



# STATLAND

- ET ANNERLEDES LAND -





**SANNER GT.**

**Smak på navnet.** Stat Land. Kan ikke være tilfeldig. Å komme til tettstedet på vestsida av Namsenfjorden er som å komme til et nytt land. Et annerledesland. Det er neppe tilfeldig at postnummeret er 7777. Lett å huske, enkelt og greit. Akkurat som stedet. Ukomplisert, og et sted som fester seg i alle sanser. Hvorfor er det slik? Kanskje på grunn av idyllen som overmanner deg,

enten du kommer sjøvegen eller landvegen. Statland er alt. Det er sørlandsidyll med hvite hus som klamrer seg fast langs sjøsida. Det er Norge med fjord som møter fjell. Det er Namdalen med landbruk og en stolt industrihistorie. Men framfor alt er Statland folket. Ikke glem folket! Knappt 140 fastboende igjen, men med sindighet og vennlighet for en hel storby.

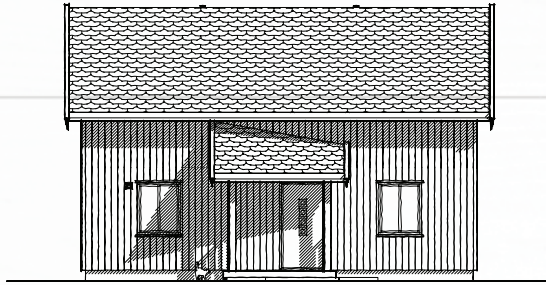
## Avstander og fasiliteter

Veien til Statland er på veikartet merket RV 766. Den finner du ved å ta av fra RV 17 på Sjøåsen. Fra Sjøåsen til Statland er det ca 30 km. Namsos som handelsby ligger ca. 5 mil unna. Båtveien tar ca 30 min. Til Trondheim er det 20 mil og til Værnes er det 17 mil.

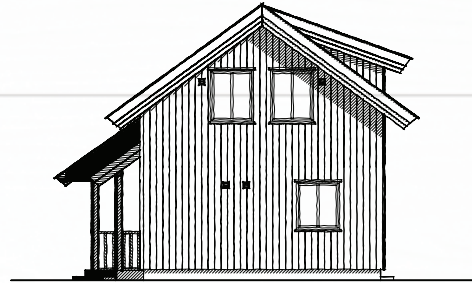
Statland i seg selv oser av idyll og atmosfære, men det er et par ting som forsterker dette. Fossekailn Restaurant er blant det mest eksotiske på Namdalskysten. Her diskers spanske kokker opp alt fra

Fossekailn spesialiteter til tapas og sushi. I tillegg til en av Namdalens beste kjøkken kan Fossekailn skilte med egen bar - Strupen bar. I tilknytning til Restauranten finner man også Lysstøperiet Ave Fenix. To ganger i året ti-dobles innbyggertallet på Statland. I juli hvert år arrangeres musikkfestivalen Rock on the Dock mens det i august arrangeres Molomarked. Begge to kan skilte med særdeles høy trivselsfaktor. På Statland finner du også en god gammeldags landhandel samt bensinstasjon.





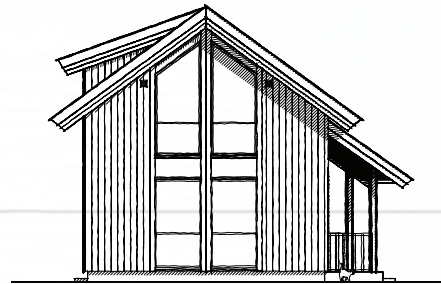
FASADE MOT



FASADE MOT

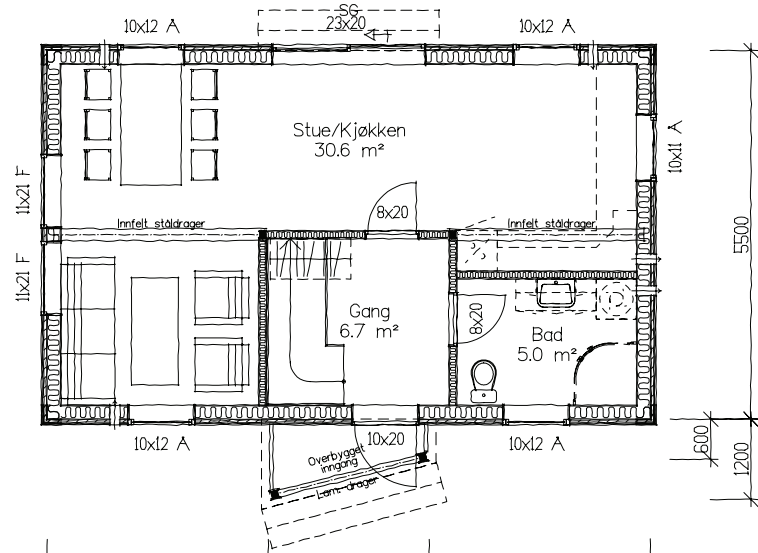


FASADE MOT

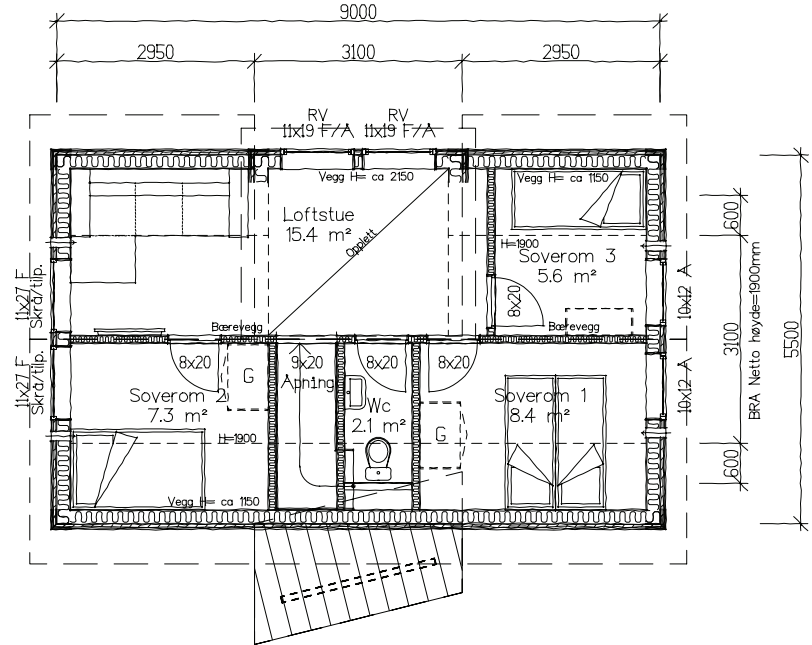


FASADE MOT

## Plantegninger



**1. etg.**  
M2: ca. 42 m2 BRA



**2. etg.**  
M2: ca. 39 m2 BRA

# Statland Brygge - Oppføring av sjønære fritidsboliger

## KORTFATTET BESKRIVELSE

### Reguleringsplanen

Området og eiendommen som skal bebygges er regulert til både fritids- og bolighusformål. Reguleringsplanen som omfatter første trinn av utbyggingen er vedtatt. I og med at området blir utvidet, så er TrønderPlan AS i ferd med å innregulere et område vestom som også omfatter areal til hytter og rorbuer til helårsbruk, samt en småbåthavn i størrelsesorden 60 båtplasser.

### Situasjonsplan

Det er utarbeidet en egen situasjonsplan fra Trønderplan AS datert 15.08.13. Den totale planen inneholder 18 fritidsboliger, 6 rorbuer med 2 enheter i hver med nødvendig infrastruktur. Totalt 30 boenheter. Noen av rorbueene vil mulig bli benyttet til utleie. Understreker at denne beskrivelsen gjelder for førstnevnte 18 boliger.

## ORGANISERING

### Eierforhold

Hver enkelt bolig vil fradeles og få tildelt et eget gårds- og bruksnummer.

### Velforening

Det settes krav om forpliktet medlemskap i velforening.

## UTVENDIG STANDARD

Felles adkomsveg fra kommunal veg. Videre er det basert på en privat veg som går gjennom hele feltet. Vedlikehold av uteareal påhviler den enkelte kjøper. Hvit utførelse på beslag, takrenner og nedløp.

## BYGNINGSMESSIG STANDARD

Boligene fundamenteres med bankett og ringmur fra Vartdalsystemet og støpt plate på komprimert mark. Støpt plate isoleres med 20 cm isolasjon.

Over støpt plate bygges fritidsboligene på ordinær måte som vanlige trehus etter gjeldende forskriftkrav med 20 cm i yttervegg og 25 cm isolasjon i yttertak. Råbygget bygges som elementhus, med etterfølgende innredningsarbeider. det tas sikte på at husene vil oppnå energimerke C.

Yttertak tekkes med stålplater med steinprofil, farge rød. Vinduene leveres med 2 lags glass m/ventil. Vinduene er ferigmalt i hvit utførelse. Ytterveggene leveres med 1 strøk grunning og 1 strøk hvit beis. Overbeising anbefales etter maks 3 år.

### 1.- og 2. etg

#### Gulv

Bad:	Gulvbelegg våtrom
Gang:	Laminat Cello 20 års garanti
Stue/kjøkken:	Laminat Cello
Soverom:	Laminat Cello på vannbestandig gulvsponplater
WC 2.etg:	Laminat Cello på vannbestandig gulvsponplater
Loftstue:	Laminat Cello på vannbestandig gulvsponplater

#### Vegger

Bad:	Alloc Baderomsplater med flisimitasjon
Mellom u/o-skap	Alloc kjøkkenplater m/flismønster.
Øvrige rom:	Talgø hvitmalt veggpanel



<b>Tak</b>	Alle tak bekles med Talgø hvitmalte takpanel
<b>Listeverk</b>	Leveres ferdig hvitmalt fra fabrikk. Spikerhull, skjøter etc tettes/ sparkles kke.
<b>Foringer</b>	Leveres ferdig hvitmalt.
<b>Innvendige dører</b>	Hvitmalte dørblad ID Sandvik formpresset. Hvitmalt karm. Terskel u/lakk. 1 dørblad med glass mellom gang og stue.
<b>Ytterdør</b>	Hvit Billy m/glass og sprossekassett
<b>INNREDNINGER</b>	
<b>Kjøkken:</b>	Lyst kjøkken med nøytrale fronter. Oppsetet på kjøkkenet baseres på integrerte hvitevarer. Hvitevarer medfølger ikke. Variant med kokeøy kan fåes som tilvalg.
<b>Bad:</b>	120 cm innredning med heldekkende servantplate, speil og spotskinne. Hvite profilerte fronter.
<b>Trapp:</b>	90 grader svingtrapp, standard med barnesikringslister. Inkl gelender på en side. Alt leveres hvitmalt.
<b>Tv, internett etc:</b>	Den enkelte kjøper må installere egne tv-signaler, mobilt bredbånd.
<b>El-anlegg:</b>	Viser til egen beskrivelse.

<b>Sanitær og varme:</b>	Viser til egen beskrivelse.
<b>Kvalitet/toleranse:</b>	NS3420, toleranseklasse normal utførelse legges til grunn for leveransen og utførelsen.

#### TILVALG

- Ildsted med stålpipeline.

Kjøkken:

- Kokeøy med barløsning.

Hvitevarepakke fra Beha, Bosch/Siemens eller Miele med Komfyr, kjøle/fryseskap, komfyrtopp og ventilator.

- Elektriske instalasjoner:  
Spooter/styringsenheter etc.

VVS:

- Dusjkabinett



## ELEKTRISKE INSTALLASJONER

*Det leveres komplett anlegg frem til forbruker med jordingsanlegg og sikringssskap med til sammen 9 selvstendige kurser. Installasjonen er hovedsakelig skjult med noen få unntak. Det legges opp til doble stikkontakter. Sikringssskap med automatsikringer plasseres i gangen. Ved overtakelse må det tegnes eget strømabonnement. Fotocelle på utelys. Leveranse av elektropunkter iht bestemmelsene i NEK 400 2010.*

Utvendig:  
2 stk stikkontakt  
1 stk teknisk  
3 lyspunkt

Gang/trapp:  
3 stk stikkontakt  
4 stk teknisk  
1 stk lyspunkt  
1 stk tele pkt  
2 stk brytere

Bad:  
2 stk stikkontakt  
1 stk teknisk  
2 stk lyspunkt  
1 stk varmekabel VK 840 W m/GF  
1 stk termostat  
3 stk brytere

Stue:  
9 stk stikkontakt  
1 stk teknisk  
1 stk lyspunkt  
1 stk antennekurs til sørvegg  
1 stk bryter

Kjøkken:  
10 stk stikkontakt  
1 stk teknisk  
2 stk lyspunkt  
3 stk brytere

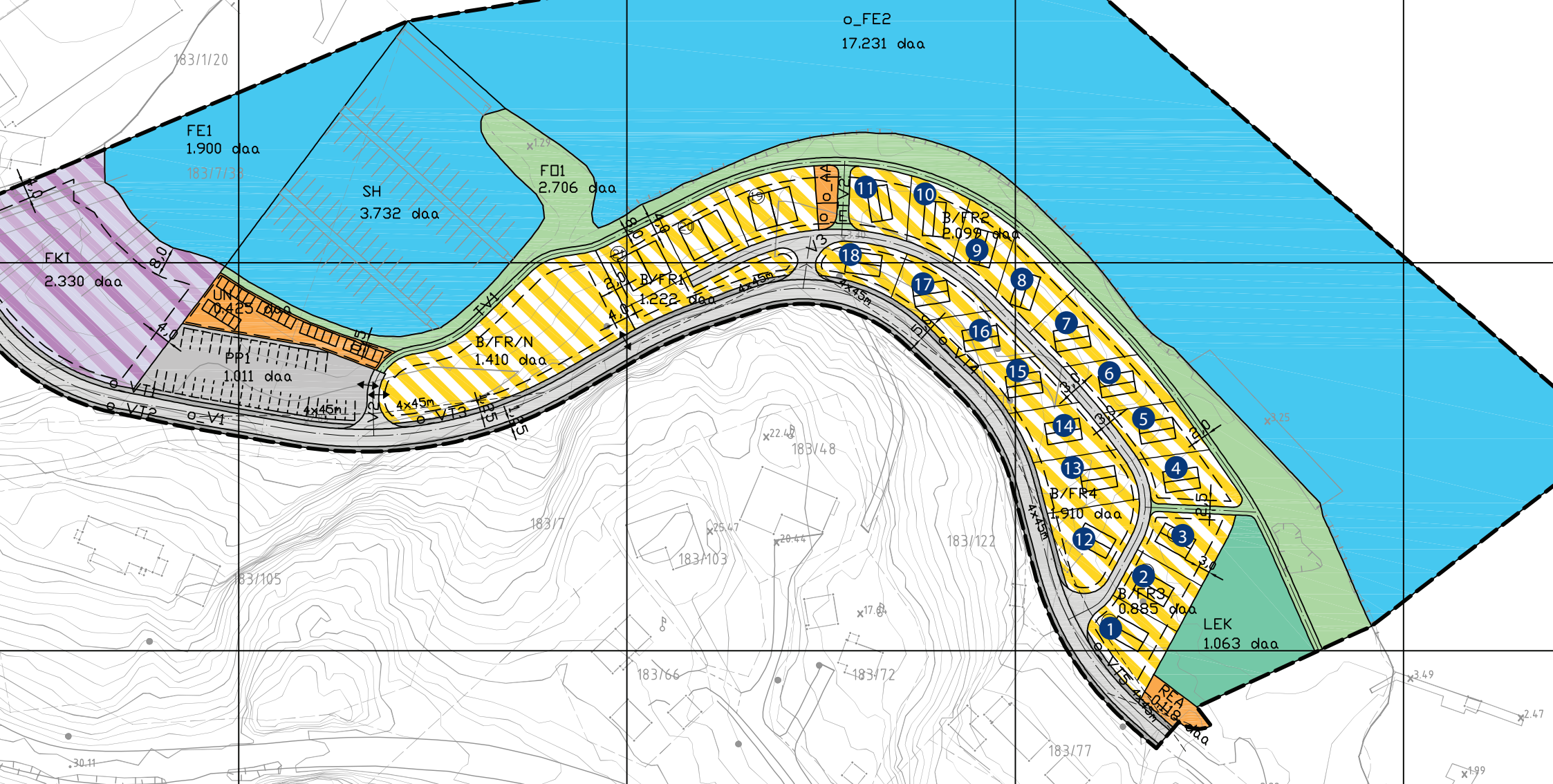
Loftsstue:  
4 stk stikkontakt  
1 stk lyspunkt  
1 stk bryter

Soverom 1:  
2 stk stikkontakt  
1 stk lyspunkt  
1 stk lysbryter

Soverom 2:  
2 stk stikkontakt  
1 stk lyspunkt  
1 stk lyspunkt  
Soverom Dobbel:  
3 stk stikkontakt  
1 stk lyspunkt  
1 stk bryter

WC 2. etg  
1 stk stikkontakt  
1 stk lyspunkt  
1 stk bryter

Utstyr i leveransen:  
3 stk panelovner 300w/800w/800w  
1 stk spotlys u/tak inngangsparti  
2 stk vegglys opp/ned halogen  
6 stk Astro 2x9w  
2 stk takarm 2x9w  
1 stk benkarm 18w m/stikk  
1 stk speilarm 15w m/stikk



o\_FE2  
17.231 daa

183/1/20

FE1  
1.900 daa  
183/7/33

SH  
3.732 daa

FO1  
2.706 daa

FKI  
2.330 daa

UN  
0.425 daa

pp1  
1.011 daa

B/FR/N  
1.410 daa

B/FR2  
2.097 daa

B/FR1  
1.222 daa

B/FR4  
1.910 daa

B/FR3  
0.885 daa

LEK  
1.063 daa

REA  
0.310 daa

183/7

183/48

183/122

183/103

183/66

183/72

183/77

183/77

30.11

199

3.49

2.47

# VVS INSTALLASJONER

## 1. etasje

### Bad

- 1 stk Oras Oramix dusjbat. fkr. trykkst.
- 1 stk Sluk k 04 75 mm sideutl.skrått purus joti
- 1 stk Pb Seven D veggskål 180 og 230 mm bolteavstand
- 1 stk PB Seven D klosettsete propen
- 1 stk Geberit Duofix 3 innb.sisterne h=113cm
- 1 stk Geberit Duofix Samba betj.pl blank
- 1 stk Oras Safira servanbat. m/kjedefeste og softpexslange
- 1 stk OSO bereder super s 200-2kw
- 1 stk Sluk k 04 75 mm sideutl.skrått purus joti
- 1 stk Sanipex fordelerskap 2 X 8 m/dør, ramme hvit

### Kjøkken

- 1 stk Oras Safira kjøkkenbat. m/avstn. kran m/softpex slange
- Montering av oppvaskmaskin uten krane
- 1 stk Fordeler m/4 uttak 16 mm sanipex-5423n16
- 2 stk Fordeler m/3 uttak 16 mm sanipex-5422n16
- 2 stk Vannstopper waterguard adapter 1/2"

Varmt- og kaldtvannsledningene legges av rør i rør system.

## 2. etasje

### W.C

- 1 stk Pb Seven D veggskål 180 og 230 mm bolteavstand
- 1 stk PB Seven D klosettsete propen
- 1 stk Geberit Duofix 3 innb.sisterne h=113cm
- 1 stk Geberit Duofix Samba betj.pl blank
- 1 stk PB Seven D servant 560 X 440mm f/bærej.
- 1 stk Oras Safira servanbat. m/kjedefeste og softpexslange



# Statland Brygge - Kjøpsbetingelser av 11.11.13.

## BESKRIVELSE

### Fordelen ved å kjøpe nytt

- God tid til å forberede og planlegge overgangen til ny fritidsbolig
- Faste priser, og ingen prisøkning i byggeperioden for solgte enheter
- Nytt og lettstelt med enkelt renhold og minimalt vedlikehold
- Praktiske og tiltalende løsninger, tilpasset dagens tekniske krav til bl.a. energiøkonomisering og lydisolering
- Personlige tilpasninger gjør fritidsboligen ekstra attraktiv
- Lav dokumentavgift. Kun 2,5% av tomteverdi.
- Ettårsbefaring av fritidsboligen
- Økonomiske garantier i fem år, og fem års reklamasjonsrett.

### Adresse og matrikkelnummer

Adresse pr i dag, Statland Brygge, 7777 Nord-Statland

Eiendommen har pr i dag gnr. 183 og bnr. 151 i Namdalseid kommune.

Eiendommen til den enkelte fritidsbolig vil bli fradelt, og hver fritidsbolig

blir tildelt endelig matrikelnummer med eget bruksnummer og endelig adresse.

### Tomt

Ca 250 kvm eiertomt, men eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

### Innhold

#### Hovedplan:

Gang, bad, stue/kjøkken.

#### Loftsplan:

3 soverom, wc, loftstue.

#### Standard/ Byggemåte

Se selgers leveringsbeskrivelse.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger/fritidsbebyggelse/industri m.m. jfr reguleringsplan Nord-Statland, Namdalseid kommune, reguleringsbestemmelser korrigeret iht kommunestyrevedtak 06.09.07 sak 62/07. Plankartet er en foreløpig versjon datert 13.11.13 og reguleringsplanen ikke er behandlet av kommunen. Området er under utbygging, og planen inneholder 18 fritidsboliger og 6 rorbuer med to enheter i hver. Totalt 30 boenheter. . Kopi kan fås utlevert hos megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Se punkt i selgers leveringsbeskrivelse.

**Vei-vann-kloakk**

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

**Forurensing i grunn**

Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset som behøver behov for tiltak.

**Brukstillatelse/ferdigattest**

Det er ulovlig å ta fritidsboligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

**Visning**

Se annonse på [www.eiendomsmegler1.no](http://www.eiendomsmegler1.no), [www.finn.no](http://www.finn.no) eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

**Oppdragsansvarlig**

Hans Kjetil Andreassen, Megler

Telefon: 90 12 04 65

E-post: [hans.kjetil.andreassen@em1mn.no](mailto:hans.kjetil.andreassen@em1mn.no)

Sigve Haugdahl, Megler

Telefon: 90 16 15 22

E-post: [sigve.haugdahl@em1mn.no](mailto:sigve.haugdahl@em1mn.no)

**ØKONOMI****Pris**

Se prisliste.

**Betalingsbetingelser**

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Hvis nåværende fritidsbolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter MeglerTakst utført av EiendomsMegler1.

**Omkostninger**

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

- Dokumentavgift, 2,5 % av tomteverdi kr 290.000,-	kr	7.250,-
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t.	kr	1.060,-
- Tinglysingsgebyr pantedokument p.t.	kr	1.060,-
- Tilknytning strøm/vann/kloakk/avløp	kr	15.000,-
- Startkapital hytteforening	kr	5.000,-

En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostningene må dekkes av kjøper. Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

**Kommunale avgifter**

og ligningsverdi Ligningsverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse.

## **Parkering**

Det vil bli etablert utvendig biloppstillingsplass på den enkelte tomt, samt mulighet til å parkere på fellesparkeringsplass i område.

## **Hytteforening**

Det er pliktig medlemskap i hytteforening som selger vil etablere i hyttefeltet. Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter. Fellesarealer/vei skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste.

Regulert fellesareal og vei skal/kan overskjøtes hytteforeningen som etableres for det samlede hyttefelt. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i hytteforeningen.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien, og betales ved overskjøting av fritidsboligen.

## **Finansiering**

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette.

## **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

### **Selger**

Statland Brygge AS, org.nr: 912 033 163

## **Overtakelse**

Beregnet ferdigstilling er 8 - 12 mnd etter selgers budaksept (datert akseptbrev). Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes etter 12 mnd fra budaksept.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusiv omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

Det er ulovlig å ta fritidsboligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest /midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige fritidsleiligheter/fellessarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om fradeling/hjemmelovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass.

Fritidsboligen skal leveres i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

### **Fellessarealer/utomhusarealer**

Overtakelse av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger og sameiets styre, og overtakelse av leilighetene kan skje uavhengig av dette.



Overtakelse kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløp utarbeidet av takstmann.

Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

### **Heftelser/servitutter**

Ingen heftelser følger eiendommen ved salg.

Eiendommene er under fradeling, og det er ennå ikke avklart hvilke servitutter som vil bli tinglyst i forbindelse med fradelingen. Det er pr. d.d. ikke tinglyst servitutter:

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

### **Offentlige forbehold**

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/ erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m.

### **Selgers forbehold**

Selger tar ikke forbehold da igangsettingstillatelse er gitt.

## **GENERELLE FORUTSETNINGER**

### **Kjøpsbetingelser**

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av fritidsbolig. Fritidsboligen er i fortsettelsen omtalt som leilighet. Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig bindende bekreftelse på kjøp og aksept er meddelt.

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle fritidsboligen.

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eietomt, på festet tomt er satsen 1 promille.

### **Kontraktsvilkår**

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve fritidsbolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova. Avhendingsloven er ufravikelig ved forbrukerkjøp av nyoppført fritidsbolig som ikke har vært brukt som fritidsbolig i mer enn ett år på avtaletidspunktet, dersom selger har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet.

### **Garantier**

For de leiligheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Garantien er gjeldende i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for fritidsboligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse. Garantien jfr. Bustadoppføringslova § 12 vil bli rekvirert når bindende kjøpsbekreftelse er akseptert.

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger, og garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtagelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

### **Byggbeskrivelse/leveransebeskrivelse**

Byggbeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420-1:2008

Det gjøres oppmerksom på at iht til kravene i TEK 10 må ikke vinduer leveres som åpningsvinduer.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper

om endringene uten ugrunnet opphold.

### **Tillegg-/ endringsarbeider**

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer,
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Mot sikkerhet fra selgeren etter bustadoppføringslova § 47, kan selgeren kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Kostnader knyttet til kundeendringer forfaller til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten og skal senest dokumenteres betalt ved overtakelsen av leiligheten. Endringer som faktureres direkte til kjøper fra underleverandør skal ha forfall tidligst samme dag som overtakelse.

### **Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist**

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

### **Avbestilling**

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

### **Forsinket betaling**

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dersom kjøper ikke har betalt innen 15 dager etter avtalt overtagelsesdato, kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningsalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i bustadoppføringslova § 58.

### **Forsinket levering**

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i

bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

### **Energimerking**

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges etter ferdigstilling.

### **Arealangivelse**

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for ev. innvendig bod. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor, eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse. De oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større en markedsført areal

### **Kjøpers undersøkelsesplikt**

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på,

eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

### **Endringer i gebyr/omk.**

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysningsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

### **Transport av avtalen**

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Videre salg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Etter denne dato kan det påløpe et administrasjonsgebyr.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for fritidsboligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

Det opplyses om at dersom fritidsboligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringsloven. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringsloven ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

### **Vedlegg til kontrakt**

Bustadoppføringslova og ev. tinglyste erklæringer er vedlegg til kontrakt.

Kommunale opplysninger er også vedlegg til kontrakt men kan fås ved henvendelse til megler.

### **Budgiving**

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

For bolig uten budgiving gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste.

Meglers vederlagl forbindelse med salg av denne eiendommen er avtalen om vederlag mellom selger og megler:

Provisjon kr 35.000,- pr enhet. I tillegg betales oppdragsgebyr kr 5.000,- og prosjektutarbeidelse/tilrettelegging kr 20.000,- totalt for hele prosjektet. Hvis handel ikke kommer i stand blir utbygger belastet med kontraktsmessige vederlag for solgte enheter, annonsekostnader, oppdragsgebyr, prosjektutarbeidelse og dokumenterte utlegg samt ev. kostnader som ikke kan anses dekket under vederlag. Alle priser eks. 25 % mva

### **Til orientering**

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet.







# STATLAND

- ET ANNERLEDES LAND -

Hans Kjetil Andreassen  
Megler  
hans.kjetil.andreassen@em1mn.no  
mobil 901 20 465



Sigve Haugdahl  
Megler  
sigve.haugdahl@em1mn.nomn.no  
mobil 901 61 522

Illustrasjon