



GAUSTA VERTORAMA

UTSIKTSLEILIGHETER MELLOM SKIBAKKENE

FIREMANNSBOLIG F1 // F2 // F3

WWW.VERTORAMA.NO

FAKTA OM EIENDOMMEN

ADRESSE
Egen stikkvei fra Brendstaulvegen. Endelig adresse foreligger ikke, men vil fastsettes av kommunen ifbm. overtagelse.

PRIS
Se vedlagte prisliste.

OMKOSTNINGER
Se vedlagte prisliste.

TOTALT INK. OMKOSTNINGER
Se vedlagte prisliste.

FELLESKOSTNADER
Fra ca. kr 1 400,- til 1 900,- per måned.

FELLESKOSTNADENE INKLUDERER
Brøyting, felles bygningsforsikring, drift/service/ vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og revisjon. TV og internett ca. kr 300,- per måned samt kommunale avgifter ca. kr 7 000,-per år kommer i tillegg.

BRA
57 – 81 m²

P-ROM
57 – 77 m²

ANTALL SOVEROM
2 -3

EIERFORM
Selveier, eierseksjon.

BOLIGTYPE
Fritidsleilighet, eierseksjon.

ENERGIMERKE
Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t.

GARASJE/PARKERING
Det medfølger 2 stk. parkeringsplasser per leilighet på eiendommen hvorav 1 er oppmerket og 1 umerket. Det blir tilrettelagt for ladepunkt for el-bil som kan bestilles som tilvalg. 1 oppmerket plass per leilighet i B1, B2 og B3 er i sokkel til høyhusene og bak garasjeport. 1 oppmerket plass per leilighet i F4, F3, F2 og F1 er utendørs biloppstillingsplass. Umerket parkeringsplass er utendørs biloppstillingsplass.

TOMT
Eiet tomt ca. 9 521 m²



... OG HELE
KONGERIKET ATTÅT.



INNHold

Prosjektet	9
Situasjonsplan.....	25
Plantegninger	29
Leilighetene	43
I Telemarks Rike.....	59
Salgsoppgave.....	63
Viktig informasjon.....	70
Leveransebeskrivelse	72



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

PROSJEKTET



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

TANKENE BAK

Arkitektens Visjon

Prosjektet består av 3 høyhus med 27 leiligheter fordelt på 3 etasjer med felles parkeringsanlegg samt 4 firemannsboliger over 2 plan med 4 leiligheter i hver firemannsbolig - totalt 43 fantastiske høyfjellsleiligheter mellom alpinbakkene.

Høyhusene er tilpasset terrenget ved at de følger de langsående terrengkotene, og er plassert godt inn i terrenget. Foran leilighetsbyggene ligger det fordelt fire firemannshytter på et noe lavere nivå i terrenget, slik at alle leiligheter får gode sol- og utsiktsforhold. Videre reduserer dette fjernvirkning /synlighet fra Rjukan.

Alle balkonger og oppholdsrom får store vindusflater som er inntrukket i fasaden for å hindre "solspeil mot Rjukan", samtidig som det har en praktisk betydning for uteoppholdsplasser. Samtlige leiligheter har mulighet for vedfyring da det er pipe i alle leiligheter - dette bidrar til "den ekte hyttefølelsen".

Takene på høyhusene er slake og asymmetriske. Selve takformen tar opp kurvaturen i naturen, og gjør leilighetsbygningene mer dynamiske samtidig som den er tilpasset denne spennende tomten og danner et vakkert skue fra Rjukan.

An aerial photograph of a ski resort. In the center, a large, modern wooden building with a flat roof and large windows sits on a snowy slope. To its right, several smaller wooden buildings are scattered across the landscape. A winding road or path leads through the snow-covered terrain. In the foreground, a few skiers are visible on a snowy slope. The background features a range of snow-capped mountains under a clear sky. The overall scene is bright and sunny, with long shadows cast across the snow.

SKI IN // SKI OUT
... LETT Å BLI
BORTSKJEMT

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

HELÅRSELDORADO
MED AKTIVITETER
RETT UTENFOR DØREN

Foto: Håkon Nordby



Foto: Håkon Nordby



Foto: Thomas-Reinhardt



Foto: Håkon Nordby



Foto: Håkon Nordby



Foto: Trond Stegarud



Foto: Mediateam



Foto: Trond Stegarud



Foto: Trond Stegarud



Foto: Trond Stegarud



Foto: Hans-Dieter Fleger



Foto: Hans-Dieter Fleger

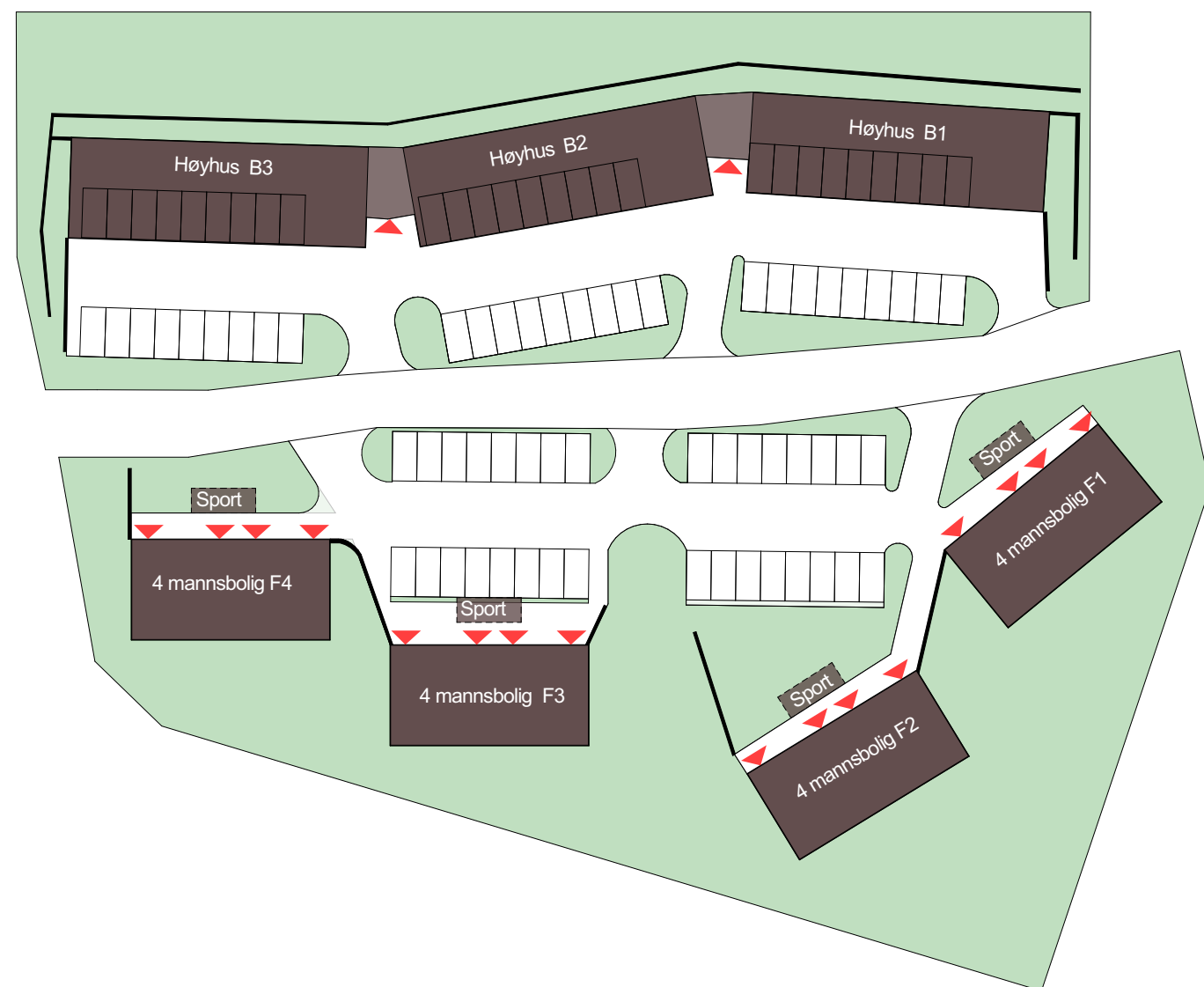


Foto: Trond Stegarud



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

SITUASJONSPLAN

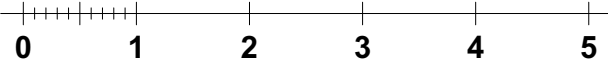
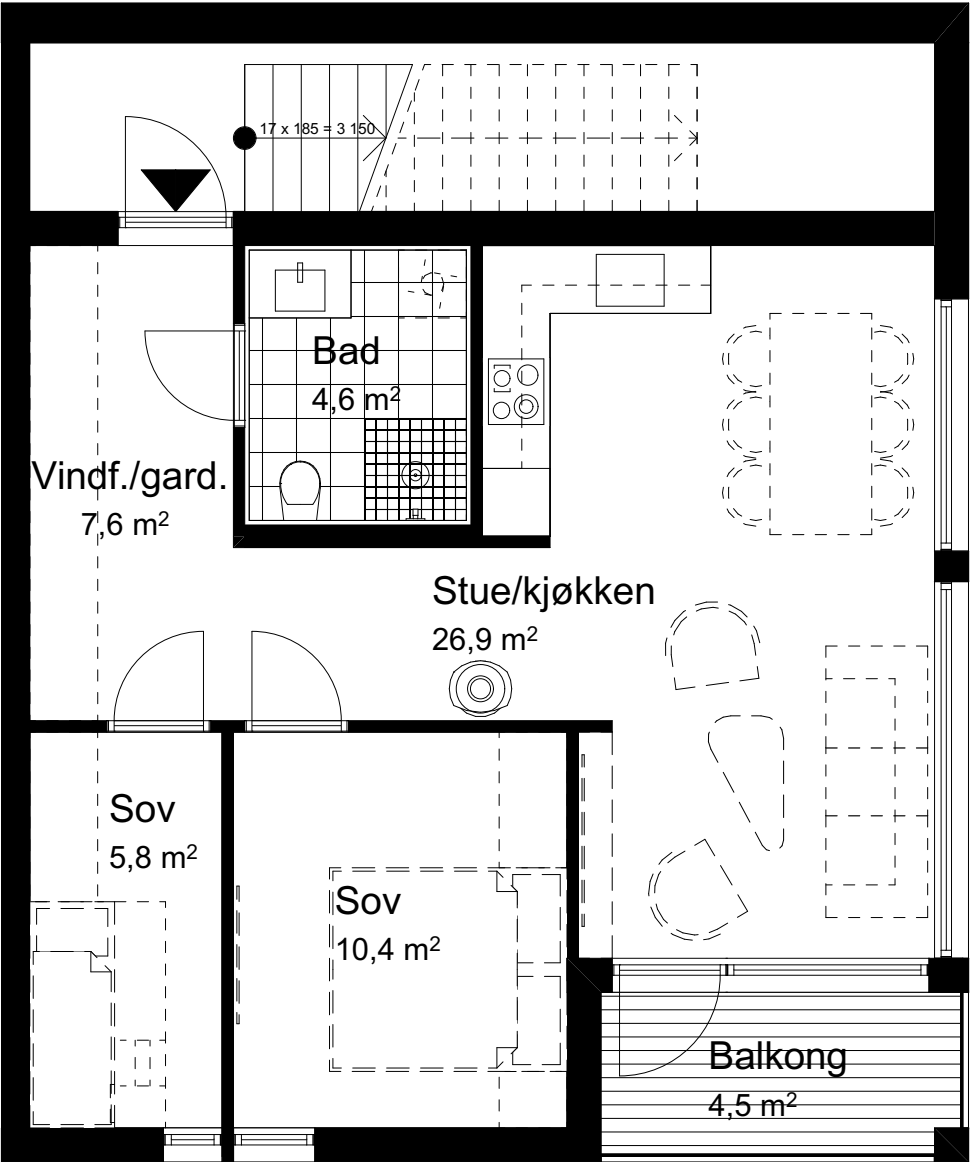
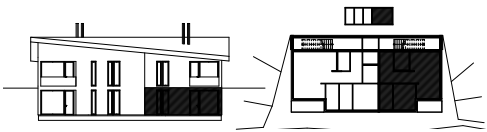


Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

PLANTEGNINGER

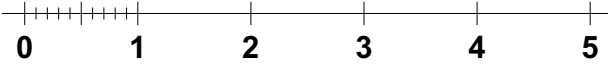
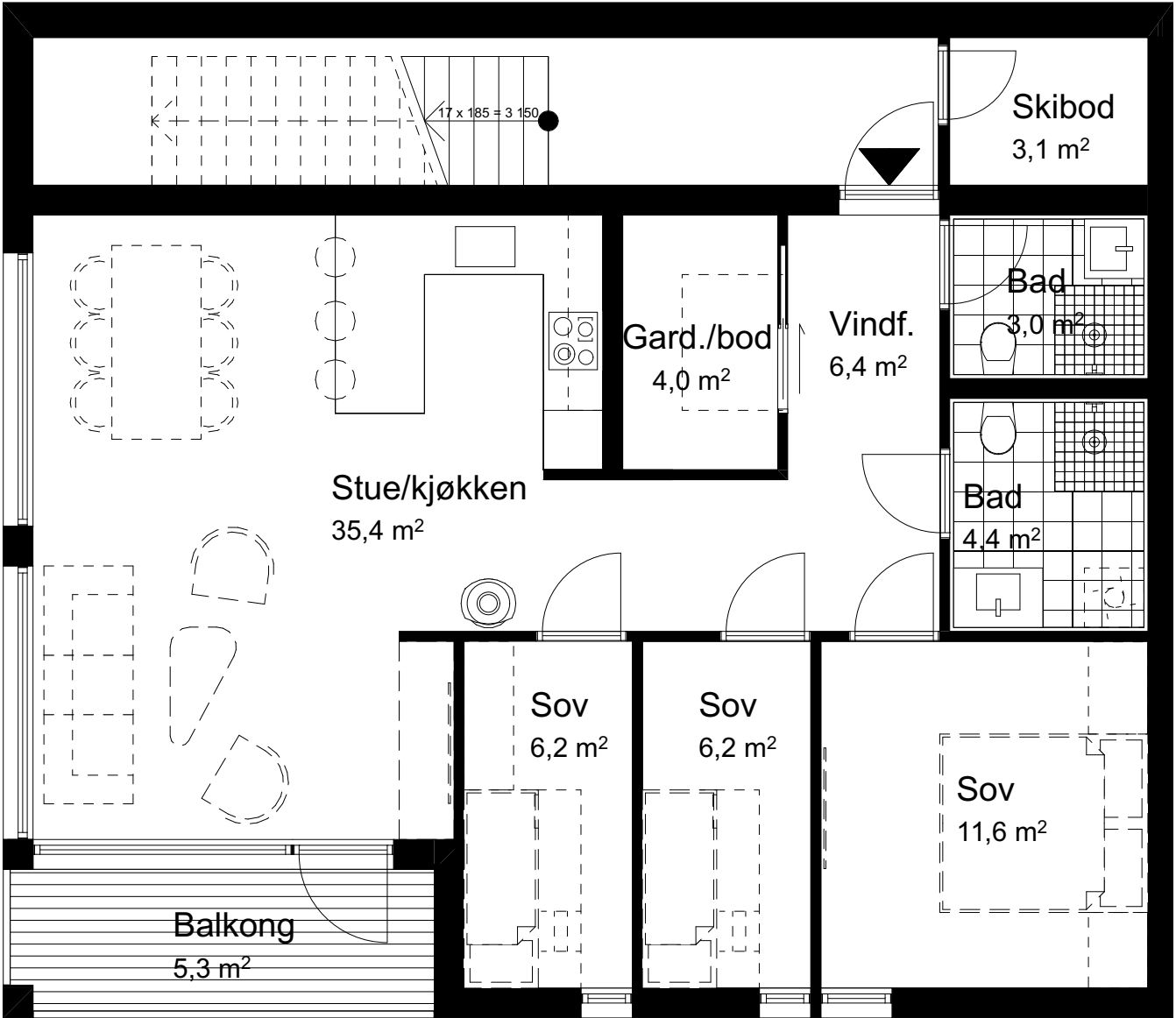
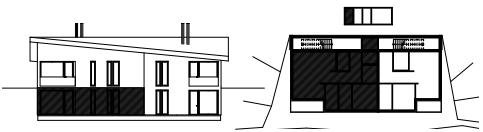
LEILIGHET F1-H0101

BRA: 57,4 m²
P-ROM:57,4 m²
Uteareal: 4,5 m²



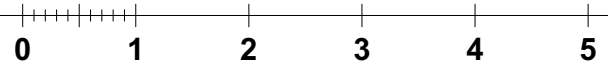
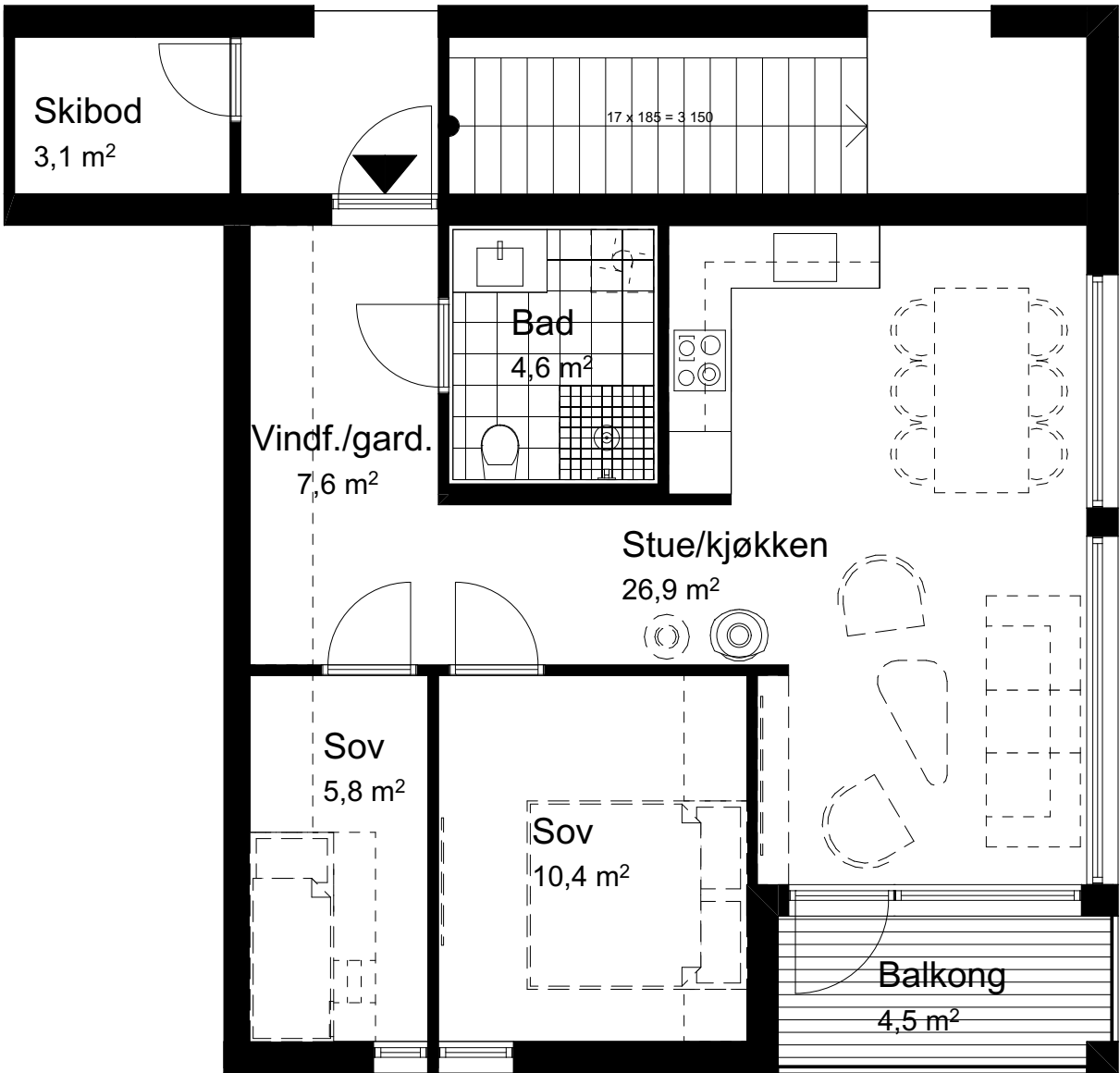
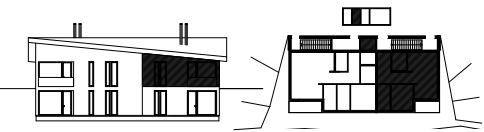
LEILIGHET F1-H0102

BRA: 81,2 m²
P-ROM:77,2 m²
Uteareal: 5,3 m²



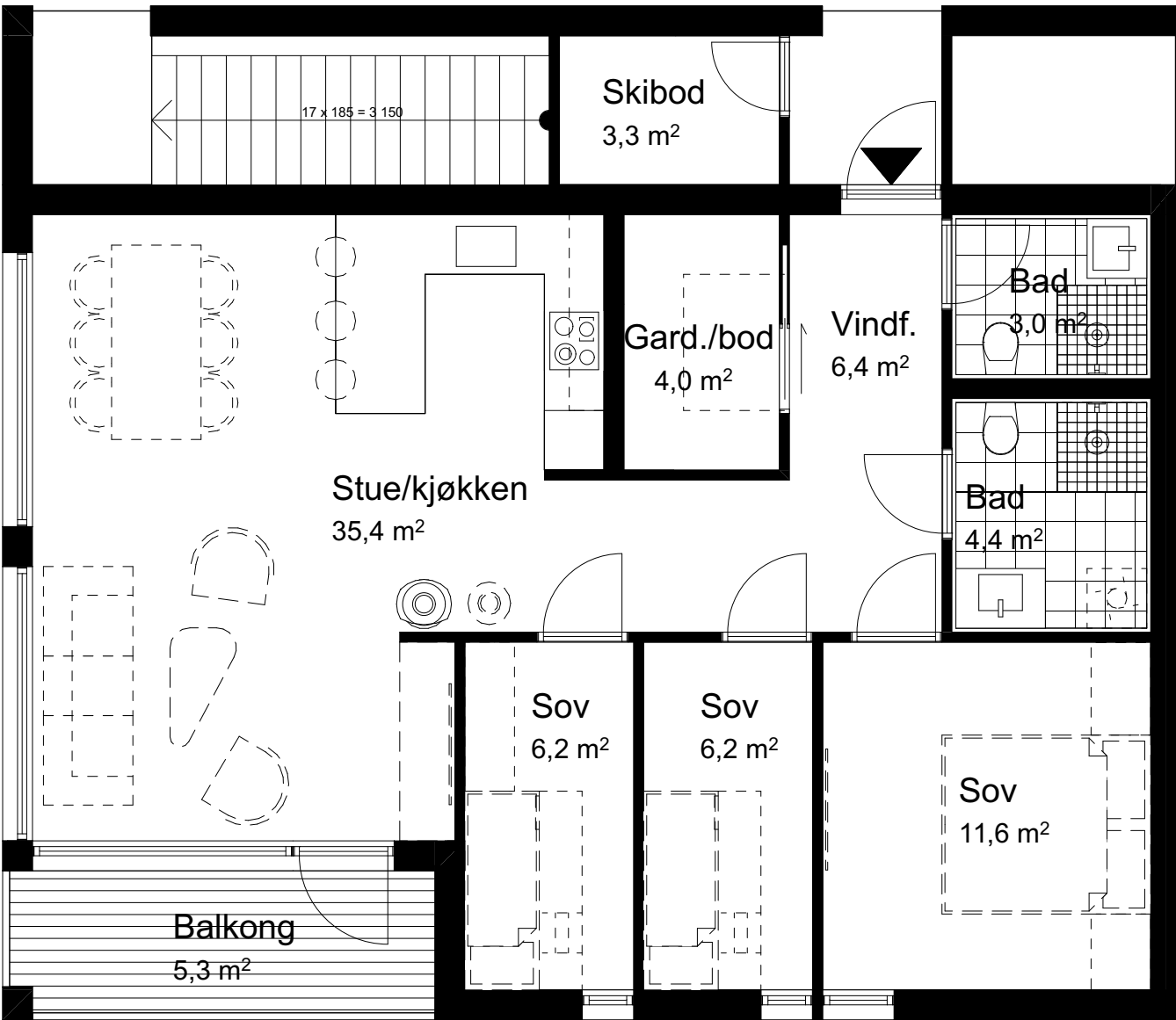
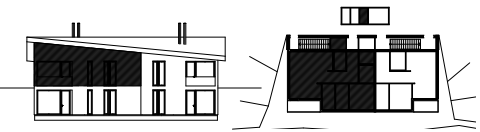
LEILIGHET F1-H0201

BRA: 57,4 m²
P-ROM:57,4 m²
Uteareal: 4,5 m²



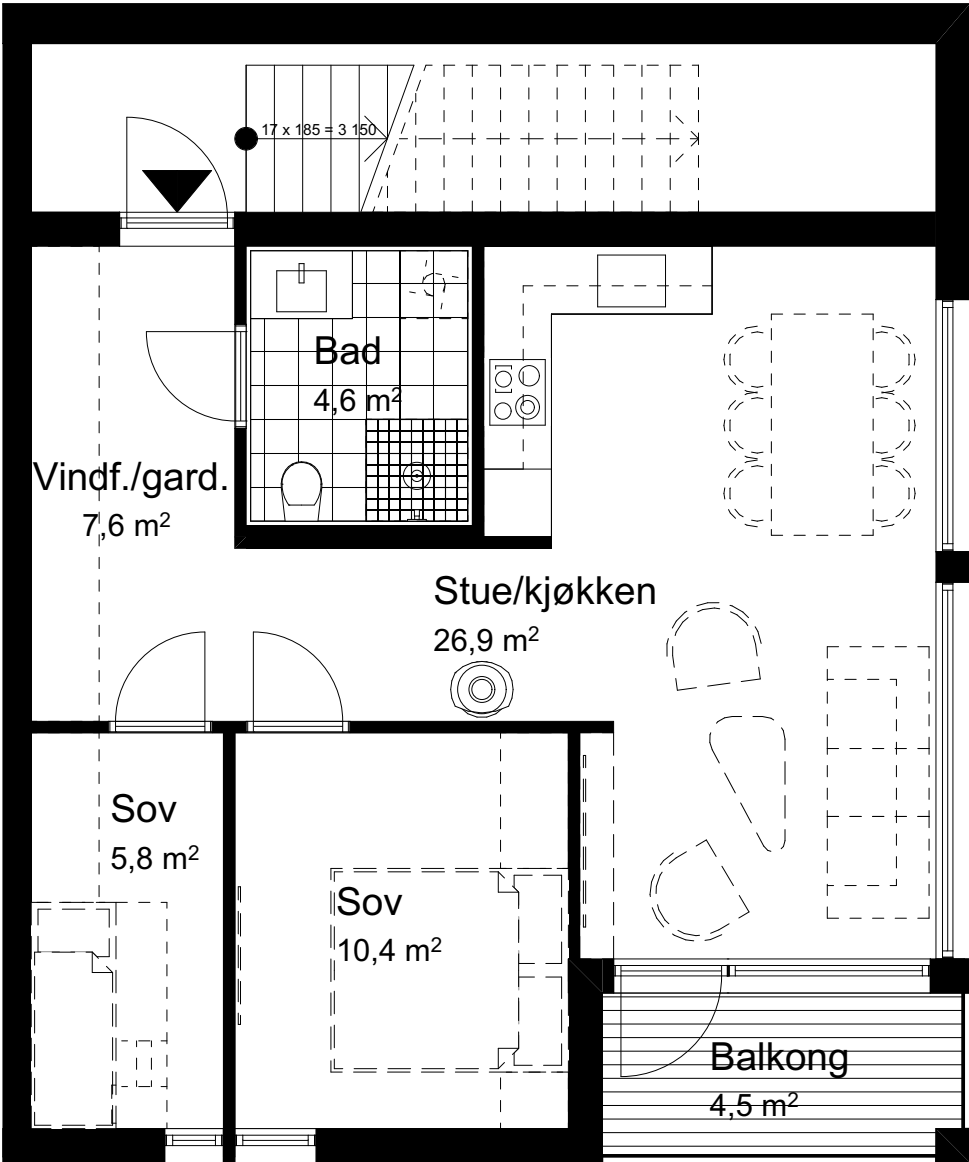
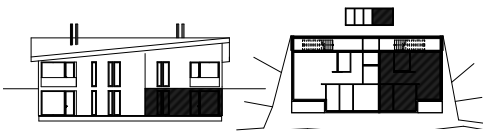
LEILIGHET F1-H0202

BRA: 81,2 m²
P-ROM:77,2 m²
Uteareal: 5,3 m²



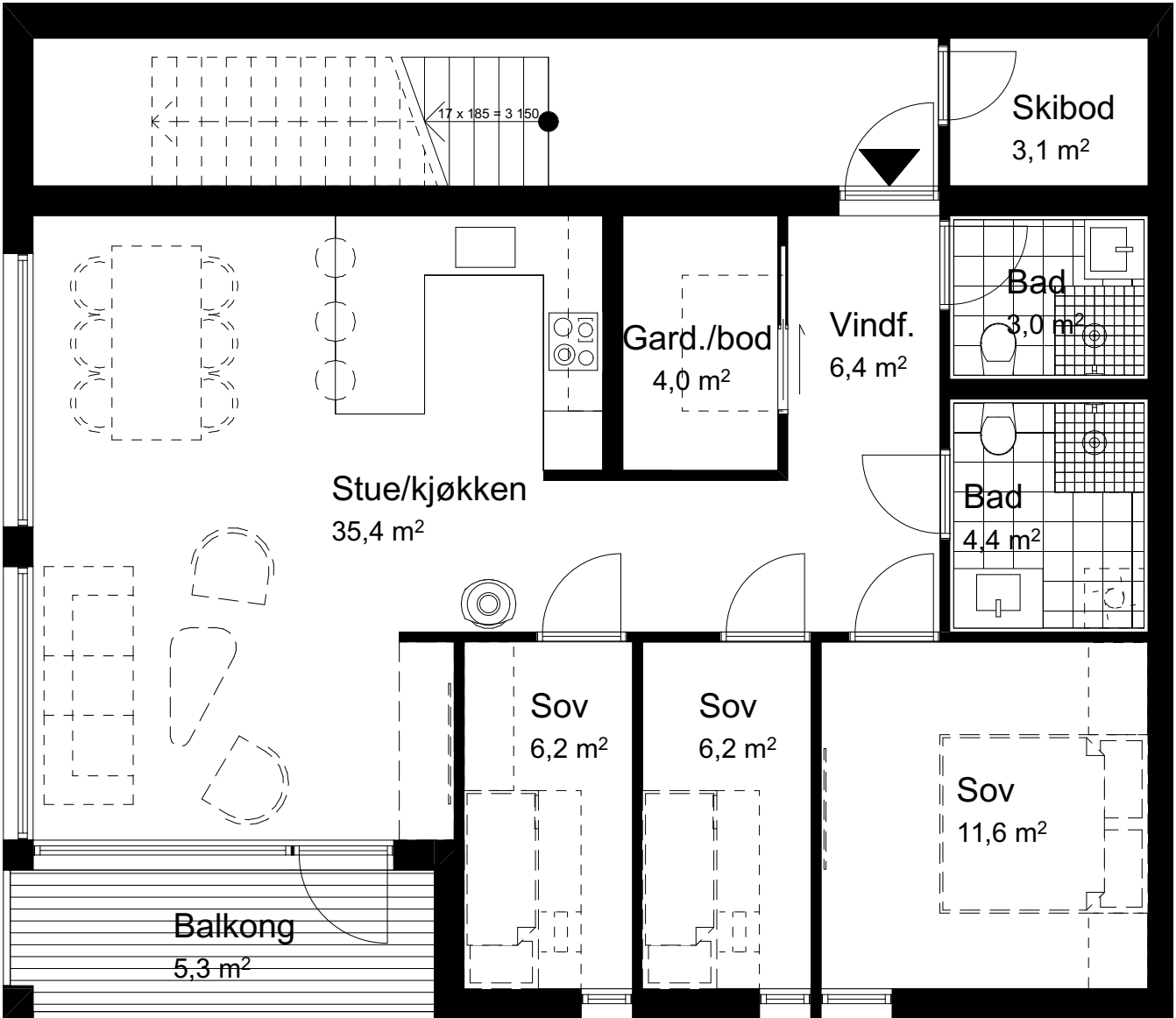
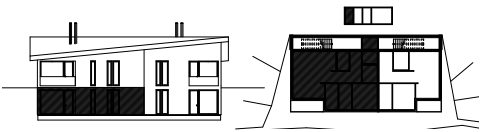
LEILIGHET F2-H0101

BRA: 57,4 m²
P-ROM:57,4 m²
Uteareal: 4,5 m²



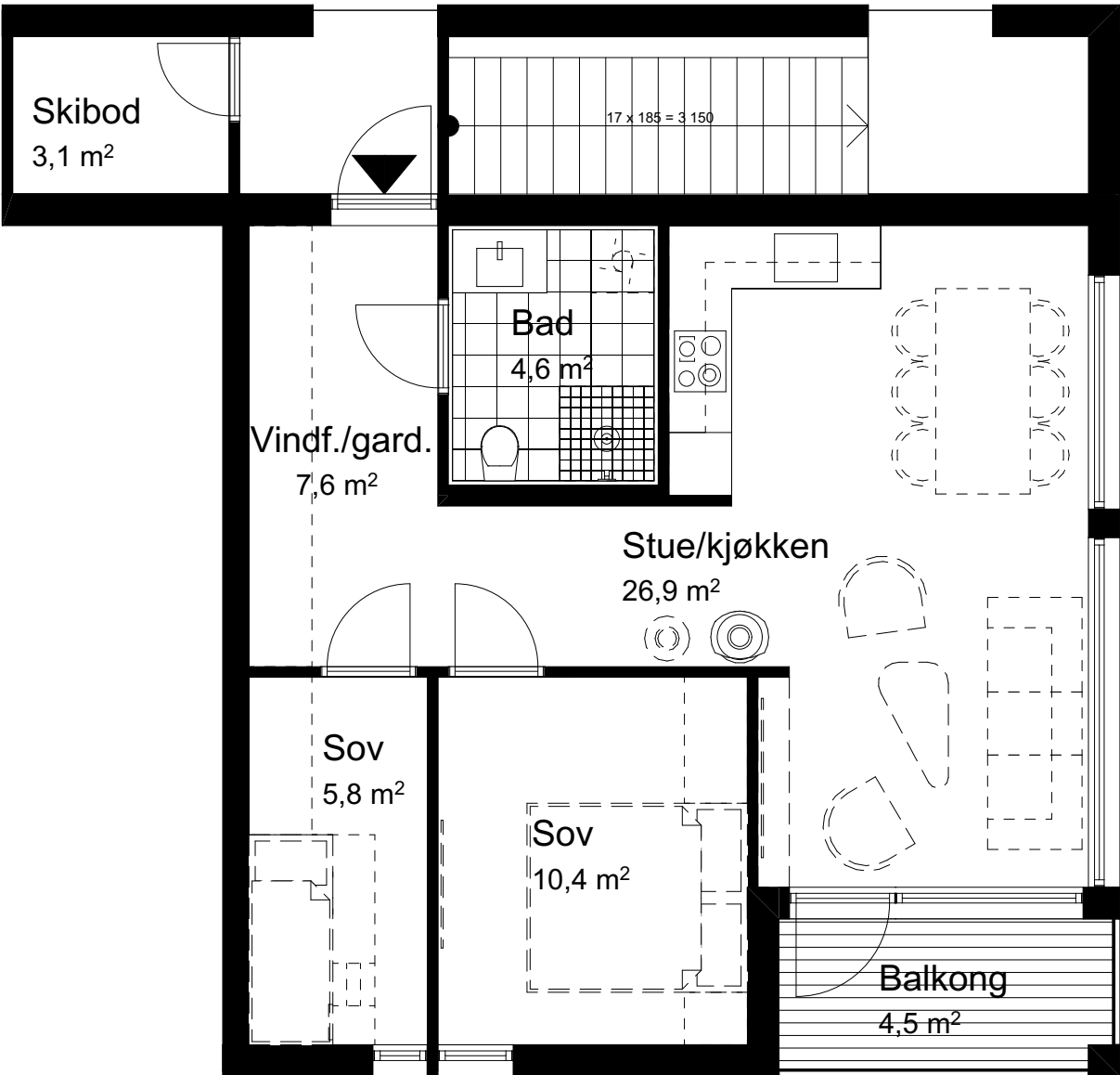
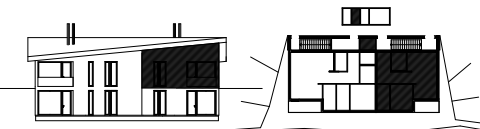
LEILIGHET F2-H0102

BRA: 81,2 m²
P-ROM:77,2 m²
Uteareal: 5,3 m²



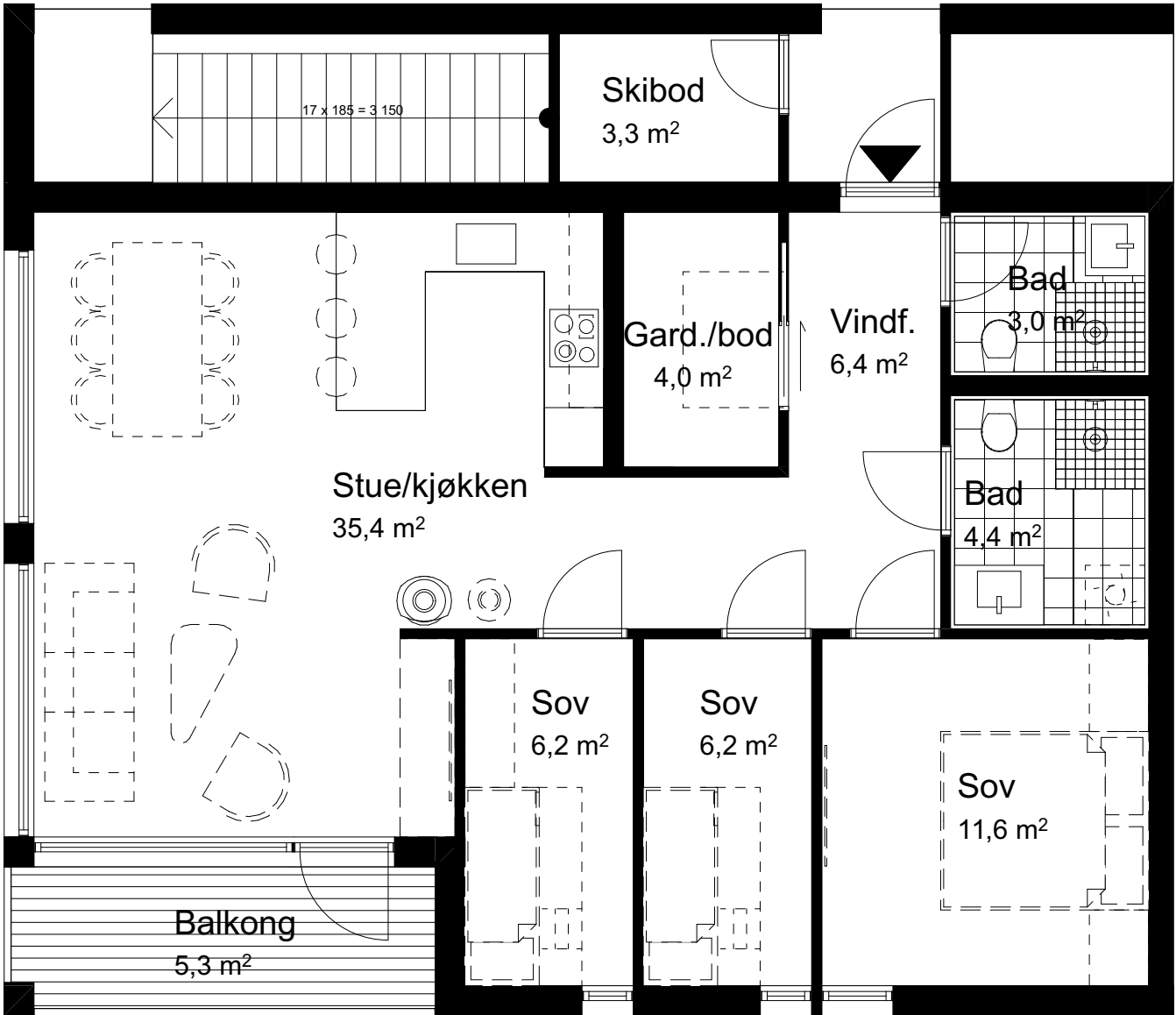
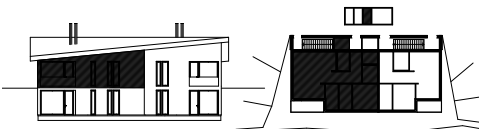
LEILIGHET F2-H0201

BRA: 57,4 m²
P-ROM:57,4 m²
Uteareal: 4,5 m²



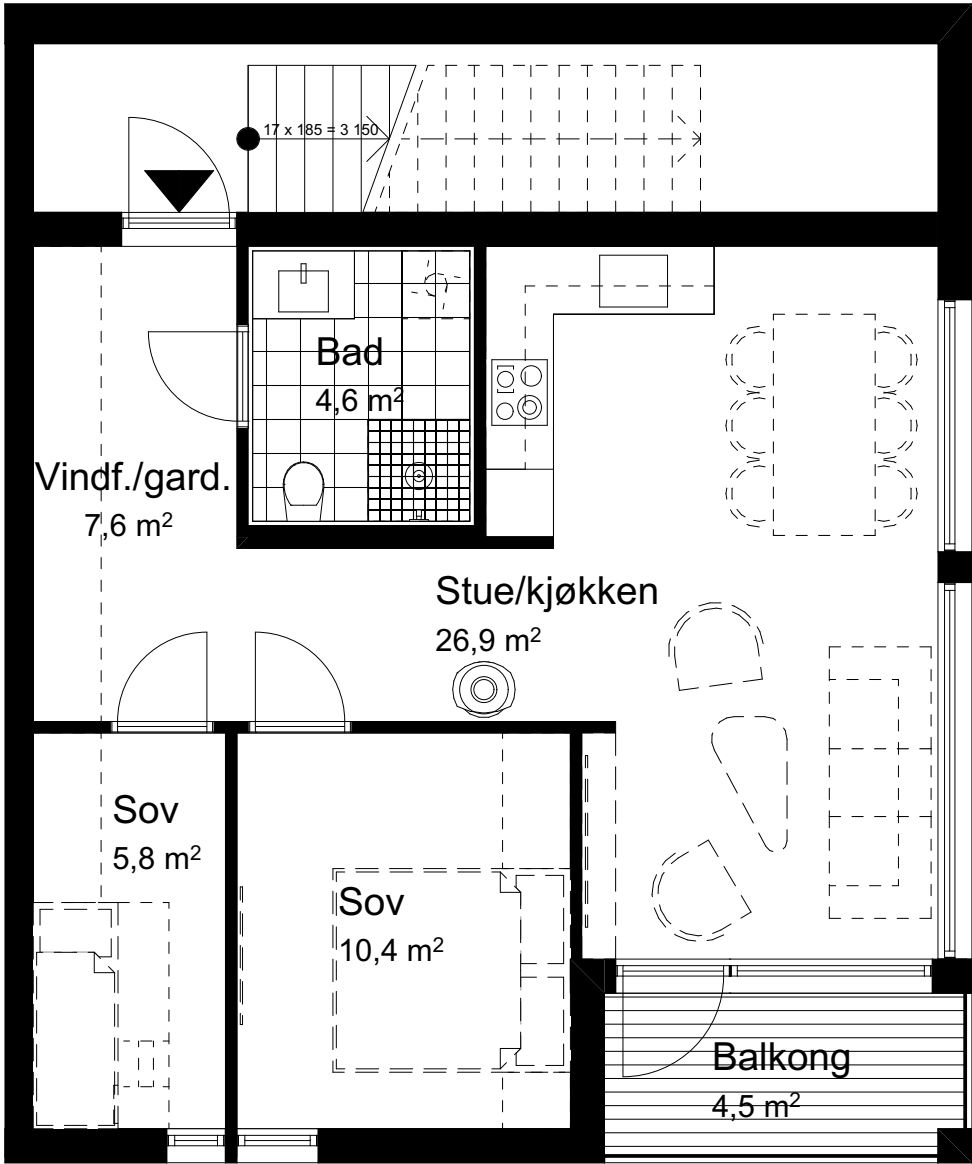
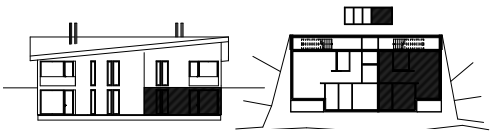
LEILIGHET F2-H0202

BRA: 81,2 m²
P-ROM:77,2 m²
Uteareal: 5,3 m²



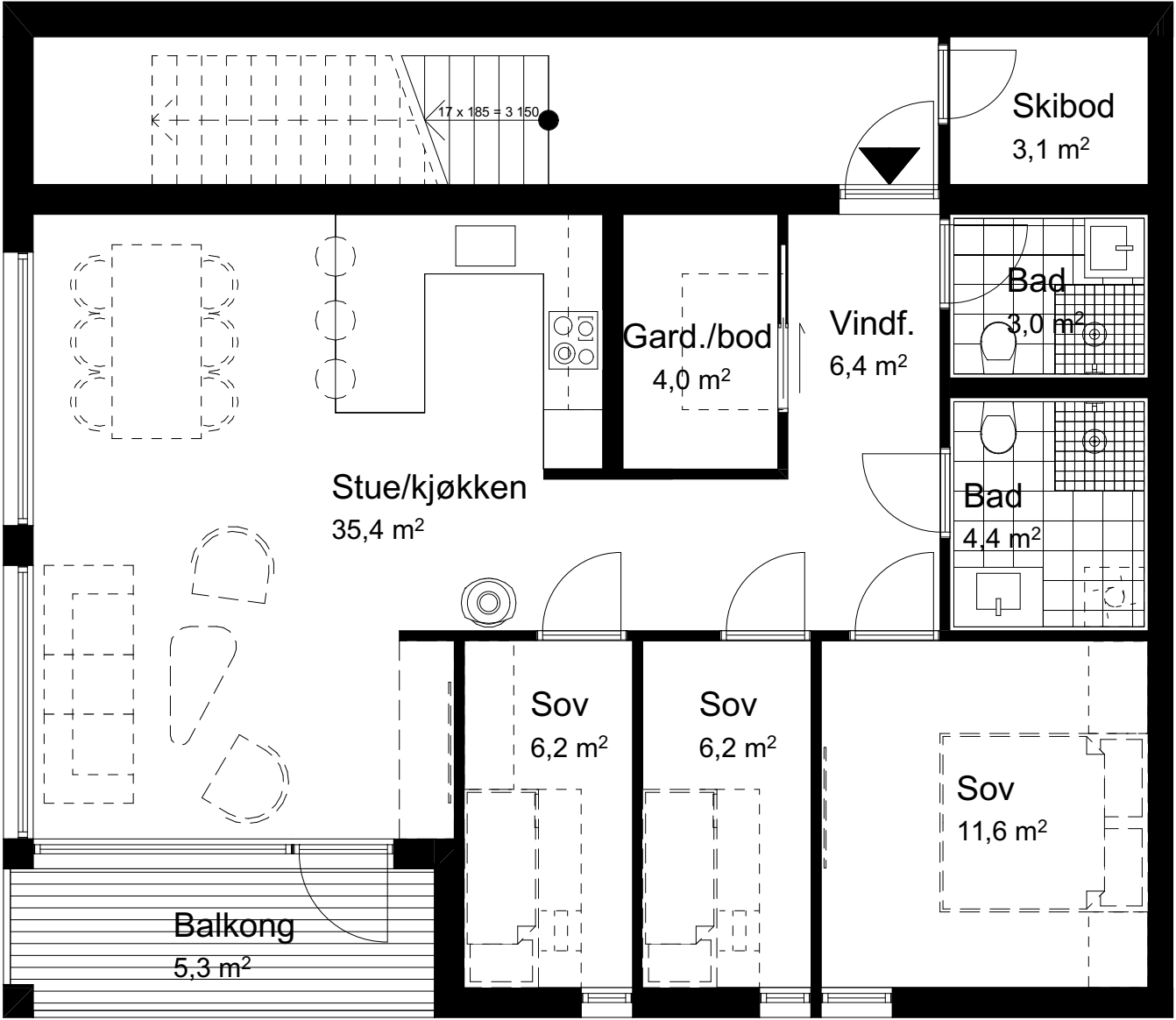
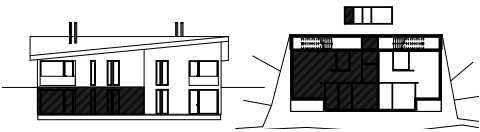
LEILIGHET F3-H0101

BRA: 57,4 m²
P-ROM:57,4 m²
Uteareal: 4,5 m²



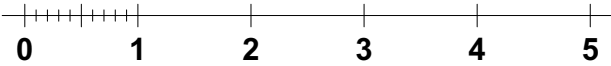
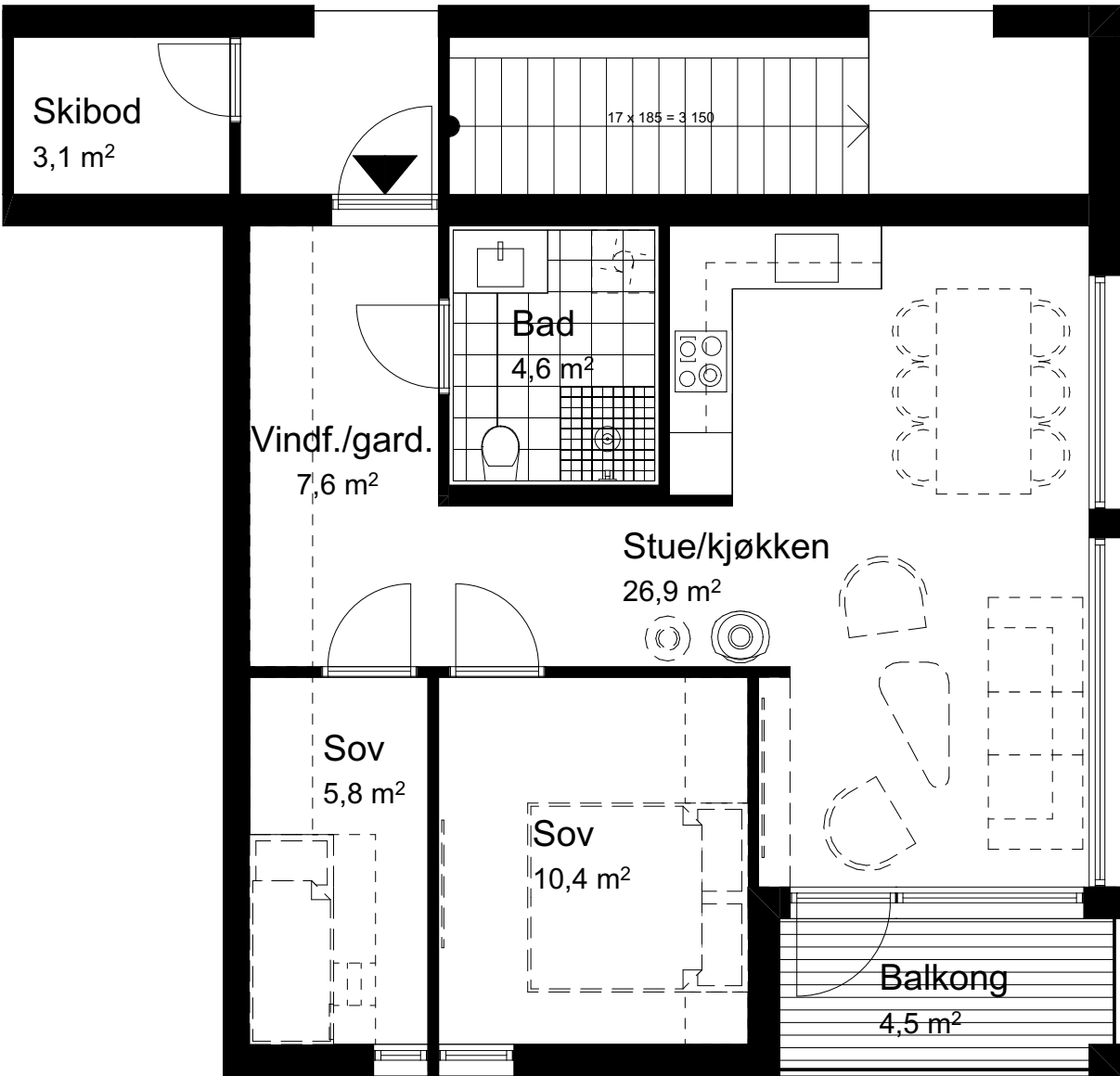
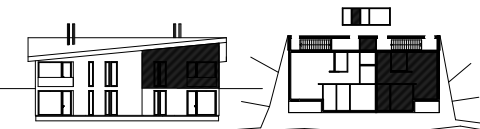
LEILIGHET F3-H0102

BRA: 81,2 m²
P-ROM:77,2 m²
Uteareal:5,3 m²



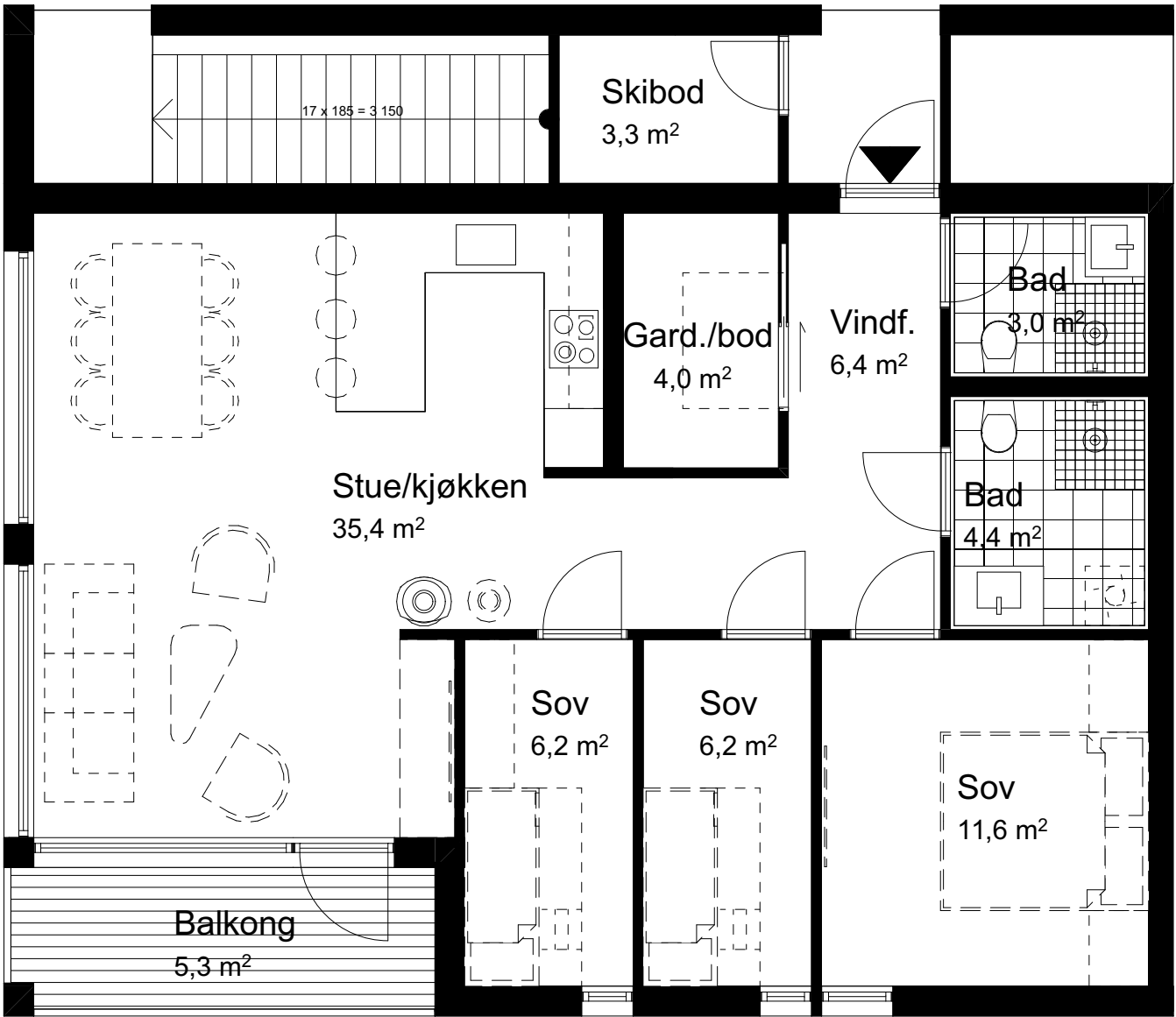
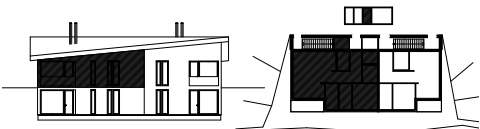
LEILIGHET F3-H0201

BRA: 57,4 m²
P-ROM:57,4 m²
Uteareal: 4,5 m²



LEILIGHET F3-H0202

BRA: 81,2 m²
P-ROM:77,2 m²
Uteareal: 5,3 m²



LEILIGHETENE



VELKOMMEN INN

La den majestetiske naturen være underholdningen.

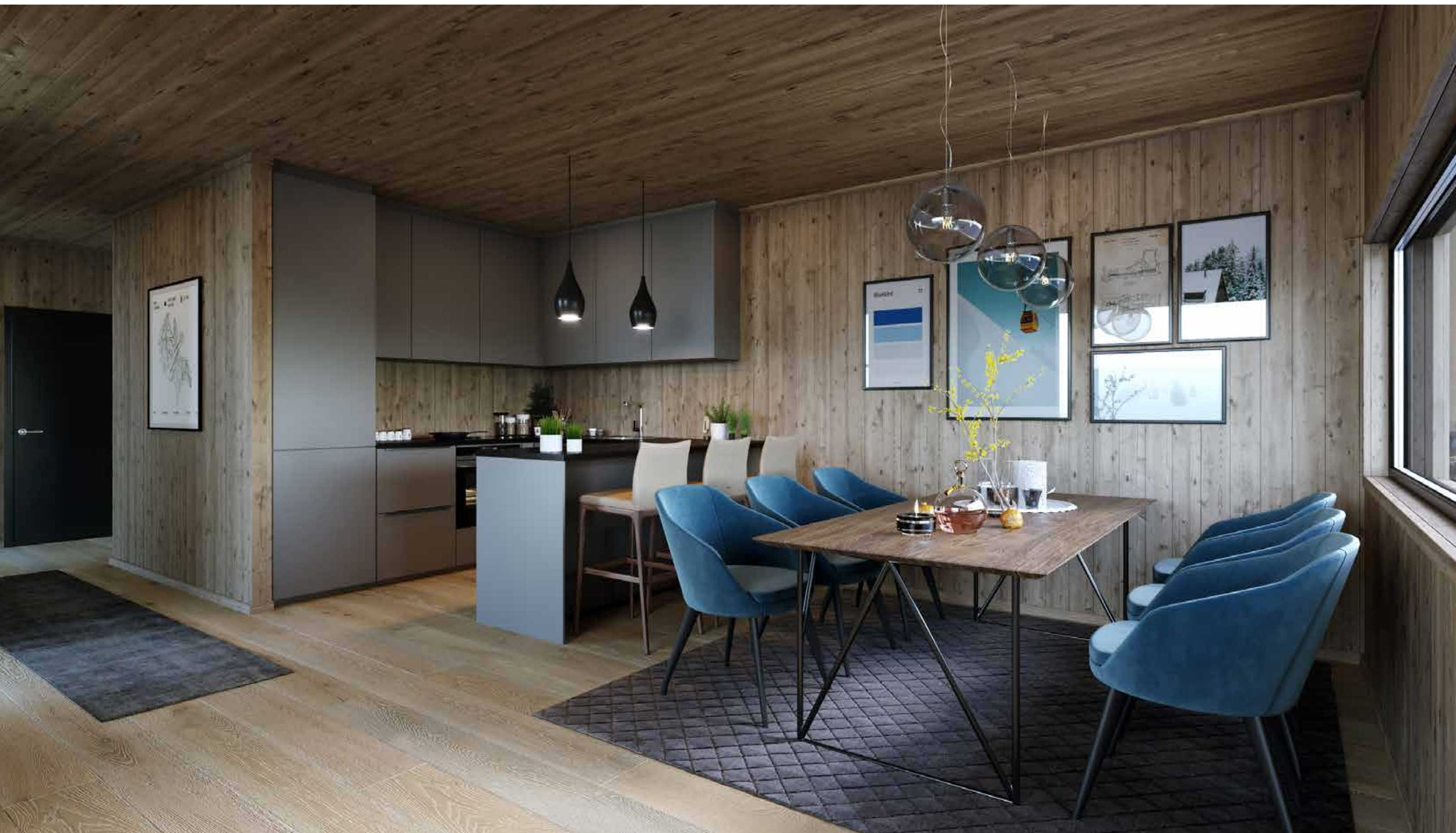
Gausta Vertorama består av 43 fritidsleiligheter med gjennomgående god standard. Leilighetene fordeles på tre sammenhengende høyhus med heis samt fire firemannsboliger. Hvert høyhus består av ni leiligheter, tre pr etasje over tre plan. Firemannsboligene får to leiligheter per etasje over to plan. Størrelsen varierer fra 57,5 til 81 kvm, og alle er på ett plan.

Leilighetene får åpne og effektive planløsninger som gir god arealutnyttelse, og alle får egen balkong med utsikt mot vakre fjellområder.

Her har arkitektene lekt seg med moderne arkitektur og skapt leiligheter med store vindusflater og spennende takvinkler. Dette gir gode boliger med mye lys, som inviterer den imponerende naturen inn i leilighetene.

Inne finner du lekker hvitpigmentert eikeparkett, som sammen med lyse farger på veggene, får frem det skandinaviske preget. Det leveres peisovn type Curve 100 eller tilsvarende i alle leiligheter. Kjøkken leveres av Sigdal med integrerte hvitevarer fra Siemens og på badet blir det keramiske fliser på 30x30 cm i duse, grå farger. I dusjonen leveres tilsvarende i mindre format. Baderomsinnredning blir type Mie fra Vikingbad eller tilsvarende. Utvendig er fasadene av reisverk og panel i tre.

Det medfølger 2 stk. parkeringsplasser per leilighet på eiendommen hvorav 1 er oppmerket og 1 umerket. Det blir tilrettelagt for ladepunkt for el-bil som kan bestilles som tilvalg. 1 oppmerket plass per leilighet i B1, B2 og B3 er i sokkel til høyhusene og bak garasjeport. 1 oppmerket plass per leilighet i F4, F3, F2 og F1 er utendørs biloppstillingsplass. Umerket parkeringsplass er utendørs biloppstillingsplass. Alle leiligheter får hver sin praktiske sportsbod - perfekt til lagring av sportsutstyr.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



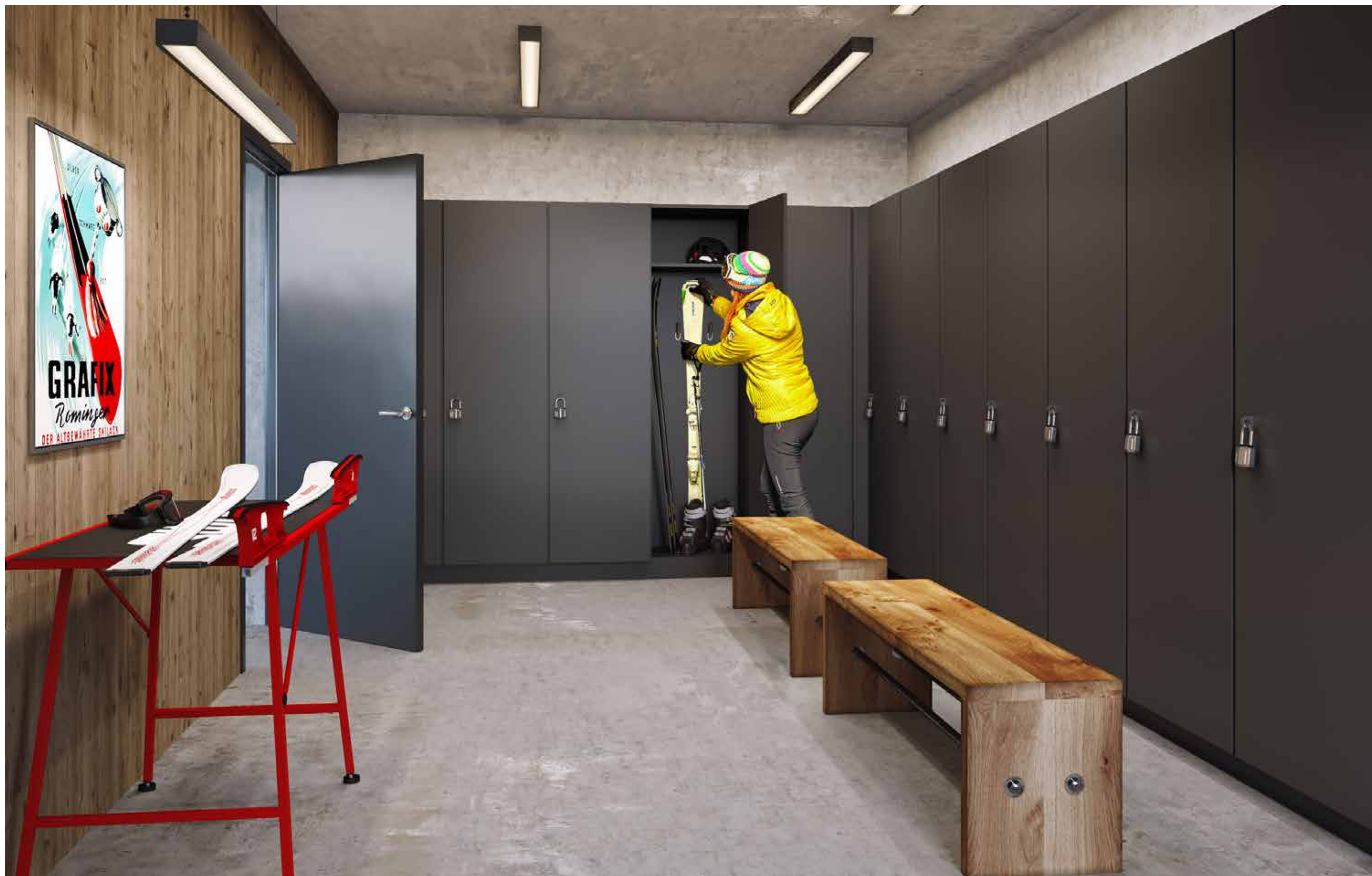
Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

EVIG EIES KUN DET TAPTE,
MEN AKKURAT NÅ
ER DET DITT!

EVIG EIES KUN DET TAPTE,
MEN AKKURAT NÅ
ER DET DITT!



Illustrasjon. Avvik vil forekomme. Illustrasjon ikke fra Gausta Vertorama.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Foto: Telemark Brand Image

I TELEMARKS RIKE

Naturopplevelsene står i kø!

Gaustaområdet ligger midt i vakre og naturskjønne Telemark og har en lang rekke aktiviteter og turmuligheter - sommer som vinter. Dette området har lange tradisjoner med å tilby fjellvandrere, klatrere, sportsfiskere og syklistene magiske opplevelser og minneverdige turer. Rjukan Klatrepark, Krossobanen og Gaustabanen, for å nevne noen, er gode tilbud for å komme seg ut, og kan være starten på de gode naturopplevelsene.

Hardangervidda nasjonalpark med sine nesten 9 millioner hektar tumleplass, er Europas største høyfjellsplatå, og er unikt med sin flora og fauna. På Gausta er du rett ved porten til dette eventyret.

En litt grå og kjedelig dag, kan man vende nesa nedover i dalen til Rjukan, der det er et mangfold av spennende butikker, museer, det populære badeland, samt noen spisesteder. Rjukanbadet er et populært badeland med bla. innendørs vannsklier, stupetårn, badstuer, utendørsbasseng og treningssenter. I tillegg er et stort og stolt stykke av Norgeshistorien skrevet her - opplev den på museet på Vemork. Ta turen ned, og se selv.

GAUSTA

Toppen av lykke!

Gausta er den sjette største skidestinasjonen i Norge og kan skilte med et imponerende og ikke minst variert utvalg av skiløyper. Stedet utvikles stadig og er blant Norges hurtigst voksende skidestinasjoner. Her finnes velorganiserte barneområder med egne barneløyper, såvel som fjellets 35 traséer og mil etter mil med velpreparerte langrennsløyper. Vi lover at alle vil finne sin favoritt på Gausta. Her jobbes det til og med med gjenåpning av den gamle Telemarksløypa som ble etablert på 30-tallet til VM. Skisenteret får over 1600 høydemeter fra Gaustatoppen og ned til dalbunnen om skisenteret kobles sammen med Gaustabanen og den gamle Telemarksløypa helt ned til Dale!

Fjellplatået ligger ca 1000 meter over havet og er kjent for å være meget snøsikkert - et ekte fjelldorado. Herfra kan du ta Gaustabanen, som er en taubane inne i fjellet, helt til toppen av Gaustatoppen. Her er du oppe på nesten 1900 meter over havet, og utsikten må bare oppleves!

Herfra er det bare å sette utfor. Velg mellom litt enklere og kontrollerte off-piste-løyper, eller ta en utfordring og sett utfor en av de mer krevende sidene sammen med en dreven guide. Vel nede er det lov å nyte et lite glass på Gaustablikk Høyfjellshotell eller på den Lykkelige Sportsmann som har afterski - et populært møtested!

Også om sommeren er turen opp til toppen en morsom utfordring for mange, og det finnes mange forskjellige stier, alle med forskjellig vanskelighetsgrad - noe for alle og enhver. Underveis kan du la deg imponere av steintrapper lagt inn i fjellet av Nepalske sherpaer.

Gaustabanen er selvsagt også åpen om sommeren, og du vil litt raskere til topps. Sommer som vinter gir turen opp til toppen en helt spesiell følelse der man står og skuer utover nesten en sjettedel av Norge når været er på sitt beste!



Foto: Trond Stegarud

SALGSOPPGAVE OG LEVERANSEBESKRIVELSE

SALGSOPPGAVE

HOVEDOPPDRAKSNUMMER 133-19-9004

ANSVARLIG MEGLER

Navn: Christopher Lejonberg
Eiendomsmegler MNEF / Leder Nyeboliger
Telefon: +47 47 37 10 31 E-post: cl@sem-johnsen.no

ØVRIGE KONTAKTPERSONER

Tom Z. Bliksmark
Eiendomsmegler Nybygg / Prosjektleder
Telefon: +47 90 92 59 04 E-post: tzb@sem-johnsen.no

Vegar Solnørdal, Oppgjørsansvarlig
Telefon: + 47 477 55 078 E-post: vso@sem-johnsen.no

Sem & Johnsen Prosjektmegling
Nyeboliger AS, org. nr. 997 812 824
Besøksadresse: Klingenberggata 7, 2. etasje
Postadresse: PB. 1488 Vika, 0116 Oslo

SELGER/UTBYGGER/HJEMMELSHAVER
Navn: Vertorama AS, org. nr. 922 199 957
Adresse: Postboks 11 Fritzøe Brygge, 3285 Larvik

Hjemmelshaver til eiendommen er Vertorama AS,
org. nr. 922 199 957.

EIENDOM/TOMT
Matrikkel gnr. 120 bnr. 179 i Tinn kommune.
Arealet for hele prosjektet er oppgitt å være
ca. 9 521 m2. Sameiets tomt skal opprettes med egen
matrikkel, og eiendommen vil bli seksjonert. Sameiets
tomteareal avhenger av om sameiet blir bestående av
en eller flere bygninger. Hver seksjon vil bestå av en
sameieandel ihht. oppdelingsbegjæringen. Endelig
adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil
bli fastsatt av kommunen ifbm. overtagelse.

EIERFORHOLD
Selveier, eierseksjon.

ADKOMST
Følg Kvitåvatnvegen mot Gaustablikk Høyfjellshotell.
Skilt til Brendstaulvegen inn til Gausta Vertorama
kommer på venstre hånd ca. 200 meter etter at du har
kjørt under stolheisen.

BELIGGENHET
Fritidsleilighetene i Gausta Vertorama bygges på en
utsiktstomt av de sjeldne, midt i alpinanlegget og
med kort vei til langrennsløypene og senterområde-
ne. Tomten har en attraktiv beliggenhet ca. 930 moh.
med spektakulær utsikt fra Rjukan i Vestfjorddalen og

ca. 1 600 høydemeter opp til Gaustatoppen
– et skikkelig vertorama!

KORT OM PROSJEKTET

Gausta Vertorama planlegges å bestå av totalt 43 fri-
tidsleiligheter fordelt på 3 sammenhengende høyhus
(B1, B2 og B3) og 4 firemannsboliger (F1, F2, F3 og F4).
Hvert høyhus får 9 leiligheter, fordelt som 3 leiligheter
per etasje og totalt 3 etasjeplan per bygning. Hver
firemannsbolig får 2 leiligheter per etasje og inne-
holder totalt 2 etasjeplan med leiligheter.

INNHold OG STANDARD

Gausta Vertorama består av 43 leiligheter fra 57,5 til
81 m2. Alle leiligheter er over ett plan, med gjennom-
tenkte og effektive planløsninger. Blant kvalitetene vil
vi gjerne nevne:

- Store vindusflater åpner leilighetene mot naturen
og utsikten
- Stilren, moderne arkitektur
- Tilbaketrukne uteplasser
- Arealeffektive planløsninger
- 2 badrom i den største leilighetstypen
- Kjøkken fra Sigdal med hvitevarer fra Siemens
- 1-stavs eikeparkett
- Peisovn inkludert i hver leilighet

BEByGGELSE/ByGGEMÅTE

Gausta Vertorama blir oppført i moderne arkitektur,
med store vindusflater, spektakulære takvinkler og
tilbaketrukne uteplasser. Se for øvrig vedlagte leve-
ransebeskrivelse.

BODER OG PARKERINGSPLASSER
Det medfølger 2 stk. parkeringsplasser per leilighet
på eiendommen hvorav 1 er oppmerket og 1 umerket.
Det blir tilrettelagt for ladepunkt for el-bil som kan
bestilles som tilvalg. 1 oppmerket plass per leilighet i
B1, B2 og B3 er i sokkel til høyhusene og bak garasje-
port. 1 oppmerket plass per leilighet i F4, F3, F2 og F1
er utendørs biloppstillingsplass. Umerket parkerings-
plass er utendørs biloppstillingsplass.

Det medfølger 1 stykk bod til hver leilighet. Bodene til
leilighetene i B1, B2 og B3 er beliggende i sokkel av høy-
hus B1, B2 eller B3. Leilighetene i firemannsbolig F1, F2,
F3 og F4 får bod i tilknytning til respektive firemannsbo-
lig. Samtlige sameiere får også tilgang til felles smøre-
bod i sokkel av B1, B2 og B3. Tilgang reguleres gjennom
vedtektene i sameiet. Det er et begrenset antall boder
likt antall leiligheter, og ikke mulighet for kjøp av ekstra
bodareal. Tildeling av bod til respektive leilighet foretas
av selger ifbm. seksjonering av eiendommen.

VEI, VANN OG AVLØP

Det er privat vei fra prosjektet ut til offentlig vei Kvitå-
vatnvegen. Eiendommen blir tilknyttet offentlig vann
og avløp.

SAMEIET

Gausta Vertorama blir organisert som et seksjons-
sameie. Den daglige driften vil bli organisert som
seksjonssameie iht. lov av 16. juni 2017, nr. 65, eiersek-
sjonsloven. Hver seksjon utgjør en sameieandel med
tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett
til bruk av sameiets fellesarealer. Sameiet er pliktig
til å avholde årlige sameiermøter hvor regnskap og
budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for
at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og ved-
tekter som fastsettes av sameiermøtet. Videre er det
sameiermøtet som beslutter om det skal utarbeides
husordens-/trivselsregler for sameiet. Hver seksjon
har én stemme i sameiermøtet.

Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn
vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Gjennom-
føring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant
annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne
medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigs-
tillelse av samtlige byggetrinn.

FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsfører er Enqvist Eiendomsdrift AS og
utbygger vil inngå en tidsbegrenset kontrakt på 2 år
med forretningsfører på vegne av sameiet før ekstra-
ordinært sameiermøte og konstituering av sameiet.
Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forret-
ningsfører etter eget skjønn.

Eiendommens faste, løpende kostnader
1) Fellesutgifter inkluderer
Brøyting, felles bygningsforsikring, drift/service/ ved-
likehold av fellesarealer, forretningsførsel og revisjon.
TV og internett ca. kr 300,- per måned samt kommu-
nale avgifter ca. kr 7 000,-per år kommer i tillegg.

TV og internett kommer i tillegg, og kostnaden er
stipulert til ca. kr 300,- per leilighet per måned. Det
foreligger p.t. ikke budsjett for sameiet. Budsjett vil bli
utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører
og presenteres normal ved konstituerende sameiermøte.
Kommunale avgifter ca kr 7 000,- per år kommer i
tillegg og faktureres direkte fra kommunen til hver
leilighetseier per kvartal
2) Kommunal eiendomsskatt
Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

FERDIGSTILLELSE

B1, B2 og B3 ferdigstilles i tidsperioden 15. januar
2022 til 15. april 2022. F4 ferdigstilles i tidsperioden
15. desember 2020 til 15. mars 2021. F1, F2 og F3
antas ferdigstilt 2. kvartal 2022. Endelig overtagelses-
dato meddeles skriftlig ca. 10 uker før overtagelse.
Denne dato gjelder da som partenes avtalte over-
tagelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen
innskrenkning i Kjøpers rettigheter iht. bustadoppfø-
ringslova § 10 annet og tredje ledd.

Selger kan kreve at overtagelse skjer inntil 4 måneder
tidligere enn måneden selger meddelte som siste
frist. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum
2 måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det
beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestids-
punktet.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker
dersom det oppstår forhold som vil medføre at han
blir forsinket med sin utførelse. Selgeren har rett til
tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bufl. § 11 er
oppfylt.

UTLEIE

Utleie av hele eller deler av leilighetene er tillatt for
fritidsboligformål.

HEFTELSE

Boligene selges fri for pengeheftelser med unntak
av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om
eierseksjoner.

TINGLYSTE FORPLIKTELSE OG RETTIGHETER
Seksjonene overdras med de rettigheter og forplik-
telser som grunnboken viser. Det er kun en bestem-
melse om veg tinglyst i eiendommen: Rettigheter i ei-
endomsrett 2011/826636-2/200 BESTEMMELSE OM
VEG TINGLYST 11.10.2011: Knr:0826 Gnr:120 Bnr:180

OFFENTLIGE PLANER OG REGULERING
Prosjektet har fått rammetillatelse, og igangsettelse-
stillatelser på F4, B1, B2 og B3 fra Tinn kommune.
Selger og megler er ikke kjent med noen offentlige
planer av betydelse rundt eiendommen. Regulerings-
kart og - bestemmelser samt kommunedelplan er
tilgjengelig hos megler samt i kommunens planarkiv
som er tilgjengelig på [https://webhotel3.gisline.no/](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3818/)
Webplan_3818/ søk på planid 3333 for kommunedel-
plan og planid 3342 for reguleringsbestemmelser og
-kart.

KONSESJON, ODELS- OG FORKJØPSRETT

Det er ingen konsesjonskrav, odels- eller forkjøpsrett knyttet til omsetning av leilighetene.

KJØPESUM, OMKOSTNINGER OG BETALINGSPLAN
Se vedlagte prisliste.

OMKOSTNINGER

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende: Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Tomteverdien er estimert til kr 400 000,- per fritidsbolig på 57 m², kr 500 000,- per fritidsbolig på 69 m² samt kr 600 000,- per fritidsbolig på 81,5 m². Se prisliste for beregnede omkostninger per bolig. Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,- Tinglysingsgebyr inkl. pantattest per panterettsdoku- ment kr 792,- Åkonto innbetaling til sameiet for likviditet i oppstartsfasen: 3 måneders felleskostnad blir innkalt av forretningsfører i forbindelse med overtagelse.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer. Evt. kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.

BETALINGSPLAN

10 % av kjøpesum forfaller etter at utbygger har hevet sine forbehold, jf. punkt Selgers forbehold, og utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klient konto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

KREDITTVURDERING / DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Det tas videre forbehold om rett til å foreta kontroll av evt. betalingsanmerkninger. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering og evne til å betale fellesutgiftene.

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV OPPDRAGSGIVER)

Meglers vederlag er avtalt til 1 % av salgssummen inkl. mva.

UTLEGG (BETALES AV OPPDRAGSGIVER)

Selger dekker følgende utlegg til megler: Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, evt forretningsfører mv.: ca. kr 1 340,-. Selgers tinglysingskostnader: kr 525,-. Grunnbokskrift kr 204,- per utskrift. Firmaattest kr 77,- per utskrift.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.

ENERGIMERKING

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes via megler.

SELGERS FORBEHOLD

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Selger er ikke bundet dersom ikke (1) 50 % av leilighetene i verdi av salgssum eller antall per firemannsbolig er solgt, (2) nødvendige offentlige tillatelser for byggearbeidene (igangsettingstillatelse) er gitt eller (3) det inntreffer forhold som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i markedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller bygglån, uforutsette offentlige krav, værforhold som ikke muliggjør bygging etc.

Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 01.09.2021 har selger rett til å kansellere kontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger forutsetter at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger, og at selger på fritt grunnlag kan godta eller avslå transport av kjøpekontrakter.

Selgers standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til meglers kontor og er også tilgjengelig på www.verto-rama.no. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med henviste dokumenter inkludert alle salgsoppgavens vedlegg før budgivning/kjøp.

Ved videresalg eller transport av kjøpekontrakt før overtagelse påløper det et administrasjonsgebyr til megler på kr 30 000,-. Dersom skjøtet skal utstedes til andre enn den/de som har inngått kjøpekontrakt med selger, påløper et administrasjonsgebyr til megler på kr 10.000,- og det forutsettes en godkjennelse fra selger ved tinglysing til tredjepart som ikke står i kjøpekontrakten med selger.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Innregnede møbler og innredning utover kjøkken- og baderomsinnredning som er beskrevet i leveransebeskrivelse leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegnningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging

av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Kjøper må være innforstått med den usikkerhet som foreligger med hensyn til fremdrift og overtagelse, og kan ikke påberope seg overskridelser av de her angitte estimerte overtagelsestidspunkt som avtalt frist for ferdigstilling/overtagelse. En forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper.

SALGSVILKÅR

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

- 1) Siste daterte prisliste
- 2) Leveransebeskrivelse i nærværende prospekt datert 09.10.2019
- 3) Plantegninger i nærværende prospekt
- 4) Etasjetegninger i nærværende prospekt
- 5) Situasjonsplan i nærværende prospekt
- 6) Selgers prospekt
- 7) Selgers standard kjøpekontrakt

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

SALGSOPPGAVEDATO

Dette dokumentet er sist revidert dato: 27.10.2020



Foto: Trond Stegarud

VIKTIG INFORMASJON

LOVVERKET

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier ihht. bustadoppførings- lova § 12.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell ihht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

FORMUESVERDI/LIGNINGSVERDI

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Utfra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeter-satser. Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM / BOA). Se www.skatteetaten.no for mer info om formues-/ligningsverdi.

TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Entreprenør og selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer

eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av selger.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

BEBYGGELSENS AREALER

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrasket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

FERDIGATTEST ELLER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

FINANSIERING

Megler kan være behjelpelig med å sette interessenter i kontakt med erfarne boliglånsformidlere.

FORBRUKERINFORMASJON VED BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur og da budgiver også har legitimert seg, eller signert med BankID. Senere bud kan inngis per e-post til: cl@sem-johnsen.no, eller MMS/SMS: +4747371031. Det anbefales at alle kjøpetilbud som sendes med signert budskjema og kopi av legitimasjon er krypterte mht. personvern for opplysningene.

Bud kan også inngis digitalt ved hjelp av BankID. Det er link til å gi bud digitalt på respektive bolig i boligvelgeren på www.vertorama.no Din elektroniske identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt pris iht. prisliste, frist som er tilstrekkelig lang til at selger rekker å få kjennskap til og besvare kjøpetilbudet skriftlig, eventuelle forbehold og finansieringsplan. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID, eller ved å sende svar med din budforhøyelse per SMS til det lange nummer fra hvilket du fikk SMS-kvitteringen for første bud.

Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse per SMS. Megler vil så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn 30 minutter etter minstefristen iht. prisliste, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på en enhet eller pris på opplyst minstepris i prisliste.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunder, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Etter at budfrist for respektive bolig i prislisten er passert, selges boligene til

fastpris og etter prinsippet «førstemann til mølla».

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er tilgjengelig bl. a. på nettsidene til Forbrukertilsynet, <https://www.forbrukertilsynet.no/lov-og-rett/veiledninger-og-retningslinjer/forbrukerinformasjon-om-budgivning>

LEVERANSEBESKRIVELSE

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegningene. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav.

Illustrasjoner og tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, trappeutførelser, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/markiser, lekeutstyr etc. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Stiplet innredning og garderobeskap medfølger ikke i standardleveranse. Sjakter og VVS-føringer er ikke endelig dimensjonert. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav og så videre. Der produktnavn er nevnt i leveransebeskrivelsen tas det forbehold om tilgjengelighet ved utførelsestidspunkt. Dersom produktet ikke er tilgjengelig kan selger/entreprenør bytte dette ut med tilsvarende produkt.

Boligene vil bli organisert som selveier fritidsbolig. Tiltakshaver er Brendstaulvegen AS. Boligprosjektet bygges etter teknisk forskrift TEK 17.

KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i tre, betong og stål (enkelte ståldragere). Fasadeveggene utføres i beiset stående kledning (grunnet + ett strøk fra fabrikk, krympesprekker «skal» forekomme pga. valgt kledning). Terrasser får impregnert terrassegulv. Utforming av rekkverk på terrasse vil være i stål. Innvendige vegger utføres med stenderverk, kledd med behandlet panel. Mineralull i alle innervegger.

I leilighetsbygget tekkles yttertak med takbelegg, i firemannsboligene tekkles taket med Larvikstak (tretak). Terrasse bygges i tett konstruksjon. Takrenner og nedløp i stål.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

Gulv: Alle rom med unntak av bad leveres med 14 mm 1-stavs eikeparkett, hvit matt lakk som standard. Det leveres keramiske fliser 30*30 cm på gulv i bad i grå

utforming. I dusjsone leveres tilsvarende flis i mindre format.

Vegger: På bad leveres keramiske fliser i våtsone, resterende vegger får behandlet panel. I alle øvrige rom blir vegger kledd med behandlet panel.

HIMLINGER

Himlinger leveres i hovedsak med behandlet panel. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Sigdal. Benkeplate i heltre eik. Det presiseres spesielt at plantegninger og tegninger i salgsoppgaven ikke gir et riktig bilde av kjøkkeninnredningen som leveres som standard innredning. Egen kjøkkentegning for omfang og eksakt leveranse vil bli utarbeidet senere i samarbeide med utførende entreprenør. Det leveres avtrekkshette over komfyr. Hvitevarer leveres fra Siemens.

GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap som standard. Garderobeskap kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

INNVENDIGE DØRER

Malte dører og karmen. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Stål dørvridere.

TAKHØYDE

Takhøyden er ca 2,60 meter.

BAD

Baderomsinnredning fra Vikingbad, type Mie eller lignende. Egen baderomstegning for omfang og eksakt leveranse vil bli utarbeidet. Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse. Dusjarmatur leveres montert på vegg, det monteres dusjvegger, eller dusjhjørne. Badekar leveres ikke.

Det leveres opplegg for vaskemaskin og kondensørketrommel.

VINDUER/VINDUSDØRER

Dører og vinduer i tre, energiglass i henhold til forskriftskrav. Vinduer leveres ferdig malt fra fabrikk.

HOVEDINNGANGSDØR

Slett hovedinngangsdør. Døren leveres i malt utførelse fra fabrikk.

GULVLISTER/GERIKTER/TAKLISTER

I rom med eikeparkett leveres gulv-eikelister, ellers fabrikk malt/lakkert. Alle utføringer/gerikter rundt vinduer og dører leveres fabrikk malt/lakkert, synlige spikerhoder/skruehoder etterbehandles. Taklister leveres i enkel utførelse.

DIVERSE UTSTYR

Brannslokkingsutstyr og røykvarslere leveres i henhold til forskriftskrav

Porttelefon i leilighetsbvgg (B1, B2 og B3)

Det monteres et ringetablå ved hver hovedinngang. Innvendig ved entrédør, monteres porttelefon med monitor for kommunikasjon og fjernåpner av ytterdør.

TEKNISK ANLEGG

VENTILASJON

Det blir montert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i boder, samt eventuelt andre nødvendige synlige kabelføringer langs lydvegger. Antall elektriske punkt iht. NEK400:2018 Alle elektriske punkter er plassert på vegg. Takpunkt monteres ikke. Det leveres utelampe på balkong/terrasse. På bad leveres spotter.

Sikringsskap og fordelingsboks for svakstrøm (fiber / tele og antenne) plasseres i bod eller i entré.

HEIS

I høyhusene B1, B2 og B3 leveres 1 heis mellom B1-B2 og 1 heis mellom B2-B3.

OPPVARMING

Det blir levert varmekabel på bad. Mulighet for gulvvarme i øvrige rom (tilvalg).

PEIS

Pipe og peis av type Curve 100 eller tilsvarende inngår i standardleveransen.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av selger basert på hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

Vertikale føringsveier og sjakter kan bli endret noe i plassering og størrelse når endelige tekniske tegninger er klare.

FIBER

Det vil bli tilrettelagt for fibertilknytning i boligene. Oppkobling/bestilling av fiber for TV/Internett er kjøper ansvarlig for.

PARKERING/GARASJE

Det medfølger 2 stk. parkeringsplasser pr leilighet på eiendommen hvorav 1 er oppmerket og 1 umerket. Det blir tilrettelagt for ladepunkt for el-bil som kan bestilles som tilvalg. 1 oppmerket plass pr leilighet i B1, B2 og B3 er i sokkel til høyhusene og bak garasjeport. 1 oppmerket plass pr leilighet i F4, F3, F2 og F1 er utendørs biloppstillingsplass. Umerket parkeringsplass er utendørs biloppstillingsplass.

SPORTSBOD

I tillegg til boder i boligen får hver bolig 1 stk. sportsbod. Bod leveres med gulv i betong. Sportsbod er naturlig ventilert, ikke oppvarmet.

Brunlanes Eiendom AS

09.10.2019

GAUSTA VERTORAMA

UTSIKTSLEILIGHETER MELLOM SKIBAKKENE



SEM & JOHNSEN
PROSJEKTMEGLING

MEGLER

Christopher Lejonberg

Eiendomsmegler MNEF / Leder Nyeboliger

M: +47 47 37 10 31, E: cl@sem-johnsen.no

Tom Z. Bliksmark

Eiendomsmegler Nybygg / Prosjektleder

M: +47 90 92 59 04, E: tz@sem-johnsen.no