

## HAMREVIGEN BK3 REKKEHUS

## Prisliste / Salgsoppgave

Rekke 1	BRA ca.	P-rom ca.	Sov	Tomte areal ca	Salgspris nøkkelferdig	Salgspris nøkkelferdig inkl. omk.	Status
1	111	109	3	132	Kr. 3 890 000,-	Kr. 3 919 862,-	
2	111	109	3	120	Kr. 3 890 000,-	Kr. 3 919 862,-	
3	111	109	3	131	Kr. 3 890 000,-	Kr. 3 919 862,-	
Rekke 2	BRA ca.	P-rom ca.	Sov		Salgspris nøkkelferdig	Salgspris nøkkelferdig inkl. omk.	Status
1	111	109	3	202	Kr. 3 890 000,-	Kr. 3 919 862,-	
2	111	109	3	187	Kr. 3 890 000,-	Kr. 3 919 862,-	
3	74	71	2	119	Kr. 2 790 000,-	Kr. 2 811 492,-	
4	74	71	2	218			SOLGT

Overnevnte priser er nøkkelferdig bolig. Boligene kan alternativt leveres klar for egeninnsats ((Sparkling maling og gulv i tørre rom)). Dette vil gi en prisreduksjon på kr. 135 000,- på bolig med BRA 111 kvm. og kr. 95 000,- på bolig med BRA 74 kvm.

**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 tinglysingstidspunktet for den enkelte bolig. P.t. er tomteverdien antatt å være ca. NOK 1 141 000,-..pr bolig med BRA 111 kvm og Kr, 806 000,- pr bolig med BRA 74 kvm. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet.
- 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 tinglysingstidspunktet 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**

Boligen leveres med 1 parkeringsplass i carport i fellesareal. Parkeringsplassene vil bli opprettes som et realsameie.

**Adresse**

Storevollen, 4152 Vestre Åmøy

**Prosjektet**

# HAMREVIGEN BK3 REKKEHUS

Hamrevigen er et utbyggingsområde som utvikles over flere byggetrinn. Aktuelle eiendommer for salg ligger i områdets reguleringsplan under delfelt BK3. BK3 er siste delfelt som skal bygges ut.

## Registerbetegnelse

Gnr. 243/Bnr. 164 i Stavanger Kommune

## Selger

### Jadarhus AS

Adresse: Gamel Forusveien 10A, 4031 Stavanger

Org.nr. 971 051 809

## Kontakt

For mer informasjon kontakt Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS:

Christoffer Værstad Eiendomsmegler MNEF på tlf. 97093630, e-post: cv@aktiv.no

Ronny Skjøtskift, Eiendomsmegler MNEF på tlf. 41614676, e-post: ros@aktiv.no

## Finansiering

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

Kontaktinfo: Tarjei Bore, tlf. 454 27 058 mail: [tarjei.bore@sandnes-sparebnak.no](mailto:tarjei.bore@sandnes-sparebnak.no)

Anita Vatne, tlf. 91625816 mail: [anita.vatne@sandnes-sparebank.no](mailto:anita.vatne@sandnes-sparebank.no)

## Tomt

Tomteareal varierer fra ca. 119 kvm – 218 kvm

Eiendommen vil bli fradelt hovedbruket, og hver bolig vil bli tildelt eget målebrev og adresse. 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.

## Areal

Bruksareal: ca.74 kvm.– 111 kvm. P-rom: ca. 71 kvm.- 109 kvm

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

Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger, datert 24.03.2020 revidert 07.05.2020 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 omsluttete 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.

# HAMREVIGEN BK3 REKKEHUS

## **Innhold**

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

## **Standard**

Boligene leveres nøkkelferdig, se beskrivelse og romskjema fra selger.

Boligene kan alternativt leveres klar for egeninnsats (Sparkling/ maling og gulv i tørre rom)  
Mot prisreduksjon på kr. 135 000,- på rekkehus Bra 111 kvm. og kr. 95 000,- på rekkehus Bra 74 kvm.

## **Antall soverom**

2-3

## **Etasje**

2 etasjer.

## **Eierform**

Selveier

## **Boligtype**

Rekkehus

## **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.

## **Forbehold for gjennomføring**

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av utbyggingen:

- at selger har oppnådd salg tilsvarende minimum 70% av brutto salgsverdi jfr. Prislister pr. 05.06.2020 for BK3, 4-amannsbolig og Rekkehus der prosjektverdien er
- kr.36 190 000,- innen 28.02.2021
- at kommunen har gitt igangsettingstillatelse innen 28.02.2021

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.

# HAMREVIGEN BK3 REKKEHUS

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 400 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.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse 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, 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 kostnader vil medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten grunnnet opphold varsle kjøper om endringene og de konsekvenser dette innebærer.

# HAMREVIGEN BK3 REKKEHUS

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 boliger uten forutgående varsel.

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

## **Betalingsbetingelser**

Ingen forskuddsbetaling, hele kjøpesummen samt omkostninger innbetales i sin helhet ved ferdigstillelse/overtakelsesdato (finansieringsbevis pålydende hele kjøpesummen skal innleveres til megler senest 14 dager etter kontraktsignering).

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 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.

# HAMREVIGEN BK3 REKKEHUS

## **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen og blir fastsatt ved ferdigstillelse. Tilknytningsavgift for vann og avløp er inkludert i kjøpesum.

## **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**

Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bestille/bekostes av kjøper.

## **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 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.

Kjøper er selv ansvarlig for forsikring av bygg fra overtakelsen.

## **Heftelser/servitutter**

Boligene leveres fri for pengeheftelser.

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

Følgende servitutter/erklæring skal i tillegg tinglyses på eiendommen samtidig med tinglysing av skjøte på ny kjøper: (ref. utbyggingsavtale)

Kommunen har, uten vederlag, rett til å utføre drift- og vedlikehold av diverse anlegg av allmenn interesse på/under/over eiendommen, f. eks.:

# HAMREVIGEN BK3 REKKEHUS

- Oppsett av veg- og gatenavnskilt, VA- / kabelanlegg og kumtilvisere o.l. på vegger, samt oppsett av stolper til slike skilt.
- Anlegge og vedlikeholde kommunaltekniske anlegg i samsvar med godkjente planer.
- Eier skal varsles i rimelig tid før slikt arbeide tar til. Arbeidene skal utføres så skånsomt som praktisk forsvarlig, og skader/inngrep skal rettes opp. Skader som ikke kan repareres, erstattes etter frivillig avtale, ev. etter skjønn/voldgift.”
- Pliktig medlemskap i velforening
- I tillegg vil det i forkant av eller samtidig med tinglysning av skjøte bli tinglyst følgende bestemmelser på eiendommen:
  1. Stavanger Kommune,, [org.nr.](#) 964965226 / Lyse AS ([org.nr](#)980001482) / Lyse Elnett AS (org. nr. 980038408) / Lyse Fiber AS (org. nr. 993933988) / Telenor ASA ([org.nr.](#) 982463718) / alle rett til å ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger for vann, avløp, samt kabler for telefoni, strøm, kabeltv, gatelys, master og kabelskap som står på/ligger over eiendommen i dag, i eiendomsgrensen mot offentlig veg og friareal/lekeplass, eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig veg eller friområde / lekeplass. Det er en forutsetning at arbeid på ledninger/kabler mm som nevnt utføres i henhold til gjeldende regelverk, bl.a. vegloven og kommunens graverelement.
  2. Stavanger kommune, [org.nr.](#) 964965226 som eier av veger har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på tomt. Dette gjelder også vegskulder og vegskråning (helning 1:2).
  3. Stavanger Kommune [org.nr.](#)964965226 har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt som står inne på tomt.
  3. Stavanger Kommune, [org.nr.](#)964965226 / utbygger har rett til å ha liggende, vedlikeholde og skifte ut teknisk anlegg som står inne på tomt.
  4. Rør – og ledningstraseer må ikke beplantes/bebygges med store trær, prydbusker, byggkonstruksjoner og lignende som kan vanskeliggjøre fremtidig vedlikehold.
  5. Retten til vedlikehold forutsetter at den som utfører vedlikeholdet tilbakefører arealet til samme standard som før vedlikeholdet. Tilbakeføringsplikten omfatter likevel ikke bygg og beplantning oppført/beplantet i strid med denne erklæringens punkt 5.
  6. Eier har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg/fellesareal som er vist på vedlagt reguleringsplan. Pliktig medlemskap i Velforening for Hamrevigen.



# HAMREVIGEN BK3 REKKEHUS

7. Kjøper må være oppmerksom på de forutsetninger og de målsetninger som er nedfelt i formingsveileder for feltet Hamrevigen Vestre Åmøy, 23.03.2018.

I tillegg aksepter kjøper 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.

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.

Fremtidig vedlikehold av fellesarealer (inkl. vei og lekeplasser) som ikke overtas av det offentlige og felles vann-og avløpsledninger må utføres av beboerne. Legge og liggerett for eventuelle stikkledninger på den enkelte eiendom.

Kjøper aksepterer videre at det på eiendommen kan påheftes rettigheter for andre leverandører enn ovennevnte til å ha liggende kabler og etablere installasjoner for elforsyning, telefoni, bredbånd, gass/fjernvarme (hvis aktuelt) og lignende på den enkelte beboers eiendom.

Utbygger forbeholder seg retten til å plassere kantsteiner, kabelskap og lysmaster, skråninger og eventuelle murer på tomtene.

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**

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling ved utleie.

## **Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan nr. 2012001E endring av regulering for felt BK3 og ligger innenfor reguleringsplan nr. 2012001 detaljregulering for del av gnr.43 bnr. bnr. 8og Hegrebergveiene Vestre Åmøy med tilhørende bestemmelser godkjent 05.11.2015

# HAMREVIGEN BK3 REKKEHUS

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.

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige arbeider.

Overtakelse av boligen kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen.

Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

## **Offentlige forbehold**

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.

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.

# HAMREVIGEN BK3 REKKEHUS

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.

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.

# HAMREVIGEN BK3 REKKEHUS

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.

## **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 rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende

# HAMREVIGEN BK3 REKKEHUS

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.

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

Meglers vederlag er avtalt til kr. 42.500,- 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 «Bustadsoppføringsloven». Ingen midler kan utbetales selger uten at bankgaranti er stillet.
- Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

## **Innformasjon til salgsoppgaven**

# HAMREVIGEN BK3 REKKEHUS

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

## **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.:**

55-20-9039

## **Nøkkelpersoner i meglerforetaket**

Ansvarlig megler / Daglig leder: Ronny Skjøtskift, Eiendomsmegler MNEF  
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 24.03.2020 Revidert 07.05.2020
- Kjøkkentegninger, datert 22.04.2020
- Leveransebeskrivelse, datert 13.12.2018
- Rømskjema datert 01.04.2020
- Grunnboksutskrift, datert, 26.06.2020
- Reguleringsbestemmelser med reguleringskart, godkjent 05.11.2016
- Utenomhusplan Del 1/2 , datert 20.05.2020
- Særlige bestemmelser
- Vedtekter Velforeningen Hamrevigen
- Utkast til kontrakt

Bustadoppføringslova er vedlegg til kontrakt

Bryne 05.06.2020

## BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE

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

Rekkehus nr.: \_\_\_\_\_ Kjøpesum: kr \_\_\_\_\_ + omk. i henhold til prislister.

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

15

Kopi av legitimasjon kjøper 2