal det betales et forskudd ved kontraktsinngåelse tilsvarende 10 % av kjøpesummen. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs. at betaling ikke forutsetter pant i boligen, og det kan ikke være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos oppgjørsmegler. Selger kan stille garanti etter Buofl. §47 for å kunne disponere over innbetalt forskudd/delbetaling/sluttoppgjør av kjøpesum før hjemmelsovergang. Renter av innbetalt forskudd/delbetaling/sluttoppgjør tilfaller kjøper frem til dato § 47-garanti evt. blir stilt for forskuddet, eller frem til hjemmel for eiendommen overføres kjøper. Etter denne dato vil renter av denne betalingen tilfalle selger.

Kredittvurdering/finansieringsbevis

Selger har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånebevis) før bud aksepteres. Kjøpere som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet kan bli avvist. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart som har behov for slike opplysninger i forbindelse med prosjektet, f.eks. forretningsfører.

Kjøpers mislighold

Dersom kjøpesum, omkostninger eller øvrige krav ikke blir betalt helt eller delvis ved forfall,

påløper forsinkelsesrente av det til enhver tid utestående beløp fra forfall til betaling finner sted.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold. Dette gir selger rett til å heve kontrakten etter 14 dager etter skriftlig varsel.

Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende (herunder renter og omkostninger) i de innbetalinger som kjøper har foretatt. Selger har deretter rett til å selge boligen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som selger måtte være påført.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf. Tvangsfullbyrdelsesloven §13-2, 3.ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

Servitutter / rettigheter / heftelser

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf. Eierseksjonsloven § 25. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven § 6-1. For øvrig vil boligen bli overdratt fri for pengeheftelser (andre enn de kjøper lar tinglyse).

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser (servitutter) som fremgår av Grunnboksutskriften. I tillegg har selger rett til å tinglyse bestemmelser knyttet til sameie- eller naboforhold, eller forhold pålagt av det offentlige.

For spørsmål rundt Grunnboksutskrift, ta kontakt med salgsansvarlig.

Oppgjørsmeglers sikkerhetsstillelse

Alle oppgjørsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler, begrenset oppad til kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret med inntil kr 15 millioner. Ved kjøpesum over kr 15 millioner kan klientmidlene tilleggsforsikres. Hvis kjøper ønsker dette, vil det tilkomme et tilleggsgebyr som blir tillagt kjøpers omkostninger. Kjøper må innen kontraktsmøtet gi salgsleder tilbakemelding dersom dette er ønskelig.

Oppgjørsmegler er underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bl.a. at selger har plikt til å melde fra til myndighetene om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Kjøper skal ved kontraktsinngåelse signere på opplysningsskjema vedr. finansiering av kjøpesummen og sende kvitteringer til oppgjørsmegler ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjon stanses som følge av slike regler, kan selger ikke holdes ansvarlig. Oppgjørsmeglerhonorar betales av selger, basert på en fast avtalt pris.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

FERDIGSTILLELSE

Overtakelse

Forventet byggetid 20 mnd. fra byggestart.

Forventet overtakelse, forutsatt byggestart 4.kvartal 2021, vil være 3.kvartal 2023.

Når selger opphever forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 8 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmuktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen.

Synlige skader / mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandling, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinnriss, sprekker i tapet/ maling ved skjøter og sammenføyninger, dels pga. uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak, vegger og hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra normal god håndverksmessig standard.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Selger skal overlevere eiendommen

til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper.

Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for boligen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken

ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet boligen kunne vært overtatt. Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Forhåndsbefaring av boligen gjøres før overtakelse. Innkalling til forhåndsbefaring sendes kjøper i god tid. Befaringen ledes av en representant for selger. Kjøper bør delta i befaringen for å kunne komme med bemerkninger før overtakelsen samt kontrollere bestilte tilvalg.

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

Dersom utomhusarealene ikke er fullført ved tidspunktet for overtakelse av boligen, er partene enige om at det skal holdes tilbake et beløp på kr 5000,- pr bolig på oppgjørsmeglers konto frem til utearealene er ferdigstilt og det er utstedt ferdigattest.

Dersom bod- og parkeringsanlegget fradeles som en egen anleggseiendom kan overtakelse av anleggseiendommen fra selger utstå til boligene i felt BBB1 er overlevert til kjøperne, dersom selger finner det hensiktsmessig, selv om kjøperne i BBB3 kan ta parkeringsplassene i bruk fra et tidligere tidspunkt.

Tilbakehold som vedrører fellesarealer og anleggseiendom og frigivelse av slike midler håndteres av styret med bindende virkning for kjøper.

Avhengig av årstiden, for eksempel overtakelse på høst/vinter, er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt først våren året etter.

Forsikring

Selger holder eiendommen forsikret i byggeperioden. Eiendommen skal være forsikret av selger frem til 2 uker etter at sameiets innvendige fellesarealer er overtatt av sameiet.

Sameiet skal deretter tegne egen forsikring.

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut i det erstatningen tilfaller selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt ikke ha noe ansvar for forsinket innflytting jf. buofl. §17.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøre-forsikring.

1-årsbefaring

Ca. 1 år etter overtakelsen vil selger innkalle til en kontrollbefaring av boligen iht. buofl. §16. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av begge parter. Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Kontraktsforhold

Kontraktsmaler/Lovgrunnlag

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av Bustadsoppføringslova. I salg utenfor forbrukerforhold, for eksempel til bedrifter, organisasjoner eller på annen måte anses som profesjonell/investor fravikes Bustadsoppføringslova, I slike tilfeller vil handelen reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr 93. Selger kan allikevel velge å selge etter Bustadsoppføringslova.

Leveransebeskrivelsen er et vedlegg til kontrakten og utgjør således en del av kontrakten. Ved eventuell motstrid mellom bestemmelsene i kontrakten og beskrivelsen, går beskrivelsen foran.

Dersom boligen er ferdigstilt på salgstidspunktet, benyttes en kontrakt basert på bestemmelsene i avhendingsloven. Dersom avtalen om kjøp inngås før det har gått 6 mnd. fra boligen er ferdigstilt skal utbygger stille entreprenørgaranti i medhold av reglene i avhl. § 2-11.

Bindende kjøpsbekreftelse

Selger forbeholder seg retten til å avslå/for- kaste bud fra kjøper.

- Kjøpetilbud
- Leveransebeskrivelse
- Kontrakttegning av leilighet
- Kontraktens situasjonsplan
- Romskjema
- Reguleringsplan- og bestemmelser
- Prisliste
- Utkast til vedtekter
- Utkast til budsjett

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme juridiske person.

Utkast til vedtekter for sameiet vil bli utarbeidet av selger. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til eierseksjonsloven og vedtektene på senere årsmøter.

Sikkerhetsstillelse

Selger stiller sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser iht. kontrakten i samsvar med buofl. § 12. Sikkerheten utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse, deretter øker sikkerheten til 5 % og vil gjelde i fem år etter overtakelsen. Garantien vil stilles i samsvar med buofl. §12, andre avsnitt som tilsier at garantien skal stilles ved frafall av selgers forbehold.

Tilvalg/endringer eller kjøp av p-plass på et senere tidspunkt vil ikke påvirke størrelsen på selgers sikkerhetsstillelse. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videregående salg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

Avbestilling

Kjøper kan iht. bustadoppføringsloven (buofl.) kapittel VI avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Hvis avbestilling skjer før byggestart er vedtatt i selgers styrende organer, skal avbestillingsgebyret utgjøre 5 % av vederlaget. Ved senere avbestilling gjelder bestemmelsen i buofl. § 53, slik at selger i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

Transport av kontrakt/videresalg av bolig

Transport av kjøpekontrakten fra forbruker forutsetter selgers samtykke. Selger kan nekte slikt samtykke uten ytterligere begrunnelse.

Samtykke vil uansett ikke bli gitt på senere tidspunkt enn 45 dager før overtakelsestidspunkt. Selger kan også stille andre vilkår for overdragelsen, f.eks. krav om solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 50.000,-. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle foretatte bestillinger av tilvalg. Garantier stilt i medhold av buofl. §§ 12 og 47 skal ved transport følge kontrakten og iverføres til ny kjøper. Dersom kjøper kommer i en posisjon som nødvendiggjør transport av kontrakten, oppfordres kjøper til å gjøre seg kjent med bla. Finanstilsynets rundskriv nr. 6/2015 som redegjør nærmere for lovverket rundt formidling av kontraktposisjoner, evt. kontakt salgsleder for mer informasjon.

Dersom kjøper har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet, kan kontrakten ikke transporteres. Kjøper må i et slikt tilfelle eventuelt videregjøre boligen mens den er under oppføring i tråd med bustadoppføringslovas regler. Det skal i slikt tilfelle stilles nye garantier i tråd med buofl. §§ 12 og 47, og selger er ikke ansvarlig for kostander knyttet til dette. Alternativt kan boligen selges videre etter overtakelse i tråd med avhendingslovens regler, herunder kravet til garanti etter avhl. § 2-11.



Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsoppgave, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med selger før avtale om kjøp inngås.

Overskjøting

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Selger overskjoer boligen til kjøper ved overtakelse, og aksepterer ikke blancoskjøte e.l.

Hvitvasking

Lov av 01.06.2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv pålegger eiendomsmegler å gjennomføre legitimasjonskontroll og risikovurdering av alle kunder og/eller rettighetshavere. Dersom kundene ikke oppfyller lovens krav eller eiendomsmegler har mistanke om at transaksjoner har tilknytning til utbytte av straffbare handlinger eller som ledd i terrorfinansiering er megler forpliktet til å rapportere til Økokrim. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Tilvalg og kundeendringer

Generelt om tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres med rasjonell serieproduksjon. Det er lagt opp til at det ikke skal gjøres andre tilvalg og endringer enn de som blir forelagt.

Det nevnes særskilt at det ikke kan bestilles endringer som krever endring av opplegg for vann og avløp, arbeider i betongkonstruksjoner eller arbeider som krever offentlig godkjenning.

Boligene er prosjektert med utgangspunkt i krav i offentlige forskrifter. Eventuelle endringer vil kreve ny prosjektering og kontroll mot tilstøtende fag. Det er derfor ikke anledning til å flytte på installasjoner.

Utbyggingen skjer til fastlagte tidsrammer og bestillinger av tilvalg og endringer kan ikke finne sted dersom prosjekteringen har kommet for langt.

Eventuelle tilvalg utover tilvalgssortimentet som blir tilbudt, betraktes som en endring og prises separat. Slike endringer er ikke-standardiserte og vil være forbundet med særskilte kostnader til administrasjon osv.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at det ikke er anledning til å velge tilvalsprodukter eller materialer som ikke tilfredsstiller prosjektets krav til Svanemerking.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, mv. jfr. Bustadsoppføringslova (buofl) §44.

Det kan ikke kreves endringer/tilvalg som vil endre vederlaget/kjøpesummen med mer enn 15% (buofl §9)

Tilvalgsfrist

Kjøper vil få opplyst frister for bestilling av tilvalg. Frister for tilvalg og endringer fastsettes endelig før byggestart. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalgsfristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være tilstede.

Det oppfordres til å undersøke hvorvidt frister er utløpt før man inngår bindende kjøpsavtale.

Gjennomføring av kontrakt mm.

Forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- At igangsettingstillatelse er gitt innen 01.06.22
- At 60% av boligene beregnet av salgsverdi/og eller antall er solgt innen 01.06.22
- At byggestart vedtas av selgers styrende organer innen 01.06.22
- Forbehold om godkjent finansiering
- Forbehold om offentlig godkjenning

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

Dersom kontrakten bortfaller som følge av forbeholdene ovenfor, skal kjøper umiddelbart få tilbakeført innbetalt beløp samt renter opptjent på meglers klientkonto. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr.

Dersom selger ikke har fjernet ovennevnte forbehold innen 01.06.22 kan kjøper kreve seg fristilt av kontraktsforpliktelsen. Slikt krav må fremmes skriftlig. Inntil krav om fristillelse er fremsatt er kjøper bundet selv om selgers forbehold fjernes senere enn fristen.

Ut over dette har selger ved bortfall av kontrakten intet ansvar overfor kjøper. Ved enighet mellom partene, kan fristene (herunder ferdigstillelsesfristen) forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig vil i et slikt tilfelle være de samme.

Tegninger og bilder i salgsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan- og fasadetegninger som vedlegges kontrakt. Innkassing av tekniske installasjoner som ikke fremkommer av kontraktstegninger kan forekomme.

Selger leverer ikke; garderober, innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av leveransebeskrivelse.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakten til et annet selskap (for eksempel et utbygger-selskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

Endrede løsninger/leveranser m.v

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Selger forbeholder seg rett til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger, uten at dette gir rett til endring av vederlaget.

Endelig utforming av utomhusarealer fastsettes av selger. Innvendige / utvendige fellesarealer og støttemurer, belysning, kummer, trafoer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig.

Selger forbeholder seg rett til å foreta endringer knyttet til en eventuell deling, sammenslåing eller bruksendring av usolgte boliger. Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassinger og nedforinger som følge av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

Alle presentasjoner, planer, skisser og bilder i salgsmaterialet er av illustrativ og generell karakter og kan derfor vise bygningsvolumer, og inneholde innredning og detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. I tilfelle motstrid mellom plantegningshefte og leveransebeskrivelsen vil beskrivelsen ha forrang, og leveransens omfang er begrenset til denne.

Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før tilbud om kjøp.

Endelig plassering og dimensjon av balkongsøyler

Antall, plassering og dimensjoner av balkongsøyler er ikke detaljprosjektert, og avvik fra salgstegninger mv. kan forekomme.

Selger tar forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.

Dato: 08.06.21



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Leveransebeskrivelse

Foto: HK Reklamebyrå
Tromsø, Stan Serdjukov



Generelt for leilighetene

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse, romskjema, illustrasjoner og plantegninger. I slike tilfeller er det leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveransen, så som møblering, fargevalg, kjøkkenløsning, fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning og lignende. Prosjektet bygges etter byggeteknisk forskrift 2017 (TEK 17) med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420, normal kvalitet. Forøvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk.

Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men da uten at dette skal forringe den generelle standard.

Utvendige fasader

Utvendige fasader i fasadeplater. Vindus- og dørbeslag tilpasses fasaden for øvrig i farge og form.

Balkonger/ terrasser

Balkonger leveres som ferdige betongelementer/ i plasstøpt betong med tremmegulv og rekkverk i glass. Det monteres utelampe og stikk på balkong/ terrasse.

Det leveres baldakin over balkong-/ terrasse-dør der det ikke er noen overliggende konstruksjon.

Underside av balkonger leveres i ubehandlet betong. Det kan forekomme at vann blir liggende lokalt på balkongdekket under tremmegulv ved nedbør.

Vinduer og terrassedører

Vinduer får ulik farge innvendig og utvendig. Innvendig leveres vinduer og terrassedører i farge hvit. Vindus- og dørbeslag i mørk innramming utvendig. Myndighetskrav kan begrense muligheten for åpningsbare vinduer samt inndeling av vinduer. Utforming, inndeling og plassering av terrassedører og vindusfelt kan avvike fra tegninger.

Listverk

Gulvlister i leilighetene leveres hvite og med synlige spiker. Gerikter rundt innvendige dører leveres hvitmalte og med synlige spiker. Vinduer er leveres listefritt. Det leveres ikke taklister.

Hovedinngangsdør til leilighetene

Hovedinngangsdør leveres i fabrikk malt utførelse med samme farge utvendig og innvendig. Leveres med kikkhull.

Innvendige dører

Innvendige dører leveres i hvit glatt utførelse. Dørvridere og beslag i metall. Dørene leveres ferdigbehandlet fra fabrikk. Enkelte leiligheter leveres med skyvedører. Plassering av disse fremkommer av salgstegninger.

Låssystem og beslag

Det leveres FG-godkjent systemlås til hver leilighet. Samme nøkkelgår til leiligheten, felles inngangsdør sportsbod samt fellesarealer. Det leveres 3 sett med nøkler til hver leilighet. Egen nøkkel til postkasser. Sportsbod leveres med låssylinder.

Gulv

Baderomsgulv leveres med fliser. Øvrige gulv i leiligheter leveres med enstavs parkett. Parketten er ikke kvistfri.

Vegger

Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater.

Himling

Det benyttes plasstøpt betong/ prefabrierte betongelementer. Betonghimling leveres i sparklet og malt utførelse, farge hvit. Det kan bli synlige V-fuger i leiligheten avhengig av valgt produksjonsmetode. Generell takhøyde er ca. 2,40 meter. Det tas forbehold om lokale nedforinger. Det må påregnes nedforet himling i entre, gang, bad og bod. Her vil takhøyden bli på minimum 2,20 meter.

Innkasseringer

Innkassinger grunnet tekniske føringer som ikke vises på salgstegninger/ kontraktstegninger kan forekomme i den utstrekning dette er nødvendig. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der nedforing/innkassingen monteres.

Bad/WC

Det leveres baderomskabiner med rektangulære fliser på vegg og kvadratiske fliser på gulv. Farge og størrelse på fliser kan avvike fra illustrasjoner. Baderomsinnredning leveres med skuffer. Bredde avhengig av badets størrelse, ca. 60–80 cm. Speilskap over servant med LED lys i baldakin. Speilskap følger innredningens bredde. Avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel. Alt av sanitærutstyr unntatt armaturer blir levert i hvit utførelse. Det leveres vegghengt toalett i hvitt porselen. Det leveres i hovedsak rette innadslående dusjvegger i glass. Dusjarmatur leveres montert på vegg.

Kjøkken

Det leveres kjøkkeninnredning fra anerkjent leverandør. Det leveres foring fra overskap til tak. Foringer over alle overskap vil bli levert som kjøkkenfronter ellers. Salgstegninger viser kun omfanget av kjøkkeninnredning, dvs. samlet lengde på underskap og overskap. Endelig planløsning kan variere fra tegninger. Ventilator på kjøkken leveres med separat komfyrvakt. Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet er ikke endelig besluttet, og kan avvike fra hva som vises på salgs-/ kontraktstegning. Kjøkkentegning på salgstegning er veiledende. Endelig kjøkkentegning foreligger etter at kjøkkenleverandør er valgt, og vil oversendes til Kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen, når detaljprosjekteringen er ferdig.

Garderobe

Garderobeskap leveres iht romskjema.

Konstruksjon

Boligene oppføres med bærekonstruksjoner hovedsakelig i betong og stål. Takkonstruksjon i betong- eller lett-tak elementer, og flatt tak med innvendig nedløp. Etasjeskille og bærende vegger i betong. Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger i gips eller betong. Noen innvendige bærevegger er av betong.

Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater. Balkongene utføres i stål og/eller betong.

Brannsikkerhet

Det blir sprinkelsystem i hele bygget samt brann- og røykvarslere iht. forskrifter. Dette er ikke vist på illustrasjoner eller på salgstegning. Det leveres boligsprinkling med synlige sprinkelhoder. Standard sprinkling for resterende arealer. Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av FDV som hver kjøper vil få tilgang til ved overlevering av leiligheten. Brann- og røykvarslere leveres i alle leiligheter.

Svanemerking

Bygget skal leveres iht. Svanemerkets krav.

Skilting

Komplett skilting utvendig av bolignummer i form av Leilighetsnummer/H-nummer. Husnummer monteres på fasade. Alle leiligheter skal skiltes ifg. GAB-regler. Komplett skilting med nr. på alle biloppstillingsplasser, boder og postkasser. Det leveres skilt på alle dører til fellesrom, trapperom, angivelse av etasje, tavlerom. Det leveres angivelse av etasje og nødvendige rømningsskilter. Nødvendig merking av teknisk utstyr. Skilt med beboeroversikt ved ringetavle.

Tekniske anlegg

Ventilasjonssystem/ oppvarming/ varmegjennvinning

Boligene får balansert ventilasjon med varme-gjenvinning som betjener alle rom med avtrekk og tilluft. Det er lagt opp til desentraliserte anlegg i hver bolig. Ventilasjonsanlegget skal fortrinnsvis plasseres over himling i entré eller bod. Dersom dette ikke lar seg gjøre kan aggregat plasseres vegghengt/ på gulv i bod. Kjøkkenavtrekk tilkobles aggregat. Luftinntak i vegg og luftavkast over tak.

Bad/ WC leveres med elektrisk gulvvarme dersom energiregnskapet tillater dette. Vannbåren varme i entre, gang, stue og kjøkken.

Elektrisk anlegg

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, NEK400 2018. Det innebærer blant annet at det monteres komfyrvakt på kjøkken, komfyrvakt plasseres separat fra ventilator. Alle kontaktpunkter er jordat. Det benyttes fortrinnsvis skjult anlegg, men åpent anlegg må regnes med i spesielle tilfeller.

All belysning skal være LED. Antall elektriske punkt i leilighetene er i henhold til forskrift. Elektriske punkt kommer frem av egen elektrotegning som utleveres i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det kan forekomme endringer på plassering av el. punkter.

Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer blir plassert i bod eller gang/entre. Vi tar forbehold om plassering. Det benyttes kun automatsikringer.

Elektrisk termostatstyrt gulvvarme på bad-rom/WC.

Sanitær

Det monteres ettreps blandebatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på bad. Det leveres stoppekraner i hver leilighet. Varmt forbruksvann leveres iht. fjernvarmeleverandørens retningslinjer. Det vil bli montert fordelerskap for rør-i-rør-system på bad, eventuelt i bod, tilstøtende rom eller i gang/entré. Plassering vil være lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.



Foto: HK Reklamebyrå Tromsø, Stan Serdjukov



Illustrasjon.
Avvik kan forekomme.

TV og data

Det leveres opplegg for bredbånd i fiber i hver bolig. Kjøper velger selv TV/bredbåndstjenester utover dette og inngår avtale med kabelleverandør.

Det leveres ikke fasttelefonlinje, og kjøper kan, om det er ønskelig, inngå avtale om bredbåndstelefon med samme leverandør.

Ringeklokke/ porttelefon

Det blir montert ringeklokke utenfor hver leilighet. Det leveres dørcalling med døråpner.

Tekniske føringer og installasjoner

I entré, gang, bad og innvendig bod kan det bli nedforet himling i hele eller deler av rommet. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer til elektro, rør og ventilasjon. I innvendig bod kan slike føringer være synlige. Tekniske føringer kan også i noen grad bli montert i tak og langs vegger utenom ovennevnte rom.

Disse vil bli innkasset. Det kan også bli innkassede ventilasjonskanaler over/i skap på kjøkken.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan bli endret i detaljprosjekteringen. Alle detaljer er ikke ferdig prosjektert, slik at plassering av teknisk utstyr, blant annet rørføringer og kontakter, ikke endelig er besluttet.

Fellesanlegg

Inngangsforhold

Adkomst til leilighetene skjer fra hovedinngang i byggets første plan eller via parkeringsanlegg på bakkeplan. Adkomst via trappeoppgang med heis eller trapp opp til leilighetene.

Fellesarealer

Hovedinngangspartiene vil bli belagt med keramiske fliser på gulv. Hver bolig får levert postkasse med lås. Disse plasseres hensiktsmessig i inngangspartiet. Det leveres prefabrikerte trapper i betong fra bakkeplan og opp til de enkelte etasjene med malte vanger. Det legges flis i inntrinn og opptrinn og gulvbelegg i øvrige korridorer.

Heis

Alle leilighetsplanene er tilgjengelig med heis fra parkeringsanlegg og hovedinngang direkte til leilighetsplan. Heisene leveres med toveis kommunikasjon til alarmsentral.

Utomhus

Endelig utomhusplan er ikke ferdig utarbeidet. En foreløpig plan for utomhusarealer vises i prospektet. Planen viser hvordan det er tenkt beplantning, interne veier/stier, sykkelparkering, med mer. Øvrige utearealer er også vist hvordan det er tenkt disponert, men er ikke å anse som bindende for selger, hva utforming, detaljering og materialbruk angår. Utomhusanlegget skal være tiltalende og av alminnelig god kvalitet. Leiligheter på bakkeplan som får eget uteareal/ markterrasse disponerer dette arealet alene. Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil der-

med kunne være noe utomhusarbeider som kan gjenstå etter at boligene er innflyttet.

Garasje/parkering

Det etableres et parkeringsanlegg under boligene og deler av uteområdet. Det medfølger ikke parkeringsplass til alle leilighetene. For de leilighetene som har plass i parkeringsanlegget er dette angitt i prislisten. Det vil ellers være mulighet for kjøp av parkeringsplass, så lenge det er tilgjengelig. Selger tar forbehold om organisering av parkeringsplassene. Styret tildeler bruksretten til de etablerte HC – plassene iht. vedtektene.

Fri høyde i kjøresoner er ca. 2,10 meter. Stedvis langs vegger kan høyden være lavere. Parkeringsplassene i anlegget kan variere i bredde. For å bære bygget må det plasseres søyler i garasjeanlegget. Disse står som regel mellom hver andre eller tredje parkeringsplass. Det kan være rørføringer langs parkeringsplassene.

Alle parkeringsplassene vil bli tilrettelagt for el-bil. Kjøper må imidlertid selv gjennom tilvalgsprosessen bestille og bekoste installasjon av ladestasjon og abonnementsløsning. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for ladning av el-bil betales av den enkelte eier/ andels-haver. Selger tar forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert og administrert av eksternt leverandør og at Kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke

fastsatt på salgstidspunkt. Det tas forbehold om forskriftsendringer.

Sportsboder

Alle leilighetene får en sportsbod, størrelse på sportsbod kan variere utifra boligens størrelse. Sportsbodene blir hovedsakelig plassert i tilknytning til parkeringsanlegget, men andre plasseringer kan forekomme. Bodene vil få tette vegger og dør ut mot fellesarealet. Innvendig skillevegger mellom bodene i netting.. Det kan være rørføringer i bodene. Selger vil fordele sportsbodene. Kjøper er informert om at bodene vil være uisolerte. Bodene er kun ment til oppbevaring av gjen-

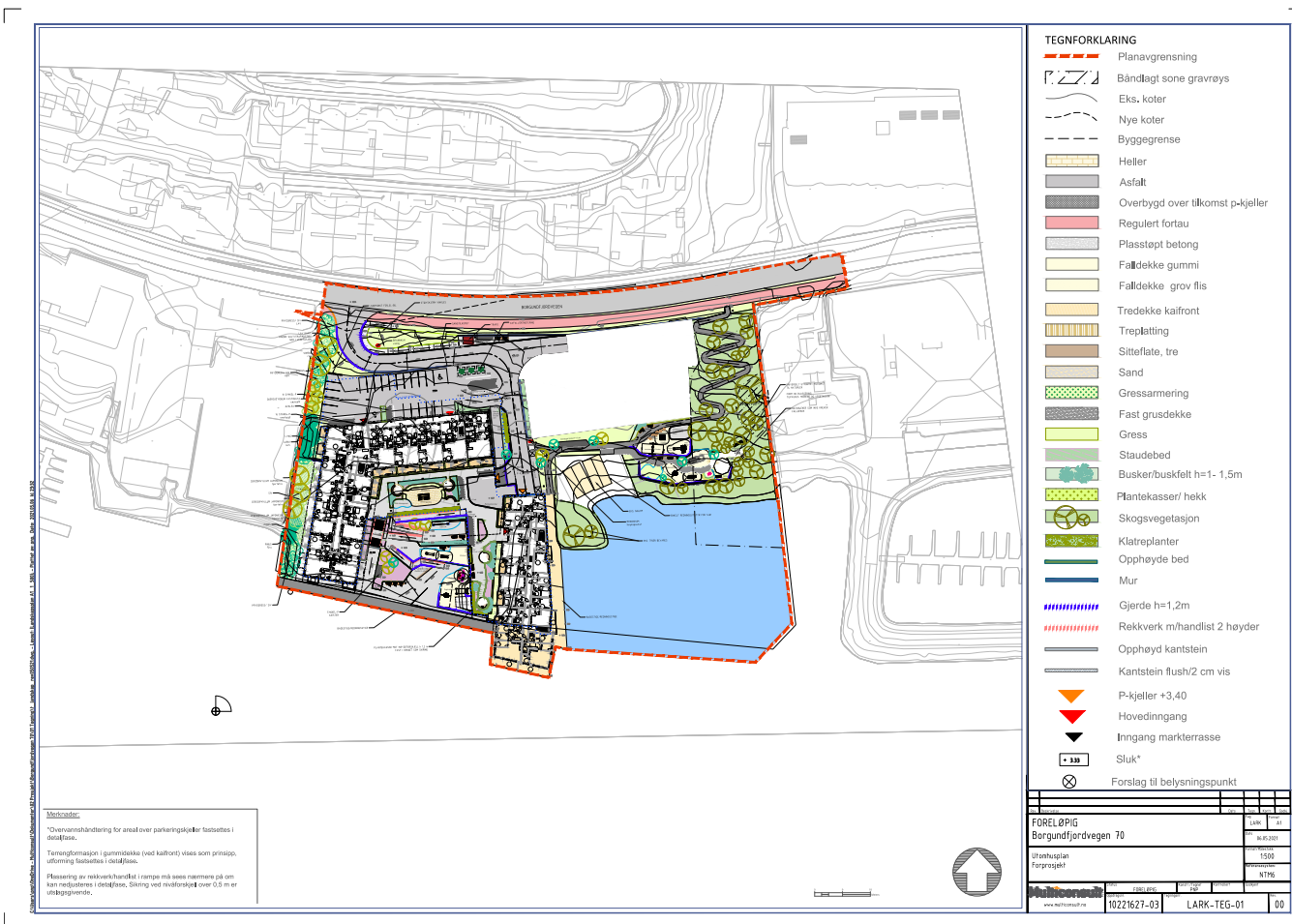
stander som tåler temperatur- og fuktforandring. Slike begrensninger er ikke å anse som en mangel ved den leverte ytelsen.

Sykkelparkering

Det vil bli etablert sykkelparkering innvendig og utvendig.

Renovasjon

Det leveres nedgravd avfallsanlegg som plasseres ved nedkjøringen til boligområdet. Se utomhusplan for plassering. Renovasjon er i henhold til kommunale krav og Svanemerket.



Illustrasjon utomhusplan. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon.
Avvik kan forekomme.

Tilvalg og endringer

Tilvalgsprosessen foregår i en tidsbegrenset periode etter vedtatt byggestart. Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil komme frem.

I tilvalgsmenyen tilbys mulighet for bestilling av alternativer til blant annet gulv, maling, innerdører etc. Badene blir levert som prefabrikkerte våtromskabiner. Det vil bli muligheter for å velge mellom alternative gulv- og veggfliser. I tillegg får man anledning til å velge andre fronter på baderomsinnredningen og annet blandebatteri. Det vil dessverre ikke bli anledning til å sette inn badekar.

Vi deler prosessen for spesialtilpasning av boligen inn i to kategorier. Tilvalg som beskrevet over, og endringer.

Hvis man ønsker endringer i leiligheten, regnes det som en relativt omfattende prosess som kan kreve at både myndigheter, byggherre, arkitekt, andre prosjekterende og entreprenør må bearbeide og godkjenne endringene. Endringsarbeider refererer seg for eksempel til det som er innstøpt i betong, omlegging av rør eller elektriske punkter, forandring av planløsning osv. Fjerning av lettvegger og å snu slagretning på dører er altså å betrakte som en endring. For endringer som ikke utgjør en del av prosjektets standardiserte tilvalg,

vil selger gi skriftlig tilbud som klargjør de kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene. Selger kan i slike tilfeller si nei til endringer som ikke står i forhold til prosjektets standardleveranse. Myndighetskrav kan begrense muligheten for endringer på planløsningen. Endringer som kan gå ut over prosjektets totale fremdrift kan ikke imøtekommes.

For utarbeidelse av endringstilbud, tegninger mm. vil det tilkomme en kalkulasjonskostnad på kr 8.000,-. Denne kostnaden blir belastet uavhengig av om endringen bestilles eller ikke. Kostnaden for selve endringen kommer i tillegg. Ved bestilling av elektriske endringer vil det kunne tilkomme en engangskostnad på ca. kr. 5.000,- for omtegning av elektrotegning. Det gjøres oppmerksom på at ved større, omfattende endringsforespørsler kan kalkulasjonskostnaden bli høyere enn her oppgitt, kjøper vil da få en estimert kalkulasjonskostnad som må aksepteres før kalkulering iverksettes.

Både tilvalg og endringer vil gjøres gjennom plattformen Bygr, innloggingsinformasjon vil bli tilsendt ved oppstart av endringer og tilvalg. Kjøper vil få muligheten til et møte med selger for å gjennomgå ønskede endringer/tilvalg.

Det er viktig å være oppmerksom på at det å kjøpe en leilighet i et boligprosjekt ikke er det samme som å kjøpe enebolig. Bygging i store prosjekter fordrer standardiserte løsninger og selv små endringer kan derfor skape store kostnader.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15 % jfr. bustadoppføringslova §9.

Alle tilvalg og endringer skal betales sammen med sluttoppgjøret direkte til meglers klientkonto.



Foto: Knut Jenssen

Romskjema

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	INNREDNING
Entre	1-stavs hvitlasert eikeparkett, gulvlist (slett/rett) med synlig spikring.	Sparklet og malt gips. Farge: varm offwhite	Sparklet og malt gipsplate. Nedforinger skal være sparklet og malt gipsplate. Farge: Kritt-hvit. Himlingshøgde ca 220 cm. Listfritt. Downlights i tak m/dimming.	Garderobeskap iht plantegning. Skyvedø-rer, hvit front med horisontale aluminiums-lister/sprosser. Det tas forbehold om endringer i leveranse som følge av Svanemerket, da dette kan sette begrensninger på tilgjengelig utvalg.
Gang	1-stavs hvitlasert eikeparkett, gulvlist (slett/rett) med synlig spikring.	Sparklet og malt gips. Farge: varm offwhite	Sparklet og malt gipsplate. Nedforinger skal være sparklet og malt gipsplate. Farge: Kritt-hvit. Himlingshøgde ca 220 cm. Listfritt Downlights i tak m/dimming	
Kjøkken	1-stavs hvitlasert eikeparkett, gulvlist (slett/rett) med synlig spikring.	Sparklet og malt gips. Farge: varm offwhite.	Sparklet og malt gipsplate eller betong. Ned-foringer skal være sparklet og malt gipsplate. Farge: Kritt-hvit. Himlingshøgde ca 240 cm. Listfritt 1 stk stikkontakt ved tak/takpunkt med bryter	Innredning med takhøyeskap/oppfort til tak, hvit, glatt front med grep. Benkeplate i høytrykkslaminat. Leveres med hvitevarer. 3-delt søppelsortering under vask. Leverandør er ikke valgt, og endelig utfø-relse og leveranse på kjøkken vil bli pre-sentert når leverandør foreligger. Det tas forbehold om endringer i leveranse som følge av Svanemerket, da dette kan sette begrensninger på tilgjengelig utvalg.
Stue	1-stavs hvitlasert eikeparkett, gulvlist (slett/rett) med synlig spikring.	Sparklet og malt gips. Farge: varm offwhite	Sparklet og malt gipsplate. Nedforinger skal være sparklet og malt gipsplate. Farge: Kritt-hvit. Himlingshøgde ca 240 cm. Listfritt 2 stikkontakter ved tak/takpunkt (ulike ste-der) med bryter (dimming).	Modem fra tv/bredbånd leverandør

Fortsettes neste side →

Romskjema

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	INNREDNING
Soverom dobbel seng	1-stavs hvitlasert eikeparkett, gulvlist (slett/rett) med synlig spikring.	Sparklet og malt gips. Farge: varm offwhite	Sparklet og malt gipsplate. Nedforinger skal være sparklet og malt gipsplate. Farge: Kritthvit. Listfritt 1stk stikkontakt ved tak/ takpunkt med bryter (dimming).	Garderobeskap iht plantegning. Hvit m/aluminumssprosser. Skyvedører. Det tas forbehold om endringer i leveranse som følge av Svanemerket, da dette kan sette begrensninger på tilgjengelig utvalg.
Soverom enkel seng	1-stavs hvitlasert eikeparkett, gulvlist (slett/rett) med synlig spikring.	Sparklet og malt gips. Farge: varm offwhite	Sparklet og malt gipsplate. Nedforinger skal være sparklet og malt gipsplate. Farge: Kritthvit. Listfritt 1stk stikkontakt ved tak/ takpunkt med bryter (dimming).	Garderobeskap iht plantegning. Hvit m/slagdører. Det tas forbehold om endringer i leveranse som følge av Svanemerket, da dette kan sette begrensninger på tilgjengelig utvalg.
Bad	30*30 keramisk flis. Mindre fliser i dusjsone Farge: Lys grå.	30*30 kermaisk flis Farge: Hvit.	Hvit stålplate Downlights i tak med dimmer	Servantmøbel med 1-2 skuffer under vask. Speilskap med lys Type: Hvit, glatt mdf-kvalitet med grep. Dusjhjørne/vegger på gulv med glassvegger. Vegghengt toalett. Knagger og dorullholder.
Innvendig bod	-stavs hvitlasert eikeparkett, gulvlist (slett/rett) med synlig spikring.	Sparklet og malt gips. Farge: varm offwhite	Sparklet og malt gipsplate eller betong. Nedforinger skal være sparklet og malt gipsplate. Farge: Kritthvit Takpunkt i tak med bryter på vegg.	

Fortsettes neste side →

Romskjema

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	INNREDNING
Balkong	Tredekke.	Rekkverk i metall/glass. Håndløper i metall.	Belysning på vegg m/innvendig bryter. dobbel stikkontakt.	.
Takterrasse	Tremmegulv	Rekkverk i glass. Håndløper i metall.	Lyskilder på vegg m/innvendig bryter. 1 dobbel stikkontakt.	
Hovedtrapp	Betong alene eller med fliser/banebelegg.		Nødvendig belysning.	Hovedtrapp med bærekonstruksjon i stål. Rekkverk i glass, alternativt stående stålspiler.
Garasje	Støvbundet betong, epoxy eller lignende.	Støvbundet, malt betong. Farge: Hvit m/gule og svarte søyler.	Støvbundet, malt betong. Nødvendig belysning.	Garasjeport med åpner. Oppmerkede p-plasser.
Teknisk rom Elektro	Epoxy eller tilsvarende.	Støvbundet, malt betong. Farge: Hvit.	Støvbundet betong. Farge: Hvit Nødvendig belysning.	Hovedtavle og eventuelt annet utstyr
Sportsboder	Støvbundet betong. Hvit/ natur.	Støvbundet malt betong eller sparklet og malt gips. Bodene deles inn med takhøye nettingvegger.	Støvbundet, malt betong. Nødvendig belysning.	
Inngangsparti/ hovedentré	Flis alternativt banebelegg.	Støvbundet, malt betong eller sparklet og malt gips.	Støvbundet, malt betong. Nødvendig belysning og stikk.	



Plantegninger

Fasedesnitt



Fasade Sør-øst



Fasade Sør



Fasade Nord



Fasade Øst



1
ROMS

1-roms
38,2 kvm (BRA)



2
ROMS

2-roms
Fra 42,8 kvm (BRA)



3
ROMS

3-roms
Fra 67,8 kvm (BRA)



4
ROMS

4-roms
Fra 91,6 kvm (BRA)

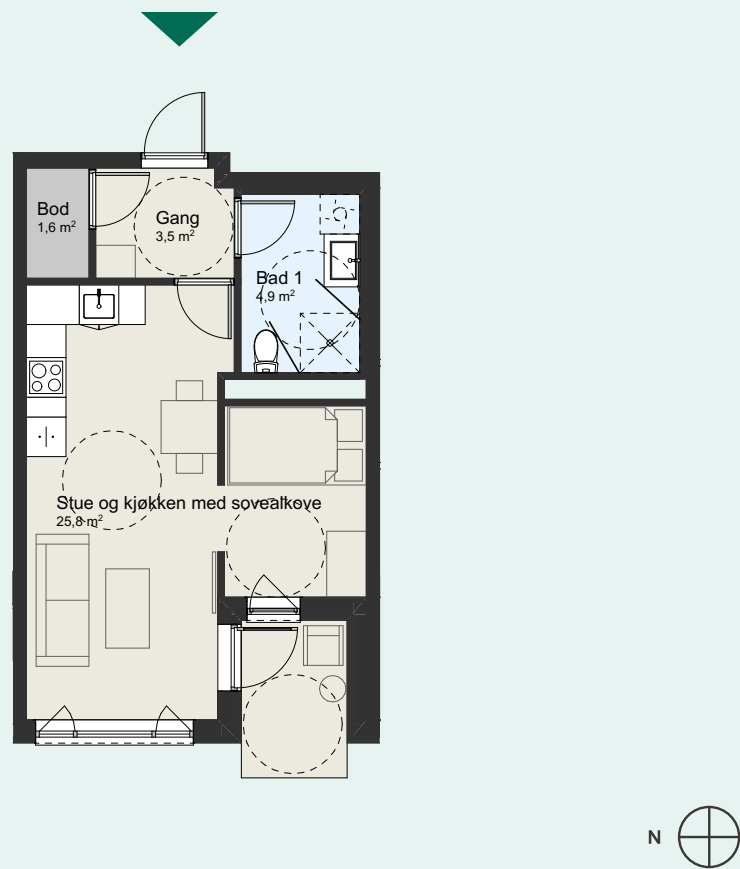
Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



1-roms

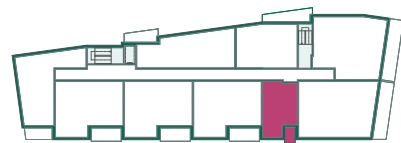
1-roms

(H-0105 | H-0205 | H-0305 | H-0405 | H-0505 | H-0605)

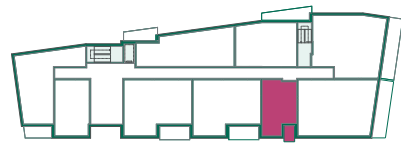


Type E

Plan:	1, 2, 3, 4, 5, 6
Areal (BRA):	38,2 kvm
P-Rom:	36,3 kvm
Overbygd uteplass (plan 1):	3,8 kvm
Balkong (plan 2-6):	3,8 kvm



Plan 2 - 6

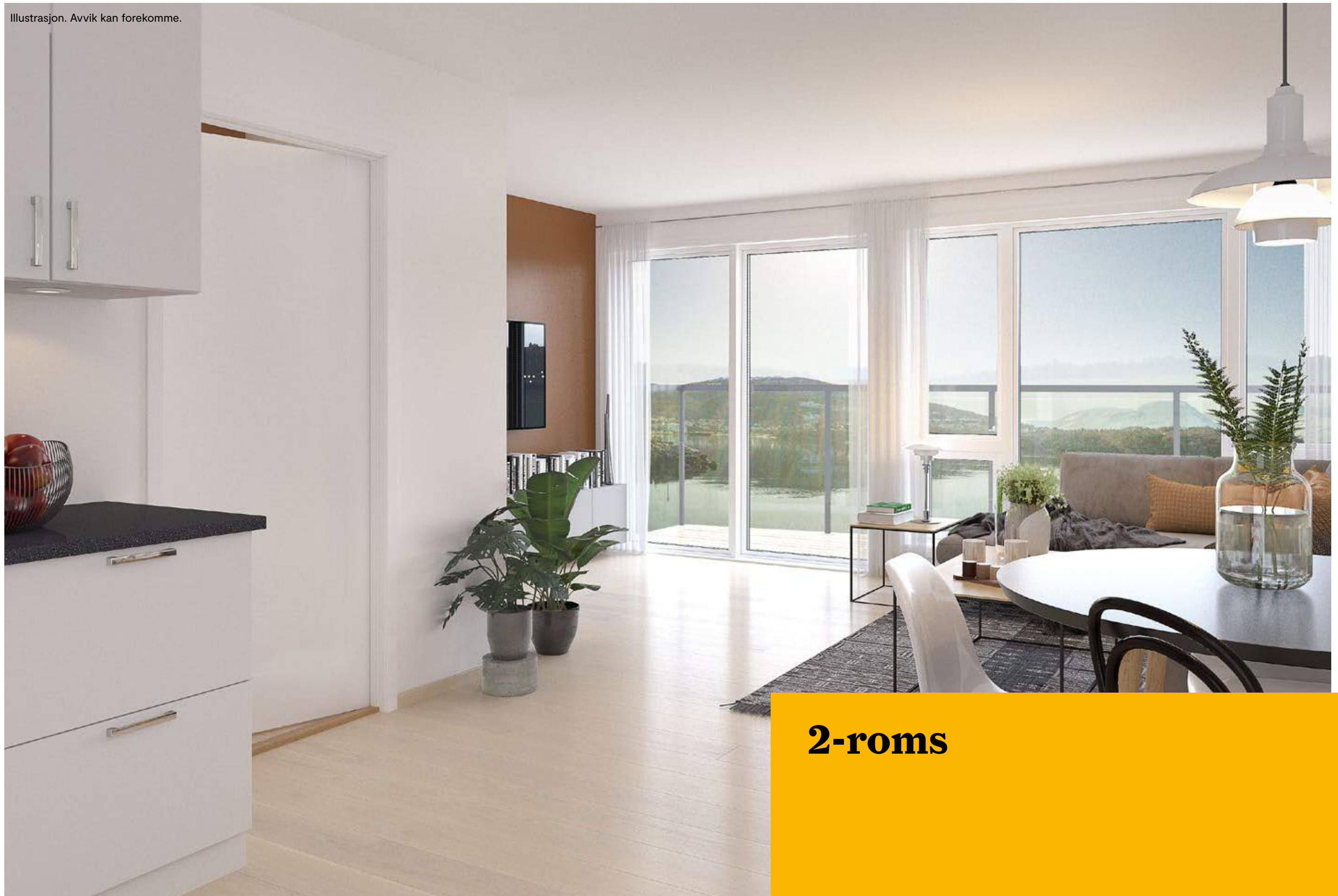


Plan 1



Foto: Knut Jenssen

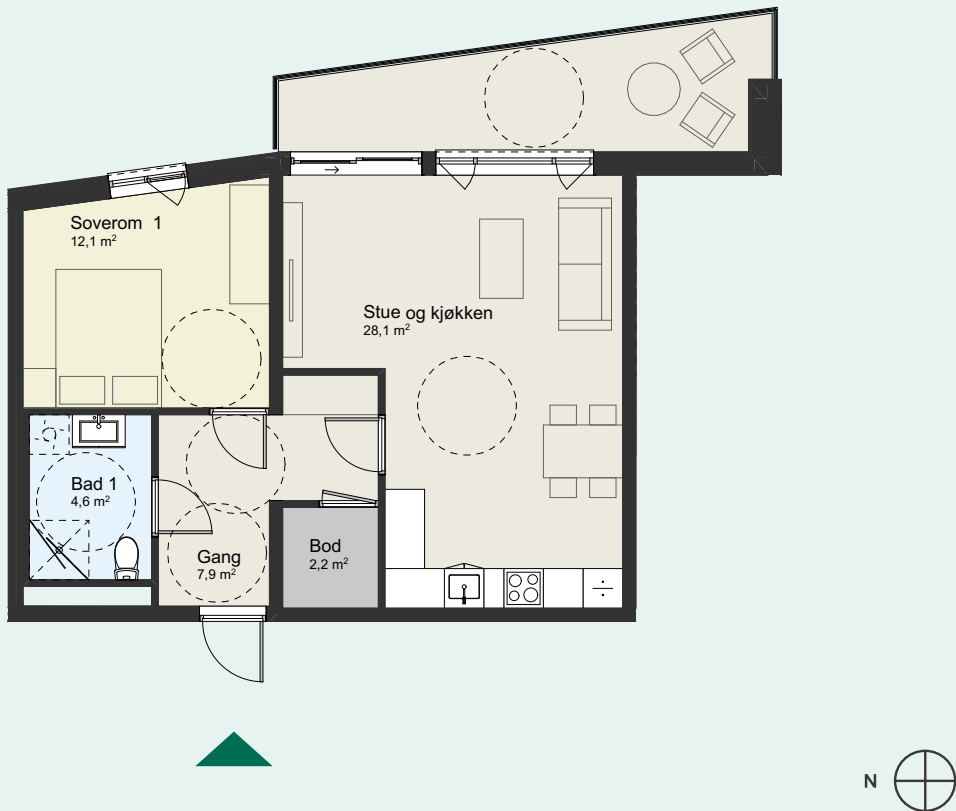
Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



2-roms

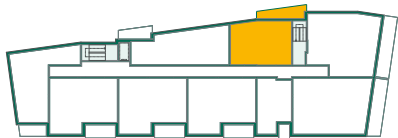
2-roms

(H-0102 | H-0202 | H-0302 | H-0402 | H-0502 | H-0602)

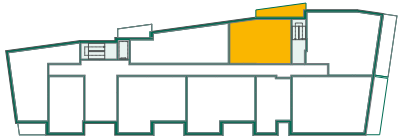


Type B

Plan: 1, 2, 3, 4, 5, 6
Areal (BRA): 58,4 kvm
P-Rom: 55,6 kvm
Balkong: 11,5 kvm



Plan 2 - 6



Plan 1

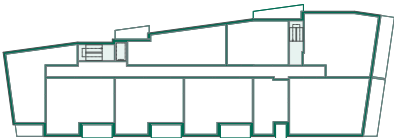
2-roms

(H-0108)

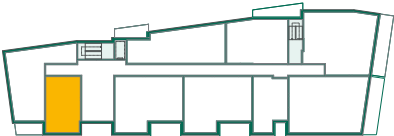


Type G

Etasje: 1
Areal (BRA): 42,8 kvm
P-Rom: 39,6 kvm
Uteplass på mark



Plan 2 - 6



Plan 1

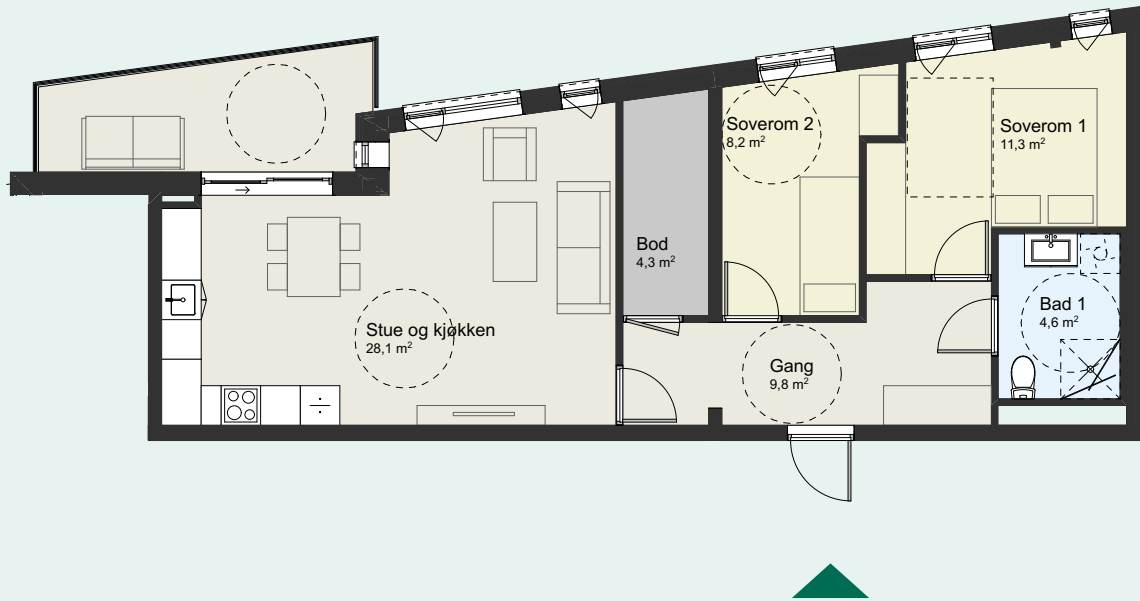
Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



3-roms

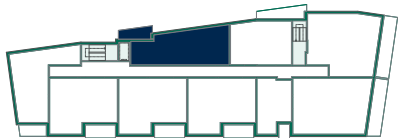
3-roms

(H-0101 | H-0201 | H-0301 | H-0401 | H-0501 | H-0601)

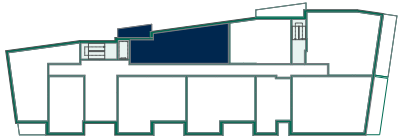


Type A

Plan: 1, 2, 3, 4, 5, 6
Areal (BRA): 70,1 kvm
P-Rom: 64,5 kvm
Balkong: 8,1 kvm



Plan 2 - 6



Plan 1

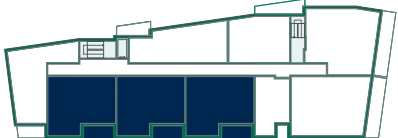
3-roms

(H-0106 | H-0107 | H-0206 | H-0207 | H-0208 | H-0306 | H-0307 | H-0308 |
H-0406 | H-0407 | H-0408 | H-0506 | H-0507 | H-0508 | H-0606 | H-0607 | H-0608)

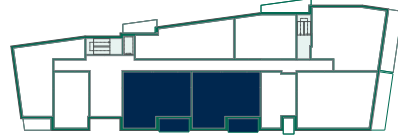


Type F

Plan: 1, 2, 3, 4, 5, 6
Areal (BRA): 75,2 kvm
P-Rom: 72,2 kvm
Overbygd uteplass (plan 1): 8,8 kvm
Balkong (plan 2-6): 8,8 kvm



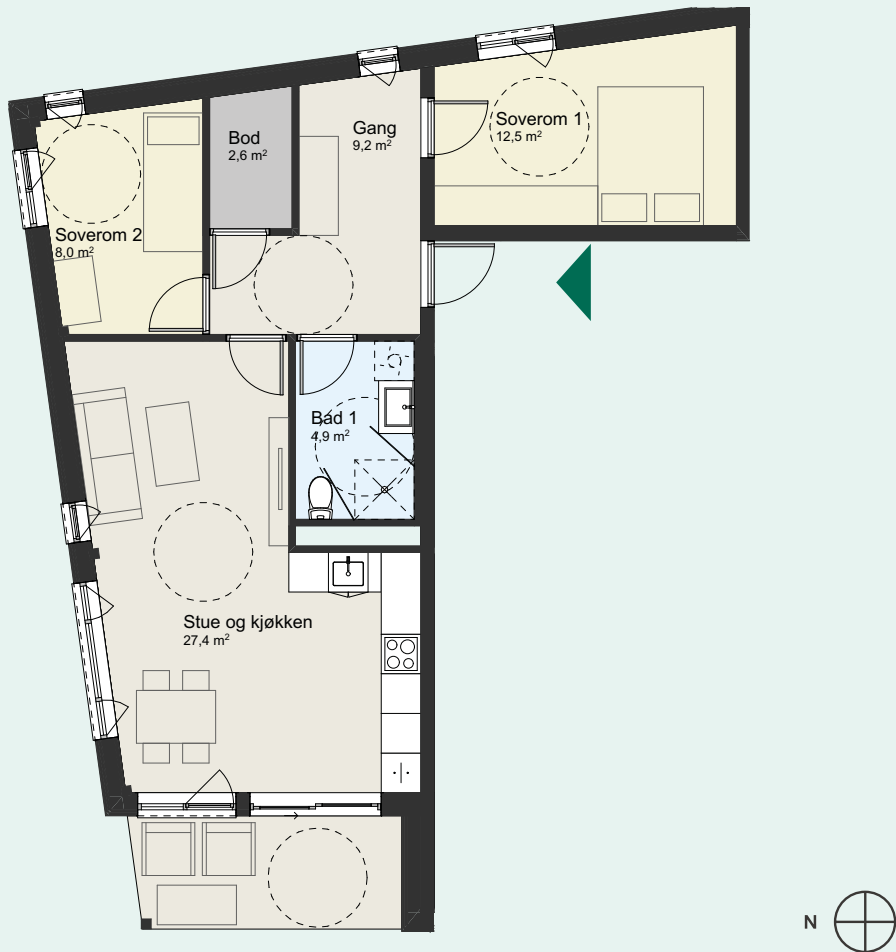
Plan 2 - 6



Plan 1

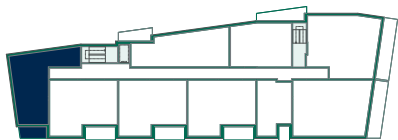
3-roms

(H-0109 | H-0209 | H-0309 | H-0409 | H-0509 | H-0609)

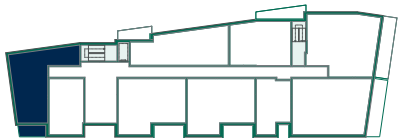


Type H

Plan:	1, 2, 3, 4, 5, 6
Areal (BRA):	67,8 kvm
P-Rom:	64,7 kvm
Overbygd uteplass (plan 1):	6,9 kvm
Balkong (plan 2-6):	6,9 kvm



Plan 2 - 6



Plan 1

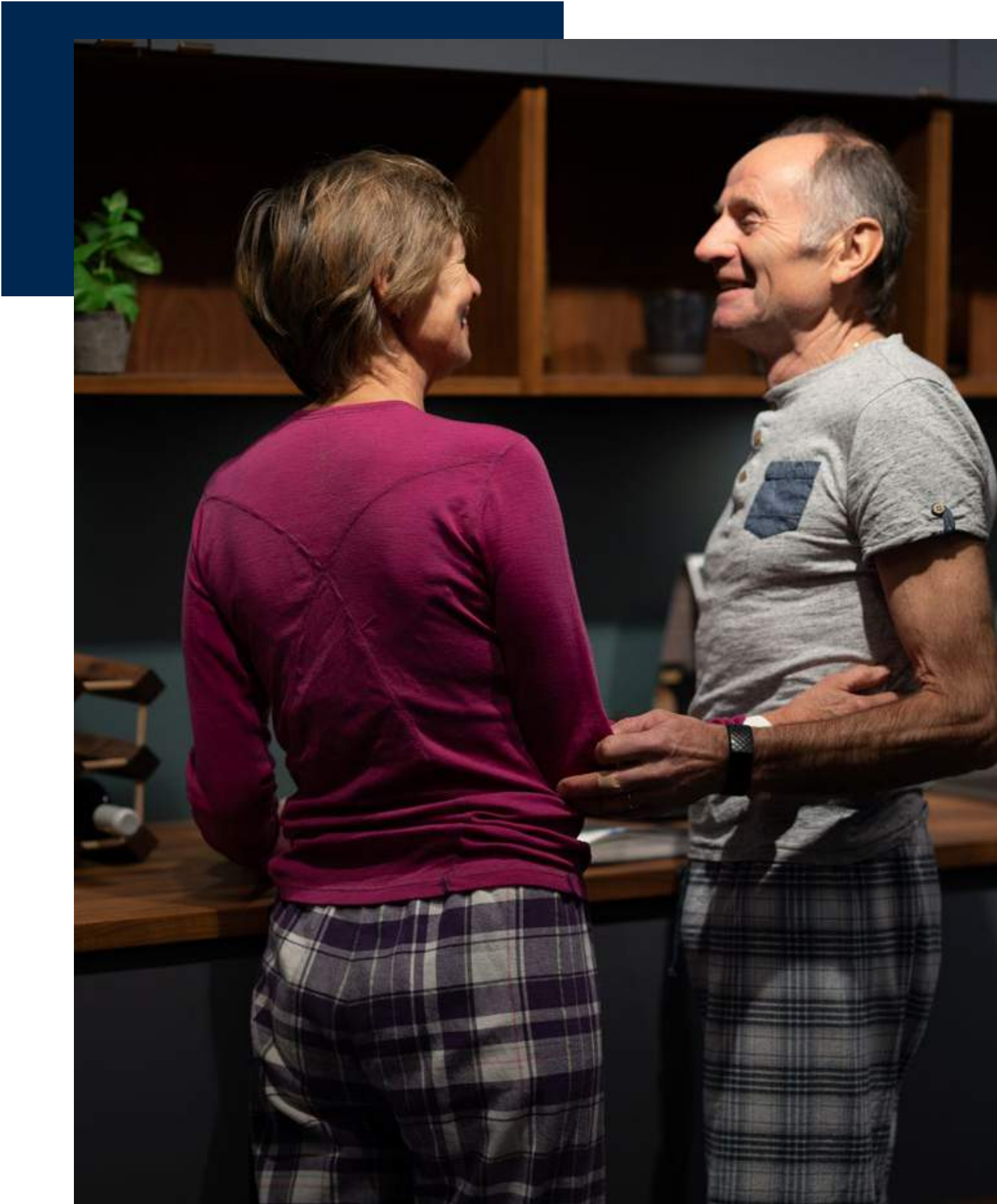


Foto: HK Reklamebyrå Tromsø, Stan Serdjukov

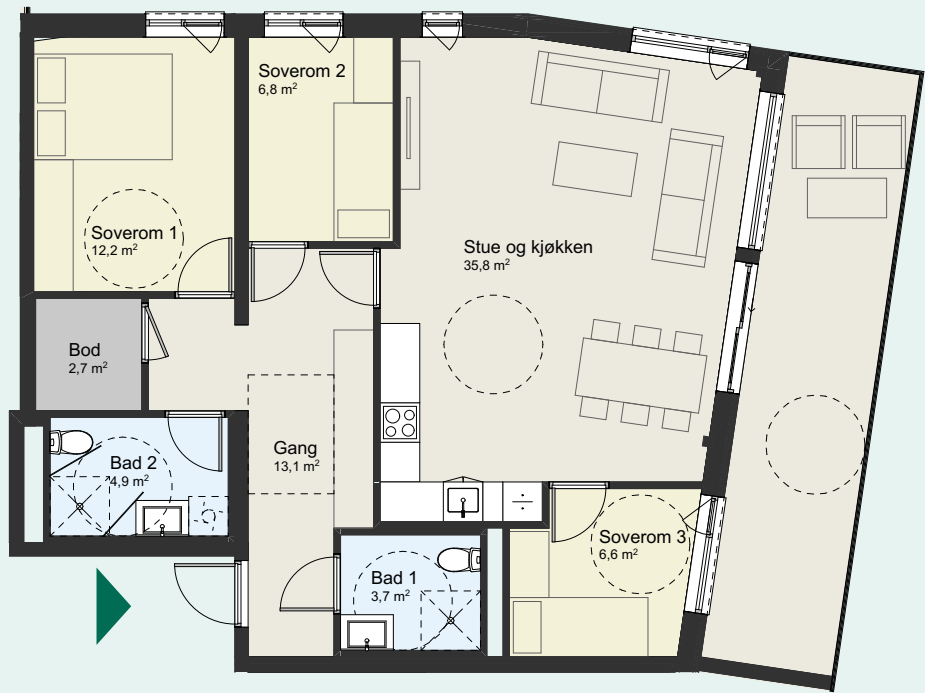
Illustrasjon. Avvik kan forekomme.



4-roms

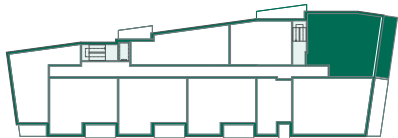
4-roms

(H-0103 | H-0203 | H-0303 | H-0403 | H-0503 | H-0603)

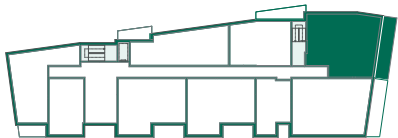


Type C

Plan: 1, 2, 3, 4, 5, 6
Areal (BRA): 91,6 kvm
P-Rom: 88,4 kvm
Balkong: 18,5 kvm



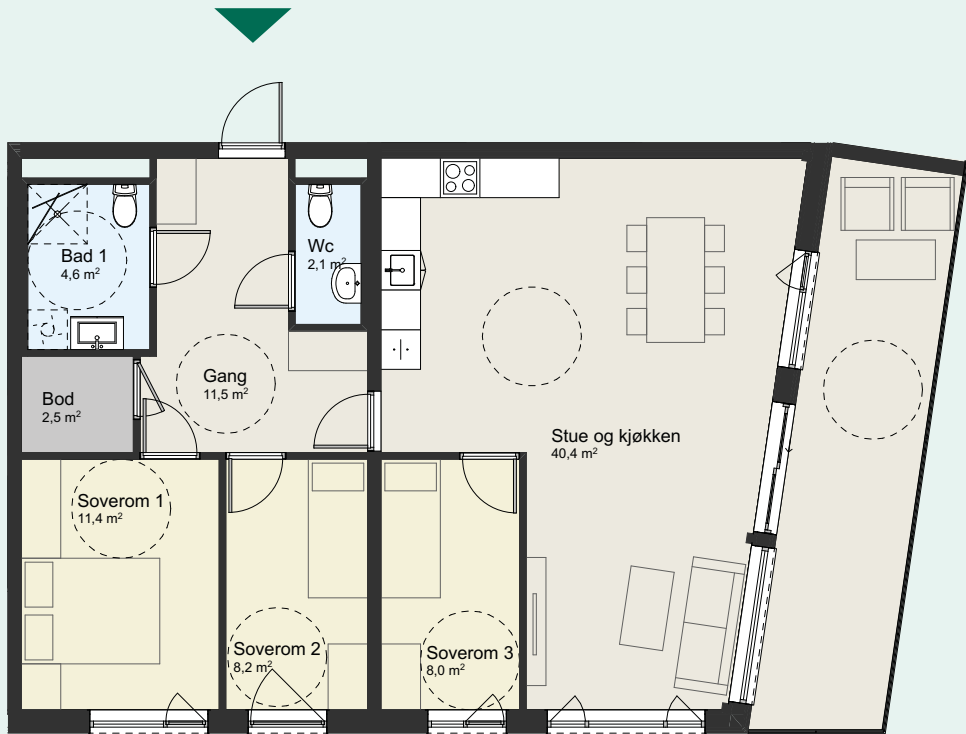
Plan 2 - 6



Plan 1

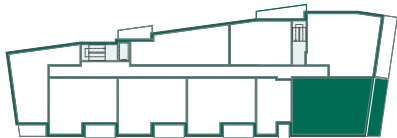
4-roms

(H-0104 | H-0204 | H-0304 | H-0404 | H-0504 | H-0604)

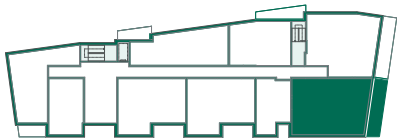


Type D

Plan: 1, 2, 3, 4, 5, 6
Areal (BRA): 94,5 kvm
P-Rom: 91,6 kvm
Balkong: 17,3 kvm



Plan 2 - 6



Plan 1



Foto: Tind Media, Nils-Jarle Sætre

Åpningsbudsjett for sameiet

Inntekter

Inntekter andel fellesutgifter	3 060 000,-
Kapitalinntekter	-
Andre inntekter	0,-
Sum driftsinntekter	kr 3 060 000,-

Kostnader

Styrehonorar	50 000,-
Personalkostnader	4 000,-
Avskrivninger	0,-
Vedlikehold	390 200,-
Kabel-TV/Internett	194 000,-
Renhold	100 000,-
Energi og brensel	650 000,-
Andre driftskostnader	983 280,-
Revisjonshonorar	6 000,-
Forretningsførerhonorar	75 000,-
Konsulenthonorar	10 000,-
Andre avg. pliktige honorarer	0,-
Forsikring	200 000,-
Kommunale avgifter	200 000,-
Kontingenter	97 200,-
Sum driftskostnader	kr 2 959 680,-

Driftsresultat	kr 100 000,-
-----------------------	---------------------

Finansinntekter/kostnader

Finansinntekter	-
Finanskostnader	-
Resultat finansposter	-

Årsresultat	kr 100 000,-
--------------------	---------------------

Estimering disponible midler

Budsjettert årsresultat	100 000,-
Avskrivninger	-
Tilgang anleggsmidler	-
Opptak lån	-
Nedbetaling lån	-
Endring i disponible midler	kr 100 000,-



Foto: Tind Media, Nils-Jarle Sætre

Avtale om kjøp av prosjektert bolig Peab Vigør — Borgundfjordvegen

Bindende kjøpsbekreftelse

Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for selger, eller selgers representant. Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av nevnte eiendom.

Peab Vigør — Borgundfjordvegeb. Leilighetsnummer _____ i Ålesund kommune.

Pris iht prisliste kr. _____,
skriver kroner _____ 00/100
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgave).

Finansieringsplan:

Lån i	v/	tlf.	Kr.
Lån i	v/	tlf.	Kr.
Egenkapital i	v/	tlf.	Kr.

Kjøper plikter å overlevere finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp.

- Selger står fritt til å akseptere eller forkaste enhver Avtale om kjøp av prosjektert bolig, og er således ikke bindende for selger før skriftlig bekreftelse foreligger fra selger eller selgers representant.
- Bestemmelse om overtakelse fremgår av salgsoppgaven/kjøpsbetingelser.
- Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven/kjøpsbetingelser med tilhørende vedlegg. Kjøpsbekreftelsen er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven/kjøpsbetingelser.
- Ved avbestilling av boligen vil selger kunne kreve økonomisk erstatning iht bestemmelsene i Buofl.
- Kjøpsbekreftelsen kan printes ut og leveres til selger eller selgers representant. Kjøpsbekreftelsen kan også scannes og sendes direkte pr e-post, men kjøper er selv ansvarlig for å sikre at kjøpsbekreftelsen har kommet frem og er mottatt.
- Undertegnede aksepterer at e-post blir brukt i videre kommunikasjon vedrørende kjøpet, varslinger og tilvalg.

Kjøper 1

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr/sted: _____

Personnr: _____

Telefonnr: _____

E-post: _____

Sted/dato: _____

Underskrift: _____

Kopi Legitimasjon: _____

Kjøper 2

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr/sted: _____

Personnr: _____

Telefonnr: _____

E-post: _____

Sted/dato: _____

Underskrift: _____

Kopi Legitimasjon: _____



EIE eiendomsmegling

Kontakt salgsansvarlig om du har spørsmål



Albert Eltvik Øien

Mobil: 969 21 540

E-post: aeo@eie.no

vigorbolig.no