

## **NØKKELINFORMASJON OM PROSJEKTET**

4 lekke eneboliger i et attraktivt, etablert og rolig boligområde. Her er det rom til både små og store.

Tenåringer med behov for massevis av privatliv kan få underetasjen.

For de små som trenger litt kortere vei til mamma og pappas seng, er det masse plass til i 1. etasje.

Foreldrene sover oppe på et romslig soverom med walkin- closet og eget bad, og kort vei til morgenkaffen.

I underetasjen er det muligheter for å innrede til kjellerstue, trimrom, kino – alt etter hva som er akkurat deres behov og ønske.

Det er også muligheter for å innrede bad i U.etg om man skulle ha ønske og behov for det.

Entré-en er stor og god, med masse lagring i garderobe. Man kan videre bevege seg inn i en tv-stue der fotballkampen eller Peppa gris ruller og går.

Eget bad hører til de 2 soverommene.

I andre etasje kan man trekke pusten. Store gode vinduer, masse plass til å være sammen. Er det en skikkelig fin morgen tar man selvfølgelig frokosten på altanen.

## **HOVEDOPPDRAKSNUMMER**

33195009

## **ANSVARLIG MEGLER**

Cecilie Grimsrud

mob.: 958 93 290

E-post: [cecilie.grimsrud@emvest.no](mailto:cecilie.grimsrud@emvest.no)

## **MEGLER**

Nina Inman

Tlf. mob.: 934 04 720

E-post: [nina.inman@emvest.no](mailto:nina.inman@emvest.no)

## **UTBYGGER**

Vikeså Boligutvikling AS, org.nr.: 918 466 215

## **EIENDOMMENS ADRESSE**

Eiendommene er plassert på Grødem i Fjellkvannveien 5, 7, 9 og 11, 4070 Randaberg.

## **PROSJEKTET**

Eneboligene i Fjellkvannveien er utviklet med deg i tankene. Du som er mamma eller pappa til ett, to, tre eller fire barn, du som ikke enda har barn men som planlegger store ting, du som har ungdommer i hus som snart skal videre i livet, eller du som har det best med partneren i armkroken og masse tumleplass.

Dette er boliger som passer mange forskjellige måter å leve på, og mange forskjellige stadier i livet.

Dette er hjem man ikke behøver å flytte fra fordi nye kommer til eller noen flytter ut.

## **BELIGGENHET**

Fjellkvannveien ligger på Grødem i Randaberg kommune, i umiddelbar nærhet til Nordsjøen, Boknafjorden og virkelig store opplevelser. Man behøver heller ikke pushe rekkevidden på el-bilen for å komme seg til det man måtte ha behov for av skoler, turområder, fritidsaktiviteter, shopping eller arbeid. Det meste er til og med innen rekkevidde for sparkesykkelen.

Randaberg har 11 barnehager, 3 skoler og egen videregående skole. Det er med andre ord plenty av potensielle lekekamerater som hopper og spretter rundt dørene.

Sannsynligvis kjører du titt og ofte forbi Gabbas som ligger litt borti veien. Gabbas er synonymt med kvalitet. I over 100 år har denne slakteren laget deilige delikatesser, så det spørs om det ikke går med litt ukelønn her etter hvert.

Trækker du nedover mot fjorden går det en fantastisk grusvei fra Ryggstranda til Harestadvika. Her er det lett å la tankene fare og bare ta inn lukt av sjø og det vakre landskapet. Kanskje du er så heldig å kunne slenge laptopen på fanget og benytte "Dynamittkaien" til hjemmekontor en dag eller to i løpet av året?

## **ADKOMST**

Adkomst til Fjellkvannveien fra Fjellheimveien. Boligene vil bli plassert på høyre side av veien.

## **TOMTEFORHOLD**

Boligene føres opp på gnr. 48 bnr. 1095, bnr. 1096, bnr. 1097 og bnr. 1098 i Randaberg

kommune.

Tomtenes arealer er foreløpig, og vil bli innbyrdes justert, slik at tomtegrense følger vegglinn på de nye boligene, vist i situasjonskart

Tomtenes arealer er som følger;

Fjellkvannveien 5, gnr. 48, bnr. 1095: Ca. 292 m<sup>2</sup>

Fjellkvannveien 7, gnr. 48, bnr. 1096: Ca. 242 m<sup>2</sup>

Fjellkvannveien 9, gnr. 48, bnr. 1097: Ca. 252 m<sup>2</sup>

Fjellkvannveien 11, ngr. 48, bnr. 1098: Ca. 355 m<sup>2</sup>

## EIERFORHOLD

Selveier

## BESKRIVELSE OG SALGSINFORMASJON

Leveransebeskrivelse og romskjema redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen. Se nevnte beskrivelser i prospekt.

## AREALBEREGNING

BRA: 178 m<sup>2</sup>, P-rom: 172,4 m<sup>2</sup>.

De oppgitte arealene i prislisten og på tegninger er BRA og P-rom og er i hht bestemmelsene i NS3940: 2012. På plantegningene er det angitt et romareal som er nettoareal innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpige beregninger før detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom.

P-rom er stue, gang, kjøkken, soverom, bad og wc. Arealene er ikke kontrollert av megler.

### • INNHOLD OG STANDARD

Boligene leveres nøkkelferdig og klar for innflytting, vi kan blant annet nevne;  
Boligene leveres med lysmalte vegger og 3 stavs parkett i tørre rom iht. romskjema.

- Fritt kjøkken og garderobevalg hos en av våre leverandører begrenset til kr. 200.000,- inkl mva og montering

Baderommet leveres fliselagt med 60 x 60 fliser på gulv, veggene leveres med Fibo Tresbo plater, med vegghengt toalett og praktisk dusjhjørne.

Det leveres stålpipen i sort utførelse og peisovn i stue/kjøkken og elektriske varmekabler på bad/vaskerom.

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Se romskjema og leveransebeskrivelse i prospekt for utfyllende beskrivelse av leveransen.

### **BYGGEMÅTE**

- Stedstøpte kjerneisolert betongvegger med 10 cm isolasjon kv 35. (vegger i u.etg som ikke er eksponert mot betongtrapp/terreng planlagt i tre)
- Støpt isolert gulv på grunn i underetasje med radonsikring
- Stedstøpte utv. Betongtrapper og vanger. Forstøtningsmur i betong eller naturstein (løses av utbygger i detaljprosjekteringen) iht tegning og leveransebeskrivelse
- Rekkverk i trespiler
- Tekking av hovedtak med sort sveiset takpapp
- Tekking av veranda i 2. etasje
- Sluktrakter, nedløp og gesimsbeslag.
- Fabrikkmalt hoved kledning av Stående dobbel falset tett.
- Utvendig kledning leveres fabrikkmalt med grunning + 1 toppstrøk i seterbrun.
- Fabrikkmalte vinduer i sort ramtre, foringer i hvitmalt mdf
- Fabrikkmalte ytterdører i standard valgfri farge.
- 30mm vannbord under vinduer.
- Levering og montering av takisolasjon iht. varmetapsberegning.
- Fibo, 1533 Gris Grande eller lignende på vegg i bad. (Se romskjema)
- På veranda i 2. etasje leveres det impregnerte 28x128 skrudde terrassebord, samt 48x98 spiler på sidene av terrassen

### **REGULERINGSFORHOLD**

Tomten er regulert til boligformål med PlanID 2007005 godkjent 25.03.2019 med dato for siste endring 05.09.2019.

Formålet med planen er Formålet med planen er å legge til rette for bygging av småhusbebyggelse samt felles lekeareal og gårdsplass.

### **VEI, VANN OG AVLØP**

Private anlegg frem til offentlig tilknytning.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold av vei, vann og avløp.

### **HEFTELSE**

Boligen selges fri for pengeheftelser.

### **TINGLYSTE BESTEMMELSER**

Boligene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Eiendommene har følgende tinglyste pengeheftelser/servitutter:

- Ingen

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst bestemmelser for gjennomføringen av prosjektet, bla. liggerrett og felles vedlikeholdsplikt for vann, kloakk, strøm og bredbånd.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende velforening, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen.

### **ADGANG TIL UTLEIE**

Boligene er selveier og kan fritt leies ut.

### **KONSESJON**

Kjøpet krever ikke konsesjon.

### **LIGNINGSVERDI**

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 80 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

### **OPPVARMING**

Boligene varmes opp ved hjelp av vedovn samt elektriske varmekabler på bad og vaskerom.

### **ENERGIMERKING**

Energimerking av boligen skal utføres av selger og vil foreligge før innflytting/overlevering. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energi effektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) for mer informasjon om energimerking av boliger.

### **GARASJE/PARKERING**

Parkering i carport med plass til 2 biler.

## **USOLGTE ENHETER**

Utbygger står fritt til å endre pris på usolgte enheter.

## **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter fastsettes når boligene er ferdig bygget. Kommunale avgifter betales av den enkelte boligeier.

## **FORSIKRING**

Utbygger forsikrer eiendommen i byggeperioden.

Kjøper må selv besørge bygg- samt innboforsikring og forsikring av evt. særskilte påkostninger fra overtakelsestidspunktet.

## **VISNING**

Av sikkerhetshensyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplassen uten etter avtale med megler/utbygger.

## **KJØPSBETINGELSER PRISER**

Boligene selges til faste priser. Se prisliste.

Alle kjøpetilbud og kjøpetilbudsrelatert kommunikasjon/forhøyelser etc. med megler skal foregå skriftlig og med en tilstrekkelig lang akseptfrist. kjøpetilbudet bør uansett ikke ha en akseptfrist som er kortere enn 30 minutter fra kjøpetilbudet inngis.

Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel kunne gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Det første kjøpetilbudet skal inngis på Eiendomsmegler Vest Nybygg sitt kjøpetilbud påført din signatur.

Samtidig med at du inngir første kjøpetilbud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du sender kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler sammen med ditt første kjøpetilbud, eller du viser legitimasjon til megler direkte. Førerkort anbefales dersom du sender legitimasjon via SMS eller mail.

Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Det kan i kjøpetilbudet gis gjensidig fullmakt til å forhøye kjøpetilbudet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige gi budforhøyelser skriftlig.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud: Innlevere direkte til megler, per epost eller per SMS. Epostadressen og telefonnummer til det aktuelle kontoret finner du i salgsoppgaven.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.

Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på kjøpetilbudet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept av kjøpetilbud. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

## **KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE**

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

## **OVERDRAGELSE/RESALG/TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT**

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom utbygger gir sitt samtykke. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. Utbygger kan også andre stille vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et

administrasjonsgebyr på kr 50.000,-. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av utbygger.

### **KOSTNADER VED AVBESTILLINGER**

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova. Ved en eventuell avbestilling kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen etter § 53. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

### **TILVALG/ ENDRINGER**

Det vil bli satt en frist for tilvalg. Denne fristen vil bli informert om under prosjektgjennomføring.

Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke påregnes mulighet for endringer etter at oppstartsmøte med utbygger er avholdt.

Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest innen oppstartsmøte. Tilvalgsbestillinger som faktureres av selger og betales til megler blir stående på meglers klientkonto inntil overtakelse og tinglysing av skjøte, alternativt kan selger kreve beløpet utbetalt fra megler mot å stille garanti i henhold til bufl. § 47.

Tilleggsarbeider/-leveranser betales sammen med sluttoppgjøret.

Endringer og tilleggsarbeider. Ved tilleggs kjøp fra utbygger eller utbyggers underentreprenør på mer enn kr 50.000,- skal det fremlegges finansieringsbevis på beløpet innen 14 dager. Eventuelle endringer, tilleggsarbeider, og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper. Godkjenning av produksjonsdokumenter skal være signert og returnert innen 5 dager etter bestillingsmøte. Ved for sen godkjenning kan selger/entreprenør kreve fristforlengelse på overtakelsesdatoen.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer leilighetens kjøpesum med mer enn 15 %. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeider dersom dette 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. Det vises for øvrig til bufl. § 9.

Det gjøres oppmerksom på at selger eller selgers representant vil beregne seg en tilleggs kjøpesum/et prispåslag som følge av tilvalsarbeider og/eller endringer og økte garantikostnader.

### **PRISER OG OMKOSTNINGER**

Se vedlagte prisliste.



## **BETALINGSBETINGELSER**

30% av kjøpesummen forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet.

30% Ved oppstart betongarbeider

30% Ved tett bygg

10% av kjøpesummen forfaller til betaling ved overtakelse. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Kjøper er ikke forpliktet til å innbetale noen del av kjøpesummen før utbygger har stilt garanti etter bestemmelsene i bustadoppføringslovas §12.

## **SALGSBETINGELSER**

Boligene selges etter bustadoppføringslovas bestemmelser. Utbygger stiller garanti straks etter åpning av byggelån, forbehold er bortfalt og igangsettingstillatelse foreligger, jfr. buofl. § 12. Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslovas § 47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti etter bustadoppføringslovas § 47 eller skjøtet til kjøper er tinglyst. Innbetalt beløp til meglers klientkonto tilhører kjøper og kan fritt disponeres av kjøper inntil selger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst.

## **FINANSIERINGSBEKREFTELSE**

Innen 10 dager etter signert kjøpekontrakt må kjøper innlevere utfylt og undertegnet finansieringsbekreftelse.

## **KJØPEKONTRAKT**

Selger vil benytte en standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpetilbud inngis på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning.

Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslovas anvendelsesområde. For slike kjøpere vil særskilte betingelser gjelde, blant annet vil det ikke være krav til at selger stiller garantier og kjøper kan ikke avbestille. Kontakt megler for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i Avhendingslova, som benyttes ved salg til ikke-

forbrukere.

## **FERDIGSTILLELSE**

Utbyggers frist til å ha klar boligen for overtakelse er satt til 18 måneder dager (tillegg for ferie) etter at selger har mottatt byggetillatelse på den enkelte enhet. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 4 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrensjort stand. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

## **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST**

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted.

I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar boligen.

## VIKTIG INFORMASJON

Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. De vil således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, bortsett fra hvitevarer, se forøvrig leveransebeskrivelse. Det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Inventar som er merket med stiplede linjer medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene.

Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpetilbud inngis.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Sjakter og VVS føringer er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme.

Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme.

Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av grønt og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Ved overtagelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført og overtagelsesforretning av disse ikke er avholdt, vil et forholdsmessig beløp pr. bolig/seksjon holdes tilbake på meglers konto frem til overtagelsesforretning av utomhus er gjennomført. Overtagelsen av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtagelse av seksjonene. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

## **SELGERS FORBEHOLD**

Selger er ikke bundet dersom ikke nødvendige offentlige godkjenninger og tillatelser for igangsetting av byggarbeidene er gitt samt at godkjenning fra selgers styrende organer foreligger. Igangsettingstillatelse søkes om fortløpende etter at den enkelte enheten er solgt.

Dersom De ovenfor nevnte forbehold gjelder for en periode på inntil 6 måneder (med tillegg for ferie) fra aksept av kjøpetilbud på den enkelte enhet.

Dersom forbehold ikke er avklart innen 6 mnd (med tillegg for ferie) etter budaksept av den enkelte enhet, har partene rett til å kansellere kontrakten.

Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

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

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVSinstallasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Selger tar forbehold om at kontrakten kan tiltransporteres andre selskap som er eid av Tomtespesialisten AS. Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

## SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller pålagt av myndighetene uten at kjøper kan kreve prisavslag.

Fakturaer fra underleverandører på eventuelle endringer som kjøkkeninnredning, elektriker, rørlegger osv. kan bli sendt direkte fra underleverandør til kjøper før overtakelse. Disse fakturaene betales samtidig med sluttoppgjør av eiendommen dersom ikke annet er avtalt. Det vil si, dagen før overtakelse. Dersom underleverandør krever tidligere betaling skal underleverandøren stille garantier for det forhåndsinnbetalte beløpet.

Endringer og tilleggsarbeider. Ved tilleggs kjøp fra utbygger eller utbyggers underentreprenør på mer enn kr 50.000,- skal det fremlegges finansieringsbevis på beløpet innen 14 dager. Eventuelle endringer, tilleggsarbeider, og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper. Godkjenning av produksjonsdokumenter skal være signert og returnert innen 5 dager etter bestillingsmøte. Ved for sen godkjenning kan selger/entreprenør kreve fristforlengelse på overtakelsesdatoen.

Skjøtet blir ikke tinglyst før fullt oppgjør (inkl. tilvalg og omk.) er innbetalt meglers klientkonto og overtakelsesprotokoll samt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er mottatt av megler. Kjøper samtykker til at utbetaling av sluttoppgjøret til selger kan skje når det er stilt garanti etter Buofl. §47.

Kjøper mottar nøkler til eiendommen på overtakelsen forutsatt at fullt oppgjør inkl. tilvalg og omk er innbetalt meglers klientkonto.

Dersom kjøper unnlater å møte til befaring og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene, herunder signere protokollen. Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligen. Alle boliger bør derfor ventileres godt det første året, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig.

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse.

Ved motstrid mellom leveransebeskrivelse og tegninger gjelder leveransebeskrivelsen.

Boligen leveres i byggerengjort stand.

Selger tar forbehold om endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder ramme- og igangsettelsestillatelse.

Det foreligger godkjent reguleringsplan for området.

## **LOVGRUNNLAG**

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova, til andre kjøpergrupper gjennomføres salget etter bestemmelsene i Avhendingslova.

Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

## **VELFORENING**

Pliktig medlemskap i velforening.

Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal blir fordelt på medlemmene. Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter. Regulert fellesareal kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt. Dokumentavgift for andel fellesarealer er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

## **MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN**

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

## **EIENDOMSMEGLER VEST**

Prosjektet selges av Eiendomsmegler Vest Nybygg, avd. Stavanger. Vi har i dag salgskontorer i Hordaland, Rogaland og Sogn og Fjordane.

Vi legger stor vekt på høy faglig standard hos alle våre medarbeidere, og satser på høy kompetanse og faglig utdannede meglere. Gjennom vårt kontornett på Vestlandet har vi en sterk lokal forankring og meglere som kjenner boligmarkedet der du bor. Høy faglig kompetanse og lokal kunnskap gjør oss profesjonelle og gir oss nødvendig erfaring og

kunnskap om markedet, lovgivning og boligrådgivning.

Planlegger du å kjøpe ny bolig i et boligprosjekt? Start med gratis meglertakst - så vet du hva boligen din er verdt. Da får du en profesjonell vurdering av boligens verdi i dagens marked basert på meglere kunnskap om prisen på eiendommen og beliggenhet. Med vår erfaring og lokalkunnskap har våre meglere tilgang til solid dokumentasjon på prisutvikling i ditt nærområde.

Besøksadresse:  
Haakon VII's gt 7  
4003 Stavanger

#### **VEDERLAG TIL MEGLER**

Selger betaler vederlaget til megler som utgjør kr. 60.000,- eks. mva. pr. solgte enhet.

#### **SALGSVILKÅR**

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

- 1) Selgers prospekt
- 2) Byggemeldingstegninger, datert 07.06.2022
- 3) Leveransebeskrivelse 09.06.2022
- 4) Romskjema, datert 15.06.2022

Ved avvik, gjelder dokumentene i den rekkefølgen som er nevnt over.

Dokumentet er sist revidert: 29.08.2022

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

