

# Brynelunden

## Prisliste

Dato: 08.02.2012

Type	ID	BRA	Tomt areal	Soverom	Pris
Enebolig	1	178 m <sup>2</sup>	329 m <sup>2</sup>	4	kr 5 990 000
Enebolig	2	178 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	4	kr 5 790 000
Enebolig	3	178 m <sup>2</sup>	244 m <sup>2</sup>	4	kr 5 990 000
Enebolig	4	178 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	4	kr 5 990 000
Enebolig	5	178 m <sup>2</sup>	279 m <sup>2</sup>	4	kr 5 990 000
Enebolig	6	178 m <sup>2</sup>	301 m <sup>2</sup>	4	kr 5 990 000
Enebolig	7	178 m <sup>2</sup>	324 m <sup>2</sup>	4	kr 5 990 000
Enebolig	8	178 m <sup>2</sup>	334 m <sup>2</sup>	4	kr 6 190 000

Alle arealer som er oppgitt er ca. arealer. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor boligens omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter, samt utvendig sportsbod. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto golvareal.

Man kan således ikke summere rommenes arealer og få bruksarealet.

P-rom er arealet innenfor boligens omsluttete vegger eksklusiv bod(er) og sjakter.

Illustrasjoner/perspektiver kan ikke brukes som dokumentasjon av kontraktmessige forhold.

Egeninnsats:

Kjøper kan trekke ut maler- og gulvleggerarbeid for kr 270 000,- inkl.mva.

(Våtrom blir levert ferdig fra utbygger)

Betalingsbetingelser:

Ved kontraktinngåelse : 50 000,-

Før overtakelse : Kjøpesum minus 50 000,-

(en gjør oppmerksom på at ved egeninnsats fra kjøper må 90 % av kjøpesummen innbetales når kjøper starter på egeninnsatsen)

Omkostninger:

Omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi kr. 1.785.000,- kr: 44 620,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr. 1 548,-

Tinglysing pr. pantobligasjon med attest kr . 2 137,-  
Sum omkostninger = kr. 48 305,-

Fast pris, ingen indeksregulering.

Innflytting senest 15.03.2013

Selger tar forbehold:

- om endringer i dokumentavgift og tinglysningsgebyr.
- om endring i merverdiavgift (mva).
- om retten til å endre salgspriser og betingelser for usolgte boliger uten forvarsel.
- om mindre vesentlige endringer i forbindelse med detaljprosjektering av prosjektet.
- om mindre justeringer av bruksarealet (BRA).

Prosjekt: Brynelunden B2: Gnr 1. Bnr. 803-810 i Time kommune

Utbygger/selger: Øster Hus AS

Boligtype/eierform: Prosjekterte eneboliger / selveier

Areal BRA = 178 m<sup>2</sup>

P-rom = 167 m<sup>2</sup>

Følgende rom inngår i p-rom:

Hall/gang, wc, vaskerom, bad, soverom, stue og kjøkken/allrom.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger datert 17.12.2010.

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og p-rom areal, og er å betrakte som et omtrentlig areal. De oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Energimerking: Energimerkingsattest er under utarbeidelse og vil bli fremlagt så fort den foreligger.

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). De aller fleste boliger vil få en karakter i den nedre delen av skalaen (E-G). Se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) for mer informasjon om energimerking av boliger.

Betalingsbetingelser 50 000,- betales ved kontraktsinngåelse, resten ved overtakelse. Skjøtet vil ikke bli tinglyst før fullt oppgjør er innbetalt meglers konto, og signert overtagelsesprotokoll er mottatt.

Finansieringsbevis på hele kjøpesummen skal innleveres senest 14 dager etter kontraktssignering. Øster Hus AS sin mal for finansieringsbevis skal benyttes.

Offentlige avgifter/

Ligningsverdi Ligningsverdi og kommunale avgifter fastsettes etter at boligen er ferdigstilt.

Brukstillatelse/

ferdigattest Det må i henhold til plan og bygningsloven foreligge ferdigattest før overtakelse kan finne sted. Kommunene kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Tomt Eiet tomt. Hver kjøper vil få eget målebrev på sin tomt.

Parkering Carport

Regulering Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan nr. 295 datert 05.09.2007. Siste revidert 14.10.2008.

Vei-vann-kloakk Offentlig vei. Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vann og kloakk. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Adgang til utleie Hver bolig inneholder kun en boenhet. Boligene kan i sin helhet leies ut.

Konsesjon Kjøp av enebolig i Brynelunden krever ikke konsesjon.

Ovetagelse Utbyggers frist til å ha boligen klar for overtakelse er 15.03.2013.

Nøyaktig overtagelsestidspunkt vil bli varslet kjøper senest 4 uker før overtagelsesforretningen skal avholdes.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

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

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

Heftelser De årlige krav om kommunale vann og kloakkavgifter er kjøper ansvarlig for. Kommunen har uten vederlag rett til å utføre anlegg av allmenn interesse på/under/over eiendommen som f. eks oppsett av vei og gatenavnskilt og kum-tilvisere o.l. på vegger, samt oppsett av stolper og slike skilt. Anlegg og vedlikehold av kommunalteknisk anlegg i samsvar med godkjent plan. Eier skal varsles i rimelig tid før slikt arbeid tar til. Skader og inngrep skal rettes opp av kommunen.

Forbruker plikter å være medlem i velforeningen.

#### Diverse

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringsloven regler om endringer og tilleggsarbeid. Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak som gjelder for selgerens ytelse, anses som kjøperens forhold og kostnad, dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper.

For andre endringer som ikke følger av avsnittet ovenfor forbeholder selger seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontrakt summen 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 kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene

av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Fakturering/betaling av tilleggsarbeider/-leveranser som ikke går gjennom utbygger omfattes ikke av garantiene utbygger er pliktig å stille. Slik betaling vil være å anse som usikret. Dersom betaling av tilleggsarbeider/-leveranser finner sted før overtagelse risikerer kjøper å tape sine penger dersom leverandør går konkurs.

Ved innlevering av "bindende kjøpetilbud" er kjøper bundet når avtalen er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger skriftlig har akseptert samme avtale.

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulempene som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet, også etter at innflytting har funnet sted.

All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte boliger.

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.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer.

Ved videresalg/transport av kontrakten skal boligleverandøren godkjenne ny kjøper. For merarbeid i den forbindelse påløper et gebyr stort kr. 50.000,-. Arbeidstegninger samt produksjonsskjema må være godkjent før videresalg.

Offentlige forbehold Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Avtalebetingelser Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om

avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringsloven).

Bustadoppføringsloven bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her bruker uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

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

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadoppføringsloven 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 fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Garantier For bolig som blir solgt etter Bustadoppføringsloven vil ØsterHus AS stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslovens §§ 12 og evt. 47. Utbygger plikter å stille garanti etter § 12 i bustadoppføringslova ved signering av kontrakt. Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47 kan innbetalt del av kjøpesum utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte.

Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

Kjøpers undersøkelsesplikt Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospektet, boligmappen, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

Vedlegg - Plan tegninger, datert 04.02.11

- Fasade tegninger, datert 04.02.11
- Prosjektbeskrivelse, datert 06.07.10
- Romskjema, datert 13.01.12
- Beskrivelse murer, datert 11.02.11
- Fargematrise.
- Elektrobekrivelse

- Kjøkkentegning, datert 21.03.11
  - Situasjonsplan, datert 04.02.11
  - Reguleringsbestemmelser med kart
- Bustadoppføringsloven er vedlegg til kontrakt

Eiendomsmegler Vest AS avd Jæren

Torggata 16

4365 NÆRBØ

Ansvarlig megler:

Rune Ree, Megler MNEF

Telefon 51 37 29 66 / 913 59 593

Telefaks 51 37 29 69

Org.nr. 940 434 254 MVA

e-post: [rune.ree@emvest.no](mailto:rune.ree@emvest.no)

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

Nærbø, 17.01.2012