

## Prisliste / Salgsoppgave

Bolig. nr.	BRA* Inkl. sports bod (kvm)	P-rom (kvm)	Tomt (kvm)	Sov	Pris (klar for egeninnsats)*	Totalsum inkl. omk.	Utbygger
<b>BK15</b>							
59	Ca.155	Ca.147	Ca.257	3/4		SOLGT	Stolt Prosjekt
61	Ca.155	Ca.147	Ca.247	3/4	Kr. 5 590 000,-	Kr. 5 662 842,-	Stolt Prosjekt
63	Ca.155	Ca.147	Ca.252	3/4		SOLGT	Stolt Prosjekt
65	Ca.155	Ca.147	Ca.255	3/4		SOLGT	Hellvik Hus
67	Ca.155	Ca.147	Ca.257	3/4		SOLGT	Hellvik Hus
<b>BF12AB</b>							
60	Ca.138	Ca.129	Ca.248	3/4	Kr. 5 590 000,-	Kr. 5 662 842,-	Hellvik Hus
62	Ca.138	Ca.129	Ca.244	3/4	Kr. 5 290 000,-	Kr. 5 362 842,-	Hellvik Hus
64	Ca.138	Ca.129	Ca.241	3/4	Kr. 5 390 000,-	Kr. 5 462 842,-	Hellvik Hus
66	Ca.138	Ca.129	Ca.272	3/4	Kr. 5 390 000,-	Kr. 5 462 842,-	Stolt Prosjekt
<b>BK10/BF11</b>							
54	Ca.150	Ca.138	Ca.332	3/4		SOLGT	Hellvik Hus
56	Ca.150	Ca.138	Ca.265	3/4	Kr. 5 590 000,-	Kr. 5 662 842,-	Stolt Prosjekt
58	Ca.150	Ca.138	Ca.389	3/4	Kr. 5 890 000,-	Kr. 5 962 842,-	Stolt Prosjekt

\*Boligen leveres med en sportsbod. Areal for sportsbod er medregnet i opplyst BRA.

\*\*Boligen leveres klar for maler og gulvlegger. Mot et pristillegg stort kr. 180 000,- leveres boligen nøkkelferdig, se romskjema og beskrivelse for nærmere detaljer.

### 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 seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være NOK 2 260 000,- hver bolig. Dette gir en dokumentavgift på kr.56 500,- pr. bolig. 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,-
- Gebyr for utstedelse av målebrev kr. 15 000,-

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.

## «TUNHEIMGARDEN TRINN 3, ENEBOLIGER»

### **Parkering**

BK 15. Leveres boligen med garasje.

BK10/BF11/ BF12AB. Levers boligen med carport.

### **Adresse**

Bjørnøyvegen 54-67, 4344 Bryne

### **Prosjektet**

Tunheimgarden er et utbyggingsområdet som skal utvikles over flere byggetrinn.

Nå selges 12 eneboliger som ligger i felt BK15, BF12AB, BF10, BF11

Hver bolig har fått tildelt eget målebrev og adresse.

### **Registerbetegnelse**

#### **BK 15**

Bolig 59 gnr 2 Bnr, 988 i Time Kommune Adresse: Bjørnøyvegen 59.

Bolig 61 gnr 2 Bnr, 987 i Time Kommune Adresse: Bjørnøyvegen 61.

Bolig 63 gnr 2 Bnr, 986 i Time Kommune Adresse: Bjørnøyvegen 63.

Bolig 65 gnr 2 Bnr, 985 i Time Kommune Adresse: Bjørnøyvegen 65.

Bolig 67 gnr 2 Bnr, 984 i Time Kommune Adresse: Bjørnøyvegen 67.

#### **BF12AB**

Bolig 60 gnr 2 Bnr, 989 i Time Kommune Adresse: Bjørnøyvegen 60.

Bolig 62 gnr 2 Bnr, 990 i Time Kommune Adresse: Bjørnøyvegen 62.

Bolig 64 gnr 2 Bnr, 991 i Time Kommune Adresse: Bjørnøyvegen 64.

Bolig 66 gnr 2 Bnr, 992 i Time Kommune Adresse: Bjørnøyvegen 66.

#### **BK10 BF11**

Bolig 54 gnr 2 Bnr, 995 i Time Kommune Adresse: Bjørnøyvegen 54.

Bolig 56 gnr 2 Bnr, 994 i Time Kommune Adresse: Bjørnøyvegen 56.

Bolig 58 gnr 2 Bnr, 993 i Time Kommune Adresse: Bjørnøyvegen 58.

### **Selgere**

**Bolig: 59,61,63,66,56,58**

Stolt Prosjekt AS

Adresse: Folkvordveien 11, 4318 Sandnes

Org.nr. 995 169 088

**Bolig: 65,67,60,62,64,54**

Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS

Adresse: 4375 Hellvik

Org.nr. 967 235 806

### **Kontakt**

For mer informasjon kontakt Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS:

Steinar Stokka, Partner / Eiendomsmegler MNEF på tlf. 465 95 969, e-post: sst@aktiv.no

Andreas Rage, Eiendomsmegler MNEF på tlf. 934 94 115, e-post: andreas@aktiv.no

## «TUNHEIMGARDEN TRINN 3, ENEBOLIGER»

### **Finansiering**

Jæren Sparebank kan tilby gode løsninger på finansiering til kjøpere i prosjektet.  
Telefon 915 03290

### **Tomt/sameiets tomt**

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal. Hver enkelt tomt er fradelt og tomtestørrelse er oppgitt i prisliste.

### **Areal**

#### **BK15**

Bruksareal: ca. 149 kvm. inkl. sportsbod. P-rom: ca.147 kvm.

#### **BF12AB**

Bruksareal: ca. 133 kvm. inkl. sportsbod. P-rom: ca.129 kvm.

#### **BK10 BF11**

Bruksareal: ca. 144 kvm. Inkl. sportsbod. P-rom: ca.138 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 03.02.2020. 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.

### **Innhold**

#### **BK15**

1 etg. p-rom: stue/kjøkken, Tv-stue, Bad/wc, entrè, bi-inngang/vask/tekn.rom

Sekundærrom: Sportsbod

2 etg. p-rom: Loftstue, soverom ,bad, Sekundærrom: Kott

#### **BF12AB**

1 etg. p-rom: stue/kjøkken, bad/wc, entrè. Sekundærrom: sportsbod,

2 etg. p-rom: stue, soverom, bad, wc, vaskerom/tekn.rom. Sekundærrom: Bod

#### **BK10 BF11**

1 etg. p-rom: stue/kjøkken, entrè, bad/wc, bi-inng./vask/tekn.rom Sekundærrom: Sportsbod

2 etg. p-rom: stue, soverom, bad, wc, Sekundærrom: Bod.

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

# «TUNHEIMGARDEN TRINN 3, ENEBOLIGER» **aktiv.** Nybygg

## **Standard**

Boligene leveres klar for maler og gulvlegger. Mot et pristillegg stort Kr. 180 000,- leveres boligen nøkkelferdig, se prosjektets leveransebeskrivelse for nærmere detaljer.

## **Antall soverom**

3/4

## **Etasje**

2 etasjer.

## **Eierform**

Selveier

## **Boligtype**

Prosjektert enebolig

## **Byggemåte**

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet.

Se leveransebeskrivelse fra selger for nærmere detaljer.

## **Oppvarming**

Se beskrivelse.

## **Overtakelse**

Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse er fastsatt til 420 dager etter

- a) Signert kjøpekontrakt.
- b) Signert endelig tilvalg.
- c) 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 ferdigstilling 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.

# «TUNHEIMGARDEN TRINN 3, ENEBOLIGER» **aktiv.** Nybygg

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 tinglysning 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/føring 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 ugrunnet opphold.

## «TUNHEIMGARDEN TRINN 3, ENEBOLIGER» **aktiv.** Nybygg

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 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 boliger uten forutgående varsel.

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

### **Betalingsbetingelser**

Ingen forskuddsbetaling

Kjøpesum samt omkostninger innbetales i sin helhet ved ferdigstilling / 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 ferdigstilling 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).

## «TUNHEIMGARDEN TRINN 3, ENEBOLIGER» **aktiv.** Nybygg

Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen og blir fastsatt ved ferdigstillelse.

### **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**

Lyse rør blir trukket inn i skap. Kjøper er selv ansvarlig for bestilling av oppkobling og kostnad forbundet med dette.

### **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.

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.

## «TUNHEIMGARDEN TRINN 3, ENEBOLIGER» **aktiv.** Nybygg

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**

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 og ligger innenfor reguleringsplan nr. 0476, detaljregulering for boliger og barnehage, Tunheim vedtatt 19.09.2017. Plankart sist revidert 04.01.2018 og bestemmelser sist revidert 27.08.2018.

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 ferdigstillingen.

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.



# «TUNHEIMGARDEN TRINN 3, ENEBOLIGER» **aktiv.** Nybygg

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.

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.

## «TUNHEIMGARDEN TRINN 3, ENEBOLIGER» **aktiv.** Nybygg

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 deknings salg 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.

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 inntreer 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

## «TUNHEIMGARDEN TRINN 3, ENEBOLIGER»

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 finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg 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**

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. 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.

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

Meglens 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.

## «TUNHEIMGARDEN TRINN 3, ENEBOLIGER» **aktiv.** Nybygg

- 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**

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](mailto:ros@aktiv.no)  
[www.aktiv.no](http://www.aktiv.no)

### **Oppdragsnr.:**

51-20-9023/51-20-9037

### **Nøkkelpersoner i meglerforetaket**

Ansvarlig megler / Daglig leder: Ronny Skjøtskift, Eiendomsmegler MNEF  
Fagansvarlig: Eirik Johnsen, Eiendomsmegler MNEF

### **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 03.02.2020
- Kjøkkentegninger, datert 19.01.2021 (Bolig 60,62,64), datert 24.01.2021 (Bolig 65,67)
- Kjøkkentegninger, datert 12.02.2021 (Bolig 56,58,61), datert 02.03.2021 (Bolig 66)
- Grunnboksutskrift,
- Reguleringsbestemmelser med reguleringskart plan 0476
- Utenomhusplan datert 03.02.2020
- Utkast til vedtekter velforening
- Inforskriv om skjeggkre fra Bolig produsentenes Forening datert november 2018

Bustadoppføringslova er vedlegg til kontrakt

Bryne, 31.03.2020

## Vedlegg

### Særlige bestemmelser til NBR 3427 – Egen regi

- Innbetalt beløp ved kontrakt er ikke forskudd, men vederlag for tjenester i forbindelse med prosjektering og søking.
- Stiplede arrangementer, inntegnede møbler og øvrig fast innredning på tegninger er ikke inkludert såfremt det ikke er spesifisert i prospektet/kontrakten.
- Det vil bli stilt garanti fra bank eller forsikring på det til enhver tid innbetalte beløp, oppad begrenset til kontraktssum.
- Eventuelle endringer og tilleggsarbeider skal være avtalt som skriftlige tilleggskontrakter innen tidsfrister angitt av entreprenøren.
- Fra sikringskap er installert og strømmåler montert er kjøper ansvarlig for betaling til netteier/leverandør.
- Det er ikke tilgang til boligen før alle kontraktsforpliktelser er oppfylt. All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Ved egen innstats avtales ferdsel på byggeplass med byggeleder.
- Tomte størrelsen kan reguleres frem til målebrev foreligger.
- Selger forbeholder seg retten til å endre plassering av boligen på tomten, samt gjøre mindre endringer på tegning.
- Nabo kan utføre utvendig vedlikehold på egen bolig ved midlertidig å plassere stige eller lignende på eiendommen.
- Det tas forbehold om at entreprenøren kan bestemme endelig utforming av felles utendørsareal. Ferdigstillelse i henhold til godkjente planer kan ikke påregnes å være utført samtidig med innflytting. Entreprenøren forplikter seg imidlertid å ferdigstille disse så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.
- Det forbeholdes vederlagsfritt rett for kommunen, televerk og netteiere til eventuelt å anlegge og vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp, kabler og forsyningskap og telefon samt stolper og ledningstrekk på forbrukers tomt. Eventuelle skader erstattes.
- Selger (entreprenør) fraskriver seg ethvert ansvar for tilfeller av heksesot/kjemisk sverting i boligen.
- Vedrørende pkt 7.1. Forbrukeren kan ikke nekte å overta eiendommen selv om selger ferdigstiller eiendommen før oppgitt ferdigstillelsesdato.
- Skjøte vil ikke bli tinglyst før fullt oppgjør og signert overtakelsesprotokoll er mottatt av megler.
- Prosjektets betalingsplan angir forfallstidspunkt for delbetalinger. Faktura for hver enkelt delbetaling vil bli utstedt i forkant.
- Selger tar forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.
- Selger tar forbehold om endring i merverdiavgift.
- Selger (entreprenør) tar forbehold om endring av tegninger/situasjonsplan i forbindelse med prosjektering og mindre justeringer i BRA kan forekomme.

## «TUNHEIMGARDEN TRINN 3, ENEBOLIGER» **aktiv.** Nybygg

- Ved videresalg/transport av kontrakten, skal Selger (entreprenør) godkjenne ny kjøper. For merarbeid i den forbindelse påløper et gebyr stort kr. 50.000,- eks mva.
- Forbrukeren er gjort kjent med de forutsetninger og målsettinger som er nedfelt i eventuelle formingsveiledere for området.
- Vedr. pkt. 7.1: Er forbeholdene i kontraktens pkt. 4.1 for gjennomføring av handelen oppfylt, men forbruker ikke har signert produksjonsskjema/endringsavtale –og/eller ikke levert finansieringsbevis forlenges antall byggedager tilsvarende antall dager fra løfting av forbehold til det siste av disse dokumenter foreligger i signert stand. Dager for ferietillegg gjelder som i kontraktens punkt 7.1.
- Selger (entreprenør) forbeholder seg retten til fritt å bruke bilder og tegninger av boligen i sin markedsføring, samt å ha logo/skilt på bolig under arbeid.
- Endringer av tegninger etter at arbeidstegningen er signert vil medføre en kostnad på kr. 20.000,- ink mva. med tillegg av de merkostnader selve endringen måtte medføre.
- Det gis rett for offentlige instanser, energiverk/televerk til å foreta nødvendig vedlikehold og utskifting av anlegg som går over eiendommen.
- Det skal tinglyses vedlikeholdsansvar på den enkelte tomt for alt fellesareal, også fellesareal som kommunen kan overta hjemmel til (dette er ikke pengeheftelser).
- Selger forbeholder seg retten til å avslå/innvilge individuelle endringer av salgstegninger for hver enkelt bolig.
- Hvis kontrakten for boligen er signert etter arbeidet er startet på tomten/boligen, starter antall kalenderdager som er fastsatt, først å telle fra dato kontrakten er signert.

**BINDEDE KJØPSBEKREFTELSE**

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

Leilighet/bolig nr.: \_\_\_\_\_ Kjøpesum: kr \_\_\_\_\_ + omk. i henhold til prislister.

Finansiering (låneperson/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