



	Andelsnr	ca. BRA m <sup>2</sup>	ca. P-rom m <sup>2</sup>	Sov	Balkong / Terrasse / Uteareal** m <sup>2</sup>	Salgspris	Salgspris inkl omk	Andel	Innskudd	Lån	Ved kontrakt	Ved overtak.	Felleskostnader/drift pr mnd	Fellesutg første 8 år	Herav renter	Avdrag pr mnd år 9	Fellesutg. år 9	Status	
<b>BYGG A - BKB4</b>																			
***A-H0-301	1	107,0	100,0	2	9,4	5 690 000	5 694 466	5 000	1 422 500	4 267 500	569 000	858 500	3 285	12 206	8 921	12 281	24 487	SOLGT	
***A-H0-302	2	101,0	94,0	2	10,2	5 690 000	5 694 266	5 000	1 422 500	4 267 500	569 000	858 500	3 117	12 038	8 921	12 281	24 319		
*A-H0-401	3	127,0	122,0	2	15,6	6 690 000	6 694 466	5 000	1 672 500	5 017 500	669 000	1 008 500	3 845	14 328	10 483	14 440	28 768	SOLGT	
*A-H0-402	4	128,0	122,0	2	15,0	6 790 000	6 795 136	5 000	1 697 500	5 092 500	679 000	1 023 500	3 873	14 512	10 639	14 656	29 168		
<b>BYGG B - BKB4</b>																			
**B-H0-201	5	70,0	65,0	2	8,1	2 990 000	2 993 316	5 000	747 500	2 242 500	299 000	453 500	2 249	5 269	3 020	7 145	12 414		
**B-H0-202	6	86,0	80,0	2	8,2	3 990 000	3 993 816	5 000	997 500	2 992 500	399 000	603 500	2 697	6 717	4 020	9 534	16 251		
*B-H0-203	7	96,0	88,0	2	10,2	5 000 000	5 004 066	5 000	1 250 000	3 750 000	500 000	755 000	2 977	10 820	7 843	10 792	21 612		
***B-H0-204	8	113,0	105,0	2	9,5	5 590 000	5 594 666	5 000	1 397 500	4 192 500	559 000	843 500	3 453	12 217	8 764	12 066	24 283		
B-H0-205	9	55,0	49,0	1	6,3	2 490 000	2 492 816	5 000	622 500	1 867 500	249 000	378 500	1 829	4 349	2 520	5 950	10 299	SOLGT	
B-H0-301	10	70,0	65,0	2	8,1	3 250 000	3 253 316	5 000	812 500	2 437 500	325 000	492 500	2 249	5 529	3 280	7 623	13 152	SOLGT	
**B-H0-302	11	86,0	80,0	2	8,2	4 350 000	4 353 816	5 000	1 087 500	3 262 500	435 000	657 500	2 697	7 077	4 380	10 394	17 471	SOLGT	
*B-H0-303	12	96,0	88,0	2	10,2	5 400 000	5 404 066	5 000	1 350 000	4 050 000	540 000	815 000	2 977	11 445	8 468	11 655	23 100		
***B-H0-304	13	113,0	105,0	2	9,5	5 890 000	5 894 666	5 000	1 472 500	4 417 500	589 000	888 500	3 453	12 686	9 233	12 713	25 399	SOLGT	
B-H0-305	14	55,0	49,0	1	6,3	2 590 000	2 592 816	5 000	647 500	1 942 500	259 000	393 500	1 829	4 449	2 620	6 189	10 638	RESERVERT	
***B-H0-401	15	101,0	95,0	2	9,2	5 990 000	5 994 316	5 000	1 497 500	4 492 500	599 000	903 500	3 117	12 506	9 389	12 929	25 435		
***B-H0-402	16	141,0	132,0	2	9,3	7 500 000	7 505 566	5 000	1 875 000	5 625 000	750 000	1 130 000	4 237	15 986	11 749	16 188	32 174	SOLGT	
**B-H0-403	17	61,0	55,0	1	5,8	2 990 000	2 993 016	5 000	747 500	2 242 500	299 000	453 500	1 997	5 017	3 020	9 400	14 417		
<b>BYGG C - BKB5</b>																			
C-H0-201	1	90,0	85,0	2	11,3	4 990 000	4 993 966	5 000	1 247 500	3 742 500	499 000	753 500	2 809	7 829	5 020	11 924	19 753	SOLGT	
C-H0-202	2	51,0	45,0	1	6,0	2 490 000	2 492 716	5 000	622 500	1 867 500	249 000	378 500	1 717	4 237	2 520	5 950	10 187	SOLGT	
C-H0-203	3	81,0	75,0	2	9,0	3 490 000	3 493 636	5 000	872 500	2 617 500	349 000	528 500	2 557	6 077	3 520	8 339	14 416		
C-H0-301	4	90,0	85,0	2	11,3	5 390 000	5 393 966	5 000	1 347 500	4 042 500	539 000	813 500	2 809	8 229	5 420	12 880	21 109	SOLGT	
C-H0-302	5	51,0	45,0	1	6,0	2 590 000	2 592 716	5 000	647 500	1 942 500	259 000	393 500	1 717	4 337	2 620	6 189	10 526		
C-H0-303	6	81,0	75,0	2	9,0	3 890 000	3 893 636	5 000	972 500	2 917 500	389 000	588 500	2 557	6 477	3 920	9 295	15 772	SOLGT	
*C-H0-401	7	116,0	110,0	2	15,7 + 11,3	6 990 000	6 994 816	5 000	1 747 500	5 242 500	699 000	1 053 500	3 537	14 489	10 952	15 087	29 576	SOLGT	
<b>BYGG D - BKB5</b>																			
*D-H0-201	8	100,0	92,0	2	11,4	5 190 000	5 194 316	5 000	1 297 500	3 892 500	519 000	783 500	3 089	11 228	8 139	11 202	22 430		
D-H0-202	9	59,0	53,0	2	7,5	2 890 000	2 892 936	5 000	722 500	2 167 500	289 000	438 500	1 941	4 861	2 920	6 906	11 767		
D-H0-203	10	82,0	75,0	2	10,0	3 990 000	3 993 666	5 000	997 500	2 992 500	399 000	603 500	2 585	6 605	4 020	9 534	16 139	SOLGT	
*D-H0-301	11	100,0	92,0	2	11,4	5 190 000	5 194 316	5 000	1 297 500	3 892 500	519 000	783 500	3 089	11 228	8 139	11 202	22 430	SOLGT	
D-H0-302	12	59,0	53	2	7,5	2 990 000	2 992 936	5 000	747 500	2 242 500	299 000	453 500	1 941	4 961	3 020	7 145	12 106		
D-H0-303	13	82,0	75,0	2	10,0	4 490 000	4 493 666	5 000	1 122 500	3 367 500	449 000	678 500	2 585	7 105	4 520	10 729	17 834	SOLGT	
D-H0-401	14	51,0	46,0	1	8,5	2 890 000	2 892 686	5 000	722 500	2 167 500	289 000	438 500	1 717	4 637	2 920	6 906	11 543		
D-H0-402	15	71,0	65,0	2	14,1	4 390 000	4 393 336	5 000	1 097 500	3 292 500	439 000	663 500	2 277	6 697	4 420	13 791	20 488		
<b>BYGG E1 - BKB5</b>																			
E1-H0-101	16	87,0	81,0	2	14,1 + **59,4	4 090 000	4 093 816	5 000	1 022 500	3 067 500	409 000	618 500	2 725	6 845	4 120	9 773	16 618	SOLGT	
*E1-H0-102	17	103,0	96,0	2	11,7 + **48,1	4 490 000	4 494 316	5 000	1 122 500	3 367 500	449 000	678 500	3 173	10 219	7 046	9 691	19 910	SOLGT	
E1-H0-201	18	87,0	81,0	2	14,1	4 690 000	4 693 816	5 000	1 172 500	3 517 500	469 000	708 500	2 725	7 445	4 720	11 207	18 652	SOLGT	
*E1-H0-202	19	103,0	96,0	2	11,7	5 390 000	5 394 316	5 000	1 347 500	4 042 500	539 000	813 500	3 173	11 625	8 452	11 634	23 259	SOLGT	
E1-H0-301	20	87,0	81,0	2	14,1	5 090 000	5 093 816	5 000	1 272 500	3 817 500	509 000	768 500	2 725	7 845	5 120	12 163	20 008	SOLGT	
*E1-H0-302	21	103,0	96,0	2	11,7	5 990 000	5 994 316	5 000	1 497 500	4 492 500	599 000	903 500	3 173	12 562	9 389	12 929	25 491	SOLGT	
*E1-H0-401	22	100,0	94,0	2	14,1	6 390 000	6 394 266	5 000	1 597 500	4 792 500	639 000	963 500	3 089	13 103	10 014	13 792	26 895	SOLGT	
<b>BYGG E2 - BKB5</b>																			
E2-H0-101	23	70,0	65,0	2	9,8 + **35,6	2 990 000	2 993 316	5 000	747 500	2 242 500	299 000	453 500	2 249	5 269	3 020	7 145	12 414	SOLGT	
*E2-H0-102	24	106,0	99,0	2	12,7 + **66,1	4 790 000	4 794 436	5 000	1 197 500	3 592 500	479 000	723 500	3 257	10 771	7 514	10 339	21 110	SOLGT	
E2-H0-201	25	70,0	65,0	2	9,8	3 490 000	3 493 316	5 000	872 500	2 617 500	349 000	528 500	2 249	5 769	3 520	8 339	14 108	SOLGT	
*E2-H0-202	26	106,0	99,0	2	12,7	5 490 000	5 494 436	5 000	1 372 500	4 117 500	549 000	828 500	3 257	11 865	8 608	11 850	23 715	SOLGT	
E2-H0-301	27	70,0	65,0	2	9,8	3 890 000	3 893 316	5 000	972 500	2 917 500	389 000	588 500	2 249	6 169	3 920	9 295	15 464	SOLGT	
*E2-H0-302	28	106,0	99,0	2	12,7	6 290 000	6 294 436	5 000	1 572 500	4 717 500	629 000	948 500	3 257	13 115	9 858	13 576	26 691	SOLGT	
*E2-H0-401	29	121,0	115,0	2	49,2	7 590 000	7 594 916	5 000	1 897 500	5 692 500	759 000	1 143 500	3 677	15 566	11 889	16 382	31 948	SOLGT	

## MEGLEROPPLYSNINGER MED PRISLISTE

\*Følgende leiligheter oppfyller ikke kravene til Husbanklån.

\*\* Følgende leiligheter har hagestue. Hagestuen er inkludert. I BRA, for mer info kontakt megler.

\*\*\*Følgende leiligheter oppfyller ikke kravene til Husbanklån, og har hagestue. Hagestuen er inkludert.

I BRA, for mer info kontakt megler

1. For dem som har mer enn 1 parkeringsplass vil det tilføre noe høyere felleskostnader.
2. Fellesområder og bygning overtas ved overtagelse av styre.
3. Lån er avdragsfritt i 8 år. Deretter 22 års nedbetalingstid. Utbetaling av husbanklånet kan ta opp til 4 mnd, byggelånsrenten vil ligge til grunn i perioden.
4. Forbehold om husbankfinansiering på de leilighetene som er kvalifisert for dette innen 30.06.2018.

## SELGER

Navn: Randaberg sentrum AS  
Adresse: Niels Juelsgate 50,4008 Stavanger  
Org.nr: 919 138 831

## PROSJEKTBEKRIVELSE/BELIGGENHET

---

Sentrumsparken ligger midt i Randaberg sentrum. Kort avstand til det meste.

## ADRESSE

---

Ikke fastsatt

## REGISTERBETEGNELSE

---

gnr. 49 bnr. 588 og Bnr 26 i Randaberg kommune

Utbygningen består av totalt 46 leiligheter og ca 2500 kvm næringslokaler. Næringen ligger i 1- 2.etg i bygg A og i 1.etg i bygg B,C og D.

Hver andelsleilighet vil bli tildelt eget andelsnummer og adresse.  
Andelsnummer fastsettes for hver leilighet når andelene i borettslaget skal registreres i grunnboken.

## AREALANGIVELSE

---

P-rom: 45kvm – 132 kvm

S-Rom:51 kvm – 140 kvm

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 05.01.2018

*Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.*

## INNHold

---

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte enhet.

P-rom: Entrè, kjøkken, sov (fra 1 til 3) bad , stue ,(gjestettoalett),(vaskerom).

S-rom: innvendig bod

Utvendig bod.

## STANDARD

---

se beskrivelse og romskjema.

## ETASJE

---

Bygg E1 og E2-

Bolig 1-4 etg

Bygg A,B,C og D-

Bolig i 2-4 etg

Næring i 1-etg

## EIERFORM

---

Ved kjøp av andel kjøper du en andel i et tilknyttet borettslag med en boretts til leiligheten. Borettslaget registreres hos Statens kartverk. Borettslaget, styret og vedtekter registreres i Brønnøysundregisteret.

## BOLIGTYPE

---

Andel. Prosjekterte leiligheter i blokk.

## BORETTSLAGET

---

Når du kjøper en bolig i et borettslag blir du andelseier i selskapet og får boretts til boligen. Denne er fritt omsettelig til markedspris. Andelseierne eier bygningen og tomt gjennom borettslaget. Borettslagets generalforsamling velger styre. Styre behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for vedlikehold og utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie bolig i et borettslag, og det er godkjenning på utleie. Vedtektene kan ha bestemmelser om forkjøpsrett og krav til styregodkjenning av ny andelseier.

Sentrumsparken vil bli organisert som 2 borettslag med felles tingsrettslig sameiet for å ivareta felles utvendig område for bygg A, B, C, D og E1 og E2. Bygg A og B blir organisert som et borettslag (Sentrumsparken 1). Bygg C, D og E1 og E2 som et borettslag (Sentrumsparken 2). I tillegg vil det opprettes 2 sameiere bestående av næringsdel og borettslag i begge.

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

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

## INFO OM KJØPS OG LÅNEVILKÅR

---

**Totalprisen:** Totalprisen på leiligheten består av innskudd (egenkapital) + andel kr 5000 (egenkapital) og andel fellesgjeld. Se kolonne i prislisen. 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 Husbanken på de leilighetene som oppfyller kravene til det eller Sparebank 1 SR-Bank.

Rente pt på husbanklånet er ca **1,6 %** og **2,5 %** på lånet i Sparebank 1 SR-Bank 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.

#### **BYGGEMÅTE**

---

Se beskrivelsen

#### **TOMT**

---

Tomteareal er ca.3 455 kvm på eiet tomt.

Kjøper vil eie (i et tingsrettsligsameie) og ha felles bruksrett til hele eller deler av utendørs fellesareal På tomten, sammen med de øvrige bebore/eiere/seksjonseiere/andelseiere av enheter i Sentrumsparken.

Felles eierskap i utendørsareal vil bli nærmere regulert i henhold til vedtekter som er under utarbeidelse.

Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling Utført av kommunen. 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/GARASJE**

---

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser med tilhørende adkomstareal, samt sykkelparkering/tekniske rom. Fordelingen er ikke endelig fastsatt, men av foreløpige vedtekter fremkommer det følgende. Det er en p-plass til hver leilighet. 17 under BKB4 (Bygg A og B) og 29 under BKB5 (Bygg C, D og E).

Det er anlagt inn 6 plasser til gnr/bbnr 49/605 (nabobygg) – disse ligger under C/D blokkene.

Det midtre feltet har totalt 61 plasser, hvor 44 er offentlig, 13 til BKB4 næring og 4 til BKB5 næring

Anleggseiendommen eies med følgende ideelle eierandeler:

Sameiene Sentrumsparken I : 17 + næringsseksjoner /46 + næringsseksjoner alt 1/2

Sameiene Sentrumsparken II : 29 + næringsseksjoner /46 + næringsseksjoner alt 1/2

#### **BYGGEÅR**

---

Forventet ferdigstilt 1 kvartal 2021

## 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:

- Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av andel tomteverdi  
Fra 65 000 til 180 000 = kr 1620,- til kr 4.500,-
  - Tinglysingsgebyr hjemmeldokument p.t. kr 430
  - Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument p.t. kr 430
  - Attestgebyr kr. 206
- Totalt fra kr til kr 2686 – 5 566,-

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer.  
Omkostning pr. enhet fremgår av side 1.

## Oppstartskapital til borettslaget

---

Som Andelskapital til borettslaget innbetales kr 5000,- for hver leilighet (se prislister).  
Andelskapitalen innbetales sammen med kjøpesum, og vil bli overført til borettslaget når det er etablert og megler har fått utbetalingsanvisning av borettslagets styre eller forretningsfører.

## BETALINGSBETINGELSER

---

Kjøper skal innbetale 10 % ved kontrakt inngåelse.

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

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

Resterende del av innskuddet, samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.

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

## 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 kontraktsmessige 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.

Endringer og tilleggsarbeider. Eventuelle endringer, tilleggsarbeider, og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper. Tilvalgs muligheter. Ved endring/forespørsler gjøres det oppmerksom på at det kommer kostnader knyttet til prosjekteringsarbeid, utarbeidelse av nye byggetegninger, og at entreprenøren har rett til påslag på sine kostnader for å sikre en rimelig fortjeneste på materialer og tjenester som kreves for å få utført eventuelle endringsarbeider. Selger vil for merarbeid ha et påslag til 15% for tilvalg hos underleverandører.

#### **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.

#### **INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR**

---

Canal digital - Kabel-tv og internett er medtatt i felleskostnadene. (Standardpakke). Kjøper må selv bekoste kanaler og internett utover dette.

#### **REGULERINGSFORHOLD**

---

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og næring, se reguleringsbestemmelser og reguleringsplan for mer informasjon.

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

#### **OVERTAKELSE**

---

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 600 kalenderdager etter at

- Selgers forbehold er bortfalt
- forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. Bustadoppføringslova §18.

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, 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 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 hjemmelovergang 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.

Før overtakelse vil det bli gjennomført befarings- og befart samtidig som leilighetens driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted.

Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelovergang ikke er gjennomført.

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

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen.

#### **STIPULERTE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnadene for første driftsår er fastsatt. Se prisliste s 1.

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, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift av heiser, kommunale avgifter 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. Tv og internett blir fordelt pr andel og prisen pr andel er lagt inn i felleskostnadene, side 1 i prislisten.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Innboforsikring for den enkelte andelseier

#### **FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER**

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer.

Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med borettslagets styre etter overtakelse. Kjøper aksepterer at borettslagets styre skal representere alle andelseierne ved gjennomgang av fellesarealene.

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 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**

---

Se byggeteknisk beskrivelse og orientering, konf megler.

### **ADGANG TIL UMLEIE**

---

Det er begrensninger i adgangen til utleie av boligen, ref borettslagets vedtekter punkt 4-2, samt borettslagsloven §5-3 til 5-10.

### **HEFTELSE**

---

Ingen pengeheftelser følger eiendommen ved salg

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser som følger eiendommen:

- ingen

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.

### **OFFENTLIGE FORBEHOLD**

---

Prosjektet er sendt til rammegodkjent i Randaberg kommune.

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

### **SELGERS FORBEHOLD**

---

Selgers tar forbehold om følgende:

- Igangsettingstillatelse av prosjektet
- at det selges 70 % av leilighetenes samlede verdi på kr 214 230 000,-

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.07.2019

Når endelig offentlig godkjenning foreligger kan selger selv velge å frafalle forbehold om antall solgte enheter innen ovennevnte frist.

Forsinket levering.

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.

## **AVBESTILLING**

---

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

Dersom forbrukeren avbestiller 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.

Bustadoppføringslova 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. Bustadoppføringslova 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 viderefremidlet 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 dekningssalg 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**

---

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. En av forutsetningene for at selger vil godkjenne videresalg er at EiendomsMegler1 benyttes som megler. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 70.000,- 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 betong, tre, plater 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.

## ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

---

Eierforholdet reguleres av "Lov om borettslag".

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 tilfredsstillende 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 ferdigstilling.

## **VEDTEKTER**

---

Det er utarbeidet vedtekter for Borettslaget, vedtekter for uteområde og garasje og vedtekter Randaberg kombinert (se vedlegg). Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Endring i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitt stemmer jf. brl §7-11 (3). Vedtektene er vedlagt

Kjøper er kjent med og akseptere foreløpig utkast til vedtekter for borettslaget. Det tas forbehold om å endre disse i forbindelse med etableringsprosessen.

## **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) opptre 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 verdivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

## INFORMASJON TIL SALGSOPPGAVEN

---

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

---

Brosjyre

Plantegninger datert 29.01.18, 14.09.18

Byggeteknisk beskrivelse og orientering datert 23.01.18

Romskjema datert 23.01.18

Budsjett BKB4 foreligger

Budsjekk BKB5 foreligger

Foreløpig utomhusplan datert 16.10.17

Reguleringsplan og bestemmelser med plan nr 2014 001, vedtatt av kommunestyret 11.02.16

Kjøkkentegninger datert 10.01.18, 11.01.18, 12.01.18, 15.01.18, 16.01.18 og 17.01.18

Baderoms tegninger 18.01.18

Grunnboks utskrifter datert 05.12.17 og 17.01.18

Vedtekter borettslag (foreløpig)

Vedtekter uteområde og garasje (foreløpig)

Vedtekter Randaberg kombinert (foreløpig)

## OPPDRAGSANSVARLIG

---

Megler Olav Kristensen / Espen Grastveit

Tittel Eiendomsmegler MNEF Nybygg

Telefon: 900 86 442/ 99 70 31 70

EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS

Adresse Petroleumsveien 6

Telefon 915 02070

Org.nr. 958427700 MVA

e-post: [olav.kristensen@em1.no](mailto:olav.kristensen@em1.no) / [espen.grastveit@em1.no](mailto:espen.grastveit@em1.no)

[www.eiendomsmegler1.no](http://www.eiendomsmegler1.no)

Oppdragsnummer 19170561

Oppdatert dato 30.01.18