



# VINDMØLLEBAKKEN



**Prisliste VMB BT1 med megleropplysninger**  
**Gjeldende fra 01.07.18**

VINDMØLLEBAKKEN - OVERSIKT INNSKUDD, FELLESGJELD, KOSTNADER,																	
Leilig.hs-nr	Andels-nr	ca. BRA m2 inkl. fellesdel	ca. P-rom m2	Sov	Balkong Terrasse Hagestue	Salgspris	Andel	Innskudd	Lån	Ved kontrakt	Ved overtak.	Felleskostn ader/drift pr mnd ca	Fellesutg ca første 8 år	Herav ca renter	Avdrag pr mnd år 9 ca	Ca. Felles kost fom år 9	Status
B1-1	1	69,2	54,7	2													Solgt
B1-2	2	69,2	54,7	2													Solgt
B1-3	3	57,7	43,7	1	JA												Solgt
B2-2	4	68,8	54,7	1+ALK													Solgt
B2-3	5	94,1	80,1	2(3)	JA												Solgt
B3-2	6	94,5	80,3	3													Solgt
B3-3	7	68,8	54,6	2													Solgt
B3-4	8	68,8	54,6	2													Solgt
B4-1	9	69,9	55,4	1+ALK													Solgt
B4-2	10	69,9	53,4	1													Solgt
B4-3	11	58,6	44,4	2	JA												Solgt
B5-3	12	45,8	31,6	Alkove													Solgt
B5-4	13	57,8	43,1	1													Solgt
B6-3	14	38,3	23,9	Alkove													Solgt
B6-4	15	63,8	47,5	1		3.700.000	5.000	925.000	2.775.000	100.000	830.000	1.914	7.263	5.349	8.171	15.434	
B6-5	16	87,4	73,2	3	JA												Solgt
B7-1	17	58,1	44,0	1													Solgt
B7-2	18	70	55,8	1													Solgt
B7-3	19	58,8	44,9	1	JA												Solgt
B8-3	20	85,5	71,4	2	JA												Solgt
B9-2	21	87,4	71,6	2(3)													Solgt
B9-3	22	85,8	71,6	2(3)													Solgt
B9-4	23	84,8	77,1	3	JA												Solgt
B12-1	24	70,7	55,8	1+ALK													Solgt
B12-2	25	69,9	55,8	2													Solgt
B12-3	26	95,1	81,0	2	JA												Solgt

Dato: 31.08.2019

## **SELGER**

---

Navn: Vindmøllebakken Utbygging AS  
Adresse: Kanalsletta 4, Postboks 8088, 4068 Stavanger  
Org.nr: 919 579 897

## **PROSJEKTBESKRIVELSE/BELIGGENHET**

---

Vindmøllebakken.

Et bofellesskapet som bygges sentralt i Stavanger Øst.

Byggestart av byggetrinn 1, november 2017.

Et pilotprosjekt fra Helen & Hard arkitekter, Indigo Vekst og Kruse Smith Eiendom.

Det som gjør Vindmøllebakken til en helt ny måte å bo på, et alt du får i tillegg – ved å dele med andre. Takstuer, allrom, stort kjøkken, veksthus, amfi, vaskerom og gårdsrom, blant annet.

Litt mindre privatareal på hver enkelt beboer, gir et mangfold av muligheter i fellesarealene.

Mer detaljert informasjon finner du på prosjektets hjemmeside;

<http://www.kruse-smith.no/prosjekt/vindmøllebakken/>

## **BORETTSLAGET**

---

Vindmøllebakken borettslag vil bli etablert som et frittstående borettslag.

Selger har engasjert BATE BBL som forretningsfører for borettslaget. Avtalen er uoppsigelig inntil siste andel samt felleseiendom er overskjøtet. BATE BBL har lang erfaring med både etablering og forvaltning av borettslag. Dette betyr at borettslaget får gleden av alle de gode ordningene som boligbyggelaget kan tilby, som er alt fra forsikring og bankavtaler, til deltakelse i sikringsfond slik at du har trygghet og forutsigbarhet for dine felleskostnader. Det legges opp til at man kan inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld for den enkelte andelseier når borettslaget går over i ordinær drift, normalt 2-3 måneder etter ferdigstilling. Se nedfor om IN Ordning.

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

Utbygger arbeider med en hensiktsmessig juridisk organisering av borettslaget med fellestun, parkeringsanlegg/boder, gjesteparkering m.m. Organiseringen skal godkjennes av Stavanger kommune og Statens Kartverk, Ullensvangregisteret. Det tas derfor forbehold om å endre måten å organisere nevnte anlegg på. Borettslaget bygges ut i to byggetrinn, med det formål å etablere ett borettslag for begge byggetrinnene. Dersom to borettslag blir det tinglyst rettigheter knyttet til fellesarealene.

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

## **VEDTEKTER**

---

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslaget. Det følger vedlagt. Kjøper er kjent med og aksepterer foreløpig utkast til vedtekter for borettslaget. Det tas forbehold om å endre disse i forbindelse med etableringsprosessen. I utkastet til vedtekter er det lagt opp til at det ikke kan gjøres endringer i vedtektene før etter at siste andel i borettslaget er solgt og overlevert, eller at endringen eventuelt godkjennes av utbygger.

Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Endring i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitt stemmer jf. brl §7-11 (3).

## GENERELL INFO OM FRITTSTÅENDE BORETTSLAGET

---

**Formaliter:** Når du kjøper en bolig i et borettslag blir du andelseier i selskapet og får borettslag til boligen. Denne er fritt omsettelig til markedspris. Andelseierne eier bygningen og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Vedtektene har ofte bestemmelser om forkjøpsrett og krav til styregodkjennelse av ny andelseier.

**Fellesgjeld og felleskostnader:** Når et borettslag stiftes og bygningene oppføres er finansieringen todelt. En del – innskuddet – kommer fra andelseier og er den delen som kjøper selv fremskaffer ved kjøpet. Den resterende delen vil være 75 % av totalprisen og ordnes via et lån fra Vindmøllebakken og evt. SpareBank 1 SR-Bank, som borettslaget tar opp og tilbakebetales av fellesskapet/andelseierne. Det er svært viktig å legge sammen både innskudd og andel fellesgjeld for å få frem totalprisen på boligen.

Ved senere overdragelser har normalt markedsprisen vært til dels betydelig høyere enn det opprinnelige innskuddet. Ved høy fellesgjeld og salg i et dårlig marked kan den også være lavere. Renter og avdrag på fellesgjelden betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene. I tillegg dekkes borettslagets ordinære drift så som bygningsforsikring, offentlige avgifter, forretningsførsel og en del vedlikehold mv. gjennom felleskostnadene. Er fellesgjelden høy vil renteendringer i markedet kunne gi store endringer i de månedlige kostnadene. Videre er det ikke uvanlig at nye borettslag har en avdragsfri periode på sine felleslån. Når borettslaget begynner å betale avdrag kan dette gi til dels kraftig økning av felleskostnadene.

## INFO OM KJØPS OG LÅNEVILKÅR VINDMØLLEBAKKEN

---

**Totalprisen:** Totalprisen på leiligheten består av innskudd (egenkapital) og andel fellesgjeld. Se kolonne i prislisten. I tillegg kommer omkostninger.

**Innskuddet** utgjør 25% egenkapital og skal innbetales med tillegg av omkostninger.

**Fellesgjelden/felleslån** Utgjør 75 % av leilighetens totalpris og finansieres gjennom Vindmøllebakken borettslag/ SR-Bank.

- Rente pt på 2,3 % på felleslånet.
- Nedbetalingstiden for felleslånet er 30 år hvorav de 8 første årene er avdragsfrie. Deretter nedbetales felleslånet etter annuitetsprinsippet.
- Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen.
- Renter og avdrag på felleslånet betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt vedta å binde renten.

### Lånevilkår fellesgjeld: IN-ordning:

Borettslaget har etablert IN-ORDNING (individuell nedbetaling av fellesgjelden) slik at hver enkelt andelseier kan nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld etter eget ønske, dog til bestemte tider.

For de som velger og ikke ha fellesgjeld, gjør vi oppmerksom på at den fellesgjeld borettslaget tar opp, vil ha sikkerhet i hele eiendommen. Det er legalpant, lovfestet pant for utestående husleie/fellesutgifter i inntil 2 G. Det kan ta opptil 3 mnd. etter innflytting å få opprettet og tinglyst rettsvern for borettslagets fellesgjeld. Andel fellesgjeld kan ikke nedbetales før lånet diskonteres.

#### **Felleskostnadene dekker:**

Felleskostnadene for første driftsår er fastsatt. Se prislister.

Felleskostnader skal dekke borettslagets ordinære driftsutgifter, og avhenger av ytelsen borettslaget rekvirerer. Felleskostnadene skal blant annet dekke forsikring av bygningene, lys og evt. varme i fellesarealer, vask av fellesarealer, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift av heiser, kommunale avgifter, eiendomsskatt og TV/internett og andre driftskostnader. Kostnader til drift og vedlikehold av borettslagets fellesarealer påhviler andelseierne i fellesskap

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader på usolgte enheter.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnader forbundet med oppvarming av leiligheten / fjernvarme
- Innboforsikring for den enkelte andelseier

Det legges opp til at borettslaget inngår felles avtale om levering av TV og internettjenester med Canal Digital, eller tilsvarende leverandør. En slik avtale har normalt en bindingstid på 3-5 år og inngås av utbygger før borettslaget er satt i drift.

Det vil bli inngått avtale om en standardpakke, med mulighet for den enkelte til å utvide pakken for egen regning. Avtalen er bindende for alle andelseiere.

Felleskostnadene fordeles etter leilighetens bruksareal (BRA).

Felleskostnadene antas å bli ca kr 30 pr. kvm BRA pr. mnd. I Vindmøllebakken skal 12,6 m<sup>2</sup> fellesandel regnes inn i BRA når felleskostnadene beregnes. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall.

Vedlikeholds avtaler . Utbygger forbeholder seg retten til å inngå avtaler, som for eksempel drifts- og vedlikeholdsavtaler med varighet lik garantitiden for det aktuelle fagområde/produkt, på vegne av borettslaget inntil dette er etablert. Leverandør av utomhus områdene har overfor borettslaget en vederlagsfri drifts- og vedlikeholdsavtale for utvendige hageanlegg (unntatt plenklipping), som gjelder for 1 år fra siste andel av planlagt utbygging. BATE BBL er engasjert som forretningsfører for borettslaget. Avtalen er uoppsigelig inntil siste andel samt felleseiendom er overskjøtet.

#### **Sikringsordning:**

Fra 1/1-2013 er alle borettslag pliktig å knytte seg til en sikringsordning som skal dekke risikoen for tap av felleskostnader inntil 24 måneder. Bate vil være forretningsfører for borettslaget og borettslaget vil dermed komme inn under BBL finans sin sikringsordning.

#### **ADRESSE**

---

Vindmøllebakken, 4014 STAVANGER

Kvartalet som bygges ut ligger mellom Pedersgata, Støperigate og Vindmøllebakken.

#### **REGISTERBETEGNELSE**

---

gnr. 52, bnr. 540 m fl i Stavanger kommune

Eiendommene kan bli delt eller sammenføyd. Bofellesskapet/ leilighetsbygget vil bestå av andelsleiligheter fra 1.-6. etg.

Hver andelsleilighet vil bli tildelt eget andelsnummer og adresse.

Andelsnummer fastsettes for hver leilighet når andelene i borettslaget skal registreres i grunnboka.

## **AREALANGIVELSE**

---

Arealene i brosjyren og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for ev. innvendig bod, uten fradrag for sjakter. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor boenheten, (eventuelt parkeringsplass) og balkong/markterrasse. Da de oppgitte arealene i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført areal.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 28.5.17.

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene. Arealene er å betrakte som omtrentlige ca. areal hvor avvik kan forekomme på sluttproduktet.

## **INNHold**

---

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte enhet.

## **STANDARD**

---

Se romskjema og prospekt fra selger.

## **EIERFORM**

---

Andel.

## **BOLIGTYPE**

---

Prosjektert andelsleiligheter i Vindmøllebakken bofellesskap.

Ved kjøp av en andelsleilighet kjøper du en bolig i et borettslag. Borettslaget eier eiendommen, men du kjøper en eksklusiv bruksrett til en bestemt leilighet. Eierrettigheten registreres hos Statens kartverk. Det er årsmøtet i borettslaget som fastsetter størrelsen på felleskostnadene.

## **BYGGEMÅTE**

---

Vindmøllebakken bygges i få utvalgte, miljøvennlige materialer, med størst mulig bruk av tre.

## **TOMT**

---

Tomteareal er ca. 2780 kvm på eiet tomt.

Tomtens areal er under oppmåling. Det vil bli foretatt grensejusteringer og eventuell sammenslåing/deling av tomtearealer i forbindelse med utbygging.

Tomten eies og disponeres av Borettslaget som et fellesareal.

Selger ferdigstiller alle uteareal iht. til beskrivelse.

Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelsen da det angitte areal ikke er oppmålt enda.

Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

## **PARKERING/ PARKERINGSKJELLER**

---

Til bofellesskapet er det satt av 7 parkeringsplasser hvor 5 blir disponible for utleie til beboere som har behov for egen bil. De resterende 2 parkeringsplassene vil bli avsatt til bilpool-ordning. Styret i borettslaget vil høyst sannsynlig inngå en avtale med Bilkollektivet administrere denne ordninger, se link for mer informasjon:

<https://bilkollektivet.no/nb/bedrift/plasser/stavanger/>

Det tas forbehold om at parkeringskjelleren kan komme på eget gnr/bnr under bakken eller som egen næringsseksjon. Bruksnummer for eiendommen vil kunne bli endret. Parkeringskjeller seksjonerer slik selger selv finner det mest hensiktsmessig.

## **BYGGEÅR**

---

Forventet ferdigstilt siste kvartal 2018.

## **PRIS**

---

Enheterne selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte enheter uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til side 1.

## **OMKOSTNINGER**

---

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

- Tinglysingsgebyr hjemmelsdokument p.t. kr 430,-
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 430,-
- Attestgebyr kr. 206,-
- Engangsinnbetaling til borettslaget kr. 1000,-
- Andelsgebyr borettslag kr. 5 000,-

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer.

Ingen dokumentavgift pr. andelsleilighet.

Omkostning pr. enhet fremgår av side 1.

## **BETALINGSBETINGELSER/ GARANTIER/ FINANSIERINGSBEVIS**

---

Kjøper skal innbetale kr. 100 000,- ved kontrakt inngåelse.

Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 iht. Bustadsoppløsningslova §12.

All innbetaling er å anse som depositum iht. Bustadoppløsningsloven. § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter Bustadoppløsningsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.

Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato (ca. 5 dager før)

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

Finansieringsbevis på hele kjøpesummen skal innleveres senest 14 dager etter kontraktsignering. Selger har rett (men ikke plikt) til å annullere kontrakten dersom finansieringsbevis ikke innleveres.

## **TILVALG**

---

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer

- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggs vederlag.

Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggs vederlaget betales ved overtakelsen.

#### **KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI**

---

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

#### **VEI, VANN OG AVLØP**

---

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

#### **REGULERINGSFORHOLD**

---

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse samt forretning/kontor.

Kopi av reguleringsplan, plankart og bestemmelser kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt.

#### **OVERTAKELSE**

---

Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse er avtalt til ca 14 måneder etter byggestart den 1.11.17. dvs. innen 4 kvartal 2018.

Nøyaktig overtakelses tidspunkt vil bli varslet kjøper senest 4 uker før overtagelsesforretningen skal avholdes. Overtagelsen kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

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

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.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova.



Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig

### **FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER**

---

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtakelse av seksjonene. Kjøper aksepterer at sameiets styre skal representere alle sameierne ved gjennomgang av fellesarealene.

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

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

### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

---

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

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

### **OPPVARMING**

---

Energi til produksjon av varmt vann til forbruk og oppvarming hentes fra energibrønner. For å dekke toppbelastninger brukes i tillegg el-kjel. Varmen leveres til leilighetene som vannbåren gulvvarme i bad og vannbåren varme i stue (ikke gulvvarme). I soverom leveres ikke oppvarming.

### **ADGANG TIL UTELEIE**

---

I henhold til lov om borettslag skal utleie godkjennes av styret.

### **HEFTELSE/SERVITUTTER**

---

Følgende heftelser følger eiendommen ved salg: Det foreligger ingen servitutter på eiendommen. Det er lovbestemt panterett til borettslaget.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser som følger eiendommen:  
7.10.1963 Bestemmelse om vann og kloakkledning (1963/3511-1/102).

Det skal tinglyses en erklæring på eiendommene til Vindmøllebakken Brl trinn 1 og trinn 2 at de har rett til bruk av hverandre sine innvendige fellesarealer som borettslaget eier.

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler.

Heftelsene følger eiendommen ved salg.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

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

### **OFFENTLIGE FORBEHOLD**

---

Prosjektet er rammegodkjent av Stavanger kommune.

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

### **SELGERS FORBEHOLD**

---

Selgers tar forbehold om følgende:

- Offentlig godkjenning av prosjektet
- At kommunen gir igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad innen 01.11.17. Selger har rett (men ikke plikt) til å annullere kontrakten med kjøper om igangsettingstillatelse ikke er innvilget som angitt.

### **AVBESTILLING**

---

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI.

Ved avtalebrudd følges Bustadoppføringslova §52. Dersom forbruker avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbruker avbestillingsgebyr jf buofl § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5% av vederlaget inkludert merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter igangsettingstillatelse er gitt, fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes

### **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 brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

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

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil

handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

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 kjøpstilbudet.

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

#### **EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN**

---

Ved transport/ videresalg av avtaledokumentet forutsettes samtykke fra selger, i tillegg kreves godkjenning fra Borettslaget. Selger/ Borettslaget forbeholder seg retten til å nekte transport de siste 90 dager før overtakelse. En av forutsetningene for at selger/ borettslaget vil godkjenne videresalg er at EiendomsMegler1 benyttes som megler. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 35.000,- I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

#### **DETALJPROSJEKTERING**

---

På salgstidspunktet er prosjektet ikke ferdig detaljprosjektert. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bod plasseringer, justeringer i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Generelt er himling i bod/entre/hall nedsenket for å skjule tekniske anlegg/føringer.

Justeringer som beskrevet over berettiger ikke endring av kjøpesummen så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker leiligheten negativt mht. rom, funksjon og kvaliteter. 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.

Plantegningene er i skalert målestokk. De må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme.

Krymping i tre, plater, betong etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav i Norsk Standard NS3420 3, utgave etter NBI-byggdetaljblad «520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige overflate for utførelse». Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

I nye bygg vil det normalt oppstå sprekker ved skjøter og sammenføyninger pga setninger og uttørking av materialer. Disse sprekke vil variere i størrelse og kan blir opptil 5 mm. Det påpekes spesielt at slike sprekker i overgang mellom ulike materialer, i overgang mellom tak/vegg, i hjørner

og i skjøter/ fuger mellom elementer av tre i vegger og tak, er en naturlig følge av materialens egenskaper, og kan ikke kreves utbedret.

### **ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER**

---

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

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.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle enhetene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, 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.

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

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger 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 tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

### **GARANTIER**

---

For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47.

Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

### **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 UNDERSØKELSEPLIKT**

---

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. 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 inngås.

### **MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL**

---

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

### **BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE**

---

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

Se for øvrig rettledning på kjøpsbekreftelsen.

### **FINANSIERING**

---

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1.

### **FORSIKRING**

---

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en forsikringsrådgiver.

### **VERDIVURDERING**

---

Vi tilbyr verddivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verddivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

### **INFORMASJON TIL SALGSOPPGAVEN/ PROSPEKT**

---

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

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

### **VEDLEGG TIL KONTRAKT**

---

- Prospekt fra utbygger
- Leveransebeskrivelse i brosjyre fra utbygger/ romskjema
- Tegninger
- Grunnbokutskrift
- Reguleringskart og bestemmelser
- Vedtekter (utkast)
- Prisliste og megleropplysninger

### **OPPDRAKSANSVARLIG**

---

Olav Kristensen , EiendomsMegler MNEF, nybygg.

Tone Ween Fredriksen, EiendomsMeglerfullmektig MNEF, nybygg. Telefon 952 27 893

Email [tone.fredriksen@em1.no](mailto:tone.fredriksen@em1.no)

**EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS**

Petroleumsveien. 6

4066 Stavanger Telefon 91502070, Org.nr. 958427700 MVA,

e-post; [nybygg@em1.no](mailto:nybygg@em1.no), [www.eiendomsmegler1.no](http://www.eiendomsmegler1.no)