



VIDSYN

Leveransebeskrivelse og salgsbetingelser

Leveransebeskrivelse

YTTERVEGGER

Fasadene er i trebindingsverk kledd med trepanel. Utvendig kledning er behandlet med ett (1) strøk dekkende behandling og farger er satt av arkitekt.

TAK

Tak leveres med sveiset takbelegg.

HIMLING

Skjøt- og flekksparklet malt gips

INNERVEGGER

Innvendig vegger i oppholdsrom, entre og trapp utføres i bindingsverk med isolasjon og er i hovedsak skjøt- og flekksparklet malt gips i en valgfri NCS-farge. Ferdigbehandlede veggplater leveres på soverom, bod og vaskerom. Baderom har hvite 30x60 cm fliser på veggene.

VINDUER/DØRER

Vinduer og balkongdører er i malt tre. Alle innvendige dører er hvite, slette lettdører med rustfri håndtak. Inngangsdøren i boligen leveres i grå fra leverandør med dørhåndtak i rustfri utførelse.

GULV/TRAPPER

Etasjeskiller leveres som trebjelkelag. Huset har 3-stavs hvit eikeparkett i alle oppholdsrom og soverom. Grå 30x60 cm fliser på gulv på bad og entre. Grå 20x20 cm fliser på vaskerom og i bod hvor varmtvannsbereder er plassert. Trapp fra Trapperingen i modell Salvi med trinn i 3-stavs heltre hvit eik, øvrig trapp er malt hvit.

LISTVERK

Alle lister leveres i standard glatt utførelse og er behandlet hvit fra fabrikk. Det vil være synlige stifteholder på alle monterte lister/gerikter.

BAD

Det leveres baderomsmøbel med skuffer, speil og belysning. Vegghengt toalett. Dusjhjørne leveres komplett med dusjgarnityr, termostatbatteri og glassvegger. Varmtvannsbereder er på 200 liter. Det er klargjort for tilkobling av vaskemaskin på bad eller vaskerom, etter tegning.

KJØKKEN

Sigdal kjøkken, modell Uno med hvite malte flater. Skuffer og skapdører har demping, rent design med moderne håndtak. Med laminat benkeplate og nedfelt vask får du en slitesterk benkeplate som er lett

å vedlikeholde. Integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, kjøl/frys, oppvaskmaskin og ventilator leveres med.

VENTILASJONSANLEGG

Boligen leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

PEISOVN OG PIPE

Det leveres frittstående peisovn med stålppe i stuen.

ELEKTRISK ANLEGG

Det er fordelingsskap med måler og automatsikringer. Antall elektriske punkter leveres etter NEK 400, hvor det stilles krav til antall punkter. Antall elektriske punkter med i boligen er i forhold til m² pr rom, fast elektrisk utstyr.

Det leveres belysning over speil og ett stikk på badet. Det leveres 1 stk. lysarmatur under overskap på kjøkkenet. I bod leveres det 1 stk. lampe i taket. Til øvrig takbelysning er det takpunkter for tilkobling av egne lamper. Det leveres utelampe ved inngangspartiet og ved terrasser.

Det leveres termostatstyrte elektriske varmekabler på bad, vaskerom og entre. Oppvarming på soverom og øvrige oppholdsrom er med elektriske panelovner som er tilpasset rommenes størrelse. Huset har ringeklokke ved inngangsdør. Det leveres en røykvarsler i hver etasje.

CARPORT, BOD OG PARKERING

Det leveres en carport og en sportsbod pr bolig. I hver carport vil det være klargjort for el-bil lading, installasjon av el-bil lader kan du kjøpe via vår elektriker.

Det vil være utvendig gjesteparkering for sameiets gjester. Har du behov for ekstra parkering, finnes det et begrenset antall som kan kjøpes mot tillegg i prisen.

UTOMHUS

Det leveres platting i ubehandlet impregnert tre utenfor inngangspartiet. Altan/platting leveres i ubehandlet impregnert tre i henhold til tegning. Rekkverk og spilevegg leveres i tre på altan iht. tegninger og er behandlet med ett (1) strøk dekkende behandling og farger er satt av arkitekt.

Tomten planeres iht. situasjonsplan. Interne veier asfalteres, det blir lagt plen rundt boligene og skråninger blir tilsådd. Sameiet eller boligeier må selv besørge eventuell ytterligere beplantning.

RENHOLD

Boligen blir byggrengjort (iht. ISS sine normer) før ferdigstilling. Dette er en byggrengjøring der det forekommer avvik fra en husvask.

GENERELL INFORMASJON

Alle PK Hus boliger bygges etter TEK 17. Arbeidet blir utført i henhold til enhver tid gjeldende NS 3420.

Plantegningene må ikke benyttes som målegrunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Enkelte illustrasjoner og tegninger kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, farge- og materialvalg, fasadedetaljer, beplântning etc. Er det avvik mellom leveransebeskrivelse og tegning, gjelder leveransebeskrivelsen foran tegning.

PK Hus forbeholder seg retten til å gjøre mindre, ikke vesentlige endringer i planløsninger, metode og materialvalg, nødvendiggjort av blant annet myndighetskrav, arkitektoniske og tekniske krav. Det må regnes med innkassing av ventilasjonsføringer, vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr. Slik innkassing vil ikke komme frem av skisser og arbeidstegninger.

Høyder på terreng kan avvike fra skissetegning til ferdig resultat. Det må regnes med tilpasninger av uteområder både når det gjelder høyder og utstrekning.

Uttørking av bygg

Uttørking av byggfuktighet gir noe krymp i bygningskroppen. Trebaserte materialer i underlag og plateprodukter vil kunne krympe noe og oppsprekking av plateskjøter og hjørner er en naturlig konsekvens av dette. Dette gir ikke grunnlag for reklamasjon.

Vinduer i nye boliger

Vinduer og glass blir stadig bedre med bedre isolasjonsevne. Bedre isolasjonsevne gir liten varmetilførsel fra rommet til det ytre glasset. Dette gjør at dugg og rim på utvendig glass kan forekomme.

Solskjerming og lufting

Det er ikke medtatt solskjerming. Elektriske punkter for fremtidig solskjerming kan kjøpes som tilvalg. Lufting av bygg utover balansert ventilasjonsanlegg er beregnet med gjennomlufting.

Malerarbeider

Malerarbeider på kartongbelagte gipsplater på vegg og i himlinger utføres med skjøt- og flekksparkling, samt dekkende malerbehandling, der ikke annet er beskrevet. Skjøter i overmalingsprodukt kan bli synlige avhengig av lysforhold og type overmalingsprodukt. Strukturforskjeller i overflater kan forekomme. Utbedring kan utføres med flekkmaling.

Maling på vegger utføres med akryl opp til glans 07, på malte tak glans 02. Utførelse etter estetisk klasse K3 kan leveres om ønskelig. Pris for dette utarbeides ved forespørsel.

GENERELLE FORBEHOLD

Alle tegninger i prospektet er av illustrativ karakter og endringer vil forekomme. Illustrasjonene gir ikke eksakt fremstilling av det ferdige prosjektet når det gjelder endelige detaljer av interiør, fasader, materialer og omgivelser. Det tas forbehold om trykkfeil i annonse og prospekt.

PRISER / KJØPSBETINGELSER

Avtalt salgspris er fast og vil ikke bli justert etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgt bolig.

Dokumentavgift og tinglysningsgebyrer, kommer i tillegg til salgssummen.

SAMEIET

Alle 4 bygg, totalt 21 enheter, vil inngå i eierseksjons-sameiet, hvor kjøper får en enerett til å bruke sin bolig med tilleggsarealer og en ideell eierandel i sameiet. Den enkelte seksjons sameierbrøk fremkommer av sameiets vedtekter.

Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen.

Hver bolig får eksklusiv enerett til egen hageparsell/uteareal som vil bli tinglyst på den enkelte seksjon. Seksjonseier er ansvarlig for å ivareta sitt uteareal.

VELFORENING

Det blir opprettet en velforening for området der sameie forplikter seg til å være medlem. Velforeningen skal ta hånd om nærlekeplasser, sandlekeplasser, andre felles grøntområder og brøyting og strøing av private veier.

VEI

Intern vei i feltet opparbeides som privat vei og driftes av sameiet.

TILVALGSMULIGHETER

Tilbudet om tilvalg formes av hensynet til rasjonell fremdrift og tekniske begrensning. Entreprenør utarbeider en tilvalgsmeny med valgmuligheter, priser og bestillingsfrister. Tilvalg på kjøkken gjøres hos Sigdal Kjøkken, samt elektriske installasjoner med valgt elektriker. Alle tilvalg må bestilles innenfor gitte frister, hvis ikke leveres boligen som beskrevet over. Tilvalgene leveres av våre forhåndsvalgte leverandører, innenfor deres sortiment og prosjektets rammer.

Eventuelle avtalte tilvalg og endringer kan innvirke på avtalt overleveringsdato/ og kjøper må akseptere en forlenget overtakelse på bakgrunn av dette.

Følgende kan endres:

- Parkett
- Innvendige overflater vegg
- Innredning i kjøkken, bad og garderobe
- Fliser
- Elektriske punkter
- Varmekabler
- Sanitær
- Trapp
- Innvendige dører
- Peis

ENDRINGER

Endringsarbeider er alle ønsker utover den forhåndsdefinerte tilvalgslisten. Endringer krever ofte omprosjektering og må godkjennes av byggherre. En endringsforespørsel kan involvere prosjektledelse, arkitekt, entreprenør og myndigheter.

Da alle endringer må prosjekteres, vil blant annet fremdriften i byggeprosessen avgjøre priskonsekvens, og om det er mulig å gjennomføre endringen. Det åpnes ikke for endringer som påvirker andre boliger eller byggets fasade. Tekniske installasjoner må beholde sine opprinnelige plasseringer. Eventuelle endringsforespørsler må fremsettes skriftlig, og gitt at forespørselen aksepteres må separat avtale inngås. Endringsforespørsler har en fast oppstartskostnad for å dekke kostnader rundt administrasjon og rådgivning.

PK Hus AS
23.04.025



Salgsbetingelser

DIVERSE OPPLYSNINGER

Brukstillatelse skal foreligge ved overtakelse. Salget reguleres av Bustadoppføringsloven. Salg som gjennomføres etter at boligene er ferdigstilt, vil likevel bli solgt etter reglene i avhendingsloven.

SELGER/HJEMMELSHAVER

PK Hus prosjekt AS

FELLESUTGIFTER

Størrelsen på fellesutgifter pr mars 2025 er Kr 1603,- pr enhet. Eventuell parkering kommer i tillegg. Fellesutgiftene dekker forvaltning, bygningsforsikring (NB! Ikke den enkeltes innbo), fremtidig utvendig vedlikehold, felles strøm, brøyting og strøing av fellesarealer, andel felles parkeringsplass, gartner/grøntareal og fiberaksess for tv/telefoni/bredbånd.

Det er beboerne i sameiet som til enhver tid vil kunne bestemme servicenivået i sameiet, og de faste månedlige felleskostnadene kan derfor bli gjenstand for regulering på bakgrunn av endrede priser i markedet på forskjellige tjenester, og avhengig av hvilket servicenivå sameierne velger å ha i fellesskap. En eventuell endring i felleskostnadene vil ikke gi grunnlag for reklamasjon.

OMKOSTNINGER

Dokumentavgiften vil bli beregnet utifra andel tomteverdi, siden dette er førstegangsoverføring av selvstendig og nybygd enhet. Betales etter andel av tomteverdi, kr 600 000,-
Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-
Tinglysningsgebyr for pantobligasjoner, kr 585,- pr. obligasjon.
Grunnbokutskrift kr 260,-.
I tillegg kommer kr 3.000,- som innbetales til sameiet som startkapital. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

BETALINGSPLAN

10% av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved kontraktsinngåelse, dog ikke før selger har tegnet garantier iht. Bustadoppføringsloven. Rentene på innbetalt beløp tilfaller de som til enhver tid har disposisjonsrett over pengene. Den resterende del av kjøpesummen og omkostninger innbetales til meglers klientkonto senest ved overtagelse. Eventuelle tilvalg betales direkte til entreprenør.

GARANTIER

Boligene som selges i henhold til lov om Bustadoppføring, plikter selger å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av bolig til kjøper. Overføring av innbetalt forskuddsbeløp fra megler til selger forutsetter at selger har stilt (egen) garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

AREALANGIVELSER

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) og primærrrom. BRA er boligens mål innvendig, inkludert delevegger, medregnet innvendig bod og garderobe. P-rom = boligens mål innvendig inkludert vegger, men ikke medregnet innvendig bod og yttervegg. Mindre avvik kan forekomme.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er foreløpig ikke fastsatt, men er normalt ca. 30 % av markedsverdi. Det beregnes høyere sats for sekundærbolig.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører er PK Eiendom.

FORSIKRING

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring via eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løseforsikring.

MATRIKKE

Hvert rekkehus vil få eget seksjonsnummer, dette fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Ved underskrift av kjøpstilbud/ midlertidig kjøpekontrakt gir kjøper Eiendomsmegler1 fullmakt til å påtegne riktig matrikkel på alle nødvendige dokumenter mht. tinglysing. Til hver boligseksjon vil det medfølge et begrenset, seksjonert uteareal som vil medfølge til den enkelte bolig iht. tinglyst seksjonering.

REGULERING

Tomten er regulert til småhusbebyggelse. Sameiet har en felles tomt, som i dag er fradelt fra hovedbølet i Lågenlia, med eget gnr/bnr 117/138. På sameiets felles tomt ligger det tinglyst enkelte erklæringer, og kopi av grunnboka kan fremlegges ved forespørsel fra kunde. På eiendommen kan det bli tinglyst avtaler av utbygger/offentlige myndigheter og andre berørte tredjeparter, som har i hensikt å sikre felles interesser i boligområdet. Dette kan f.eks. omfatte rettigheter tilknyttet vei, vann og avløp. Pr våren 2025 er det kun seksjoneringen for sameiet som ligger tinglyst på tomta til sameiet.

Seksjoneringstegninger mv kan i sin helhet fremlegges ved henvendelse til megler. Kjøper må akseptere eventuelle endringer i grunnboken, som konsekvens av behov for å tinglyse avtaler som sikrer felles interesser i boligområdet. Tomta i sameiet er et delområde som er avsatt til boligbebyggelse, under reguleringsplan Binge plass (428) med flere senere revideringer (428R1-R3). I reguleringsplanen er det avsatt områder til forskjellige konkrete formål, herunder arealer som blant annet friområde, gangsti, grønnsstruktur, boligbebyggelse, lekeplass, bilveg, flomsoner, elektriske kraftlinjer, mv. Eiendommen er også berørt av reguleringsplan 241R og R2. – Gomsrud Øst. I tillegg gjelder som vanlig Kongsberg kommunes kommuneplan/kommunedelplan supplerende til reguleringsplanene. For nærmere info om reguleringsmessige spørsmål, anbefales å kontakte Kongsberg kommune sin planavdeling, eller megler direkte. Kopi av plankart og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

ENERGIMERKING

Vil foreligge før overtagelse.

PRISER

Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på boliger som ikke er solgt.

FORBEHOLD

Byggestart er avhengig av at tilstrekkelig antall boliger er forhåndsolt (3 enheter i Bygg C og 2 enheter i Bygg D).

Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfang av leveransen er begrenset til denne. Alle opplysninger i denne salgsoppgaven er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjusteringer at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering og boder på den måten som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som særskilt anleggseiendom. Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at det ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanene er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse.

Selger står fritt til å endre boligens nummer i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuelle endringer av antall eierseksjoner i bygningene.

Utbygger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/kjøpstilbud på fritt grunnlag. Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard budskjema/ midlertidig kjøpekontrakt.

Selger tar forbehold om å foreta justering i kontrakten som følge av offentlige krav m.m. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn, hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i budskjema/midlertidig kjøpekontrakt. Ved eventuell endring i eierskap/ navnendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr til megler på kr. 20 000,- inkl. mva som innbetales til meglers driftskonto. Eventuelle endringer krever utbyggers samtykke. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Eiendomsmegler er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer bl.a. at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. Mistenkelige transaksjoner samt ta kopi av ID til kjøpere. Kjøper forplikter seg til å fremskaffe finansieringsbekreftelse før kjøpekontrakt blir underskrevet.

Prospektet er utarbeidet for å orientere interessenter om deler av bygningens bestanddeler og funksjoner. Enkelte illustrasjoner kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer for eksempel: fasadetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasse og beplantning.

Utbygger har fastsatt et avbestillingsgebyr iht. Buofl. §54, beløpet er satt til 10% av kjøpesummen.

OVERTAGELSE/FERDIGSTILLELSE

Stipulert overtakelse er satt til 12 mnd etter byggestart. Ved avtaleinngåelse/bud er budgiver bundet fram til 01.02.2026. Dersom kjøper gjør endringer og tilvalg på egen bolig, kan dette innvirke på dato for overlevering av boligen, og eventuell ny avtale om overtakelse vil finne sted etter nærmere avtale mellom partene, uten at dette gir krav på dagmulkt fra kjøper. Avvik fra stipulert overtakelse gir ingen rett til dagmulkt dersom overtagelsen blir utsatt. Kjøper varsles om endelig overtagelsesdato ca. 6 uker før ferdigstillelse. Utomhus blir ferdigstilt til egnet årstid. Dette kan innebære at deler av utomhusanlegget ikke er ferdigstilt ved overlevering. Ved innflytting vil det foreligge brukstillatelse. Selger vil innhente ferdigattest så fort det er praktisk mulig.

Kontaktinfo



LARS MARTIN NILSRUD

Eiendomsmegler

Mobil: 926 29 560

lars.martin.nilsrud@em1sorost.no

EiendomsMegler 1



MARIUS HARALDSTAD

Eiendomsmegler

Mobil: 959 63 408

marius.haraldstad@em1sorost.no

EiendomsMegler 1



JANNE URHEIM BAKKE

Salg- og markedsansvarlig

Mobil: 977 36 000

jub@pk-hus.no

PK HUS



Utgang til altan fra stue i nr 13 og 18.
3D illustrasjon. Avvik kan forekomme.



VIDSYN



Adresse: Lågenlia - 3610 Kongsberg
Nettside: lagenlia.no