

BØLGEN Terrasse

15 EKSLØSIVE SENTRØMSLEILIGHETER



Illustrasjonsperspektiv



Kjøpsbetingelser og leveringsbeskrivelse

Dale Bruk Boliger as



13 sept 2010

1.01 BYGGHERRE

Dale Bruk Boliger AS
6440 Elnesvågen
Tlf: 71 26 63 00, fax: 71 26 63 01
E-mail: firmapost@dalebbruk.no

Kontaktperson salg: Geir Ivar Hoem, tlf: 71 26 63 32, mobil: 915 68 488, e-mail: geir.hoem@dalebbruk.no

1.02 ARKITEKT

BBW, Molde.

1.03 PROSJEKTETS OMFANG

På tomt Gnr.xx./ Bnr. xx i Fræna kommune. Bygges 15 stk 2,3 og 4-roms leiligheter fra ca 60 m² - 108m², garasje/parkering. Boligene har pen og solrik beliggenhet, kort vei til alle fasiliteter i Elnesvågen sentrum. Leilighetene blir levert nøkkelferdig med god standard og praktiske planløsninger, med kvaliteter som balansert ventilasjonssystem, 2 – lags energivindu, sentralstøvsuger, parkett på gulv. Leilighetene leveres ferdig overflatebehandlet. Flis på gulv og vegger baderom.

1.04 TIDSPLAN.

Det forventes oppstart salg i oktober, og byggearbeidene våren 2011.

1.05 FORBEHOLD

Prosjektets oppstart avhenger av kommunal godkjenning og visst forhåndssalg.

1.06 ANDRE FORBEHOLD

Det tas forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter, herunder evt. økning av mva. En økning av forannevnte skatter / avgifter må påregnes inndecket av kjøperen.

Dokumenters rangordning:

1. Bindene kjøpebekreftelse og kjøpekontrakt.
2. Kjøpsbetingelser og leveringsbeskrivelse.
3. Tegninger / brosjyremateriell.

Dvs. beskrivelser i dette dokument går foran tegninger / brosjyremateriell.

Tillegg til kontrakt:

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold og lignende gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette i forhold til evt. salg av nåværende bolig.

Skulle forsinkelse skyldes for eksempel brann, vannskader, innbrudd eller lignende, gjøres det spesielt oppmerksom på at dette gir selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Dette forhold må også taes hensyn til ved salg av nåværende bolig, da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse. Fristen for ferdigstillelse gir ikke kjøper rett til å utsette overtakelse, såfremt overtakelse og ferdigstillelse kan finne sted tidligere.

1.07 KONTRAKTSBETINGELSER OG GARANTIER

Kontrakt mellom kjøper og selger er basert på Avtale om kjøp av bolig som ikke er fullført iht NBR 3427. Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). I samsvar med loven brukes betegnelsene *entreprenøren* om **selgeren**, og *forbrukeren* om **kjøperen**. Denne loven gir kjøper diverse rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jfr. lovens § 3. Denne tjener også som sikkerhet for boligdelens fellesareal og utomhusareal samt ferdigstillelse av disse. For øvrig gjelder 5 års reklamasjonsrettigheter i henhold til bustadoppføringslova.

Såfremt kjøper skulle ønske å omsette kjøpekontrakten aksepteres dette av selger under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som denne kontrakts kjøper, herunder en for selger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse samt overtakelse av evt. inngåtte endrings-/ tilleggsavtaler.

Forannevnte forhold er en forutsetning for at skjøtet ikke skal utstedes til kjøper, men direkte til den kjøper måtte utpeke på det tidspunkt leiligheten er klar for overtakelse. Kjøper har ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier og som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten. Resalget må reguleres av opprinnelig kjøpekontrakt med tilhørende vedlegg.

Kjøper er gjort kjent med at alle tegninger, perspektiv, planer, evt. 3D-illustrasjoner og bilder i prospekt er av illustrativ karakter, og derfor kan inneholde innredning og detaljer m.v. som ikke inngår i avtalen.

2.0 GENERELLE FORUTSETNINGER

Leveringsbeskrivelsen beskriver hvilken teknisk standard som inngår i leveransen og omfatter komplett leveranse opp til beskrevet kvalitet. Leveransen utføres i henhold til forskrifter og standarder som nevnt under. Dersom det ikke er beskrevet spesifikke bestemmelser i kontrakt, gjelder følgende:

- Offentlige lover, forskrifter og standarder legges til grunn for krav til utførelse og materialbruk.
- **NB! For øvrig gjelder Byggeforskriftene av 1997, oppdatert 2007.**



LEVERANSE FELLESANLEGG

3.01

Fellesanleggene defineres som alle arealer som ikke ligger innenfor en leilighets eksklusive arealer, kalt bruksareal(det areal som ligger innafor ytterveggene, inkl arealet for innervegger)

- Evt. felles boder
- Evt. felles tekniske rom
- Garasje-/carportanlegg
- Utvendige tak og fasader og svalganger
- Utvendig fellesanlegg, som atriumet etc

3.02 INTERNE GANGVEGER OG TRAPPER I TERRENG

Brann/ rømningstrapper fra svalgang og til terreng bygges iht. brannforskriftene

3.03 PARKERING

Det leveres parkeringsplass under tak til hver leilighet.

Det er 9 parkeringsplasser under tak på leilighetsplanet, og 6 stk på nivå under.

3.04 BODER.

Se tegning.

3.05 AVFALLSROM

Ikke klarlagt pr dato

3.06 FELLES UTEAREALER

- Felles gangarealer/ svalganger: 30x30 betongheller eller komposittbord.
- Lekeplass/atrium.
- Teknisk rom: Ikke klart
- Heis: Felles disposisjon, fra sydfløy ned til butikkssenteretasje.

LEVERANSE LEILIGHETER**4.1 GULV / DEKKE**

Gulv/dekke: På eksisterende tak. Teknisk spesifikasjon kommer senere

4.2 UTVENDIGE VEGGER**Yttervegger mot oppholdsrom**

- 36x148mm reisverk + 48x48 krysslågt innføring (plass for tekniske fag)
- Totalt 200mm isolasjon.
- Innvendig monteres dampspærre og veggplater ut i fra standard sortiment.(se romskjema for mer detaljer)
- Utvendig monteres vindspærre, utlekting og steniplater/ betongoverflate, evt. noe innslag av treverk i staffasje.

4.3 TAK

Derbigum eller tilsvarende bitumen-/asfaltbaserte produkter. Detaljer kommer senere...

4.4 INNVENDIGE VEGGER

- Veggene bygges i 36x68/98/148 etter behov for tekniske fag.
- Alle vegger som grenser til soverom isoleres med 70mm.
- For type kledninger, se overflateskjema

**4.5 GULV - HIMLING****Himling**

- Isoleres med 300-350 mm mineralull.
- 60x120cm hvitmalte plater, og malte gipsplatehimlinger.

4.6 VINDUER

- Hvit, med aluminium eller pvc. Vedlikeholdsfrie utvendig overflater.
- 6+4 mm støyreducerende glass.
- 2-lags energiglass iht. TEK -07.

4.7 DØRER

Ytterdører

- Hvit
- Dørvidere i børstet stål eller tilsv.
- Hvite foringer

Balkong-/ terrassedør

- Hvit
- 2 lags energiglass
- Hvite foringer

Innvendige dører

- Hvit
- Vridere av børstet stål eller tilsv.
- Alle innvendige dører leveres med flat terskel pga. luftsirkulasjon av ventilasjonsanlegg.

4.8 KJØKKEN, BAD GARDEROBER

Kjøkkeninnredning:

- Sigdal, type Scala med fritt fargevalg fra vår palett.
- Standard kjøkken leveres som takhøyt.
- Benkeplate av laminat.
- Oppvaskbeslag av rustfritt stål for nedfelling, samt blandebatteri for oppvaskmaskintilkobling.
- Bøyler i børstet stål eller tilsv.
- Egen kjøkkentegning følger hver bolig



Baderomsinnredning:

- Talgø Breeze
- Med innredningen leveres speil, lyslist, heldekkende vask og ett greps blandebatteri.
- Egen innredningstegning følger hver bolig.
-



Garderobeskap

- Skyvedørsgarderobe i gang og hovedsoverom. 100 cm garderobeskap til øvrige sengeplasser.
- Hvit utførelse

4.9 LISTVERK

Listverk :Leveres hvitmalt. Spikring vil være synlig når ferdigmontert.

4.10 ELEKTRISK INSTALLASJON

Elektrisk anlegg leveres komplett og iht. forskrifter. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilvarsler. Elektriske punkt og ledninger monteres som skjult anlegg. Evt. punkt på vertikal lyd/brannskillevegg legges som åpent anlegg pga. tekniske krav til lyd/brann. .

Lampe-, bryter- og stikkontaktpunkter beregnes etter tabell 1 og 2 nedenfor.

Tabell 1

Rom	Lampepunkt	Lysbrytere	Enkle stikkontanter	Doble stikkontakter
Utvendig v/ inngang	1 (lampe leveres)		1	
Utvendig på balk./terrasse	1 (lampe leveres)			1
Gang	2	2 (+1 til utv. lys)		2
Stue	2	2 (+1 til utv. lys)		7
Kjøkken	2 (1 lysarm. u. oversk. lev.)	2		2
Bad/vask	2 (1 lysarm. i lyslist lev.)	1		2
Utvendig sportsbod	1	1		1
Soverom 1	1	1		2
Soverom 2	1	1		2
Soverom 3	1	1		2



Evt. fellesbelysning vil bli avmålt på egen måler og betalt av fellesskapet/ sameiet.

Til div. utstyr/installasjoner leveres i tillegg følgende punkt:

Tabell 2

Utstyr / installasjon	Stikkontakt	Bryter/ termostat	Ant. punkt	Kommentar
Komfyr	1		1	
Oppvaskmaskin	1		1	Enkel stikk. i oppvaskbenk.
Kjøleskap	1		1	Enkel stikk. bak kjøleskap
Ventilasjonsanl.	1		1	Enkel stikk.
Varmekabel		1	1	Bryter m/ regulering for termostat, ved dør til bad
Vaskemaskin og tørketrommel	1		1	Dobbel stikk. ved vaskemaskin
Varmtvannsbereder	1		1	Enkel stikk. over varmtvannstank.
Ringeanlegg			2	Klokke i gang og trykknapp ved inng.
TV			1	Leveres kun røropplegg, ikke kabler og kontakter
Telefon			1	Leveres kun røropplegg, ikke kabler og kontakter
Internett			1	Leveres kun røropplegg, ikke kabler og kontakter
Varmeovn 1500 W på stue			1	Stikk. ved siden av ovn
Varmeovn 500 W i entre / VF			1	Stikk. ved siden av ovn
Varmeovn 500W på sov			1	Stikk ved siden av ovn

Hvitevarer: Se egen beskrivelse.

Garasjeanlegg/parkeringsplass: Lysarmatur på fellesareal, samt elektrisk pkt på hver parkplass for evt. motorvarmer.

4.11 SANITÆRANLEGG

200 l VV-bereder: Monteres i bad / vaskerom

Avstengningskran og avløp for vaskemaskin: Monteres på bad / vaskerom

Sanitærutstyr: Leveres i hvit farge, blandebatteri og tappekraner er forkrommet.

Dusjkabinett: 90x90 med dusjbatteri.

Klosett: Vegghengt Wc i hvit porselen.

Kjøkken: Ettgreps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin, samt kjøkkenbeslag med to kummer.

Utekraner: 3-4 stk plasseres i gang/-fellesarealer.

Vaskekar i rustfritt stål leveres på vaskerom.

4.11 VENTILASJONSANLEGG

Ventilasjonsanlegg

- Leveres som balansert anlegg med varmegjenvinning.
- Aggregat monteres på bod/ vask.

4.12 OVERFLATEBEHANDLING - MALERARBEIDER

Utvendige flater:

- Leveres som fasadeplater. Evt. innslag av treverk i på enkelte partier. Noen betongoverflater iht. tegn.
- Tilnærmet vedlikeholdsfrie fasader

Innvendige overflater: i hht. overflateskjema nedenfor. I standardleveringen kan man velge mellom 5 ulike farger på vegger, samt 2 ulike typer vegg/-gulvflis flis uten tillegg i pris. Av parkett velges en type natursortering av god kvalitet.

ROM	VEGGER	GULV	* HIMLING
Stue / kjøkken	Sparklet og malte overflater	Parkett, Eik Salsa	Malt gips/ hvite takplater
Entre	Sparklet og malte overflater	Parkett, Eik Salsa	Malt gips/ hvite takplater
Soverom 1	Sparklet og malte overflater	Parkett, Eik Salsa	Malt gips/ hvite takplater
Soverom 2	Sparklet og malte overflater	Parkett, Eik Salsa	Malt gips/ hvite takplater
Soverom 3	Sparklet og malte overflater	Parkett, Eik Salsa	Malt gips/ hvite takplater
Bad	Flis	Flis	Malt gips/ hvite takplater
Bod	Ferdigmalte veggplater	Pergo, Promo Eik lam.	Malt gips/ hvite takplater
Vask	Fibo trespo våtromsplater	Gulvbelegg	Malt gips/ hvite takplater

4.13 BALKONGER / TERRASSER /REKKVERK

Balkonger : Utføres med vedlikeholdsfrie materialer

Rekkverk: Glass og stål, se fasadeplan

4.14 BRANNVERN

Kombinert sentral for alarm og brann i hver leilighet.

1 stk 6 kg,s brannslukkingsapparat.

TILLEGGS-/ENDRINGSKONTRAKTER

Eventuelle endringer tas opp spesielt.

Det vil bli satt opp eventuell priskonsekvens for slike endringsbestillinger.

ANNET

Det som er stiplet på tegning, leveres ikke.

Følgende er ikke inkludert i leveransen:

- Lamper og lysarmaturer, annet enn det som er nevnt i denne leveringsbeskrivelse.
- Møbler

4.15 DIVERSE FORBEHOLD

- Illustrasjonstegninger i prospekt kan avvike fra standard levert ytelse.
- Ventilasjonsanlegg kan høres når det er i drift
- Oppgitte areal på rom kan variere + - 5%
- Det tas forbehold om at enkelte produkter kan gå ut av produksjon, eller bli erstattet av tilsvarende produkt

5.01 EIENDOMMEN

Alle boligene vil få eget seksjonsnummer, og vil være medlem i sameiet med totalt 15 leiligheter. Sameiet skal være ansvarlig for alle fellesoppgavene som utvendig vedlikehold, brøyting, felles forsikring etc.

5.02 FELLESGIFTER / FORRETNINGSFØRER

Eierforholdet reguleres av Lov om eierseksjoner av 23. Mai 1997, nr. 31. Sameiet har sikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet tilsvarende 1G. Pr. overtagelsesdato betales i tillegg til kjøpesum og omkostninger et beløp til sameieinvesteringer/forskudd på fellesutgifter, kr. 1000,-, slik at sameiet har en fornuftig startkapital til etablering av sameiet. Selger forplikter seg til å betale løpende fellesutgifter på usolgte enheter samt sameieinvesteringer.

Utbygger vil etablere sameiet med vedtekter før overlevering av boligene finner sted. Kostnadene som påløper sameiet fordeles i forhold til størrelsen på seksjonen (sameiebrøken).

5.03 LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi for leilighetene fastsettes av Fræna kommune.

5.04 KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter vil bli fastsatt av Fræna kommune ved ferdigstillelse av bygningene, og faktureres direkte til hver seksjonseier.

5.05 TEGNINGER

Alle areal fremgår av tegninger vedlagt kontrakt, og oppgis i BRA (bruksareal)
Evt. carport, parkering, fellesarealer og balkonger er ikke medtatt i oppgitte BRA.

BETALINGSBETINGELSER

Kr 300.000,- av kontraktsbeløpet innbetales innen 14 dager etter inngåelse av kontrakt.
Resterende del av oppgjør betales før overtagelse. (En vil ikke kunne overta leilighet uten at bekreftet oppgjør legges frem)
Eventuelle tilleggs-/ endringsarbeider faktureres ved utførelse, eller etter avtale.

Det må stilles en finansieringsbekreftelse for kjøpesummen inkludert omkostninger.



Omkostninger utgjør:

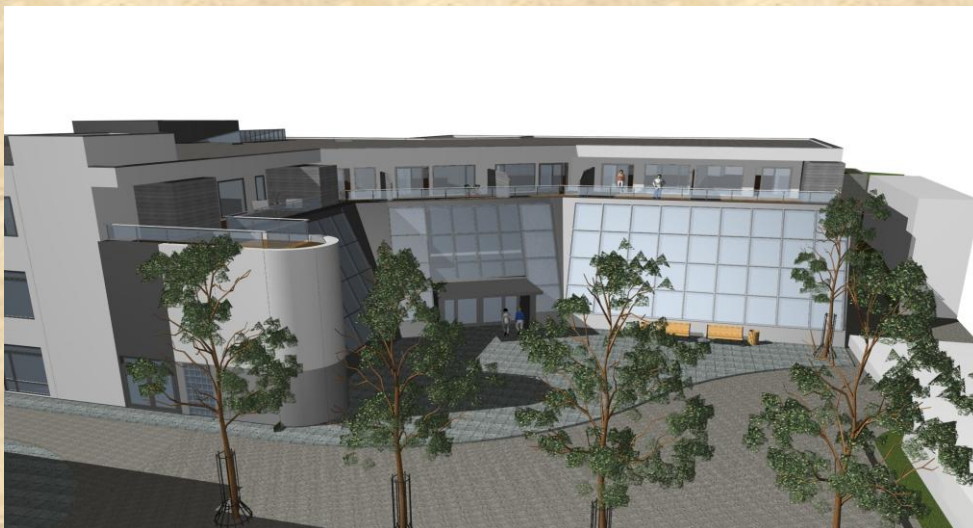
Dok.avgift utgjør 2,5% av den totale kjøpesummen av leiligheten.

Tinglysingsgebyr skjøte p.t.

kr. 1.548,-

Tinglysingsgebyr pr pantobligasjon p.t.

kr. 1.935,-





Prisliste

Leil nr	Ant. rom	Areal	Utv. bod	Garasje	Pris
1	4	106 m ²	4 m ²	Ja	3 600,000,-
2A	3	85 m ²	4 m ²	Ja	2 890,000,-
2B	3	85 m ²	4 m ²	Ja	2 970,000,-
2C	3	85 m ²	4 m ²	Ja	2 945,000,-
2D	3	85 m ²	4 m ²	Ja	2 915,000,-
3A	3	96 m ²	4 m ²	Ja	2 950,000,-
3B	3	95 m ²	4 m ²	Ja	2 950,000,-
4A	2	62 m ²	3 m ²	Ja	2 290,000,-
4B	2	66 m ²	3 m ²	Ja	2 180,000,-
5	3	79 m ²	4 m ²	Ja	2 390,000,-
6	3	84 m ²	4 m ²	Ja	2 290,000,-
7	3	77 m ²	4 m ²	Ja	2 430,000,-
8	4	112 m ²	4 m ²	Ja	3 600,000,-
9	3	96 m ²	4 m ²	Ja	3 090,000,-
10	¾	112 m ²	4 m ²	Ja	3 595,000,-

Solgt!