

Leveransebeskrivelse

Utbygger/Selger: Peab Eiendomsutvikling AS

Arkitekt: LINK Arkitekter

Eiendomsmegler: ASK Eiendomsmegling

Generelt

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for boligprosjektet Lille Bytorget i Sarpsborg Kommune. Beskrivelsen er utarbeidet som en orientering om byggets viktigste bestanddeler og funksjoner. Dersom det for prosjektet forekommer avvik mellom prospekt, plantegninger, leveransebeskrivelse eller øvrig salgsinformasjon, så er det denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Utbygger har rett til å foreta endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige uten at den generelle standarden forringes. Prosjektet Lille Bytorget består av 46 leiligheter fordelt over 5 plan samt p-kjeller i hjertet av Sarpsborg sentrum. Prosjektet har forventet byggestart Q2 2026 med estimert byggetid på ca. 18 mnd. Prosjektet ligger innenfor reguleringsplan «Kvartal 37» Vedtatt 21.09.2023. Søknad er sendt til behandling. Selger tar forbehold om at søknad og nødvendige igangsettingstillatelser innvilges av Sarpsborg kommune. Det prosjekteres og bygges iht. byggeteknisk forskrift 2017 (TEK17). Frister for forhåndsbefaringer og overleveringer vil bli fastsatt i kontrakt med megler. Fellesarealene vil overleveres før overtakelse av selve leilighetene. Selger/Utbygger overtar arealene simultant av totalentreprenør. Og vil i den forbindelse ta med seg representanter fra kjøperne, da styret enda ikke er satt på dette tidspunkt. Vi anser det da som en komplett overlevering til sameiet. Mindre endringer av de oppgitte arealene kan forekomme da detaljprosjekteringen kan medføre endringer ved konstruksjoner, materialoppbygging eller fremføring av tekniske anlegg (f.eks. vann, varme og ventilasjon). Tekniske anlegg (eks. vannskap og elektroskap/signalskap) med fremføringer og innkassinger til disse, vil ikke være inntegnet i kontraktstegningene. Utbygger sørger for at endelig plassering er hensiktsmessig ut fra byggets helhetlige utforming. Endelig plassering av sjakter for tekniske føringer kan bli endret i forhold til kontrakttegningens plassering etter detaljprosjekteringen. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Det leveres heis til parkeringskjeller fra alle boligetasjer og felles trapp/trappesjakt i støvbundet betong utførelse på trinn og gulv.

Om 3-D illustrasjoner

Prospekt, nettpresentasjoner og annet materiell som tegningsmateriell etc. kan vise elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Eksempler på dette kan være møblering, fargevalg/ fargesetting, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer i fasader og fellesareal, materialvalg, beplantning m.m. Tegninger og illustrasjoner i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er sjakter, evt. innkassinger, vvsføringer, sikringsskap og fordelerskap ikke komplett inntegnet eller vist på perspektiver. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres etter egen kjøkkentegning. Boligen leveres i samsvar med lydkravene i NS 8175:2012 klasse C. Denne lydklassen tilfredsstiller kravene i Byggeteknisk Forskrift (TEK 17). Vi gjør oppmerksom på at opplevelsen av lyd/støy er individuell, slik at det enkelte kan oppfatte lyd/støy som sjenerende selv om lydkravene er oppfylt. Peab Eiendomsutvikling AS tar ikke på seg ansvar for skadedyr som for eksempel fluer, mus, maur og div insekter som kan opptre i boligen. Dette gjelder også dyr av type skjeggkre, sølvkre, saksedyr m.m. Skyldes forholdet at boligen ikke er bygget på godt faglig vis (for eksempel feil montering av musebånd, manglende tetthet, fuktproblemer etc.) vil dette behandles iht. de ordinære reglene om mangler i bustadsoppføringslova. Det kan forekomme mindre endringer i plassering av vinduer, dører m.m. i den enkelte leilighet som følge av konstruksjonsmessige hensyn eller for ivaretagelse av uforutsette detaljer av teknisk art som er nødvendig for leilighetens og byggets funksjoner. Selger forbeholder seg retten til å velge flis-/ parkett type fra anerkjente leverandører. Prøver vil bli tilgjengelig hos megler.

Organisering og fordeling av kostnader til drift av arealer for felles funksjoner

Lille Bytorget vil bli bestående av 46 leiligheter og vil bli organisert som et boligsameie etter Eierseksjonsloven av 01. januar 2018.

Konstruksjoner

Byggene oppføres med betong, stål og trekonstruksjoner. Etasjeskiller leveres i støpt betong/plattendekke/hulldekke. Lyd og brannskille mellom boenhetene. Yttervegger av bindingsverk med utvendig trekledning. Det kan forekomme betongvegger der prosjektering tilsier det. Spesielt mellom leilighetsskillevegger. Der vil det også forekomme overganger/fuging mellom gips og betong. Det vil være synlige fuger i takene der betongelementene skjøtes. Alle balkonger føres opp i betong og/eller treverk. Balkongene leveres i tett utførelse for å unngå vann på underliggende plan, drypp forekommer fra kantene og ned på underliggende balkong. Tremmegulv på balkonger og terrasser leveres i trykkimpregnert materiale. Rekkverk leveres som lakkert stål-, aluminium spilerekkverk, glassrekkverk eller vegg. Terrasser på bakkeplan i 1. etasje utføres i trykkimpregnert trevirke uten rekkverk. Høyde på alle rekkverk i tråd med

aktuelle krav. Mot innvendig gårdsrom vil det for noen vinduer/dører kunne forekomme ekstra lydtiltak. Generelt innvendig romhøyde er minimum 2,4 meter. Nedforet himling i baderom, bod/ vask og entre kan det forkomme høyde ned mot 2,2m. I tillegg kan det komme generelle nedkassinger/innkassinger som påvirker romhøyden, som eksempel der det er overliggende terrasse eller tekniske føringer til kjøkken.

Utomhusarbeider / Fellesområder

Alle hageanlegg og fellesområder vil bli opparbeidet. Interne veier blir dekket med betongstein. Mellom husene vil det bli et fellesareal med gress og betongheller. Alle markterrasser i forbindelse med leiligheter vil få hekk. Utomhusplanen er veiledende og ikke ferdig detaljert fra utbyggeren. Endringer vil kunne forekomme i forbindelse med detaljprosjektering. Endelig ferdigstillelse av utomhus arealer vil først skje når årstiden tillater det. Det vil bli satt opp et enkelt utekjøkken (se illustrasjon), lekestativer og sandbelagt aktivitetsbane i fellesområdet som skal innby til sosialt samvær og felleskap.

Sportsboder

Hver leilighet får tildelt bruksrett til 1 stk. sportsbod plassert i underetasjen/garasjen. De er lokalisert i et eget område adskilt fra parkeringskjeller. Leiligheter over 50 m² blir tildelt bod på ca 5m². Leiligheter under 50 m² blir tildelt bod på minimum 2,5 m². Stikkontakt i boden kan bestilles som en del av tilvalg. En sportsbod benyttes til oppbevaring av utstyr som hovedsakelig brukes ute, for eksempel sykler, sportsutstyr, hageredskaper, hagemøbler etc. I tillegg kan sportsboden ha plass til avfallshåndtering.

Parkering

Det bygges garasje under bygget. Parkeringsplass kan kjøpes i tillegg for kr. 400.000,-. Det blir tilrettelagt for lading av el-bil, som kan monteres for kjøpers regning/tilvalg. Det legges til grunn parkeringsbredde fra 2,5m. Det vil også forekomme lokale nedforinger/innsnevninger pga konstruksjoner eller tekniske installasjoner. Parkeringskjeller leveres delvis malt/primet/ støvbundet. Det etableres ikke sluk og oljeutskiller. Vannansamlinger kan forekomme som følge av snøsmelting på biler eller vann som følger med bilene inn i garasjen, og må ivaretas av sameiet. Parkeringskjeller leveres med garasjeport og 1 stk portåpner medfølger per p-plass. Ladepunkt kan bestilles som tilvalg (abonnementsløsning tegnes av styret i forkant), effekt blir regulert og styrt av samtidighet belastning. Det avsettes egne arealer i kjeller for sykkelparkering.

Renovasjon

Det vil bli opparbeidet en miljøstasjon med nedfelte avfallsdunker for sortering iht. kommunens krav. Miljøstasjonen vil bli plassert ut mot veien.

Innvending behandling i leilighet

Himlinger

Himlinger leveres hovedsakelig med sparklet og malt betong og synlige fuger til prefabelementer. Entre og bad leveres med nedgipset malt himling. Det kan forekomme nedhengt systemhimling i boder. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult over himling, innkassinger og kjøkkenskap. Det vil kunne forekomme nedføring/innkassing i rom det er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav, konstruksjon eller tekniske føringer. Innkassinger vil ha den samme overflatebehandling som øvrige overflater.

Gulv

Gulv på bad, wc og vaskerom leveres med storformat 60x60 fliser. Mosaikkfliser 5x5spå gulv i dusj sone. Sluk på bad med lokal nedsenket dusj sone. Aquastop (ikke sluk) i boder med vaskemulighet. Øvrige rom i leiligheter over 100 m² leveres gulv som 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett. Øvrige rom i leiligheter under 100 m² leveres gulv med laminat type Nordic Fresh Pergo eller lignende. Parkett kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Vegger

På bad leveres vegger med storformatlyse 60 x60 fliser. Resterende innvendige vegger sparkles og males. Overflatene for maling og sparkling leveres i klasse K2. På WC og vaskerom vil det bli levert malte vegger og sokkelflis mot gulv. Innvendig bod vil leveres med malte vegger og parkett eller laminat. Det kan velges mellom fire utvalgte standardfarger, begrenset til én farge per rom. For ønsker om avvikende farger henvises det til digital tilvalgskatalog i Rucoria. Malte gipsvegger kan vise synlige skjøter ved ulik lyssetting.

Kjøkken

Det er medregnet kjøkkeninnredning fra Strai Sarpsborg, her kan det kostnadsfritt velges mellom fem ulike forhåndsbestemte farger/ paletter på standarsleveransen. Takhøye skap kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen under forutsetning av at det er

plass til dette. Det leveres integrerte hvitevarer fra Electrolux med oppvaskmaskin, komfyr og induksjonskoketopp. Leiligheter over 60 m² leveres forberedt for integrert kjøøl/fryseskap. Kjøøl/fryseskap leveres ikke som standard, men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. For leiligheter under 60 m² leveres det avsatt plass til frittstående kjøøl/fryseskap. Integrert kjøøl/fryseskap kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Benkeplate i laminat 20 millimeter tykk. Her kan det kostnadsfritt velges mellom fem ulike uttrykk og farger. Det leveres enkel oppvaskkum med ettgrep blandebatteri med stengeventil for oppvaskmaskin. Her kan det velges mellom to ulike forhåndsbestemte typer blandebatteri fra Tapwell (el.lign) kostnadsfritt. Avtrekkshette over koketopp leveres som et eget integrert ventilasjonsanlegg for leiligheter under 60 m². Øvrige leiligheter levers med kullfilterløsning i hette over koketopp. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjon, avløp eller vanntilførsel. For hver leilighetstype vil det bli utarbeidet standard kjøkkentegning fra kjøkkenleverandør. Kjøpere vil i tilvalgsprosessen kunne få muligheter for individuell tilpassing og velge design på innredning, med valgte kjøkkenleverandør for prosjektet innenfor gitte frister.

Bad

Som utgangspunkt leveres en standard badersmodul/-møbel på 80 cm til leiligheter over 75 m². For leiligheter under 75m² leveres badersmodul/-møbel på 60 cm. Selger forbeholder seg retten til å avklare størrelse av badersmodul/-møbel i detaljprosjekteringen. Badersinnredning leveres fra Viking Bad eller tilsvarende anerkjent leverandør. Denne består av et servantskap, servant med ettgrep servantbatteri, speil med lyslist samt stikkontakt. Det leveres veggmontert klosett i hvitt porselen. I tillegg monteres dusjebatteri og dusjvegger av glass.

Garderobe

Det leveres ikke garderobeskap som standard, men dette kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen hos kjøkkenleverandøren. Mulig plassering er antydnet på salgstegning. Det tas forbehold om at plassering av garderobeskap må tilpasses detaljprosjekterte løsninger.

Innvending dører

Leilighetene leveres med klassisk hvite tredører, karmen og glatte gerikter i hvit utførelse og synlige spikerhull. Dørvidere/ håndtak leveres i børstet utførelse. Valg av andre innerdører gjøres som tilvalg.

Vinduer/balkongdører

Balkongdører og vinduer leveres i alubeslått tre. Balkongdører som skyve- eller slagdør leveres i henhold til tegning.

Listverk

I rom med parkett/laminat monteres gulvlist med samme uttrykk som gulv med synlige spiker- eller skruehull. Listverk fuges ikke mot vegg, her må påregnes synlig sprekk som følge av toleranseavvik på sparklete skjøter og bygging av vegger i henhold til norsk standard. Innvendige dørkarmer belistes med glatte gerikter i hvitmalt utførelse og med synlige spikerhull. Overgang mellom vegg og tak leveres uten lister. Gips i vindussmyg sparkles og males. Mellom smyg og vinduskarm fuges det ikke, og det må påberegnes noe ujevn kant.

Tekniske installasjoner

Oppvarming

For effektiv og kostnadsbesparende oppvarming tilknyttes alle leilighetene et sentralt varmeanlegg med fjernvarme. Vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom med egen termostat til hver sone/rom (noen rom kan ha flere soner) Det vil forekomme noen rom (eks. bod) som ikke får gulvvarme. Dette styres av energiberegningene. Leilighetene leveres hovedsakelig med skjult elektrisk anlegg, med unntak av enkelte punkter og anlegg på lydvegger som stedvis får åpent anlegg. Det kan også forekomme kanaler til installasjoner til betongtakene eks brannalarm. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter gjeldende NEK 400. Stikkontakter vil komme på vegg med bryterstyring og kjøper må selv ordne (eller bestille i tilvalgsprosess) plassering og montering av lampepunkter. Det leveres LED spotter i himling på bad og entre. Det vil bli montert stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel plassert på enten bod eller bad. På terrasse / uteplass leveres belysning på vegg, samt én utvendig stikkontakt. Det vil leveres LED lampe i WC og bod samt belysning på overskap i kjøkken. Det forberedes for ettermontering av utvendig solskjerming/screen i fasade.

Energimerking

Boligens energiklasse er Grønn A.

Sanitær

Komplett utvendig og innvendig sanitærarbeider leveres ihht. forskrift. Hovedstoppekran leveres i hver leilighet, og monteres i rørskap. Det er avsatt plass og monteres opplegg for vaskemaskin med kaldtvann/avløp på bad, vaskerom eller bod, som anvist på tegning. Vaskemaskin følger ikke leveransen. De stedene vaskemaskin settes på rom uten sluk, leveres det Aquastop ventil i henhold til tekniske krav. Måling av vann og energi vil kunne måles individuelt for hver enkelt leilighet.

Lås

Alle ytterdører vil bli levert med elektronisk låsesystem. Hovedinngang vil få porttelefon. Alle leilighetsdører vil bli levert med 3 stk nøkler og hengelås med kode til bod. Mulighet for å bestille elektronisk lås på leilighetsdør vil kunne bestilles som tilvalg.

Ventilasjon

Det installeres eget balansert ventilasjonsanlegg for hver boenhet. Aggregat plasseres der det er mest hensiktsmessig (fortrinnsvis tak).

Tv/Data

Leilighetene blir levert med fiber og trådløst bredbånd. Det vil bli levert med et punkt under TV. Utbygger vil innhente samlet tilbud for prosjektet og gjøre kollektiv avtale med binding til signalleverandør. Det leveres ekstra spikerlag til der TV er tegnet inn på salgstegningene. Dette kan ikke flyttes, men det kan bestilles ekstra som tilvalg.

Brannslukningsutstyr

Det leveres brannslukningsutstyr iht. forskrifter. Det installeres boligsprinkel med synlige sprinklerhoder.

Delingstjenester

Bildelingsordning. Sammen med Dahles Auto i Sarpsborg vil Byggherre tilby beboere bildelingsordning det 1. driftsåret. Det vil være tilgjengelig en el-bil kun for sameiets beboere. Bilen vil ha en fast garasjeplass med lademuligheter. Ettersyn og pleie av bil vil bli håndtert av Dahles Auto jevnlig. Beboere må leie bil på timesbasis/døgnbasis og må selv betale for opplading av bil etter endt bruk. Løsningen vil være app styrt. Etter utgang

av 1. driftsår, må styret selv ta stilling til om de ønsker å videreføre avtalen og kostnadene for dette. Felles vaskerom. Det vil i 1. etg. i bygget bli etablert et vaskerom som kan brukes av sameiets beboere. Her vil det være tilgang til 1 stk. vaskemaskin og 1 stk. tørketrommel med appfunksjon for booking og betaling. Felles verksted. Utbygger vil også etablere et felles verksted som vil bli enkelt utstyrt med diverse verktøy som sameiets beboere fritt kan benytte seg av. Verkstedet vil bli beliggende i 1. etg. I bygget med direkte utgang til terrasse og bakgård.

Tilvalgsmuligheter

Utover de tilvalgsmuligheter som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for individuell tilpassing og tilvalg. Tilvalgene gjelder overflater, enkelte veggplasseringer, fargevalg, baderomsinnredning m.m. Alle tilleggs-/endringsbestillinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Selger utarbeider en tilvalgsportal i Rucoria hvor priser og frister for beslutninger vil fremkomme. Det tas forbehold om at tilvalgsmulighetene vil bli begrenset ettersom arbeidene skrider frem på byggeplassen. Det vil ikke være anledning til å trekke ut leveranser eller benytte annen leverandør enn hva utbygger har engasjert i prosjektet. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjon, elektriske installasjoner eller vann og avløpsopplegg, dog vil endelig plassering av stikk inngår i elektro tilvalgsmøte. Det gis ikke fradrag i kjøpesum ved tilvalg selv om kjøper evt. ser på ny utførelse som rimeligere enn standardutførelsen. Noen av plantegningene viser en stiplet linje som indikerer muligheten for et ekstra soverom. Denne endringen er forslagsmessig og må besørges/bekostes av kunde gjennom tilvalgsprosessen. Det er forberedt for ettermontering av utvendig solskjerming/screen i fasade. Der det ikke allerede er montert solskjerming vil det bli mulighet for å bestille som tilvalg. Det vil bli tilrettelagt for tilvalg på ladeboks til garasje.

Endringer

Endringsforespørsler utover tilvalgene som tilbys i den digitale tilvalgsportalen må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det tas forbehold om begrensninger i hvilke endringer som kan godkjennes og utføres, eks; vil det ikke gis mulighet for endringer som er til hinder for rasjonell produksjon og oppsatt fremdrift eller endringer som ikke er i tråd med det offentlige tillatelser eller forskriftskrav. Typiske endringer som ikke tillates er endringer av bærekonstruksjon, vindusform, fasade, sjakter, ventilasjon og plassering av vann og avløp. Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i leiligheten, hverken eget arbeid eller bruk av egne håndverkere/leverandører før leiligheten er overlevert. Endringsforespørsler har en fast oppstartskostnad for å dekke kostnader til administrasjon og rådgivning, betaling for

endrings- eller tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom kjøper og selger, skjer i forbindelse med sluttoppgjøret.

FDV

Ved overlevering vil det leveres enkel FDV/ brukerveiledning til hver leilighet – og sameiet. Dokumentasjon fremkommer i kundeportalen Rucoria. Ved forespørsler/ønske om ytterligere dokumentasjon kan dette bestilles av rådgiver/entreprenør mot godtgjørelse.

Generell informasjon

Sarpsborg kommune fakturerer avløp og renovasjon direkte til eierne av hver boligseksjon. Lyse energiservice som sitter med vann og energimålere vil sende faktura direkte til boligeier med seksjonens forbruk.

Forbehold

Ved salg av boliger som skal oppføres senere enn salgstidspunktet er utbygger avhengig av en viss fleksibilitet for å sikre at prosjektet kan gjennomføres på en rasjonell og effektiv måte, samt at det kan gjøres tilpasninger og endringer som viser seg å være nødvendige eller hensiktsmessige. Før og i utbyggingsfasen er det derfor nødvendig å ta visse forbehold. Forbeholdene utgjør en del av kjøpekontrakten og kjøper oppfordres til å gjøre seg godt kjent med dem. Forbehold relatert til forhåndssalg, organisering av prosjektet og nødvendige endringer er i tillegg spesifikt regulert i kjøpekontrakten. Det kan også fremgå konkretiserte forbehold på illustrasjoner og tegninger.

Prosjektet forventes igangsatt i løpet av 2. kvartal 2026 og forventes ferdigstilt ca. 18 måneder etter oppstart. Kjøper vil akseptere og medvirke til en eventuell reseksjonering og andre eventuelle disposisjoner som kreves for å realisere prosjektet, og vil på selgers forespørsel undertegne søknader og øvrige dokumenter.

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid for nødvendige offentlige godkjenninger og eventuell justering av fremdrift for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette. Utbygger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken som ikke er kjent på salgstidspunktet. Slike pålegg kan få betydning for leveransen. På salgstidspunkt er ikke alle forhold relatert til utomhus arealer avklart, og det kan forekomme endringer av støttemurer, beplantning, veier, etc. Landskapsplanen er foreløpig. Utomhus arealer blir ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater det. Det vil således kunne være utomhus arbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet. Det beplantes med ungtrær og -busker, som ved overtakelse ikke

vil tilsvare illustrasjonene i prospektet med fullvoksne trær og planter. Beplantning og eksisterende vegetasjon kan påvirke utsikt fra boligene.

Det kan forekomme avvik fra oppgitt areal på boliger, rom og terrasser. Arealer på de enkelte rom kan ikke summeres til boligens totalareal. Dette kan eksempelvis forårsakes av detaljering av balkongrekkverk, økt tykkelse på vegger eller behov for dypere sjakt. Det gjøres oppmerksom på at skisser, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet kun er av illustrativ karakter, og inneholder detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i leveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling. Det kan være forskjeller mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som gjelder. Tilsvarende gjelder ved forskjeller mellom leveransebeskrivelse og prospekt/ internettside.

I materialoverganger eksempelvis fra betongvegg og himling til stender og gips, vil det kunne forekomme sprekker/riss over tid på grunn av naturlige bevegelser i materialene. Dette er vanlig i nye bygg.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, andre endringer av boligens areal, uteareal, bæresystem, søyler eller liknende.

Det tas forbehold om endringer i utførelse og materialvalg, tekniske installasjoner, herunder sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner. Tekniske rørføringer vil i hovedsak bli skjult bak innkassinger. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen.

Utbygger vil organisere parkering på en måte som anses som mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelt bolig eller som et garasjeandelsanlegg/sameie. Selger forbeholder seg samtidig retten til å tildele parkering og boder på den måten som anses mest hensiktsmessig.

Det tas generelt forbehold om at faste valgte leverandører (eks. Strai kjøkken) kan endres dersom utforutsette hendelser eksempelvis leverandørkonkurs, forsinkelser, leveringsproblematikk etc. oppstår. Ved slike tilfeller forbeholder vi oss retten til å endre leverandør til annen anerkjent leverandør. / Utbygger kan endre priser og betingelser på usolgte boliger uten forutgående/ varsel. Utbygger står fritt til å bestemme boliger samt endre andelen antall seksjoner i sameie. De utearealer, herunder deler av grønndrag, som hører til byggetrinnet ferdigstilles når årstiden tillater det.

Utbygger vil også måtte tinglyse nye erklæringer/rettigheter på seksjonene som selges og som har med prosjektet å gjøre. Dette er for eksempel heftelser med rettigheter til felles kommunikasjonsaker, teknisk infrastruktur og andre anlegg og installasjoner i anledning prosjektet, og avklaring/etablering av rettighet i forhold til omkringliggende grunneiendommer og allmenheten. Dette er nye heftelser / rettigheter som en kjøper må akseptere.

Iht. Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Utbygger forbeholder seg retten til å innhente gjeldsopplysninger av kjøper.

Utbygger kan akseptere eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse fra interessent, herunder bl.a. akseptere salg til selskaper samt salg av flere boliger til samme kjøper. Det kan uansett ikke erverves mer enn to leiligheter. Utbygger kan uten nærmere begrunnelse nekte godkjenning av kjøp. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men utbygger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner § 23. Kjøper kan ikke uten utbyggers samtykke videreselge kjøpekontrakten før overtakelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Dersom utbygger gir samtykke, kan utbygger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalg og oppgjøret for dette. Utbygger krever et honorar stort kr 30 000,- for et evt. samtykke til videresalg. Meglers vederlag dekkes av utbygger med kr 36.000,- pr solgte leilighet.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og øvrig salgsmateriale. Illustrasjoner og perspektivtegninger i prospektet kan ha mangler og avvik fra endelig ferdigstillelse.

Det tas forbehold om trykkfeil.