

# VESTERHAGEN BLOKK B

## Prisliste / Salgsoppgave

LEILIGHET NR.	BRA Ca.	P-rom Ca.	Soverom	PRIS	Totalsum inkl. omk.	Status
B-H0101	111	111	2	Kr 6.490.000	Kr 6.510.212	
B-H0102	78	78	2(3)			SOLGT
B-H0103	58	51	2	Kr. 3 090.000	Kr. 3.101.192	
B-H0104	66	66	1(2)	Kr. 3 090.000	Kr. 3.102.542	
B-H0201	111	111	2	Kr.7 090.000	Kr. 7.110.212	
B-H0202	96	96	2(3)	Kr. 5.790.000	Kr. 5.807.662	
B-H0203	51	51	2			SOLGT
B-H0204	66	66	1(2)			SOLGT
B-H0301	111	111	2			SOLGT
B-H0302	96	96	2(3)			SOLGT
B-H0303	51	51	2			SOLGT
B-H0304	66	66	1(2)			SOLGT
B-H0401	148	148	2(3)			SOLGT

Alle boligene leveres med sportsbod og egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg i byggets underetasje.

### Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være ca. NOK 6 803,- pr kvm BRA for boligen. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysningstidspunktet.
- Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-
- Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 585,-
- Gebyr for pantattest kr. 172,-

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysningstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for mellomværende. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

### Parkering

1stk. biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller  
2 stk. for Leil.B-H0401

### Adresse

Vestervegen 26 B, 4340 Bryne

# VESTERHAGEN BLOKK B

## Prosjektet

Vesterhagen er et prosjekt som kan bygges over to byggetrinn. Gnr.3 Bnr 148 i Time Kommune.

Byggetrinn 1 Blokk A består av 21 leiligheter og Byggetrinn 2 blokk B består av 13 leiligheter. Prosjektet ligger på felt K3B Reefeltet Aust, Bryne plan nr 296 i områdets reguleringsplan.

Selger beslutter endelig organisering av eiendommens kjeller og garasjeanlegg (parkering og boder etc.) Dette vil skje i seksjoneringsprosessen, som blant annet styres av offentlige krav. Det tas således forbehold om endelig organisering av kjeller anlegget og om Blokk A og Blokk B organiseres som ett eierseksjonssameiet eller deles opp i to.

## Registerbetegnelse

Gnr. 3 / Bnr. 148 i Time Kommune

## Selger

Reevegen 27-29 AS

Adresse: Postboks 54, 4368 Varhaug

Org.nr. 918 738 304

## Kontakt

For mer informasjon kontakt Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS:

Steinar Stokka, Eiendomsmegler MNEF på tlf. 46 59 59 69 E-post: [sst@aktiv.no](mailto:sst@aktiv.no)

Andreas Rage, Eiendomsmegler MNEF på tlf. 93 49 41 15 E-post: [andreas@aktiv.no](mailto:andreas@aktiv.no)

## Finansiering

Sandnes Sparebank kan tilby gode løsninger på finansiering til kjøpere i prosjektet.

Kontaktinfo: Elena Zahl Johansen E-post: [ezj@jaerensparebank.no](mailto:ezj@jaerensparebank.no) Tlf. 971 34 105

Ann Kristin Lende E-post: [akl@jaerensparebank.no](mailto:akl@jaerensparebank.no) Tlf.951 34 569

## Sameiets tomt

Eiet tomt på ca. 3 709 kvm som skal eies av sameiet. Deler av tomt er offentlig vei og lekeplass, som skal eies av kommunen.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring/sameievedtekter.

## Areal

Bruksareal: ca 51kvm - 148 kvm. P-rom: ca 51kvm-148 kvm.

Arealberegningene er angitt i henhold til måleregulene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling.

# VESTERHAGEN BLOKK B

Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger, datert 5/4-2019/10.06.2020 Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttede vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

De oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

## **Innhold**

P-rom: Stue/kjøkken, gang/entre, wc, bad/vaskerom og soverom.

S-rom: Bod (Gjelder kun Leil.H-0103)

Det vises til salgstegetninger vedr. innhold i den enkelte boenhet.

## **Standard**

Boligene leveres nøkkelferdig, se beskrivelse og romskjema fra selger

Se beskrivelse og romskjema fra selger.

## **Antall soverom**

1-2 (3)

## **Etasje**

4 etasjer.

## **Eierform**

Selveier

## **Boligtype**

Prosjekttert : Leilighet

## **Byggemåte**

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Se ellers beskrivelse fra utbygger.

## **Oppvarming**

Se beskrivelse.

# VESTERHAGEN BLOKK B

## **Forbehold for gjennomføring**

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av utbyggingen:

- at selger har oppnådd salg tilsvarende minimum 70 % av brutto salgsverdi jfr. Prisliste pr 01.10.2020 der prosjektverdien er kr. 62 370 000,- innen 31.12.2021
- at tilfredsstillende byggelånsfinansiering i bank er etablert innen 31.12.2021
- at kommunen har gitt igangsettingstillatelse innen 31.12.2021

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Selger er bundet av kjøpekontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdene gjøres gjeldene innen 21 kalenderdager etter utløp av fristen.

Straks forbeholdene er avklart plikter selger å stille garanti iht. bustadoppføringsloven §12 som beskrevet i avsnitt Garantier.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende i henhold til det ovenstående, bortfaller kjøpekontrakten. Beløp som kjøper eventuelt har innbetalt skal i så tilfelle tilbakebetales til kjøper, med tillegg av eventuelt opptjente renter. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene / forbeholdene ikke er oppfylt.

## **Overtakelse**

Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse er fastsatt til 450 dager etter at

- a) selgers forbehold er bortfalt
- b) forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.

Fristen forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene.

Dersom selger fullfører boligen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende oppdragsansvarlig. Kjøpers rett til å beregne dagmulkt ved forsinkelse gjelder da tilsvarende fra det nye overtakelsestidspunktet.

Boligen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper. Det kan ikke kreves dagmulkt i de tilfeller ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger ved selgers ferdigstillelse og dette skyldes forhold på kjøpers hånd.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

# VESTERHAGEN BLOKK B

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Eiendommen skal leveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

## **Ekstraordinært forbehold**

På grunn av smittefare og smitteverntiltak iverksatt i forbindelse med Korona-pandemien i mars 2020 er igangsetting/fremdrift/ferdigstilling av prosjektet usikker. Utbygger/selger tar derfor forbehold om endring av alle tidspunkter for igangsetting/fremdrift/ferdigstilling/overtakelse i salgsprospekt, kjøpekontrakt og annen salgsdokumentasjon inntil smittefaren, smitteverntiltakene og virkningene av disse er avklart for utbygger/selger.»

## **Generelle forbehold**

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsprospektet og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger og vindusløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer og nedføring av himlinger som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet og gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal/p-areal, uten at dette berettiger endring av kjøpesum dersom leiligheten og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger, og inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme og fordi målestokkavvik vil kunne oppstå ved trykking/kopiering.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten grunnnet opphold.

Endringer i lov eller forskrift, nye offentligrettslige krav eller vedtak som regulerer forhold knyttet til selgers ytelse, er kjøpers ansvar med mindre selger ved avtaleinngåelse var kjent med, eller burde være kjent med endringene. Ev. økte kostnader dekkes av kjøper. Slike

# VESTERHAGEN BLOKK B

kostnader vil medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om endringene og de konsekvenser dette innebærer.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Selger tar i detaljprosjektering forbehold om mindre endringer av utomhusanlegg og fellesareal.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende:

- Mindre sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer.
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/ eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr. Det opplyses særskilt om at det med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan være fare for heksesot inne i boligene. Boligen bør derfor ventileres godt den første vinteren/året.
- At det er skjeggkre i Boligen.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre salgsprisene og betingelser på usolgte leiligheter uten forutgående varsel.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette.

## **Betalingsbetingelser**

Kjøper skal innbetale 10% av kjøpesum ved kontrakt inngåelse. Beløpet skal være frie midler.

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.

Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

## **Prisregulering**

Fast pris, ingen indeksregulering. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte enheter uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig.

## **Formuesverdi / Eiendomsskatt**

Formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av

# VESTERHAGEN BLOKK B

Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

## **Sameie/vedtekter**

Eiendommen vil bli oppdelt i eierseksjoner hvoretter boligen vil inngå i et eierseksjonsameie («Sameie»). Seksjonering kan ta noe tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen og vil muligens foreligge en tid etter overtakelse.

Det er utarbeidet er foreløpig utkast til vedtekter for sameiet. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller sameiet, på grunn av sammenføring/fradeling, seksjonering eller andre forhold.

Vedtektene vil inneholde bestemmelser om rettigheter og pliktet for seksjonene som sikrer en formålstjenlig rett til bruk og rimelig kostnadsfordeling disse imellom.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal hovedsakelig fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven «Lov-2017-06-16-65, Lov om eierseksjoner.» og vedtektene. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser ovenfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 31.

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig.

## **Sameiebrøk**

Ikke fastsatt. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Viser forøvrig til Eierseksjonsloven § 31.

## **Stipulerte felleskostnader**

Felleskostnader fastsettes av sameiet og vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene er stipulert til ca. kr. 28 pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer/evt. Garasje. forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader... Tv/Internett kommer som et tillegg til fellesutgiftene

Utbygger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

# VESTERHAGEN BLOKK B

Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall.

## **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen og er ikke inkludert i felleskostnadene beskrevet ovenfor.

## **Vei/vann/avløp**

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

## **Internett- og Tv-leverandør**

Utbygger forbeholder seg retten til å inngå avtale med leverandør av fibertjenester på vegne av sameiet.

## **Velforening**

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet blir pliktig medlem av.

Kostnadene ved stiftelse og forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/sameie.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

## **Forsikring**

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført leiligheten, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper er forpliktet til å tegne egen innbo- og løsøreforsikring fra overtakelse.

## **Heftelser/servitutter**

Boligene leveres fri for pengeheftelser med unntak av legalpanteretten til fordel for Sameiet i henhold til Eierseksjonslovens §31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

Leiligheten overtas med påhvilende servitutter som fremgår av eiendommens grunnboksblad:



# VESTERHAGEN BLOKK B

**1961/1769-1/44 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST**

21.04.1961

BESTEMMELSE OM REGULERING AV ROSLANDESELVEN

Gjelder denne registerenheten med flere

**1965/6174-1/44 SKJØNN TINGLYST**

03.11.1965

BESTEMMELSE OM REGULERING AV ROSLANDESELVEN

Gjelder denne registerenheten med flere

**1966/5867-2/44 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST**

08.10.1966

:Knr:1121 Gnr:3 Bnr:148

:Knr:1121 Gnr:3 Bnr:352

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 1121-3/98

**1968/4241-1/44 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. TINGLYST**

10.09.1968

Vegvesenets betingelser vedtatt

Kopi av grunnboken følger med som vedlegg. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler.

I tillegg aksepter kjøper at det på leiligheten kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Selger forbeholder seg retten til å tinglyse eventuelle servitutter/erklæringer han måtte ønske for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbygningen av eiendommen. Heftelsene følger eiendommen ved salg.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter/erklæringer som overtas av kjøper.

## **Brukstillatelse/ferdigattest**

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale sluttoppgjør før minst midlertidig brukstillatelse foreligger.

Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (man kan flytte inn møbler, men ikke overnatte). Å bebo en leilighet uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

## **Adgang til å leie ut til boligformål**

Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling ved utleie.

# VESTERHAGEN BLOKK B

## **Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og er omfattet av følgende plan:

- Reguleringsplan nr. 0296 vedtatt 22.03.2007 sist revidert 06.12.2018 med tilhørende plankart datert 29.01.2018, endring vedtatt 06.12.2018 (inkl. nivå 1 – under bakken)

Kopi av reguleringsplan med tilhørende bestemmelser kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## **Utomhusarealer**

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer og utearealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Den enkelte beboer overtar sin leilighet og bruksretten til fellesarealer samtidig, og hans reklamasjonsperiode for denne totalleveransen løper fra og med overtakelse. På overtakelse betaler han hele vederlaget, dog slik at han har rett til å holde tilbake en forholdsmessig del dersom leiligheten og / eller fellesarealene ikke er ferdigstilt pr overtakelse, og ved tinglysning av skjøtet får han også den rettslige rådighet over leiligheten og sin ideelle andel i fellesarealer.

Felles befaring av fellesarealer/uteareal avholdes mellom entreprenør og styret i Sameiet så snart anlegget er ferdigstilt.

## **Offentlige forbehold**

Før endelig offentlig godkjenning kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen.

Før endelig offentlig godkjenning kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen.

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

## **Nærmere om kjøpers mulighet for endringer og tilleggsarbeider**

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller som vi medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

# VESTERHAGEN BLOKK B

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

## **Leveransebeskrivelse**

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Toleranser på utført arbeid skal tilfredsstillende normalkrav jfr. Norsk Standard NS 3420.

Dersom det er avvik mellom tegninger/opplysninger i prospekt/internett og leveransebeskrivelse i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

## **Avtalebetingelser**

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her bruker uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligen/leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (Avhendingsloven). Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova. Avhendingsloven er ufravikelig ved forbrukerkjøp av nyoppført bolig som ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtaletidspunktet, dersom selger har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet.

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

# VESTERHAGEN BLOKK B

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bud.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

## **Garantier**

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at entreprenøren stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Entreprenøren skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, ev. parkeringskjeller, herunder ferdigstillelsen av disse.

Kjøpers betalingsplikt inntreffer ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12.

Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

## **Kjøpekontrakt**

Kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgaven.

## **Energimerking**

Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse..

Utbygger garanterer min, Klasse C

## **Kjøpers undersøkelsesplikt**

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

## **Salg av kontraktsposisjon**

Videresalg av kontraktsposisjon forutsetter samtykke fra selger. Det er videre en forutsetning for videresalg at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme

# VESTERHAGEN BLOKK B

rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videre salg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videre salg påløper et administrasjonsgebyr med kr 50.000,- inkl. mva.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

## **Lov om hvitvasking**

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

## **Kostnader ved avbestilling**

Kjøper har rett til å avbestille ytelsen før overtakelse som regulert i bustadoppføringslova § 52 og § 53. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av bustadoppføringslovens § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

## **Meglere vederlag og rett til dekning av utlegg (betales av selger)**

Meglere vederlag er avtalt til kr. 37 500,- pr. solgte enhet (beløpet er inkl. mva.).

Megler har i tillegg krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger.

## **Forbrukerinformasjon ved innsendelse av bindende kjøpsbekreftelse**

- Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige og skal leveres til Aktiv Eiendomsmegling eller oversendes signert via faks eller e-post til megler i Aktiv Eiendomsmegling.
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.
- Budgiver er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter dersom kjøpsbekreftelsen aksepteres av selger. Kjøpsbekreftelsen kan ikke trekkes tilbake dersom selger er gjort kjent med denne.
- Salgsvilkårene reguleres i «Bustadoppføringsloven». Ingen midler kan utbetales selger uten at bankgaranti er stillet.
- Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

## **Innformasjon til salgsoppgaven**

Denne salgsoppgave er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

# VESTERHAGEN BLOKK B

## **Meglerforetak:**

### **Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS**

Jernbanegt. 5  
4340 BRYNE  
Telefon 51 77 80 00  
Telefaks 51 77 80 01  
Org.nr. 834001942  
e-post: ros@aktiv.no  
[www.aktiv.no](http://www.aktiv.no)

## **Oppdragsnr.:**

51-19-9010

## **Nøkkelpersoner i meglerforetaket**

Daglig leder: Ronny Skjøtskift, Eiendomsmegler MNEF  
Ansvarlig megler / Fagansvarlig: Eirik Johnsen, Eiendomsmegler MNEF  
Prosjektkoordinator/oppgjørsansvarlig nybygg : Astri Tunheim

## **Vedlegg**

Følgende dokumenter ligger til grunn for denne avtalen og det er viktig å sette seg grundig inn i disse før avtale om kjøp i prosjektet.

- Tegninger, datert 20.10.2019/ 05.04.2019
- Kjøkkentegninger, datert 12.04.2019
- Leveransebeskrivelse, datert 07.08.2020
- Romskjema datert 18.09.2020
- Målebrev
- Grunnboksutskrift
- Reguleringsbestemmelser med reguleringskart, godkjent 22.03.2007 sist revidert 06.12.2018
- Utenomhusplan datert 14.02.2020 rev.21.04.2020
- Kjøpekontrakt
- Bustadoppføringslova

Bryne 01.10.2020

# VESTERHAGEN BLOKK B

## BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE

Undertegnede inngir herved følgende bindende bekreftelse på kjøp av bolig i prosjektet

Leilighet nr.: \_\_\_\_\_ Kjøpesum: kr \_\_\_\_\_ + omk. i henhold til prisliste.

Finansiering (låneinstitusjon/kontaktperson):.....

Kjøper er kjent med at avtalen er bindende for kjøper når denne er innlevert til meglerforetaket. Avtalen er bindende for selger når selger har akseptert.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvilket som helst kjøpetilbud uten nærmere begrunnelse. Ved forbrukerkjøp reguleres avtalen av bestemmelsene i "Bustadoppføringslova". Kjøper er pliktig til å undertegne kjøpekontrakt basert på "bustadoppføringslovas" bestemmelser når denne blir fremlagt for underskrift. Dersom kjøper ikke skal benytte boligen selv, eller kjøper er et selskap eller en organisasjon, selges boligene etter bestemmelsene i Avhendingsloven.

Kjøpesummen skal innbetales meglers klientkonto.

Avgitt kjøpetilbud kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for meglerforetaket på vegne av selger. Bindende avtale er regulert i.h.t Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer prospekt m/vedlegg som vil bli benyttet i salget

**Kjøper 1:** \_\_\_\_\_

**Kjøper 2:** \_\_\_\_\_

Pers. nr.: \_\_\_\_\_

Pers. nr.: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr./sted: \_\_\_\_\_

Postnr./sted: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_

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

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

Sign. kjøper 1

Sign. kjøper 2

Sted/dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign. utbygger/ selger

Kopi av legitimasjon kjøper 1

Kopi av legitimasjon kjøper 2