



HALLINGTUNET TILLEGGSSKRIV



- SALGSBETINGELSER
- LEVERANSEBESKRIVELSE

Salgsbetingelser Hallingtunet

SELGER

Selger er Olav Thon.

PRIS

Priser fremgår av vedlagte prisliste, enten for kjøp eller leie av leilighet. Leilighetene selges/leies ut til fast pris og etter "første-mann-til-mølla-prinsippet". Selger står fritt til når som helst å endre priser og salgs-/betalingsbetingelser på ledige leiligheter og garasjeplasser.

BETALINGSBETINGELSER

10% av kjøpesummen innbetales innen 1 uke etter at kjøpekontrakt er signert. Denne innbetalingen skal være fri egenkapital, dvs. forutsetter ikke pant i den leiligheten som kjøpes. Resterende del av kjøpesum + omkostninger innbetales innen en uke før overtakelse.

Renter på alle forskuddsbeløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger. Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt håndpenger innen 30 dager fra bud/aksept, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg.

OMKOSTNINGER

Ved kjøp av leilighet kommer følgende omkostninger i tillegg til kjøpesummen: 2,5 % dokumentavgift av kjøpesummen. For leilighet 203 og 308 tilkommer kun dokumentavgift av tomteverdien, (da disse leilighetene ikke har vært bebodd), andel tomteverdi pr. leilighet er kr. 44.000,- som utgjør kr. 1.100,- i dokumentavgift.

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for skjøtet kr. 525,- tinglysingsgebyr pr. panterett inkl. pantattest kr. 697,-. Tilknytningsavgift parabolanlegg kr. 3.500,-. Det tas forbehold om endringer av offentlig avgifter og gebyrer, samt en formell godkjenning av dokument-avgiftsgrunnlaget hos Statens Kartverk.

BOPLIKT

Det er nullkonesjon i Flå kommune, dvs at det er boplikt på Hallingtunet.

SAMEIET

Leilighetene selges som eierseksjoner. Det er opprettet et eierseksjons sameie iht. Eierseksjonsloven. Seksjonseiere har full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut.

Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA).

Eierseksjonen vil tilhøre Hallingtunet Sameie som også omfatter garasjeanlegg. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen.

Vedtakter medfølger som bilag til kjøpekontrakt.

Kjøper er gjort kjent med at man kun kan erverve inntil to seksjoner i det samme sameiet, jfr. Eierseksjonsloven §22, 3.ledd.

FORRETNINGSFØRER

OBOS eiendomsforvaltning ved/ Geir Vislie
Tlf: 22 86 58 52 / 99 60 18 77
Pb.6668, St. Olavs plass, 0129 Oslo
www.obos.no www.styrerommet.net

FELLESUTGIFTER

Ved kjøp gjelder per tiden følgende fellesutgiftene:

Kr. 1.750,- for leiligheter på 46 kvm.
Kr. 2.010,- for leiligheter på 55,8 kvm.
Kr. 2.510,- for leiligheter på 75,4 kvm.
Kr. 2.790,- for leiligheter på 84 kvm.

Fellesutgiftene dekker felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, drift av bl.a. heis og garasjeport, forretningsførsel / revisjon, trappevask, kommunale avgifter, kabel-TV, felles drift av bygningsmassen.

Selger vil stå ansvarlig for fellesutgiftene på usolgte leiligheter frem til disse er solgt.

Forretningsfører vil i forbindelse med overtagelsen innkalle 3 måneders fellesutgifter som likviditetstilskudd for sameiet.

UTLEIE VILKÅR

Utleiepriser pr. måned følger av prislisten. Depositum betales enten med 3 x månedsleie.

Alternativt kan man kjøpe en "Leiegaranti" gjennom Norwegian Broker som koster 8% av depositum beløpet. Dette er et engangsbeløp. Depositum avtales nærmere i forbindelse med signering av leiekontrakt.

PARKERING

Innkjøring til p-hus er fra plassen foran bygget mot Riksvei 7.

Det er mulig å kjøpe parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Plassene selges fortløpende og er inkludert i prislisten. Det er totalt 25 stk parkeringsplasser i garasjeanlegget. Det er mulig å leie parkeringsplass for kr. 700,- pr måned for de som leier leilighet i bygget, så lenge det er plasser ledig. Resterende plasser vil være utvendige p-plasser.

Solgte plasser er organisert som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter. Det vil ikke gis anledning til videre salg av parkeringsplasser ut av sameiet. For de som kjøper bruksrett til parkeringsplass, er det kr. 100,- pr. mnd i driftsutgifter pr. parkeringsplass.

OVERTAGELSE

Hallingtunet ble ferdigstillet 1. oktober 2012. Overtagelse avtales nærmere med selger.

GARANTIER

Leilighetene selges iht. lov om avhendings av fast eigeendom (Avhendingslova) av 3. juli 1992 nr. 93 og annen bakgrunnsrett.

FORSIKRING

Hallingtunet er fullverdiforsikret via Sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

MATRIKKELE / ADRESSE

Eiendommen har matrikkelbetegnelse gnr. 25, bnr. 82 i Flå kommune. Seksjonsnummer til leiligheten fremgår av seksjoneringstegninger som følger som vedlegg til kjøpekontrakten.

Adresse er ikke endelig mottatt fra Flå kommune.

TOMT

Tomten er eiet og vil være et fellesareal eiet av sameiet.

Det vil muligens bli gjennomført fradeling / grensejustering i forbindelse med utbyggingen.

GRUNNBOK

Det er tinglyst en sikringsobligasjon med urådighetssperre til oppgjørsmegler. Denne er tinglyst som sikkerhet for kjøpers innbetalinger før hjemmelsovergang til kjøper blir tinglyst. Den er pålydende prosjektets samlede salgssum med sikkerhet i samtlige av eiendommens seksjoner. Denne heftelsen skal ved hjemmelsovergang til kjøper slettes fra eiendommens grunnboksblad.

Seksjonene overdras fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelse (herunder innbetaling av fellesutgifter).

Kjøper må akseptere tinglysing av eventuelle avtaler som er nødvendig i forbindelse med utbyggingen av prosjektet.

Ingen tinglyste servitutter i grunn.

REGULERING

Området er regulert til bolig, forretning, kontor, hotell og bevertning. Reguleringskart følger som vedlegg.

NABOFORHOLD

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i reguleringsplan/-bestemmelser.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er ikke fastsatt. Lignings-verdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 40 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

AREAL

Arealene som er oppgitt i prospekt, prisliste og på tegninger er angitt i BRA (bruksareal) og P-rom (primærrrom).

BRA = Bruksareal. Dette er leilighetens innvendig mål, innbefattet innvendige

boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg. Det er ikke medregnet eksterne boder, terrasser, balkonger, hager.
P-rom = Dette er leilighetens BRA-areal fratrukket innvendige boder og veggene til disse. Primærrom er oppholdsrom / stue, kjøkken, bad, entré samt ganger / trapperom mellom disse rommene.

LOVGRUNNLAG

Leilighetene selges iht. lov om avhendings av fast eiendom (Avhendingslova) av 3. juli 1992 nr. 93 og annen bakgrunnsrett.

KREDITTVURDERING

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittsjekk av kjøpere og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Ved en eventuell kredittsjekk vil kjøper få opplysning om dette.

OPPGJØR

Oppgjørsansvarlig er Selvaag Eiendomsoppgjør AS (orgnr.: 971 155 477).

FORBEHOLD / GENERELT

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger/informasjon i prospekt, annonse eller på hjemmeside, er det den endelige leveransebeskrivelse som gjelder.
Prospekt, tegninger, bilder, 3D visualiseringer og perspektiver som er benyttet i markedsføringen, er kun av illustrativ karakter og definerer ikke det nøyaktige innhold eller omfang av leveransen. Det er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse.
Det tas forbehold om måltaking i prosjektets plantegninger, da det er de endelige detaljerte arbeidstegninger det bygges etter.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men uten at den generelle standarden forringes. Kjøper aksepterer uten prisjustering at Olav Thon har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, sjakter, mindre endring av oppgitte areal på leiligheter/balkonger/terrasser eller lignende.

Selger forbeholder seg retten til fordeling og organisering av boder og parkeringsplasser på den måten som anses mest hensiktsmessig. Det kan være som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som særskilt næringseiendom.

Olav Thon står fritt til å endre leilighetsnummer og det tas forbehold om eventuell endring av antall seksjoner i bygningen. Olav Thon står fritt til å foreta fradeling/grensejustering av tomt.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i budgivers navn.

Olav Thon forbeholder seg retten til å bestemme om det aksepteres salg av flere leiligheter til samme kjøper og evt. til selskaper. Olav Thon kan nekte slik godkjenning uten nærmere begrunnelse.

Det tas forbehold om trykkfeil.

VEDLEGG

Leveransebeskrivelse, kjøpetilbud/midlertidig avtale, reguleringskart, utomhusplan (med forbehold om endringer).

Januar 2014

Leveransebeskrivelse

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveranse-beskrivelse og plantegninger.

I slike tilfeller er det alltid leveranse-beskrivelsen som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, garderobeløsninger, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Prosjektet er byggeanmeldt og bygges i henhold til tekniske forskrifter av 2007.

KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i stål, tre og/eller prefabrikkert eller plasstøpt betong.

Fasadeveggene utføres i bindingsverk,-isolert med mineralull. Utvendige fasader kles med trepanel eller lignende.

Balkongplater i ubehandlet betong. Disse er som en utvendig konstruksjon å anse og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær.

Innvendige vegger av stålstendere som isoleres og kles med gipsplater. Det er enkelte vegger med overflate i betong, som for eksempel mot trappesjakter og mellom leiligheter, samt enkelte innvendige vegger mellom for eksempel stue og soverom.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

GULV:

Alle rom er levert med 14mm eikeparkett som standard.

Keramiske fliser på bad i fargen hvit og grå, størrelse 20 x20 cm.

Det legges membran på gulv i bad.

VEGGER:

Malte vegger i brukket, hvit farge.

Keramiske hvite fliser på bad og wc, 20x20 cm.

Det legges membran på vegg i bad. Det legges ikke membran på vegg i wc og vaskerom.

TAK, HIMLINGER:

Innvendig tak består generelt av betong i alle rom, med unntak av entré, bad og WC hvor det kan være nedforede platehimlinger for å skjule tekniske føringer.

Rom med nedforet himling er vist på plantegningene med en diagonal stiplestrek.

Taket er hvitmalt. Der hvor det er betongtak blir det synlige V-fuger for ca. hver 1,2 meter.

INNKASSINGER

Det er lagt ventilasjonskanaler der det er behov for dette, og disse er kasset inn. Innkassinger er overflatebehandlet som overflaten i rommet forøvrig. Høyden under innkassinger blir ca. 2,20m.

Over overskap på kjøkken er det innkassing av ventilasjonsrør fra komfyr til aktuell ventilasjonssjakt.

UTSTYR

KJØKKEN

Kjøkkenleverandør er Studio Sigdal Kongsberg AS.

Moderne kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter med stål håndtak og laminat benkeplate.

Det medfølger integrert komfyr med koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Benkearmatur med bryter og stikk under overskap samt oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag.

Det leveres hvite 10x10 fliser mellom over og underskap på kjøkken.

GARDEROBE

I soverom leveres garderobeskap type Sigdal eller tilsvarende med hvit glatt overflate. Det leveres 1m skap pr. seng i henhold til plantegning. Høyde på skap er ca 2,1m.

INNVENDIGE DØRER

Hvite, glatte dører med vridere med stål utseende og med hvite karmen og gerikter. Gerikter gjerdet. Synlige stiftedoder.

BAD/SANITÆR

Gulvmontert toalett. Dusjarmatur montert på vegg. Dusjvegger i klart glass.

Ett-greps blandebatteri på alle vasker. Porselensservant med servantskap under servant med hvite glatte fronter. Bredde på skap er 60 eller 90 cm-. Innfelt speil over servant.

Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensørketrommel) med ferdig opplegg.

Det leveres punkt for lys i tak. Det leveres lyslist med stikk over speil.

Alt sanitærutstyr er levert i hvit utførelse.

Varmtvann fra sentralt anlegg.

VINDUER/VINDUSDØRER

Vinduer med 2 lags energiglass. Enkelte vinduer er faste og kan ikke åpnes. Disse vinduene må pusses fra terrasse/balkong. Enkelte andre vinduer vil ha åpningsbare felt for vask.

HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET

Hovedinngangsdør i malt utførelse fra fabrikk med FG-godkjent sylindrelås.

FOTLISTER/GERIKTER

I rom med eikeparkett er det fotlister i eik. Ellers malte fotlister. Synlige skruer/stifter.

Overgang vegg/tak uten list.

Alle gerikter rundt vinduer og dører er ferdig malt fra fabrikk. Alt listverk er gjæret i hjørnene. Synlige stiftedoder.

DIVERSE UTSTYR

Håndbrannslange eller pulverapparat i skap under vask på kjøkken.

Røykvarsler(-e) i hver leilighet i henhold til gjeldende forskrifter.

TEKNISKE ANLEGG

VENTILASJON

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Luft blåses inn i stue, soverom, osv., mens luft trekkes ut fra bad og kjøkken. Ventilasjon reguleres fra avtrekk plassert over komfyr eller fra anlegg plassert i bod. Det er ikke ventiler i yttervegg.

Alle ventilasjonskanaler er skjult med unntak av eventuelle kanaler i bod.

Det henvises for øvrig til egne punkter vedrørende innkassinger og himling for å skjule tekniske anlegg.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten i lettvegger. Dog er det bli noe åpent anlegg på prefabrikkerte betongvegger og til stikk under overskap på kjøkken og i den innvendige boden.

For lyspunkt i himling leveres stikkontakt i overgang mellom tak og vegg.

Alle rom har stikkontakter og lampepunkter som dekker et normalt behov.

Det leveres belysning under overskap på kjøkken. På hovedbad leveres lyslist med stikk over speil.

OPPVARMING

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg med radiatorer styrt av termostatiske radiatorventiler. Radiator monteres på vegg

under vindu, eller der hvor vindu går ned til gulv settes radiator på ben på gulvet foran vinduet.

Varmekabler med termostat i badromsgulv.

TV/RADIO/TELEFON

1 stk. TV- og radiouttak er montert i alle leiligheter. Leiligheten leveres ferdig tilknyttet til kabel-TV. Tilknytningsavgift betales av kjøper og er oppgitt i salgsbetingelser. Tilknytning til kabel-TV er obligatorisk.

1 stk. telefonuttak i alle leiligheter. Kjøper bestiller selv abonnement/tilkobling. Det legges opp til analog tilkobling.

BRANNSIKRING

Bygningen brannsikres etter forskriftenes krav.

ENERGIMERKE

Leilighetene har fått energikarakter C.

TERRASSER/BALKONGER

GENERELT

Leilighetene har enten balkong eller terrasse. Se tegning.

Det er montert et stikk på vegg ute på balkong/terrasse (privat side). Det blir nivåforskjell på ca. 20-30cm mellom gulv inne og terrasser/balkonger ute. Nivåforskjell kan være innvendig /utvendig.

BALKONGER

Rekkverk og håndløper i tre. Dekket er laget av betong eller trebjelkelag. Gulvflaten er som en utvendig konstruksjon å anse, mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær.

TERRASSER

Rekkverk og håndløper i tre der hvor dette er aktuelt. På terrasser legges betongheller.

FELLESAREAL

INNGANGSFORHOLD

Fliser på gulv i hovedinngangsparti.

Alle leiligheter har egen inngangsdør fra trappesjakt/korridor med unntak av enkelte leiligheter i 4. etasje som har egen inngangsdør med adkomst fra svalgang.

HEIS

Heis direkte opp fra kjeller til alle etasjer. Bygget har 1 stk heis.

TRAPPER/TRAPPEROM

Vegger i trapperom males.

Trappene er prefabrikkert i betong. Det legges flis i inntrinn. For øvrig males trappene.

KORRIDOR

Vegger males og det legges vinylbelegg på gulv. Alle korridorer og fellesarealer blir vasket jevnlig.

PARKERING

Parkering i kjeller, totalt 25 stk. Disse selges fortløpende og er inkludert i kjøpesummen. Resterende plasser vil være utvendig, eventuelt i carport.

Gjesteplasser ute.

P-huset er bygget som et standard lukket p-hus med asfalt eller betong dekke. Vegger og tak i ubehandlet, eventuelt malt betong.

Laveste frie høyde i p-hus er ca. 2,10 meter. Automatisk åpning av garasjeport med mobiltelefon (evt. portåpner).

Det er direkte forbindelse fra parkering til alle etasjer.

Innkjøring til p-hus blir fra plass foran bygget (mot Rv7).

Eventuelt usolgte parkeringsplasser vil bli leiet ut.

SØPPELHUS:

Det er eget søppelhus med søppeldunker som blir tømt av kommunen.

UTOMHUSARBEIDER

Tomt vil bli parkmessig opparbeidet. Selger forbeholder seg her retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg. Uteareal vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig i forhold til årstid.

BODER

Alle leiligheter har innvendig bod.

Alle leiligheter har i tillegg privat sportsbod i kjeller eller i utvendig bygg med boder. Sportsboder leveres med gittervegger og dør som kan låses med hengelås. Overflater er ubehandlet og gulv i støvbundet betong eller lignende.

PORTTELEFON

Ringetablåer og calling-anlegg med automatisk lås åpner ved hovedinngangsparti.

Ringeknapp utenfor hver leilighet.

FORBEHOLD

Denne informasjon er gitt med forbehold om skrivefeil.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller vesentlig endres. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer, samt rett til å foreta endringer i planløsninger, størrelser samt antall enheter på de boligene som ikke er solgt.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelsen og tegninger i prospekt, annonse eller på hjemmeside, er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder.

Oslo januar 2014

