

Kollen



BRENDSTAUL

GAUSTATOPPEN

SALGSOPPGAVE  
SKILODGE BYGG B OG C

# Salgsoppgave Kollen SkiLodge Bygg B og C

---

Kollen SkiLodge Bygg B og C består av 2 frittstående leilighetsbygninger under oppføring med 8 fritidsleiligheter i hver. SkiLodge Bygg B og C får 2 plan med 4 leiligheter i hver etasje, samt sokkel med garasjer og skistall. Leilighetene bygges på gnr. 120 bnr. 439 og blir skilt ut med eget bruksnummer for tomten samt eget seksjonsnummer per leilighet. Leilighetene er nummererte med nummer B101-B104, B201-B204, C101-C104 samt C201-C204, og tomten blir seksjonert, jf. punkt Sameie.

## Selger og entreprenører

Kollen SkiLodge AS, org. nr. 826 579 382 er et søsterselskap av Gaustatoppen Laft AS, org. nr. 898 740 862 og heleid og kontrollert av Claussen Eiendom AS, org. nr. 987 591 927 ved utbygger/selger Anders Claussen, +4790504455, [salg@koll1.no](mailto: salg@koll1.no). Selger har bygd rundt 100 hytter i området i løpet av de siste 10 årene. Selskapet utvikler nå Kollen, og delfeltet SkiLodge bygg B og C er fjerde delfelt i utviklingen. Før det utviklet Gaustatoppen Laft AS hytteområdet Ørnenipa med 43 hytter, som ble solgt, bygd og overlevert på 3,5 år, og de har før det levert hytter i mange av hyttefeltene i Gaustaområdet.

Grunnarbeider utføres av Brødrene Fossheim AS for SkiLodge Bygg B og C, som for resten av Kollen-utviklingen. Totalentreprenør for Kollen SkiLodge Bygg B og C er Dommersnes og Larsen AS, et selskap delvis eid av Berge Sag-konsernet. Selger forbeholder seg retten til å bytte entreprenør.

## Hjemmelshavere

Brendstaul sameie ved grunneierne Asgeir Moe og Astrid Schneider. Selger har avtale med hjemmelshaverne om direkte hjemmelsovergang til kjøper.

## Matrikkel

Sameiets tomt blir skilt ut fra gnr. 120, bnr. 439 i Tinn kommune. Bruksnummer for sameiet blir fradelt før ferdigstillelse, og fritidsleilighetene får tildelt seksjonsnummer ved seksjonering ifbm. ferdigstillelse.

## Adresse

Gateadresse er i skrivende stund ikke fastsatt av Tinn kommune.

## Lovgrunnlag

Fritidsboligene er under oppføring og selges etter bustadoppføringslova og selger plikter å stille bankgaranti etter § 12, jf. avsnitt om Garanti. Fritidsboligene ferdigstilles fortløpende, og når det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på en fritidsbolig er den ferdigstilt og selges etter avhendingsloven. Selger plikter å stille bankgaranti etter bustadoppføringslova § 12 hvis fritidsboligen selges innen de 6 første månedene etter ferdigstillelse. Fritidsboligene som blir oppført på seksjonerte tomter vil etter seksjonering reguleres av eierseksjonsloven.

## Fremdrift og byggeår

Fritidsboligene i Kollen SkiLodge Bygg B og C antas ferdigstilt innen påsken 2022 og forventet overtagelsesperiode er i tidsrommet 15. februar til og med 15. mai 2022. Bygg B eller C bygges etter hverandre med noe forskjell i fremdrift, det blir prioritert det bygget som har flest solgte enheter, eller det som er mest hensiktsmessig i henhold til entreprenørene. Det antatte ferdigstillelsesintervallet er en foreløpig angivelse som for Selger ikke er bindende, og en eventuell senere overlevering enn dette, vil derfor heller ikke utløse dagmulk.

Selger forbeholder seg retten til å kunne overlevere tidligere dersom fremdriften tillater det, og dette synes hensiktsmessig. Når Selger har hatt byggestart, skal Selger fastsette en dato som siste frist for overtagelse, og et intervall som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Selger forbeholder seg retten til å overlevere fritidsboligen inntil 4 måneder før siste dato. Senest 3 uker før ferdigstilling av bygget skal Selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende, og oversittelse av datoen utløser dagmulkt.

### **Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest**

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av fritidsboligene. Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger innen overtagelse, anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger lang tid etter overtagelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av uteareal. At det ikke foreligger ferdigattest innen overtagelse, vil derfor ikke utgjøre grunn til å nekte overtagelse. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta fritidsboligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for Selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen.

### **Priser**

Se den til enhver tid gjeldende prisliste som er tilgjengelig hos megler. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte fritidsboliger uten forutgående varsling.

### **Omkostninger**

Eksempel omkostninger Kollen SkiLodge Bygg B og C, totale kjøpsomkostninger:  
 $(500\ 000 * 0,025) + 585 + 792 = 13\ 877,-$  i 2,5 % dokumentavgift av andel tomteverdi og tinglysningsgebyr skjøte samt 1 pantdokument inkl. pantattest.

### **Betalingsplan**

Det forutsettes at kjøper ved kontraktsinngåelse innbetaler 10 % av kjøpesum til meglers klientkonto. Selger skal ha stilt garanti etter bestemmelsene i bustadoppføringslova §12 før delinnbetaling/forskudd kan kreves innbetalt fra den enkelte kjøper. Samtidig med inngivelse av kjøpetilbud fremlegges dokumentasjon på budgivers finansiering.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet Selger under forutsetning av at Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt fritidsbolig for delinnbetalingen. Hovedoppgjør (rest kjøpesum og kjøpsomkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto én uke før overtagelse av boligen. Eventuelle tilvalgsbestillinger faktureres direkte fra entreprenør ifbm. ferdigstilling. Forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen, og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve handelen og foreta deknings salg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for Selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Selger utsteder til megler en pantobligasjon med urådighetserklæring som lyder på kjøpesummen for eiendommen tillagt ca. 25 %, samlet eller for hver fritidsbolig. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av kjøpesummen som er betalt av kjøper. Obligasjonen skal tinglyses på eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Obligasjonen skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før obligasjonen er tinglyst. Kjøpesummen blir

utbetalt til Selger ved hjemmelovergang, eller når det er stilt tilstrekkelig garanti etter bustadoppføringslova § 47, forutsatt tinglyst pantobligasjon.

### **Garantier**

Fritidsboligene selges i henhold til bustadoppføringslova, og Selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av fritidsboligen til kjøper. Dette følger av bustadoppføringslova §12, og slik garanti skal være stilt av Selger senest ti dager etter at Selger har løftet sine fremdriftsforbehold. Megler har rett til å overføre kjøpers delinnbetaling fra megler til Selger når Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 og det er tinglyst pantobligasjon med urådighetserklæring i eiendommen. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til kjøpers videresalg eller transport av kjøpekontrakt skal dekkes av kjøper.

### **Formuesverdi og eiendomsskatt**

Etter de regler som gjelder på dato for denne salgsoppgaven, fastsettes formuesverdien av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Siden dette er fritidsboliger anbefales formuesverdi som sekundærbolig å legges til grunn. Interessenter oppfordres til å sjekke [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av formuesverdi. Det er per tid ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

### **Felleskostnader, faste og løpende kostnader**

Fritidsleilighetene vil betale månedlige felleskostnader på ca. kr 25,- per kvm BRA til bl a felles bygningsforsikring, forretningsførsel, brøyting, strøing samt drift og vedlikehold av utendørs samt innendørs fellesarealer, revisjon for sameiet med mer. Dette vil utgjøre ca. kr 1 550,- per måned for leilighetstype midtre på ca. 62 kvm BRA. I tillegg påløper følgende løpende Kollen hytteforening årsavgift per fritidsbolig kr 5 000,- per år til drift av felles vei og øvrig infrastruktur

Løypebidrag til Gausta Kvitåvatn Turistservice løypelag per hytte kr 1 200,- per år

Strøm, bredbånd og internett anbefales bestilt via Tinn Energi, se eget punkt i leveransebeskrivelsen.

Kommunale avgifter for eksempelvis Kollen SkiLodge B102 (62 kvm BRA): ca. kr 10 000,- inkl. mva. per år fordelt på faste og variable kommunale avgifter for vann og avløp.

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune.

### **Sameie**

Sameiet for Kollen SkiLodge vil omfatte flere bygninger. Utbygger tar sikte på å etablere 1 felles sameie for bygg A, B, C, E og F med 8 fritidsboliger per bygg dvs til sammen 40 fritidsboliger.

Sameiet blir konstituert av selger ifbm. ferdigstilling av de første fritidsboligene i sameiet.

Sameiets vedtekter og driftsbudsjett utarbeides av selger. Selger opplyser at vedtektene blant annet vil inneholde regler utførelse/farge av gardiner/solskjerming, for å sikre et best mulig fritidsboligmiljø både estetisk og med hensyn til bruk og trivsel. Det blir videre organisert vasking av fasadevinduer igjennom sameiet.

Sameiet reguleres av eierseksjonsloven. Velforeningen Kollen Hytteforening vil ivareta brøyting og vedlikehold av felles vei og lignende infrastruktur.

### **Arealer**

Primærromsareal (P-rom), bruksareal (BRA) og bodareal per fritidsbolig er beregnet av selger og opplyst i tegninger (bilag 1) for respektive enhet samt i prisliste. Arealet er oppgitt iht. selger sine tegninger og ikke kontrollert av megler. Arealene oppgitt i prospekt og prisliste er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. P-rom er boligens bruksareal (BRA) fratrukket innvendige boder og veggene til disse. Bodareal kan inneholde arealer under 1,90 meter takhøyde som ikke er tellbare iht BRA utregning NS 3940, for eksempel under trapp.

Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste kvadratmeter. Det kan forekomme avvik grunnet interne sjakter, rørføringer, stolper etc. Det presiseres at privat inngangs- eller terrasseareal ikke er medregnet i bruksarealene oppgitt for den enkelte fritidsbolig i

prospekt og prisliste.

### **Tomt og situasjonskart**

Situasjonskart for plassering av adkomst, byggene samt respektive fritidsleilighet, garasje og skistall til respektive fritidsbolig med mer fremkommer av tegningsgrunnlaget i inneværende salgsoppgave samt prisliste. Det kan bli avvik mellom situasjonskart og endelig plassering av byggene. Selger forbeholder seg retten til å prosjektere dette på en mest mulig hensiktsmessig måte for Kollen SkiLodge og området som helhet, og avvik fra situasjonskartet gir i denne forbindelse ikke grunnlag for kompensasjon til kjøper eller sameiet.

### **Regulering**

Kollen SkiLodge ligger innenfor reguleringsområde H13 og H14. Reguleringskart og -bestemmelser er tilgjengelig på [www.koll1.no](http://www.koll1.no) og hos megler. Området er regulert til frittstående fritidsbebyggelse, konsentrert fritidsbebyggelse og blokkbebyggelse. Se Beskrivelse av Kollen hytteområde og velforening tilgjengelig på [www.koll1.no](http://www.koll1.no) og hos megler for mer info. 50 % BRA er utnyttelsesgraden for blokkbebyggelse i området. Kollen SkiLodge er definert som blokkbebyggelse. 15 % BRA er utnyttelsesgraden for frittstående og konsentrert hyttebebyggelse i området, som gjelder for eksempelvis Kollen Hytteområde og Kollen Sportshytter.

### **Leilighetsområdene Kollen SkiLodge**

Områdene regulert til leiligheter (blokkbebyggelse) er planlagt med totalt 13 bygg rundt om på hele BFB1 og BFB2 områdene i reguleringsplanen. Leilighetsbyggene er per dags dato planlagt med to forskjellige størrelser, der de lave vil være to etasjer over parkeringskjeller, og de høye byggene vil være fire og en halv etasje over parkeringskjeller. Reguleringsplanen åpner for at byggene kan settes med maksimal mønehøyde (møne er høyeste del på taket) på 952 meter over havet. Merk at dagens utbyggingsplan høyst sannsynlig blir omprosjektert, så endringer må påregnes. Dette gjelder vei, parkeringsplasser, plassering av byggene, størrelse på byggene og antall leiligheter. Bygg A, B og C er byggesøkt, og byggesøknaden med tegninger ligger vedlagt områdebeskrivelsen (bilag 4, Nabovarsel Kollen SkiLodge bygg A, B og C). Skiløypen som går igjennom leilighetsområdet ble i 2020/2021 opparbeidet provisorisk, og skal legges om i takt med utbyggingen av leilighetsområdet. Det er videre planlagt en skibro med brofeste i betong over Toreskyrkjavegen der skiløypen til Kollen ender i sydvest, som gir adkomst videre inn i Gausta Skisenter. I områdeplanen er denne skibro tegnet inn bak garasjen til Gausta Skisenter, men endelig plassering, utførelse og ferdigstilling avhenger av andre parter som skisenter, grunneiere med flere og selger kan ikke holdes ansvarlig for fremdriften eller endelig utførelse for skibroen.

### **Heftelser og rettigheter**

Eiendommene overdras fri for pengeheftelser. Eiendommene overdras for øvrig med de heftelser og rettigheter som grunnboken viser. Selger har i samråd med hjemmelshaverne markert de heftelser og rettigheter i grunnboken for gnr 120 bnr 439 som ikke berører eiendommene i Kollen SkiLodge jf. bilag 3. Det er tinglyste heftelser vedrørende høyspentledningene som gir Statnett sin normale vedlikeholdsrett som gjelder innenfor gnr. 120 bnr. 439 som tomtene blir skilt ut fra.

I forbindelse med utbygging av tomtene vil det kunne bli tinglyst erklæringer som sikrer muligheten for adkomst, legging av vann- og avløpsledninger, samt tilknytning av disse og legging av el-kabel over eiendommen. Det vil bli tinglyst:

1. Tinglysing av fellesvei som eventuelt ligger inne på eiendommen.
2. Tinglysing av veirett for naboeiendom som eventuelt er markert på situasjonskartet.
3. Tinglysing av felles eller naboeiendommens vann, avløp og strøm-/fiber-ledninger som eventuelt krysser over eiendommen
4. Plikt til å betale løypebidrag til Gausta Kvitåvatn Turistservice

Selger, hjemmelshaverne og megler har ikke plikt til å slette ytterligere heftelser eller rettigheter i grunnboken. Megler skal sørge for at selgers byggelåns pant slettes etter at overtagelse av fritidsboligen og hjemmelsovergang til kjøper har funnet sted.

Grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter/erklæringer/heftelser eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen til gnr 120 bnr 439.

Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre hele prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til Kollen Hytteforening eller naboforhold.

### **Avtalemessige forhold**

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert kjøpetilbud, herunder bestemme om Selger vil akseptere salg til selskaper, samt om Selger vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper.

Foreløpige vedtekter samt driftsbudsjett for Kollen SkiLodge Bygg A, B, C, E og F (bilag 4 ettersendes) samt nevnte sameie er under utarbeidelse av selger. Det tas forbehold om endringer. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Etter overtagelse kan sameiets vedtekter endres i sameiets årsmøte.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept av bud fra Selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er et vedlegg til denne salgsoppgaven. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Kjøper plikter til å medvirke til at Selger kan gjennomføre prosjektet og eventuelle endringer Selger finner hensiktsmessig å gjøre i prosjektet. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle offentligrettslige søknader/erklæringer og privatrettslige erklæringer i forbindelse med fradelinger/seksjonerings, grensejusteringer, organisering/reorganisering av arealer, tinglysing av dokumenter for riktig eierforhold og ved behov for gjennomføring av eventuelle korreksjoner av de tinglyste dokumentene. Ved kjøp av bolig får kjøper tilgang til tegninger i prospekt samt FDV dokumentasjon (Forvaltning, Drift, Vedlikehold) ved overtagelse av sin fritidsbolig. Tegninger utover det som følger av prospekt/kontrakt og annen dokumentasjon av fritidsboligen er ikke del av Selgers leveranse og kan ikke påkrevs fra kjøper. Dersom kjøper skal ha forelagt tegninger eller dokumentasjon utover Selgers leveranse vil det påløpe kostnader forbundet med dette tilsvarende kostnader for å fremskaffe slik dokumentasjon. Dette er kostnader som kjøper selv må dekke.

### **Avbestilling**

Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes, vil kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer kjøper måtte ha gjort skal i slike tilfeller uansett betales av kjøper. Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag.

### **Adgang til utleie**

Hele eller deler av fritidsboligene kan etter ferdigstilling leies ut til fritidsformål iht. eierseksjonsloven.

### **Parkering**

Det bygges 1 adskilt garasje med plass til 1 biloppstillingsplass per fritidsleilighet i Kollen SkiLodge bygg B og C. Garasjene og skistallene blir knyttet til respektive leilighet ved vedtekter og/eller seksjonering av eiendommen.

Det planlegges utvendige private parkeringsplasser som kan kjøpes for kr 200 000,- + omkostninger per stykk. Disse plassene blir eventuelt tilgjengelig under prosjektering på området. Meld din interesse for kjøp av ekstra utvendig parkeringsplass til megler, som fører venteliste over kjøperne for dette tilbud og sender ut mer info når de utvendige plassene evt. blir tilgjengelige for kjøp. Sameiet vil i tillegg ha utvendige umerkede biloppstillingsplasser. De utvendige parkeringsplassene blir enten opparbeidet på egen seksjonert tomt, eller på annen seksjonert tomt i nærheten, der rettighet til bruk er gitt igjennom avtale imellom sameiene.

### **Oppvarming**

Fritidsboligene får elektrisk oppvarming iht. leveransebeskrivelsen, samt vedfyring med 1 ildsted iht. leveransebeskrivelsen.

### **Energimerking**

Selger har ikke energimerket eiendommene. Normalt energiforbruk for en nyoppført fritidsbolig på ca. 62 kvm er ca. 8 000 kWh per år, som tilsvarer omtrent kr 8 000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Dersom selger ikke har lagt frem energiattest, og selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale omsalg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking §5(3).

### **Forsikring**

Selger vil holde fritidsboligene forsikret frem til overtagelse. Selger vil sørge for at sameiet har etablert felles bygningsforsikring til overtagelsen av fellesarealene. Kjøper må selve tegne innboforsikring fra overtagelse av fritidsboligen.

### **Tilvalg og endringer**

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert i leveransebeskrivelsen og omfatter blant annet annen type innvendig gulv, fliser, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, type peis, bad- og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinstallasjoner. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Det samme gjelder arbeider som vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører rammetillatelsen.

Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og selger eller entreprenør i separat avtale. Det kan tilkomme gebyrer ved bestilling av tilvalg og endringer, se nærmere i leveransebeskrivelsen om dette. Eventuelle tilvalgsbestillinger betales sammen med sluttoppgjør til ferdigstilling av fritidsboligen. Endringer ut over de som fremkommer i tilvalgsbrosjyren må på fritt grunnlag vurderes av Selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas, og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp samt sjakter og føringsveier. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, anses interessent/kjøper å være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av Selger. Konferer megler for nærmere informasjon. Alle kostnader forbundet med tilvalg skal under enhver omstendighet være innbetalt før overtagelse.

### **Eiendomsmegler**

Sem & Johnsen Nye Boliger AS, org. nr. 997 812 824  
Postboks 1488 Vika, 0116 Oslo  
Besøksadresse: Klingenbergsgata 7  
ved ansvarlig megler  
Christopher Lejonberg  
Eiendomsmegler MNEF / Leder Nyeboliger  
Telefon +47 47 37 10 31 E-post [cl@s-j.no](mailto:cl@s-j.no)

Tom Z. Bliksmark  
Eiendomsmegler Nybygg / Prosjektleder  
Telefon +47 90 92 59 04 E-post [tz@s-j.no](mailto:tz@s-j.no)

Helene Røgler  
Eiendomsmegler  
Telefon +47 97 77 66 80 E-post [hr@s-j.no](mailto:hr@s-j.no)

Megler har et vederlag på 1,25 % inkl. mva. av salgssum samt kr 3 500,- inkl. mva. i oppgjørsvederlag per fritidsbolig. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Vederlag og utlegg betales av selger.

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 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.

### **Forbehold**

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kjøpekontrakten:

- Byggestart avhengig av at igangsettelsestillatelser blir gitt fra myndighetene i god tid før planlagt byggestart. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

- Det tas forbehold om at det oppnås en for Selger tilfredsstillende entreprisetale. Nærmere tidsangivelser for avklaring av Selgers forbehold fremkommer av punktet ovenfor om fremdrift og av kjøpekontrakten.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/annonser/internettsider og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle bilder, illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. hvitevarer på bad og garderober, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen, er hentet fra selgers opplysninger og tegninger. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler, og opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser som fysisk er satt.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell 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 innlevering av kjøpetilbud.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om Selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at Selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende.

Tomtekart og situasjonsplaner i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men kun en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Situasjonsplanene er utarbeidet for å illustrere byggets plassering på tomten. Endelig opparbeidelse fastsettes i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell justering av antall boliger. 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 tomtekart. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Det forutsettes at skjøte utstedes til og eiendommen tinglyses til kjøper i kontrakt. Ved eventuell endring i eierskap internt i familie eller lignende mellom signert kontrakt og overtagelse vil det påløper administrasjonsgebyr til megler på kr 30 000,- inkl. mva. samt kr 20 000,- inkl. mva. til selger som innbetales meglers driftskonto. Eventuell endring krever for øvrig Selgers forutgående samtykke.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videre salg før overtagelse krever derfor Selgers



samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og Selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer. Selger samtykker ikke i forkant av et eventuelt videresalg.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og salgsoppgave.

Følgende dokumenter utgjør en del av denne salgsoppgave og forutsettes lagt til grunn for handelen:

1. Salgsoppgave Kollen SkiLodge Bygg B og C med arealangivelser og tegninger, leveransebeskrivelse, situasjonskart for tomt og parkering, budskjema m.m.
  2. Selgers nettside [www.koll1.no](http://www.koll1.no) med illustrasjoner og presentasjon av SkiLodge
  3. Elektronisk utskrift av grunnboken for gnr 120 bnr 439 påført forklaring av heftelser
  4. Kollen Felles områdebeskrivelse inkl. bl. a. reguleringskart og -bestemmelser, Beskrivelse av hytteområde og fellesareal herunder skibro, langrennsløype m.m., Velforeningsvedtekter, Nabovarsel Kollen SkiLodge bygg A, B og C m.m.
  5. Veirett og VA-avtale med grunneier
  6. Veiavtale med Hestegrøsameiet
  7. Prisliste for Kollen SkiLodge Bygg B og C
- Selgers standard kjøpekontrakt

Oslo, 18.02.2021

## LEVERANSEBESKRIVELSE

Denne leveranse beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveranse beskrivelsen og plantegningene. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

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, sol avskjerming/markiser, lekeutstyr etc. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Innredning og garderobeskap medfølger ikke i standardleveranse. 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 produkt navn 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 Kollen Skilodge AS. Totalentreprenør er Dommersnes og Larsen AS. Ett selskap delvis eiet av Berge Sag konsernet. Boligprosjektet bygges etter teknisk forskrift TEK 17.

### DETALJPROSJEKTERING

Prosjektet er ikke detaljprosjektert på salgstidspunktet. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggykkelser, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bodplasseringer. Det må videre påregnes innkassinger ved tak i leilighetene (som ikke vises på plantegningene) for å skjule tekniske føringer/ anlegg. Slike justeringer berettiger ikke endring av kjøpesum så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker leiligheten negativt mhp. rom, funksjoner og kvaliteter. Slike justeringer kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal. Tilsvarende som over berettiger slike justeringer ikke endring (+/-) av kjøpesum dersom leiligheten og prosjektets ytre mål opprettholdes tilsvarende som på salgstidspunktet. Tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningsloven, herunder kravene i teknisk forskrift.

### OVERTAKELSE

Før overtakelse vil det bli gjennomført ferdigbefaring der leiligheten vil bli gjennomgått/befart samtidig som leilighetens driftinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått og opplæring gitt. Dersom det ved ferdigbefaringen påpekes mangler ved boligen, eller gjenstår utvendige arbeider som ikke kan utføres grunnet årstid m.m., gir dette ikke grunn for kjøper til å nekte overtakelse. Påpekte og aksepterte/ omforente mangler skal utbedres av selger innen rimelig tid. Feil eller mangler som ikke blir påpekt, og som kjøper med vanlig aktsom besiktigelse burde ha sett, kan ikke senere påberopes som mangel. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Det vil ved overtakelse bli utlevert 2 stk nøkler. Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss og sprekker. Spesielt i overgang tak/vegg. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler. Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

### KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i tre, betong og stål (enkelte ståldragere). Fasadeveggene utføres i grå farget kledning, krympe sprekker «skal» forekomme pga. valgt kledning. Terrasser får impregnert terrassegulv. Utforming av rekkverk på terrasse vil være i glass. Innvendige vegger utføres med stenderverk, kledd med behandlet panel. Mineralull i alle innervegger. Yttertak tekkes med takbelegg. Terrasse bygges i tett konstruksjon. Takrenner og nedløp i stål.

### STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

Gulv: Alle rom med unntak av bad og inngangsparti leveres med 14 mm 3-stavs eikeparkett, grå farget, matt lakk som standard. Det leveres keramiske fliser på gulv i bad og inngangsparti i grå utførelse. 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: leveres i hovedsak med behandlet panel. Ventilasjon er planlagt skjult i nedforet himling, og det må derfor regnes med nedforet himling på de stedene ventilasjonsanlegget krever dette. Rørføringer må også regnes med noen steder i himlingen, og vil i all hovedsak bli tilstrebet skjult bak innkassinger.

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Epoq. Integreerte hvitevarer som kjøll/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Laminert bænkeplate.

#### GARDEROBE

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

#### INNVENDIGEDØRER

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

#### TAKHØYDE

Takhøyden i 1 etg er ca 2,7 meter. 2 etg har varierende takhøyde fra ca 2,3 og opptil ca 3,4 meter.

#### BAD

Baderoms innredning med heldekkende porselens vask og skuffer under.

Egen baderoms tegninger for omfang og eksakt leveranse vil bli utarbeidet. Dusjhjørne med dusjarmatur på vegg og glassdører. Varmtvannstank er beregnet i hjørne på kjøkkenbenk. Det leveres opplegg for vaskemaskin eller kombi vask/tørk.

#### VINDUER/ VINDUSDØRER

Dører og vinduer i tre, energiglass i henhold til forskriftskrav. Vinduer leveres ferdig malt fra fabrikk i sort farge. Vinduene kan få flere oppdelte flater enn det er illustrert av arkitekten.

#### HOVEDINNGANGSDØR

Døren leveres i malt utførelse fra fabrikk, sort farge.

#### FIBER

Det vil bli tilrettelagt for fibertilknytning i fritidsboligene. Oppkobling/ bestilling av fiber for TV/Internett gjøres av kjøper. Se [www.tinnenergifiber.no/fritidsbolig/](http://www.tinnenergifiber.no/fritidsbolig/)

#### PARKERING/GARASJE

Det medfølger 1 stk. parkering i garasje. I tillegg vil det bli opparbeidet fellesparkeringer rundt i området. Det blir tilrettelagt for ladepunkt for el-bil som kan bestilles som tilvalg. Garasjeggulv i støpt betong. Ubehandlet betongvegger der det er bærevegger, og beiset panel på trevegger. Det er beregnet å rygge bilen inn i garasjen, når passasjerene har gått av.

#### PRIVAT SPORTSBOD / SKISTALL

Sportsbod/ skistall ved garasjeparkering.

Gulv i støpt betong. Ubehandlet betongvegger der det er bærevegger, og beiset panel på trevegger.

#### GULVLISTER/GERIKTER/TAKLISTER

Gulv, tak og karm lister samt foringer, leveres i samme beis som vegg.

#### DIVERSE UTSTYR

Brannslukkingsutstyr og røykvarsler leveres i henhold til forskriftskrav

#### TRAPPER

Trapper mellom hjørneleilighetene i 1 etg og sportsbod/skistall i standard trapputførelse.

#### 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 forskrifter. Det leveres utelampe på balkong/terrasse. Sikringssskap er tiltenkt plassert i entre.

#### OPPVARMING

Det blir levert varmekabel i bad og entre.

#### PEIS

Pipe og peisovn inngår i leveransen

# KJØPETILBUD

Adresse:  
Kollen  
SkiLodge  
Nummer \_\_\_\_\_

Meglerforetak: Sem & Johnsen Nye Boliger AS

Saksbehandler: Christopher Lejonberg & Tom Z. Bliksmark

Mobil: +47 47 37 10 31 +47 90 92 59 04

E-post: [cl@s-i.no](mailto:cl@s-i.no) [tz@s-i.no](mailto:tz@s-i.no)

Alt 2 nr. \_\_\_\_\_ Alt 3 nr. \_\_\_\_\_ Alt 4 nr. \_\_\_\_\_

Alt 5 nr. \_\_\_\_\_ Alt 6 nr. \_\_\_\_\_ Alt 7 nr. \_\_\_\_\_

Gnr. 120 Bnr. 439 (bnr. under fradeling) i Tinn kommune

Oppdragsnummer:  
133-20-9029

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE KJØPETILBUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave og prisliste

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_

Kl. \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave og prisliste med bilag for Kollen Hytteområde.

Ønsket overtakelsesdato hvis hytta allerede er ferdigstilt: \_\_\_\_\_

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_

Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_

Kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_

Kr \_\_\_\_\_

**Totalt:** \_\_\_\_\_

**Kr** \_\_\_\_\_

Egenkapitalen består av:

Salg av nærværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Sign: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Sign: \_\_\_\_\_

Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)?

JA  NEI

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon