



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 forbruker. 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

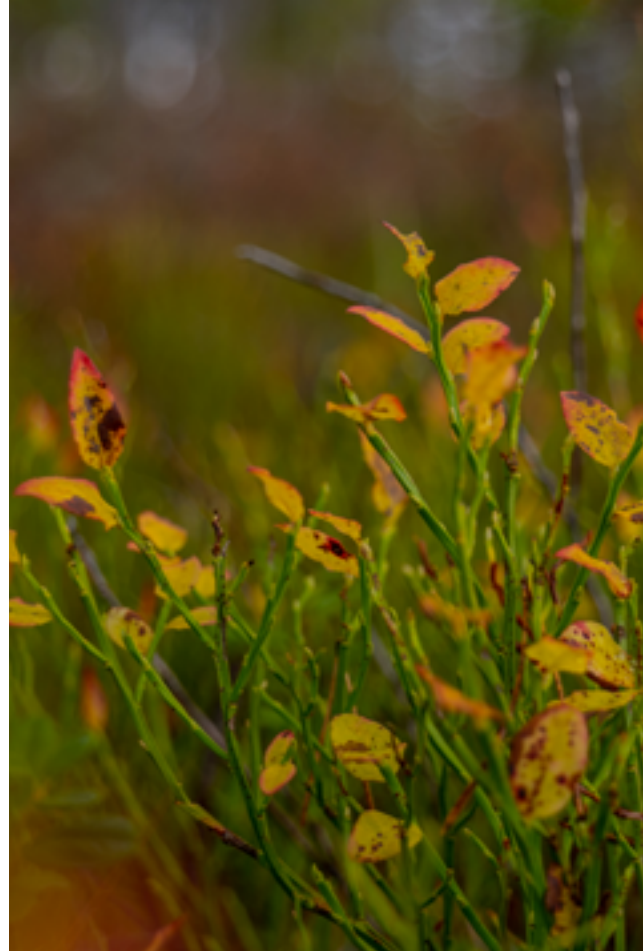


Ronny Abeltun *Eiendomsmegler MNEF*
ronny.abeltun@em1modum.no
917 48 835

EiendomsMegler 1

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

 **SPAREBANKEN ØST**

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 kveldsol. 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.



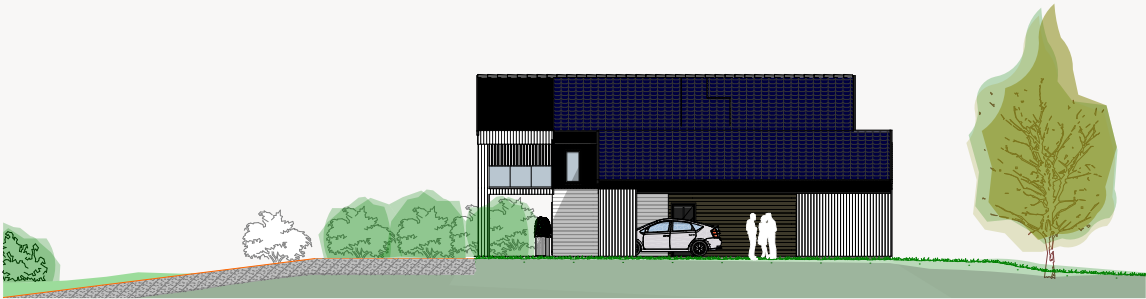
AREAL

- | |
|--------------------------------|
| 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.

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**



FASADE SØRØST



FASADE NORDVEST



FASADE SØRVEST



FASADE NORDØST



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 strømuttergifter 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 tilvalg kan du få gratis og miljøvennlig kjøling.



4 Varmtvann i hagekran

Som et tilvalg 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, rensed 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 tilvalg kan du få smarthusløsninger i ditt Plussus. 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/innkassinger 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 iht. 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 skriving. 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, hånddusj 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.

Gulvlister/gerikter/taklister

I rom med parkett leveres hvite gulvlister. 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 montere 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 Eiendomsmegler 1 Eiker 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 busted 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 ferdigstillelse 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 hensiktmessig. Sjakter, El – og VVS tekniske føringer blir eksempelvis ikke tegnet inn som en del av kontraktsunderlaget. 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, karmer 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 hensiktmessige 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 godkjenning:

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 iht. 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/forpliktelser:

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 området 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. Jordskiftesak 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 plusshus



 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



Hokksund stasjon



Sanden hotell



Stasjonsgata



Gamle Banken



Hokksund ungdomsskole

Kontrakt og bud



Kjøpekontrakt

Om rett til bolig under oppføring, med tomt - prosjekt Kantarellen / Rødskrubbstien

Meglerforetakets org.nr: 912 352 331
Oppdragsnr.: 1718205012
Omsetningsnr.: _____

Kontraktens bestemmelser utfylles av av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

1. PARTENE

Navn Flaget Prosjekt AS v/ Torger Martin K Terum	Adresse/Kontaktinfo Industriveien 22 3300 Hokksund	Org.nummer 916 287 127
---	---	----------------------------------

heretter kalt Selger, og _____
heretter kalt Kjøper.

2. SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Kontrakten gjelder kjøp av bolig med tomt med gnr. 59, bnr. 49 (ideell andel 1/1) - gnr. 59, bnr. 50 (ideell andel 1/1) - gnr. 59, bnr. 51 (ideell andel 1/1) - gnr. 59, bnr. 52 (ideell andel 1/1) - gnr. 59, bnr. 53 (ideell andel 1/1) - gnr. 59, bnr. 54 (ideell andel 1/1) - gnr. 59, bnr. 55 (ideell andel 1/1) - gnr. 59, bnr. 56 (ideell andel 1/1) - gnr. 59, bnr. 57 (ideell andel 1/1) - gnr. 59, bnr. 58 (ideell andel 1/1) - gnr. 59, bnr. 59 (ideell andel 1/1) - gnr. 59, bnr. 60 (ideell andel 1/1) i Øvre Eiker kommune. Tomten er eiet.

Boligens benevnelse i prosjektet er **Kantarellen / Rødskrubbstien**.

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens/fritidsboligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor **kr. 6 290 000,-**.

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. 27 500,-

Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør kr 585,-

Tinglysning av panteobligasjon for kjøpers eget lån kr 585,-
Attestasjonsgebyr pr. obligasjon kr 172,-

Hvis det skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 585,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

4. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått, 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 overta-

kelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse.

5. OPPGJØR

Eiendommen er formidlet gjennom **EiendomsMegler 1 Eiker**, heretter kalt Megler, og oppgjøret vil bli foretatt av

EiendomsMegler Dahl, filial oppgjør

Postboks 1227 Brandtenborg
3009 Drammen
Tlf: 32 21 96 00. E-post: oppgjor@dahlas.no.

og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit.

Det skal innbetales 10 % forskudd når garanti etter §12 i bustadoppføringsloven er stilt. Resterende innbetales til overtagelse.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen, verken for tomt eller bolig før entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt.

Alle innbetalinger skal skje til eiendomsmeglers klientkonto nummer **2270 29 16058** med **KID 171820501228**.

6. HEFTELSE

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper.

Kjøper har gjort seg kjent med denne.

6.1. Pengeheftelser

Eiendommen overdras til kjøper fri for pengeheftelser. Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette eiendomsmegler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen.

Selger gir herved eiendomsmegler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

6.2. Andre heftelser

Det er tinglyst følgende andre heftelser på eiendommen: 4-2/25 Erklæring/avtale Tinglyst 03.07.1991 Iflg. skjøte er det inntatt best. om driftsvei - nærmere angitt Overført fra: 3048-59/24 Gjelder denne registerenheten med flere

6.2. 2003/6207-1/25 Jordskifte Tinglyst

27.06.2003 Grensegangssak Overført fra: 3048-59/24 Gjelder denne registerenheten med flere

6.2. 2015/1204366-1/200 Jordskifte Tinglyst

23.12.2015 Jordskiftesak 0600-2013-0052 Berg

Gjelder bruksordning og rettigheter for veier Overført fra: 3048-59/24 Gjelder denne registerenheten med flere

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/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysning når kjøper har innbetalt vederlaget for tomten i henhold til punkt 3, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet skal tinglyses av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMA-SJONSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

9. ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger

som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

10. OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse er xxx.kvartal xxxxn. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før

overlevering til kjøper.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet 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.

11. ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

12. SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelsnne forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

13. KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan krev etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova. Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av eiendommen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

14. FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret i Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført boligen. jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. .

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

15. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppfø-

ringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

Ved en eventuell avbestilling betaler kjøper etter bustadoppføringslova § 54 et avbestillingsgebyr på kr. 60 000,-, i stedet for erstatning etter §§ 52 eller 53.

16. SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. Forbehold om kommunal godkjenning av hver enkelt bolig.

De ovenfornevnte forbehold gjelder for en periode på inntil x måneder fra salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er x. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

17. BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsoppgave med vedlegg
2. Grunnboksutskrift for eiendommen datert 08.04.2020
3. Utskrift av tinglyste erklæringer
4. Leveransebeskrivelse
5. Plantegninger
6. Viktig salgsinfo
7. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
8. Overtakelsesprotokoll

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Hokksund, den _____

Kjøper:	
Selger:	Flaget prosjekt AS ved Torgeir Terum

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.: 1718205012
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 forhåndsbefaring			

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, dørvridere, 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@flagetas.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 byggearbeidenes 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 midlertidi-ge 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 tilsva-rende.
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

KJØPETILBUD PÅ KANTARELLEN / RØDSKRUBBSTIEN

Oppdragsnr.: 1718205012

Megler: Ronny Abeltun

Enhet: Kantarellen / Rødskrubbstien

Adresse: Kantarellen , 3320 Vestfossen

Matrikkel: gnr. 59, bnr. med adresse i Øvre Eiker kommune

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum iht. prisliste kr: Beløp med bokstaver:

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave/prisliste. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.

Eventuelle forbehold:

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i v/ tlf kr

Lån i v/ tlf kr

Egenkapital i v/ tlf kr

Finansiering kr Bekreftet av

Dato/kl.

Egenkapital består av

salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Budgivere

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 gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.





Ormåsen



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



Ronny Abeltun
Eiendomsmegler MNEF
ronny.abeltun@em1modum.no
917 48 835



Daniel Ungeheuer
Eiendomsmeglerfullmektig
daniel.ungeheuer@em1modum.no
971 59 590

