



Ormåsen

Velkommen til et
bærekraftig hjem
på Ormåsen



Plusshus på Ormåsen

Flaget AS har som ambisjon å bygge 12 Plusshus på Ormåsen, i samarbeid med Sparebanken Øst som tilbyr grønt boliglån til deg som kjøper. Plusshus er et funkis-inspirert hus som produserer mer energi enn det forbraker. Bra for miljøet og bra for lommeboka.

Fremtiden starter her - velkommen!



Ormåsen



12 Plusshus



147 m²



Carport

Innhold

- 06 — Boligbeskrivelse
1. og 2. etasje
Utomhus
Hva er et plusshus?
Plusshus Ormåsen
Viktig salgsinformasjon
- 20 — Nærområde og tomter
Nærområdet
Hokksund
- 28 — Kontrakt og bud
Kjøpekontrakt
Overtakelsesprotokoll
Budskjema

KONTAKTINFO



Nils-Petter Myhre Hoen *Boligkonsulent*
nils-petter@flagetas.no - 976 58 511

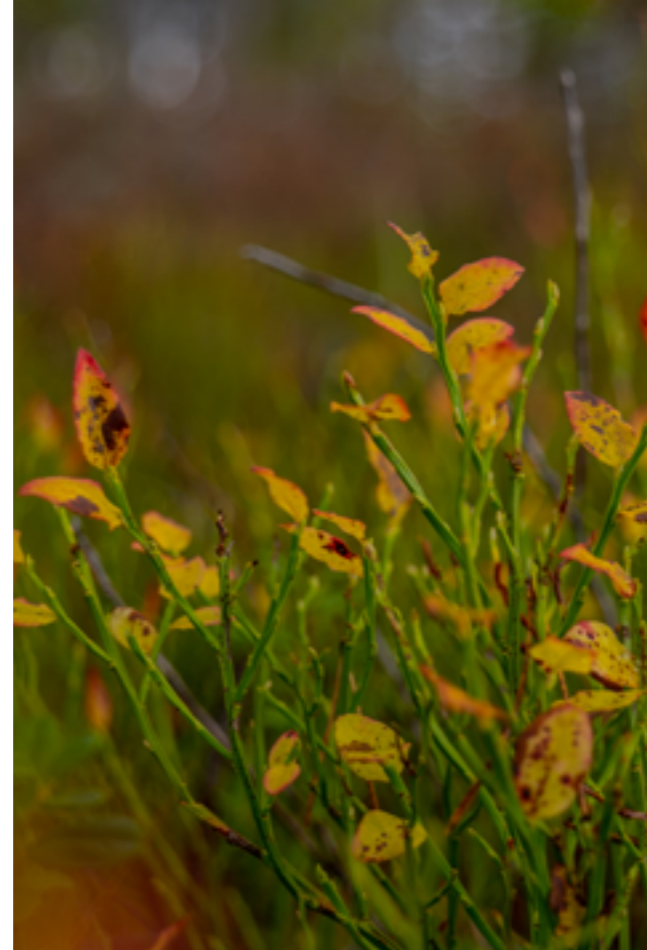


Ronny Abeltun *Eiendomsmegler MNEF*
ronny.abeltun@aktiv.no - 917 48 835



Et hus for fremtiden

Et Plusshus er et hus som produserer mer energi enn det forbruker. Det er et hus for fremtiden som gir deg høyere komfort til lavere bokostnader.



Fordeler med Plusshus på Ormåsen

- + Grønt boliglån fra Sparebanken Øst
- + Gunstigere rente på hele boliglånet
- + Lavere strømgning
- + Salg av egenprodusert solenergi
- + Vannbåren varme – høy komfort
- + Mulighet for gratis kjøling om sommeren
- + Ventilasjon; frisk og pollenfri luft
- + Høyere boligverdi
- + Et hus for fremtiden
- + Det beste for miljøet



Hvorfor bør jeg investere i et Plusshus?

Ved å investere i et Plusshus får du avkastning på flere områder. Ikke bare sparer du på utgiftene til både lån og strøm, du får også et hus med høyere verdi da du har valgt et hus for fremtiden. Sparebanken Øst tilbyr grønt boliglån med gunstig rente for hele boliglånet ditt dersom du velger å bygge et plusshus på Ormåsen.

Du kan få grønt boliglån med rente fra 2,79 %*

*Lån kr 5.270.000, eff.rente 2,86 %, over 25 år, totalt kr 7.344.711. Månedlig terminbeløp kr 24.485,-. Rentebetingelsene er gyldig til og med 31. januar 2020.

Anita Hals Smørgrav Avdelingsbanksjef
anita.hals.smorgrav@oest.no – 907 39 536



Boligbeskrivelse



1. etasje

Inngangspartiet er i første etasje, med umiddelbar tilgang til vaskerom og bad. Her har du dører ut til en stor terrasse, hvor man kan nyte kveldsolen. I første etasje har du 3 soverom, og en tv-stue, noe som gjør boligen perfekt for barnefamilier.

Carporten er romslig med god plass til f. eks. sykler, samt stor bod i bakkant. Terrassen i andre etasje sørger også for at du går tørrskodd ut og inn i bilen. Det er mulig å legge til rette for elbillader for å ta ut fullt potensial av egenprodusert solstrøm.



AREAL

Entre/gang: 15 m ²	TV-stue: 11,7 m ²
Carport: 22,9 m ²	Bad 1: 7,6 m ²
Soverom 1: 8,5 m ²	Vaskerom/bod: 6,8 m ²
Soverom 2: 7,9 m ²	Utebod/teknisk: 9,1 m ²
Soverom 3: 7,1 m ²	Terrasse: 20,8 m ²

2. etasje

En bred, moderne trapp fører opp til andre etasje. Du kommer rett opp i spisestuen med store vinduer ut mot en romslig, overbygd veranda som bader i kveldsøl. Den skrå himlingen gir en enestående romfølelse. I etasjen finner du også kjøkkenet, et stort soverom og nok et bad.

Ved spisebordet er det lagt inn en utbygd vinduskarm som danner en hendig sittegruppe. Plassbesparende når familien er samlet til middag, og samtidig en ideell lese krok med utsikt.

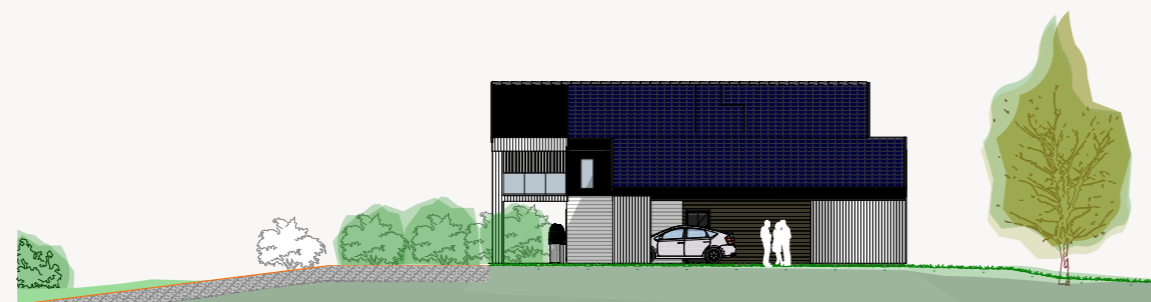


AREAL

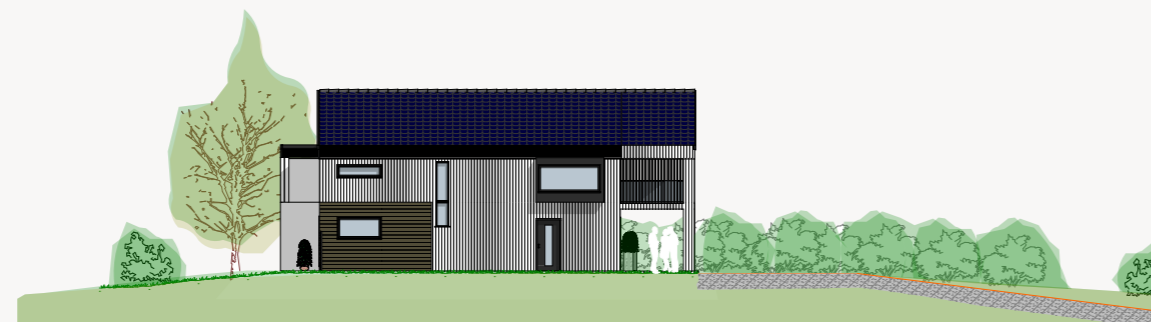
Kjøkken: 12,4 m ²
Stue: 37,6 m ²
Bad 2: 4,9 m ²
Soverom 4: 13,5 m ²
Terrasse: 21,2 m ²

Utomhus

Plusshus Ormåsen bygges på attraktive tomter i familievennlige omgivelser. Tomtene er solrikt beliggende og vil være lettstelte. Gårdsplass leveres med pukk/subbus og det vil bli sådd gressplen. Parkering i carport og gode parkeringsmuligheter i egen gårdsplass. Hvis ønskelig er det mulig å sette opp dobbelgarasje. Flotte overbygde terrassearealer på hhv. 21 kvm. på bakkeplan og i 2. etg. Her ligger alt til rette for å nyte de varme sommerdagene på en utmerket måte.



FASADE SØRØST



FASADE NORDVEST



FASADE SØRVEST



FASADE NORDØST

Boligtype: **Enebolig**

Eieform: **Eier (selveier)**

Soverom: **4** Bad: **2**

Bruksareal: **147 m²** Etasjer: **2**

Overbygd terrasse: **21 m²**

Romslig sportsbod: **ca. 9 m²**

Energimerking: **Grønn A**



Hva er et plusshus?

1 Solcellepaneler på taket

Huset har saltak med integrerte solcellepanel på taket som vender mot sør. Solcellepanelene er av høy kvalitet og av nyeste teknologi. Spar strømutfgifter ved å produsere egen strøm. Strømmen du ikke bruker selv kan du selge videre!

2 Carport med mulighet for elbillader

I carporten er det mulig å legge til rette for elbillader. Her kan du virkelig ta ut fullt potensial av egenprodusert solstrøm. Fra carporten kan du gå tørrskodd rett inn i huset via en egen dør. I bakkant av carporten finner du en romslig bod.

3 Varmepumpe med energibrønn

Varmepumpe med energibrønn henter varme fra bakken og varmen transporteres inn i husets vannbårne system. Store deler av husets oppvarmings- og varmtvannsbehov blir da gratis og miljøvennlig. Varme er trivsel, og jevn gulvvarme er en unik komfortopplevelse. Det er vannbåren gulvvarme i alle rom på hovedplan og bad i 2. etasje. Bad blir tilrettelagt med ekstra varme. Som tillegg kan du få gratis og miljøvennlig kjøling.



4 Varmtvann i hagekran

Som et tillegg kan du få varmtvann rett i hagekranen. Veldig kjekt når man skal vaske hagemøbler, bil og sykkel, eller når minsten vil prøve plaskebassenget.

5 Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning

Et balansert ventilasjonsanlegg er et viftesystem som leverer frisk, rensert luft og trekker ut brukt luft. Mesteparten av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft, som fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Ventilasjonsanlegget filtrerer uteluften. Du får lun temperatur og et sunnere inneklima, uten kald trekk og innestengt lukt. Balansert ventilasjon er et must for de som er plaget av pollenallergi, og er sensitiv for støv.

6 Smarthus

Som et tillegg kan du få smarthusløsninger i ditt Plusshus. Løsninger som styrer lys, varme, solskjerming, sikkerhet og ventilasjon i ett felles system. Styr alt fra betjeningspanelet, mobilen eller nettbrettet ditt.

Plusshus Ormåsen

GENERELT

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1. Maler - og beleggsarbeider leveres etter NS 3420-T:2019 K2.

Fasader

Bygget er oppført med bindingsverk med utvendig stående panel beiset med 2 strøk. Takstein kombinert med integrert solcelle på tak. Solcelle på andel av tak mot syd. Innvendig er veggene pusset/sparklet og malt.

Grunnmur

Støpt plate på mark.

Balkonger

Balkonger og plattinger har gulv bestående av impregnert tregulv. Utførelse på rekkverk i glass og tre.

Utomhus

Boligene får utomhusarealer opparbeidet med stedlige masser. Gårdsplass leveres med pukk/subbus. Det vil bli sådd gressplen.

Generelt

Impregnerte materialer leveres uten ytterligere behandling, da det bør stå en tid før ny behandling.

INNVENDIG OVERFLATEBEHANDLING

Soverom, stue/kjøkken, tv stue, entre, gang og vaskerom/bod

Gulv: Eikeparkett, mattlakkert. Fliser i entre og vaskerom/ bod.

Vegger: Sparklet og malt gips.

Himling: Sparklet og malt gips

Bad

Gulv: Keramiske fliser. Valgmuligheter. Leveres i henhold til TEK 17. Nedsenk i dusjsone og mindre flisformat benyttes i området rundt dusjsone.

Vegger: Keramiske fliser. Underlag for fliser er rupanel og litex våtromssystem. (eller tilsvarende)

Himling: Sparklede og malte gipsplater. Våtromsmaling i våtrom.

Nedforet himling/ innkassing

Nedforinger/innkassing i oppholdsrom vil kunne forekomme som en følge av rør, kanalføringer og bærende konstruksjoner. Disse vil få samme overflatebehandling som vegger og tak for øvrig i boligen.

Innvendige vegger og himlinger

Etasjeskiller iht. gjeldende krav mellom etasjene.Innvendige vegger i boligene vil bli bygget som trevegger. Det må påregnes at små sprekker og riss oppstår imellom vegg, tak og hjørner. Dette er ikke grunnlag for reklamasjon.

Nedforede malte gips himlinger

Det tas forbehold om lavere takhøyder i visse områder

i forbindelse med tekniske fremføringer og nedforinger.

I innvendig bod kan det forekomme synlige ledninger, kanaler eller rør.

UTSTYR – PLANLØSNINGER

Kjøkkeninnredning

Det leveres kjøkkeninnredning av god kvalitet ihht. vedlagte illustrasjoner. Moderne fronter uten profil med laminert benkeplate. Dører og skuffer i innredning leveres med demping.Det leveres integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjon platetopp og komfyr., Det gis anledning til å gjøre tilvalg og flere/andre skap innenfor leverandørenes sortiment som tilleggs-bestilling innenfor en frist som fastsettes ved kontrakt skrivning. Kjøkkenleveranse som illustrert, men det opplyses om at mindre avvik kan forekomme.

Garderobeinnredning

Som standardleveranse leveres garderobeskap med folierte fronter. Leveres med stang og en hyllerekke. Der tekniske anlegg skal fremføres, vil skaphøyden kunne bli redusert. Det leveres 1 meter skap pr. sengeplass. Det opplyses om at garderober som er skissert på plantegninger kun er ment som illustrasjon.

Innvendige dører boliger

Hvite dører av høy kvalitet med dempelist. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk.

Baderomsinnredning

Følgende standard utstyr leveres til bad:

- Baderomsinnredninger leveres i med hvit servant, speil og lys.
- Ett-greps blandebatteri.
- Dusjarmatur med termostatbatteri.
- Veggstang med både, håndduj og regndusj.
- Dusjvegger/-hjørne i herdet glass.
- Vegghengt toalett. Hvitt plastsete og lokk.

Det leveres opplegg for tilkopling av vaskemaskin og kondens-/varmepumpetørketrommel samt vaskekum på vaskerom.

Vinduer og balkongdører

Vinduer leveres ferdig malt fra fabrikk. Balkongdører leveres med vrider og espangulettlås.

Inngangsdør til bolig

Inngangsdør leveres i malt utførelse fra fabrikk.

Gulvliste/gerikter/taklister

I rom med parkett leveres hvite gulvliste. Det blir sparklet og malt mellom himling og vegg og mellom vegg og foringer (gips) slik at det ikke monteres lister her. Det blir foring og listverk i forbindelse med inngangsdør. Lister blir ikke behandlet etter montering. Det må påregnes at små sprekker og riss oppstår i hjørner og mellom vegg og tak.

Trapper

Vanger og rekkverk leveres i furu. Tett trinn. Om åpne trinn leveres det med barnesikringslist.

Brannsikkerhet

Det monteres røykvarslere og pulver brannslukningsapparat.

TEKNISKE ANLEGG

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med høyeffektiv varme-gjenvinning og med en grad av fuktgjenvinnig (roterende varmegjenvinner). Luften filtreres i henhold til gjeldende krav som inkluderer pollenfiltrering. To stykk filter skal byttes etter leverandørs krav, etter behov, og minimum en gang per år. Leverandør tilbyr filterabonnement.

Elektrisk

Elektrisk anlegg ligger skjult i innvendige vegger i boligen. Videre vil det være åpne fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken, i uteboder, samt eventuelle andre steder hvor skjulte kabelføringer ikke kan gjennomføres. Antall punkter og leveranse iht. NEK 400-2014.

Faste lyspunkt i stue, vaskerom/bod og soverom. Innfelte LED downlights med dimmer i entré, gang og bad. Det leveres utvendig belysning inkl. dobbelt stikkontakt for hver balkong/terrasse. Det leveres også utvendig lys i forbindelse med inngangsparti og fasade. Sikringsskap med strømmåler plasseres fortrinnsvis i teknisk rom / sportsbod. Annen plassering kan forekomme. Solcelle for strømproduksjon monteres på sørvendt tak som en integrert takflate. Utstyr til dette plasseres i teknisk rom.

Oppvarming – varmtvann

Det blir vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom på

grunnplan og på bad i andre etasje. Viftekonvektor for varme i stue i andre etasje. Det blir ikke vannbåren varme på soverom i andre etasje, men kan det leveres som tilvalg om ønskelig. Alle rom med vannbåren varme har termostat. Det blir installert væske-til-vann varmepumpe med energibrønn. Varmepumpen er plassert i teknisk rom og vil sammen med integrert spisslast levere romvarme (i rom med vannbåren varme) og varmt forbruksvann.

Tv/radio/telefon/bredband

Boligen leveres med bredbåndstilknytning. I tillegg vil det monteres uttak for TV tilkobling i stua og tv stua.

Garasje / carporter

Boligen leveres med carport som en del av bolig.

Sportsbod

Utvendig sportsbod er vegg-i-vegg med huset, holdes frostfri og vil også fungere som teknisk rom.

TILVALG

Det blir gitt mulighet for tilvalg innen gitte tidsfrister for å gjøre individuelle tilpasninger iht. tilvalgsliste for prosjektet. Det vil ikke være anledning til å foreta egeninnsats eller benytte andre leverandører enn de entreprenøren har valgt før etter overtagelse av boligen. Detaljert tilvalgsliste vil bli utarbeidet av entreprenøren.

Forbehold

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen. Utomhusarealene kan bli ferdigstilt etter innflytting dersom årstiden tilsier det.

Uiktig salgsinformasjon

Generell salgsinformasjon:

Prosjektet består av 12 eneboliger. Eiendommen er utviklet og eies av Flaget Prosjekt AS med orgnr. 916 287 127

Tomt:

Tomtene er fra 783 - 992 kvm og er matrikulert med eget gårds- og bruksnummer, i Øvre Eiker kommune.

Eier- og organisasjonsform:

Kjøper får tinglyst skjøte på sin eiendom.

Forsikring:

Utbygger / entreprenør holder bygningsmassen forsikret frem til overtakelse. Forsikring av bygningsmasse må innen overtakelse tegnes av kjøper. Den enkelte eier må selv sørge for innbo- og øvrige forsikringer.

Betalingsbetingelser:

10 % av kjøpesummen (totalpris) forfaller til betaling ved kontrakt. Dette må ikke være bundet kapital. Resterende del av kjøpesummen, samt omkostninger, forfaller til betaling ved overtakelse. Eventuelle tilleggsbestillinger betales fortløpende og etter nærmere avtale med selger.

Omkostninger:

Dokumentavgift til staten, ved første gangs omsetning av eiendommen, beregnes dokumentavgift etter gjeldende regler med 2,5 % av eiendommens tomteverdien. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør kr 525,- Tinglysning av panteobligasjon for kjøpers eget lån kr 525,- Attestasjonsgebyr pr. obligasjon kr 202,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Oppgjøret ved salget utføres Aktiv Eieningsmegling AS.

Garantier:

Handelen reguleres av Bustadoppføringslova eller avhendingslova. Selger skal stille garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Plikten til å stille garanti gjelder også dersom avtalen inneholder forbehold. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse. Ved 10 % innbetaling i forbindelse med kontrakt vil påløpte renter tilfalle kjøper, dersom rentene til sammen ikke overstiger ½ rettsgebyr, blir renter ikke utbetalt. Dersom selger stiller selvskyldnergaranti etter Bustadoppføringslova § 47 har selger rett til å disponere over alle innbetalinger av kjøpesummen fra kjøper. Når slik garanti blir stilt har ikke kjøper krav på renter av 10 % innbetalt beløp. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti iflg Bustadoppføringslova § 12. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Kontrakter vil til enhver tid følge gjeldende regelverk.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Selger skal sørge for ferdigattest/midlertidig brukstillatelse innen overtakelsesdato.

Kjøpekontrakt:

Når selger har akseptert kjøpers tilbud, er det inngått en bindende avtale mellom partene, og kjøper er da med de begrensninger som følger av Lov om avtaler med

forbruker om oppføring av ny bused m.m. (bustadoppføringslova), forpliktet til å oppfylle avtalen. Kjøper vil normalt bli innkalt til kontraktsmøte innen en måned etter at selger har akseptert tilbudet. Det vil bli benyttet en standard kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i Bustadoppføringslova eller avhendingslova

Arealopplysninger:

BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter. P-ROM (netto areal primære rom) angir nettoareal av alle primære rom i boligen innvendig, inkl. innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom; entre, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.

Energimerking:

Det vil fremlegges energiattest før ferdigstilling jf. Forskrift om energimerking av bygninger og energivurdering av tekniske anlegg (energimerkeforskriften) §7.

Forbehold:

Alle arealer som er oppgitt er ca. arealer. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. BRA er areal på innsiden av boligens omsluttete vegger. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan således ikke summere rommenes arealer og få BRA arealet. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å kunne gi inntrykk av et ferdig bygg. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i selgers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold, innredning og utstyr ellers. Kjøkken som er inntegnet på plantegninger eller illustrasjoner kan bli endret noe i størrelse og form.

Vaskemaskin, møbler og lignende inngår ikke i leveransen selv om det er vist på plantegningene, men det er avsatt plass og tilrettelagt for tilkobling av utstyr som vaskemaskin.

Plantegningene er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betalingsbetingelser uten forvarsel for alle usolgte enheter gjennom hele salgsprosessen. Det tas forbehold om feil i prislisten.

Fremdrift og byggetid:

Byggetid på ca. 8 måneder fra byggestart. Dette kan være at utomhusanlegg og adkomstveier vil kunne være uferdige ved overlevering av boligen. Kjøper er inneforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføringen av byggeprosjektet, også etter at innflytting har funnet sted. Utomhusarealene blir ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

Den videre detaljprosjekteringen kan medføre mindre endringer som er nødvendig eller hensiktsmessig. Sjakter, El – og VVS tekniske føringer blir eksempelvis ikke tegnet inn som en del av kontraktunderlaget. Slike endringer skal likevel ikke redusere den beskrevne standarden i boligene. Vindusplassering/ - størrelse i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer som følge av bl.a. den arkitektoniske bearbeidelsen av prosjektet. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel.

Parkett anses som et levende materiale og vil dermed kunne bevege seg avhengig av årstid. Enkelte svikt og/ mindre sprekker kan derfor oppstå som følge av dette. Utbygger tar intet ansvar for ovennevnte eller skader på parkett som følge av feil bruk eller for høy/lav temperatur på varmesystemet.

Mindre sprekker og riss i overgang tak/vegg og plate-skjøter må påregnes. Dette som følge av bruk og naturlig tørking av bygget over tid. Videre vil det være synlig spiker – og spikerslag på listverk, karmen og gerikter.

Alle tegninger, perspektiver, 3D tegninger, fotografier, skisser og modeller som er illustrert i prospektet og i salgsvedlegg er kun av illustrativ karakter og definerer på ingen måte det nøyaktige innhold eller omfang av selgers leveranse.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme avvik mellom prospekt, tegninger og ferdig produkt. Dette grunnet at det på tegningene fremgår møbler, fargevalg, bygningsmessige detaljer i og på boligene, utvendige detaljer og detaljer på fellesarealer som nødvendigvis ikke blir utført nøyaktig slik prospektet og salgstegningene viser.

Alle opplysninger i prospekt, salgsvedlegg og salgsmateriale er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard. Dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og prospekt/salgstegninger etc, er det leveransebeskrivelsen som gjelder. Videresalg av kontraktsposisjon tillattes ikke.

Selger tar forbehold om endringer grunnet offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet. Eventuelle andre forbehold fremgår i prislisten og øvrig materiell vedlagt.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 60.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

Kommunal godkjennelse:

Byggetillatelse søkes for den enkelte boligeiendom. Det tas forbehold om at nødvendige igangsettingstillatelser blir gitt fra Øvre Eiker kommune.

Salgsdokumentasjon:

Kjøper plikter å ha gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon: Salgsprospekt, viktig salgsinformasjon, leveransebeskrivelse, prisliste og standard kjøpekontrakt med alle vedlegg før avtale om kjøp inngås.

Vei/Vann/Avløp:

Boligen vil være tilknyttet offentlig vann og avløp med privat stikkledning. Avkjøring fra privat vei.

Kommunale avgifter:

Hver boenhet vil ha egen vannmåler og avgift vil faktureres fra Øvre Eiker kommune ihht. forbruk. Vann og avløp faktureres i tre terminer per år. Det vil også være fastavgift for renovasjon til renovasjonsselskap. Renovasjon faktureres i to terminer per år.

Eiendomsskatt:

Det er ikke eiendomsskatt i Øvre Eiker kommune pr. dags dato.

Budgivning:

Alle bud/kjøpsbekreftelser skal inngis skriftlig til megler. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse. Ved aksept av bud anses bindende avtale om kjøp som inngått. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud. Salgsoppgave med vedlegg og akseptbrev fungerer som midlertidig kontrakt inntil kjøpekontrakt er utarbeidet og signert.

Heftelser/rettigheter/forpliktelse:

Eiendommen overtas med påhvilende servitutter mv. Kopi av grunnboken følger med som vedlegg. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler. I tillegg aksepter kjøper at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Andel i realsameie

2018/1325569-1/200 Opprettelse av realsameie 26.09.2018 21:00. Denne matrikkelenhet har andel i: Knr:0624 Gnr:59 Bnr:30 1/100. Hver enhet har en andel i Gnr. 59 Bnr. 30. Andel: 1/100. Dette er et område som er avsatt til grøntområde/lekeområde.

1991/5654-2/25 Erklæring/avtale 03.07.1991.

Iflg. skjøte er det inntatt best. om driftsvei - nærmere angitt. Overført fra: 0624-59/24. Gjelder denne registerenheten med flere-

2003/6207-1/25 Jordskifte 27.06.2003. Grense- gangssak. Overført fra: 0624-59/24. Gjelder denne registerenheten med flere.

2015/1204366-1/200 Jordskifte 23.12.2015. Jord- skiftesak 0600-2013-0052 Berg. Gjelder bruksordning og rettigheter for veier. Overført fra: 0624-59/24. Gjelder denne registerenheten med flere



Nærområde og tomter




Nærområdet


Ormåsen er et av de mest attraktive områdene i Øvre Eiker. Området er i «full blomstring», og det er et ypperlig tidspunkt å bli en del av dette velfungerende nærområdet – med alle tjenester innen kort rekkevidde.

Dette er et ungt boligfelt i vekst, og er svært attraktivt for barnefamilier. Her er det nærhet til lysløyper, skiløyper og turstier. Barnehage, barneskole og matbutikk er bare en liten gåtur unna. Ormåsen har et rikt løypenett – både for fot- og sykkelturner sommerstid og for ski på vinteren. Liker du å bade og fiske, så er vannet Jungeren stedet. Her er det flere fine badeplasser. Jungeren er dessuten ett av svært få vann i Eiker hvor det drives krepsefiske.

Ormåsen ligger midt mellom Hokksund og Vestfossen, bare 20 minutters biltur fra Kongsberg og 30 minutter fra Drammen. Selv om det er kort vei til byen, kan man også nyte fordelene av å bo tett på naturen. Det er ikke uten grunn Ormåsen kalles «stedet i det grønne».

 = 12 nye plussus



 Umiddelbar nærhet til flotte helårs turmuligheter

 Jungeren 10 min

 Hokksund 10 min

 Vestfossen 10 min



240 m til
Rema 1000



350 m til
Bussholdeplass



500 m til
Ormåsen barnehage



500 m til
Ormåsen skole



Hokksund

En 10 minutters kjøretur unna Ormåsen finner vi Hokksund. En by i Øvre Eiker kommune, lokalisert 2 mil vest for Drammen. Øvre Eiker har har i underkant av 19 000 innbyggere (2017), hvor omtrent halvparten bor i Hokksund.

Navnet

Opprinnelig ble Hokksund skrevet Haugsund (av gårdsnavnet Haug, og sund, «fergested») fram til 1920. Grunnet stadig forvekslinger med Haugesund, ble det vedtatt at stedet skulle skrives Hokksund. Denne skrivemåten ble valgt fordi den lå nærmere uttalen av stedsnavnet, som er "høkksunn" eller "håkksunn".

Knutepunkt

Hokksund har utviklet seg på begge sider av Drammenselva. I 1853 ble de to sidene knyttet sammen av en bro. Da det ble funnet sølv i Kongsberg i 1623 bestemte kongen at det skulle bygges kjørevei mellom Kongsberg og Hokksund, og videre til Drammen og Oslo. Veistrekningen Kongsberg-Hokksund ble således Norge første kjørevei. I 1866 kom også jernbanen til Hokksund med byggingen av Hokksund stasjon er i dag et viktig knutepunkt både for Bergensbanen og Sørlandsbanen.

Offentlige tjenester

Hokksund har to barneskoler, en ungdomsskole og en videregående skole. I tillegg til sykehjemmet Eikertun, en svømmehall og et bibliotek.

Severdigheter

Øvre Eiker kommune har et rikt og mangfoldig kulturliv. Tyngdepunktet for kultur og reiseliv i Hokksund ligger på østsiden av Drammenselva. Her ligger også de to største reiselivsbedriftene Hokksund Camping og Sanden Hotell. Kommunens turistkontor er lokalisert i Sorenskrivergården, sammen med Nøstetangen Museum og Nøstetangen Glass. Hellefossen er et populært sted for laksefiskere. Det rike laksefisket bidrar sterkt til bybildet og aktiviteten i sommermånedene.

Kilder: Wikipedia, VisitHokksund.no, hokksund-byutvalg.no, snl.no



Haug kirke



Utsikt fra Bruhjørnet bru



Gamle Banken



Hokksund stasjon



Sanden hotell



Stasjonsgata



Hokksund ungdomsskole

Kontrakt og bud



Kjøpekontrakt

ENEBOLIG UNDER OPPFØRING

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Oppdragsnummer: 71-19-9007

Formidlingsnummer: _____

Dato: _____

Kjøper:	
Selger:	Flaget Prosjekt AS Orgnr. 916287127 Industriveien 22 3300 Hokksund E-post: tt@flagetas.no

heretter kalt selger, og _____

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eiendom som vil bli betegnet ved et særskilt gårds- og bruksnummer. Det særskilte gårds- og bruksnummer kalles heretter «eiendommen».

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er: Flaget Prosjekt AS orgnr. 916287127

Eiendommen ligger på bygg under oppføring på Eiet tomt, gnr. 59, bnr. 49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60. Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Boligens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt som bruksareal og primærrrom (BRA og P-ROM) i henhold til NS 3940. Det endelige areal kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrentlige areal som er angitt under salgsgrunnlaget. Slike mindre justeringer i arealet skal ikke gi noen av partene rett til å kreve hhv tilleggs vederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil +/- 5 %.

2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr. _____,- kroner 00/100

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp:
Dokumentavgift til staten, ved første gangs omsetning av seksjonene, beregnes dokumentavgift etter gjeldende regler med 2,5 % av seksjonens andel av tomteverdien, avgiften er beregnet til ca. kr. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør kr 525,- Tinglysning av panteobligasjon for kjøpers eget lån kr 525,- Attestasjonsgebyr pr. obligasjon kr 206,-	
Totalt kr:	

I tillegg kommer tinglysningsgebyr med kr. 525,- og attestgebyr pålydende kr. 172,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Omkostningene forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og kjøper vil være ansvarlig for ev. mellomværende.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9. Det skal inngås særskilt avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge, til hvilken kostnad og innen hvilken frist. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte enhet og selgers oppføring / leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøperen er derfor innforstått med at han / hun ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for boligen som helhet.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling: Aktiv Eiendomsoppgjør AS

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 23517658340, Eiker og Modum Eiendomsmegling AS og merkes med: 71-19-9007 Kantarellen/Rødskrubbstien.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto.

Entreprenøren skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringslova § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at entreprenøren stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold

med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Entreprenøren skal uansett stille garanti før byggarbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntreer betalingsplikten straks garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt.

Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrukk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkonto nr. 23517658340, Eiker og Modum Eiendomsmegling AS, merkes med: 71-19-9007 Kantarellen/Rødskrubbstien, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47.

Selger gjøres oppmerksom på at det normalt tar 2-3 uker fra overtakelse til utbetaling av oppgjør. Dette grunnet behandlingstid hos Statens Kartverk, postgang samt transaksjonstid banker imellom.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglers klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringslova § 49 deponeeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til entreprenør er oppfylt, gis oppdragsansvarlig fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parters samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetil-tak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSE

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendommen denne eiendommen er en del av og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Kjøper er kjent med eiendommens servitutter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder erklæring som regulerer drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m.

Selger gir herved Eiker og Modum Eiendomsmegling AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og oppdragsansvarlig dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som

vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Eiker og Modum Eiendomsmegling AS. Meglerforetaket foretar tinglysning av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper.

Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Eiker og Modum Eiendomsmegling AS fullmakt til å påføre gårds- og bruksnummer på skjøtet.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres oppdragsansvarlig i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt 1. kvartal XXXX. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende. Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i pkt. 17 skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende. Senest 10 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato.

Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i 2.ledd ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne fristen. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og ren-gjort stand (byggvask).

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen for eiendommen 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. Som vedlegg til denne kontrakten følger overtakelsesprotokoll som skal signeres av begge parter ved overtakelsen.

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 – tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et deknings salg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i bustadoppføringslova kap. 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvare 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntrer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringslova § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSEPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får

opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan selger foreta endringer i bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer, med mindre endringene må antas å være uvesentlige.

13. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kap. IV kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må han reklamere skriftlig

overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

14. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

15. UTVENDIGE AREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer iht. vedlagte foreløpige utomhusplan. Beplantning leveres ikke.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er

nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstilt har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigstest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige arealer.

16. FORSIKRINGER

Eiendommen er fullverdiforsikret i med politenr. . Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til

overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Kjøper er forpliktet til å forsikre eiendommen fra overtakelse. Kjøper tegner egen forsikring for bygningen. Selger skal se til at kjøper har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løføreforsikring.

17. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave med vedlegg.

Ingen forbehold kan tas for en lengre periode enn 18 måneder fra kontraktsinngåelse. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes megler.

18. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54.

Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

19. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSIJON

Videresalg av kontraktsposisjonen tillates ikke.

20. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen

av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

21. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringslova krever skriftlighet.

22. VERNETING

Partene vedtar eiendommens vernetng som rett vernetng for tvister etter denne kontrakt.

23. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av hverværende avtale:

Salgsoppgave m/vedlegg
Grunnboksutskrift, datert <*>
Leveransebeskrivelse
Viktig salgsinformasjon
Plantegninger
Kopi av tinglyste avtaler

Denne kontrakt er undertegnet i 3 - tre - eksemplarer, hvorav selger, kjøper og oppdragsansvarlig beholder 1 - ett - eksemplar hver.

Kjøper:	
Selger:	Flaget Prosjekt AS

Overtakelsesprotokoll

Prosjekt:_____

Eiendommene: **Kantarellen og Rødskrubbstien**

Gnr. 59 Bnr. 49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60 i Øvre Eiker kommune

Oppdragsnr: 71 – 19 - 9007

Overtakelse:

Selger: **Flaget Prosjekt AS**

Kjøper:

I henhold til kjøpekontrakt er det i dag avholdt overtakelsesforretning for ovennevnte eiendom.

Til stede var:

For selger: _____

For kjøper: _____

Følgende dokumenter er fremlagt og gjennomgått med kjøper:

Dokument	Ja	Nei	Merknader
Midlertidig brukstillatelse			
Ferdigattest			
Boligperm/ FDV-dokumenta- sjon			
Samsvarserklæring for el-anlegg			
”Som bygget” tegninger			
Mangelliste forhåndsbeføring			

Følgende dokumenter er fremlagt og gjennomgått med kjøper:

Målertype	Målernummer	Måler-ID	Målerstand
Strømmåler			
Ev. vannmåler			

Besiktigelse:

1.	Eiendommen er besiktiget og følgende gjennomgått og kontrollert	
2.	Eiendommen er levert iht. kontrakt og eventuelle tilvalg/endringer er som avtal	
3.	Samtlige glassruter er hele og uten sprekker og skader	
4.	Alt sanitærutstyr er helt og uten sprekker og avskalling	
5.	Beslag, dørvidere, vinduer, skuffer og skap er i tilfredsstillende stand	
6.	Overflater, gulv/parkett, listverk, himlinger og dører i alle rom er uten skader	
7.	Gulvvarme fungerer	
8.	Eventuell bod er anvist og funnet i tilfredsstillende stand	
9.	Boligen er bygg rengjort	
10.	Røykvarslere og slukkeutstyr er anvist	
11.	Strømskap og sikringsskap med hovedbryter er anvist	
12.	Skap for rør inklusive stoppekraner er anvist	
13.	Avfallshåndtering er gjennomgått	
14.	Eventuell carport/garasjeplass er anvist og funnet i tilfredsstillende stand	

Eventuelle anmerkninger anføres i skjema nedenfor.

Innvendig:

Rom	Gulv	Vegg	Installasjon	Anmerkning	Utbedres innen
Entre					
Bad					
Soverom					
Soverom					
Kjøkken					
Stue					
Bod					

Innvendig:

Rom	Anmerkning	Utbedres innen
Entre		
Bad		
Soverom		

Reklamasjoner:

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel ved eiendommen, må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av entreprenøren så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk

av eiendommen, krymping av trevirke eller plater og derav følgende sprekker i tapet, maling eller liknende, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. For øvrig vises det til brukerveiledningen/skjema for vedlikehold som følger eiendommen. Ved overtakelse skal eiendommen leveres fra selger i bygg rengjort stand

Reklamasjoner skal sendes pr. e-post til tt@flaetas.no, alternativt pr. brev til: Flaget Prosjekt AS, Industriveien 22, 3300 Hokksund. Alle henvendelser må merkes med adresse i overskriften. Se for øvrig kjøpekontrakten for rutine vedrørende reklamasjoner.

Opparbeidelse og ferdigstillelse av utvendige arealer, eventuelt fellesareal: Dersom utvendige arealer (eventuelt også fellesareal) tilhørende eiendommen av hensyn til årstiden og byggarbeidenes generelle fremdrift ikke er ferdigstilt på overtakelses-tidspunktet, vil kjøper bli varslet av selger når disse arbeidene anses ferdigstilt. I det tilfelle gjenstående arbeider gjelder fellesareal, vil kjøper varsle sameiet/borettslagets styre når arbeidet anses ferdigstilt og gir kjøper med dette styret fullmakt til å kunne forestå den endelige overtakelsen av fellesarealene.

Overtakelse før ferdigattest er utstedt:

Det vil kunne være tilfeller hvor ikke alle utvendige arealer eller fellesareal er ferdigstilt til overtakelse av eiendommen. Dette på grunn av prosjektets fremdriftsplan og/eller årstid. Det kan også gjenstå små arbeider ved selve boligen/boenheten, men som ikke er til hinder for at eiendommen kan tas i bruk. I prosjekt med flere enheter kan det også kunne gjenstå arbeider på andre boenheter og/eller ved deler av prosjektet, men som heller ikke er til hinder for at eiendommen kan tas i bruk.

Kommunen har som resultat av ovennevnte utstedt midlertidig brukstillatelse. Denne tillatelsen gir kjøper adgang til å ta eiendommen i bruk i påvente av ferdigattest. Hvilke arbeider som gjenstår fremgår av den midlertidige brukstillatelsen, samt frist for når disse arbeidene/prosessene skal være fullført. I samsvar med kontrakten plikter selger å ferdigstille eiendommen innen fristen slik at ferdigattest kan utstedes.

For at kommunen skal utstede ferdigattest må arbeider som fremgår av den midlertidige brukstillatelsen være fullført og kommunen kan også i forbindelse med behandlingen av søknad om ferdigattest fremsette flere krav dersom den dokumentasjonen som er fremlagt av selger/utbygger er mangelfull/feilaktig. Dersom selger/utbygger ikke ferdigstiller, er det en risiko for at kjøper må bære kostnadene med dette.

For å sikre sitt krav for eventuelle gjenstående arbeid, kan kjøper vurdere om en rimelig del av vederlaget skal holdes tilbake. Det gjøres oppmerksom på at kjøper er ansvarlig for at et eventuelt grunnlag for tilbakehold og tilbakeholdt beløp er korrekt. Bestemmelsene om deponering i bustadoppføringslova § 49 som kan benyttes tilsvarende.

Ved overtakelse på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse vil kjøper normalt ikke ha krav på dagmulkt etter at eiendommen er overtatt selv om ferdigattest ikke foreligger.

Overtakelse av eiendommen:

Kjøpesum er bekreftet innbetalt på meglerforetakets klientkonto: Ja Nei

Kjøper overtar eiendommen: Ja Nei

Kjøper aksepterer at hele kontraktssummen utbetales til selger: Ja Nei

Hvis nei på spørsmålet over, hvilket beløp skal holdes tilbake: _____

Grunnlag for eventuelt tilbakehold:

Eventuell begrunnelse for ikke å overta:

Undertegnelse:

Dette dokumentet er utferdiget i ett eksemplar som beholdes av selger. Selger har ansvaret for å sende kopi av dokumentet til kjøper og til meglerforetaket på telefax.

Meglerforetakets oppgjørsavdeling har partenes ugjenkallelige fullmakt til å foreta oppgjør i henhold til kontrakten og nærværende overtakelsesprotokoll. Det vil ikke bli foretatt oppgjør før protokollen er mottatt.

Protokollen skal undertegnes av de parter som er til stede.

Eiendommen er pr. dato: _____ kl: _____ overtatt av kjøper.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Adresse: Kantarellen / Rødskrubbstien

Gnr. 59 Bnr. 49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60 i Øvre Eiker kommune

Adresse: _____

Oppdragsnummer:

71-19-01 _____

Meglerforetak: Eiker og Modum Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ronny Abeltun / Daniel Ungeheuer

Telefon/Faks: 32 75 32 00

E-post: ronny.abeltun@aktiv.no / du@aktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE

EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

_____ kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave

datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ Kr _____

Egenkapitalen består av:

Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn: _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre

budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.





Ormåsen



Nils-Petter Myhre Hoen
Boligkonsulent
nils-petter@flagetas.no
976 58 511



Ronny Abeltun
Eiendomsmegler MNEF
ronny.abeltun@aktiv.no
917 48 835



Daniel Ungeheuer
Eiendomsmeglerfullmektig
du@aktiv.no
971 59 590

