



ENGELSVIKEN
SJØHUS

VEDLEGG

www.engelsvikensjøhus.no

LEVERANSEBESKRIVELSE - ENGELSVIKEN SJØHUS

Beskrivelsen er utarbeidet som en orientering om byggets viktigste bestanddeler og funksjoner. Dersom det for prosjektet forekommer avvik mellom prospekt, plantegninger og leveransebeskrivelse er det denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Utbygger har rett til å foreta endringer basert på offentlige krav. Prospekt, nettpresentasjoner og annet materiell som tegningsmateriell etc kan vise elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Eksempler på dette kan være møblering, fargevalg/fargesetting, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer i fasader og fellesareal, materialvalg, beplantning m.m. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres etter egen kjøkkentegning.

KONSTRUKSJON

Det er på nåværende tidspunkt ikke valgt bærekonstruksjon. Den vil bli utført i plass støpt betong eller prefabrikkert betong i kombinasjon med stål.

Terrasse og balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne forekomme på gulvflaten etter regnvær. Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må påregnes ved regnvær. Utvendige rekkverk blir utført med lakkerte spiler i metall.

YTTERVEGGER

Isolert Bindingsverk i tre eller stål, fasadematerialer eller trepanel.

INNERVEGGER

Bindingsverk kledd med gipsplater.
Standard malte foringer og lister, med synlig innfesting.

OVERFLATER

Det leveres fra utbygger et ferdig konsept, der man kan velge mellom to typer Bris og Sval.

I konseptene ligger type parkett, flis, belegg, samt vegg og himlingsfarge.

LISTVERK

Overganger mellom vegg og tak utføres uten belistning. Øvrig belistning iht konsept. Belistning mot betongvegg monteres med skruer. Alt listverk og foringer utføres og med synlige spikerhull.

VINDUER

Aluminiumsbelagte trevinduer med 2 lags energiglass.

DØRER

Malte glatte dører

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning type Sigdal eller tilsvarende iht konsept Det vil bli utarbeidet egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet.

Hvitevarer iht konsept medfølger. Tilvalg er mulig.

GARDEROBE

Garderobeskap fra Sigdal eller tilsvarende iht konsept.

HIMLINGER

Malte himlinger av gips eller betong. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger fortrinnsvis i gang, bad og kjøkken.

BAD

På bad leveres baderomsinnredning iht konsept. Det leveres dusjvegger og ettgreps dusjbatteri. Det er videre i leiligheter uten vaskerom avsatt plass, og levert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondens-tørketrommel)

TERRASSER / BALKONG

Balkonger: Leveres som betongelementer. Terrasser med heller.

TAKKONSTRUKSJONEN

Utføres i treverk som tekkes med flat betongtaksten. Beslag i metall. Tak over 5etg oppforet isolert trectak.

VARMEANLEGG / OPPVARMING

Oppvarming fra sentralt varmepumpeanlegg. Oppvarming i leilighetene vil bli levert som vannbåren golvarme.

LUFTBEHANDLINGSANLEGG

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner i hver leilighet.

SANITÆRANLEGGET:

Ovale eller rette hengslede dusjvegger og vegg-montert blandebatteri. Vegghengt klosett i hvitt porselen.

ELKRAFT

Leilighetene leveres hovedsakelig med skjult elektrisk anlegg, med unntak av enkelte punkter og anlegg på lydvegger / betongvegger som stedvis får åpent anlegg.

For lyspunkter i himlinger monteres stikkontakt i overgang tak/vegg. Det vil bli montert 1 stk. dobbel stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørke-trommel. Det leveres stikkontakter og lampepunkt i alle rom ihht gjeldende forskrifter. Under overskap på kjøkken leveres lysarmatur / lyslist. På terrasse / Balkong leveres lys på vegg, samt et dobbelt stikk på vegg.

BELYSNING

Det leveres lysutstyr iht konsept under overskap kjøkken, i inngangs-parti/hall og på bad. Det leveres lys på bevegelses sensor i inngangspassasje/trappehus. Mulighet for tilvalg.

PORTTELEFON

Porttelefon med video leveres ved hovedinngang med svarapparat i hver leilighet.

KABEL-TV/BREDBÅND/TELEFON

For TV- og datatilgang leveres 1 stk uttak med plassering fastsatt av utbygger. Utbygger vil innhente samlet tilbud for prosjektet og gjøre avtale med signalleverandør.

Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt for TV/data.

HEIS

Det er heis i hvert trapperom.

LÅSSYSTEM

Hver leilighet låses med sylindrelås på system. Det leveres 3 nøkler pr leilighet og automatisk port åpner til garasje. (Alternativt åpning av port via mobiltelefon).

SPORTSBODER

Hver leilighet får tildelt 1 stk. sportsbod, boder leveres med dør for hengelås. En standard sportsbod som følger leiligheten er minimum 5 m². Man må påregne tekniske føringer i boder.

BRANNVERN

Bygningen utstyres med automatisk slukkeanlegg. Leilighetene blir boligsprinklet og sprinkelhoder monteres i vegg eller tak. Det monteres brannalarmanlegg i bygningen med detektorer i leilighetene. Husbrannslange leveres i hver leilighet. FDV og brukerveiledning leveres for hver leilighet.

PARKERING

Det er parkering i 1 etg. Videre blir det oppmerket et dedikert område for sykkel parkering, alternativt eget rom.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse vil ikke være inntegnet i kontrakt-tegningene. Utbygger sørger for endelig plassering hensiktsmessig ut fra byggets helhetlige utforming. Endelig plassering av sjakter for elektriske føringer og ventilasjons-anlegg kan bli endret i forhold til kontrakttegningens plassering etter utbyggers valg. Det må påregnes at sjakter kan bli større enn prospekttegninger.

FDV og brukerveiledning leveres for hver leilighet.

TILVALGSMULIGHETER

Utover de tilvalgsmuligheter som er beskrevet, vil det bli gitt mulighet for individuell tilpassing og tilvalg. Tilvalgene gjelder overflater, enkelte veggplasseringer, fargevalg m.m. Selger vil i god tid før innrednings-arbeidene starter utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutninger vil fremkomme. Det tas forbehold om at tilvalgsmulighetene vil bli begrenset etter som arbeidene skrider frem på byggeplassen.

Det vil ikke være anledning til å trekke ut leveranser eller benytte annen leverandør enn hva utbygger har engasjert på prosjektet, og som har offentlige myndigheters godkjenning til å arbeide på prosjektet. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske hovedinstallasjoner eller ventilasjon, vann og avløpsopplegg.

FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følger av offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes. Det presiseres at tekniske sjakter etc ikke er detaljprosjektert og kan bli større enn vist på tegninger. Det tas forbehold om tryk-feil.

Dato: 20.06.2018

EIENDOMMEN FRA A TIL Å - BOLIG UNDER OPPFØRING FAKTA OM EIENDOMMEN

ADRESSE

Engelsviken Sjøhus

PRIS

4.125.000 - 11.900.000

OMKOSTNINGER

kr. 2720 – kr. 6440

FELLESKOSTNADER

Ca. kr. 2680 – ca. kr. 6.440,-

FELLESKOSTNADENE INKLUDERER:

Se punkt om faste og løpende kostnader nedenfor

BRA

68 kvm – 161 kvm

PROM

68 kvm – 152 kvm

ANTALL SOVEROM

2-5

EIERFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Selveierleiligheter

ENERGIMERKE

Minimum klasse Rød B

GARASJE/PARKERING

Felles parkeringskjeller på bakkeplan

TOMT

Eiet

HOVEDOPPDRAGSNUMMER

20317078

KONTAKTPERSON

John Arne Spernes, telefon 996 99 749

Pål Karlstad, telefon 907 767 67

Eiendomsmegler

ANSVARLIG MEGLER

John Arne Spernes, telefon 996 99 719

Fagansvarlig

DNB Eiendom AS

Adresse: Nygaardsgata 55, postboks 26,

1601 Fredrikstad org.nr. 910 968 955

SELGER/UTBYGGER

Navn: Engelsviken Eiendom

Adresse: Engelsvikveien 2, 1628 ENGALSVIK

Org.nr.: 979 491 964

ENTREPRENØR

Navn: Asker Entreprenør AS

Adresse: Konventionsgaarden, Verket 22, 1534 Moss

Org.nr.: 916 053 983

Telefon : 415 03 333

EIENDOMMEN

0106 Fredrikstad kommune gnr. 112 bnr. 103.

Sameiets tomteareal er oppgitt fra selger å bli ca. 5000

kvm. Hver seksjon vil bestå av en sameierandel ihht.

oppdelingsbegjæringen. Endelig adresse foreligger ikke

på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

EIERFORHOLD

Selveier

BOPLIKT

Ja

ADKOMST

Se vedlagte kartbeskrivelse

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i ENGELSVIKEN, et lite tettsted ved

Oslofjorden i Onsøy ca. 15 min. med bil fra Fredrikstad

sentrum. Idylliske omgivelser med sjø, strand og vakker

skjærgård rett utenfor stuevinduet. Gangavstand til lokal

dagligvareforretning og fiskebutikk-/restaurant. Kort vei

til skoler og flott turterreng i den nærliggende marka,

eller langs svaberg og merkede stien langs sjøen.

KORT OM PROSJEKTET

Prosjektet omfatter 4 leilighetsbygg med i alt 37

selveierleiligheter. Salget deles inn i 2 salgstrinn med 17 leiligheter i salgstrinn I og 20 leiligheter i salgstrinn II.

Nedre etasje/bakkeplan vil bestå av parkeringsarealer, bodere og næringsvirksomhet. Øvrige 2 etasjer + hems vil bestå av leiligheter med ulike størrelser og planløsning. Alle leiligheter vil ha tilgang via heis eller trappehus fra garasjeanlegg. Noen leiligheter leveres med hemsløsning. Det er lagt opp til 2 ulike interiørstiler på leilighetene som er utarbeidet av Studio Gran interiørarkitekter; BRIS og SVAL (se beskrivelse i prospekt). 2 flotte design som favner ulik smak. Det medfølger 1 stk. biloppstillingsplass i felles garasje anlegg til alle leiligheter i salgssummen. Ønsker man tilleggsplass eller båtplass er det priset utenom prosjektet til hhv kr. 200.000,- pr p-plass og 250.000,- pr. båtplass.

Prosjektet har en unik beliggenhet, helt på bryggekannten med båthavna rett utenfor stuevinduet på indre havn Engelsviken. Selve brygga vil være et fellesområde for opphold og utgangspunkt for en spasertur i sjølandskapet. Også for de utenfor sameiet. Utvendige og tilhørende fellesarealer vil også kunne by på uteplasser for opphold og hygge for sine beboere. Bla bademuligheter, badstue, sitteplasser m.m

BEBYGGELSEN

Salgstrinn 1 og 2 omfatter blokkhusbebyggelse fordelt på 4 bygninger med til sammen 37 leiligheter og et felles garasjeanlegg på bakkeplan. Utvendige arealer er definert som fellesarealer i seksjoneringsbegjæring, bortsett fra tilhørende uteareal for leiligheter med beliggenhet til terreng. Disse terrassearealene følger respektive leiligheter eksklusivt og vil oppføres med betongfundament belagt med heller på overflate. Standarder for bygging lagt til grunn er TEK 17. Bygget vil bli oppført med elementer eller plass støpt betong i etasjeskille. Utvendige vegger oppføres i reisverk kledd med trepanel i fasade. Innvendige vegger og vegger mellom leilighetene blir isolert stenderverk i tre, alternativt betong. Trapp og heissjakt i betong. Yttertak, saltak oppbygging med flat betongstein og beslag. 2 lags isolerglass i vinduer og dører (hvis glass).

Det henvises forøvrig til fremlagt leveransebeskrivelse datert 20.06.18.

INNHold OG STANDARD

Moderne, tidløst og med en arkitektur som bidrar til en bedre hverdag. Dette er et prosjekt med leiligheter som virkeliggjør drømmen om å bo i et hjem med høye arkitektoniske kvaliteter samtidig som det er funksjonelle

og gjennomtenkte løsninger. Dette er leiligheter som i detaljer og utforming utstråler både høy standard, tidløshet og godt design.

Det vil bli vannbåren varme i alle gulv, unntatt soverom og balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra felles varmepumpeanlegg.

Kjøkken og innredning på bad fra Sigdal. Se ellers vedlagte leveransebeskrivelse.

BODER OG PARKERINGSPLASSER

Til hver leilighet medfølger det en stk. bod og en stk. parkeringsplass i parkeringskjeller. El-bil parkering/ladestasjon medfølger ikke i pris, men kan bestilles som tilvalg.

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

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig.

SAMEIET

Området er planlagt å bestå av ett boligselskap (antallet boligselskap kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Sameiet er planlagt å bestå av totalt 37 stk. boligseksjoner (antallet seksjoner kan evt. bli justert i forbindelse med utbyggingen, evt sammenslåinger/delinger av leiligheter). Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven. Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å eie mer enn 2 seksjoner i sameiet. Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men kontrakt vil bli inngått før konstituerende sameiemøte avholdes. Det vil bli utarbeidet vedtekter evt. husordensregler med rettigheter og forpliktelser som alle beboere plikter å følge.

Utomhusplan i prosjektet er av en slik karakter at det ikke

kan anses som et kart, men illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Arealene på området ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av de enkelte byggene eller så snart årstiden tillater det.

EIENDOMMENS FASTE, LØPENDE KOSTNADER

1) FELLESKOSTNADER

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles ihht. vedtektene. Månedelige felleskostnader er stipulert til kr 40,- pr kvm. BRA pr. måned for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at kommunale avgifter, forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking og renhold er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til lik fordeling på alle seksjoner, eller etter forbruk / a-konto innbetaling. Selger har/vil engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Driftskostnader garasjeanlegg er stipulert til kr 150,- pr. plass pr. måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget.

2) KOMMUNAL EIENDOMSSKATT

Det er i følge selger eiendomsskatt på boligen, og denne fastsettes etter ferdigstilling av boligen.

3) LIGNINGSVERDI

Eiendommen ligningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Ligningsverdien kan maksimalt fastsettes til ca. 30% av markedsverdi som primærbolig og 60% som sekundærbolig.

STIPULERT OVERTAGELSE

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden fra 2. kvartal til 3. kvartal år 2020, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen utløpet av 2018. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

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

Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før

den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren 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.

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

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

UTLEIE

Boligen har ingen egen utleieenhet.

HEFTELSE

Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Følgende tinglyste heftelser/servitutter vil følge eiendommen:

- Tinglyst: 27.03.1962 – Dgbnr: 301333 – Erklæring/ Avtale (Forpliktelser i anledning statens havneanlegg i Engelsviken).
- Tinglyst: 12.08.1974 – Dgbnr: 303539 – Bestemmelse om kloakkledning.

TINGLYSTE FORPLIKTELSE OG RETTIGHETER

Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag / erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer/ bestemmelser knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Selger opplyser at følgende tinglysinger vil/kan bli foretatt:

1. om kommunal rett til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde ledninger, kummer og lignende installasjoner.
2. om fjernvarmeanlegg/tilknytning og retten til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde ledninger og lignende installasjoner.
3. om kabelnett til tv/internett/telefoni og retten til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde ledninger og lignende installasjoner.
4. om strømleverandør (nettleverandør) rett til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde ledninger, trafostasjoner og lignende installasjoner.
5. om adkomstrett for alminnelig gang-/og sykkelferdsel, øvrig adkomstrettigheter der det er nødvendig.

FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg: boligformål/forretning/kontor, energianlegg, renovasjonsanlegg, småbåtanlegg, landdelen. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjøreveg, gangvei/gangareal, parkeringsplass. Grønnstruktur: grønnstruktur. Bruk av vern og sjø, vassdrag: ferdsel, havneområde i sjø

Rammetillatelse for prosjektet er søkt om/mottatt.

KJØPESUM, OMKOSTNINGER OG BETALINGSPLAN
Se vedlagte prisliste.

OMKOSTNINGER

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi.

Tinglysningsgebyr for skjøte kr 525,-

Tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument kr 525,-

Å konto innbetaling til oppstart av sameie kr 100,- pr kvm. BRA

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

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være NOK 40,- pr kvm BRA for boligen, dvs fra kr. 2720 – 6440. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

BETALINGSPLAN

10 % av kjøpesum forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12. 20 % dersom kjøper er å regne som profesjonell. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV OPPDRAGSGIVER)

Meglers vederlag er avtalt til kr 41.250 pr enhet.

Oppgjørstjenester: Kr. 5.000,- pr enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 37.500,- i tilretteleggingsgebyr.

UTLEGG (BETALES AV OPPDRAGSGIVER)

Selger dekker følgende utlegg til megler:

Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, evt forretningsfører mv.: Ca. kr. 10.000,-

Selgers tinglysningskostnader: Kr. 525,-

Grunnboksutskrift kr 172,- pr utskrift

Firmaattest kr 77,- pr utskrift

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

ENERGIMERKING

Energimerking av boligen skal utføres av selger og følger vedlagt. Det bygges etter TEK 17 som utfyller kravene til minimum energiklasse B (rød). Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

SELGERS FORBEHOLD

Byggestart avhenger av at tilstrekkelig antall leiligheter er forhåndsolgt. Dette innebærer at 60% er solgt og at alle nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggearbeidene er gitt. Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen utgangen av Mai 2019 har selger rett til å kansellere kontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om

samtykke til direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger etter nærmere avtale.

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

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser. Selger står fritt til å endre leilighetsnummer i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om evt. endring av antall eierseksjoner i bygningen.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Utbygger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/kjøpstilbud på fritt grunnlag. Salg av kontraktposisjon er kun tillatt etter godkjenning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Dvs at kjøper er ansvarlig for innbetaling fra tredjepart i henhold til kontrakt.

Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved alle salg. Se eget kontraktdokument som forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m. Videre har selger anledning til å avvise bud fra interessenter som måtte motsette seg anvende eller kreve endringer i standard kjøpekontrakt.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn, hvis interessant mot formodning ikke ønsker tinglysing

av skjøte, må det tas forbehold om dette i midlertidig kjøpsavtale/bud. Ved eventuell endring i eierskap/ navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr til megler på kr. 18.750 inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto. Evt. endring krever selgers samtykke.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

SALGSVILKÅR

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

- 1) Prisliste datert 22.06.2018
- 2) Leveransebeskrivelse datert 22.06.2018
- 3) Plantegning datert 15.06.2018
- 4) Fasadetegninger
- 5) Selgers prospekt

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

SALGSOPPGAVEDATO

Dette dokumentet er sist revidert dato: 22.06.2018

VIKTIG INFORMASJON

LOWERKET

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

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell ihht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

FORMUESVERDI

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

TILVALG OG ENDRINGER

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

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

Iht Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

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

BEBYGGELSENS AREALER

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

FINANSIERING

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

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

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

Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud.

Budet må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 1 time fra budet inngis.

Det første budet skal inngis på DNB Eiendom sitt budskjema påført din signatur.

Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du sender kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler sammen med ditt første bud, eller du viser legitimasjon til megler direkte. Førerkort anbefales dersom du sender legitimasjon via SMS eller mail.

Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige gi budforhøyelser skriftlig.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende bud: Innlevere direkte til megler, per e-post, per SMS eller per fax. E-postadressen, fax- og telefonnummer til det aktuelle kontoret finner du i salgsoppgaven.

Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.

Du har selv risikoen for at ditt bud kommer frem til megler. Megler vil straks budet er mottatt bekrefte dette

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

Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

KJØPETILBUD TIL PROSJEKTET ENGELSVIKEN SJØHUS:

Sendes til DNB Eiendom ved: paal.karlstad@dnbeiendom.no eller john.arne.spernes@dnbeiendom.no



Oppdragsnummer: 20317078		
Prosjekt: Engelsviken Sjøhus, gnr. 112, bnr. 103 i Fredrikstad kommune		
Bolig/ leilighetsnummer:		
Oppdragsansvarlig: Pål Karlstad mob. 907 76 767 / John Arne Spernes mob. 996 99 749		
Undertegnede 1:	Fødselsdato:	
Undertegnede 2:	Fødselsdato:	
Adresse:	Postnr./sted:	
E-mail 1:	E-mail 2:	
Telefon, privat:	Arbeid:	Mobil:

Jeg/vi gir med dette bindende bud på eiendommen til følgende fast pris:

Kr. _____ - kroner _____ 00/100 med tillegg av omkostninger, jfr. prislite.
Budet inngis ihht. salgsvilkår i Eiendommen fra A til Å med vedlegg, herunder prislite, tegninger, leveransebeskrivelse og prospekt.

Betalingsplan:

10 % av kjøpesum ved utstedt garanti jf. bustadoppf.lova § 12. 20 % dersom kjøper er å anse som profesjonell.
NB! Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan stilles forutsetning om pant i ny eiendom ved overføring av beløpet.
Resterende del av kjøpesum samt alle omkostninger innbetales før overtagelse.

Långiver: Referanseperson og tlf. nr.:

		Kr
		Kr
Egenkapital		Kr

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

Budet gjelder til og med den _____ kl.
Dersom ikke annet er oppgitt gjelder budet til kl 15.00 en uke etter at megler mottok budet

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl 15.00 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted/dato

Budgiverens underskrift

Budgiverens underskrift

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon