



	Andels- nr	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.	Felleskost- nader/drif t pr mnd	Fellesutg første 8 år	Herav renter	Avdrag pr mnd år 9	Fellesutg. år 9	Status
<b>BYGG A - BKB4</b>																		
***A-H0-302	2	101,0	94,0	2	10,2	5 850 000	5 854 266	5 000	1 462 500	4 387 500	585 000	882 500	3 117	14 116	10 999	9 974	24 090	
*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	
*A-H0-402	4	121,0	115,0	2	8,9	6 790 000	6 795 136	5 000	1 697 500	5 092 500	679 000	1 023 500	3 677	14 316	10 639	14 656	28 972	
<b>BYGG B - BKB4</b>																		
*B-H0-203	7	96,0	88,0	2	10,2	5 150 000	5 154 066	5 000	1 287 500	3 862 500	515 000	777 500	2 977	12 663	9 686	8 780	21 443	
***B-H0-305	14	55,0	49,0	1	6,3	2 690 000	2 692 816	5 000	672 500	2 017 500	269 000	408 500	1 829	6 903	5 074	5 480	12 383	
***B-H0-401	15	101,0	95,0	2	15,6	6 190 000	6 194 316	5 000	1 547 500	4 642 500	619 000	933 500	3 117	14 753	11 636	10 553	25 306	

## 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 31.03.18

## 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 ,(gjestetoolett),(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 B2 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 sikkerhetsstilling/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 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 Husbanken på de leilighetene som oppfyller kravene til det eller DNB.

Rente pt på husbanklånet er ca 1,9 % og 3 % på lånet i DNB 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.

#### Sikringsfond

Fra 1/1-2013 er alle borettslag pliktig å knytte seg til 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.

Sentrumsparken borettslag blir etablert som et frittstående borettslag som benytter BATE boligbyggerlag som forretningsfører. BATE bbl. Har lang erfaring med både etablering og forvaltning av borettslag. Dette betyr at borettslaget får gleden av alle de gode ordningene som boligbyggerlaget 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 får over i ordinær drift, normalt 3-4 måneder etter ferdigstillelse.

#### 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 overtakelse.

Blokk D- 2 kvartal 2020

Blokk C - 3 kvartal 2020

Blokk A og B- 4 kvartal 2020

## PRIS

---

Enheter 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 hjemmelsdokument p.t. kr 430

- Tinglysingsgebyr for hvert pantdokument 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. Bustadsoppføringslova §12

All innbetaling er å anse som depositum iht. Bustadsoppføringsloven. § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter Bustadsoppføringsloven § 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 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.

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

- a) Selgers forbehold er bortfalt
- b) 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 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.

Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der leiligheten blir gjennomgått/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/hjemmelsovergang 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 prislister 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 prislister.

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 ferdigstillingen. 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.

#### UTBYGGERS FORBEHOLD

Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av koronaviruset kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.



## 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 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

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 markedsføringsmaterieill 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 ferdigstillelse.

## 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 UNDERSØKELSESPLIKT

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 og 10.12.18

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)

#### OPPDRAKSANSVARLIG

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@em1sr.no](mailto:olav.kristensen@em1sr.no) /

[espen.grastveit@em1sr.no](mailto:espen.grastveit@em1sr.no) [www.eiendomsmegler1.no](http://www.eiendomsmegler1.no)

Oppdragsnummer 19170561

Oppdatert dato 18.10.19