

Bøtunet B4 - Megleropplysninger med prisliste

Bolig	BRA/ p-rom	Tomte- verdi	Ca. tomte- størrelse	Omk.	Pris v/ egeninnsats	Pris inkl. omk.
1	Ca 221/188 kvm	Kr 1 659 000	317 kvm	Kr 42726,-	Kr 4 490 000,-	Kr 4 532 726,-
2	Ca 221/188 kvm	Kr 1 659 000	317 kvm	Kr 42726,-	Kr 4 590 000,-	Kr 4 632 726,-
3	Ca 221/188 kvm	Kr 1 659 000	317 kvm	Kr 42726,-	Kr 4 590 000,-	Kr 4 632 726,-

EGENINNSATS

Priser oppgitt ovenfor er priser klar for egeninnsats, altså uten gulvlegging, sparkling og maling i tørre rom. Nøkkelferdig bolig iht. Beskrivelser (kontraktsvedlegg) får et pristillegg på kr 160.000,-. Dette må avklares senest i bestillingsmøte som selger/entreprenør innkaller til.

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. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan således ikke summere rommenes arealer og få bruksarealet. Illustrasjoner/perspektiver kan ikke brukes som dokumentasjon av kontraktsmessige forhold.

BETALINGSBETINGELSER**Alternativ 1: Egeninnsats**

Ved egeninnsats fra kjøpers side må dette utføres i løpet av en tid på maks 2 mnd. fra selger/entreprenør gir beskjed om at arbeidet kan starte. Ved egeninnsats (når klart for maler- og gulvleggerarbeid) skal kjøper innbetale et beløp som tilsvarer 90% av kjøpesummen og hvor de resterende 10% innbetales ved den endelige overtakelsesforretning med selger/entreprenør. En gjøres oppmerksom på at romskjema og beskrivelse som følger vedlagt til kontrakten er utfylt som om maler- og gulvleggerarbeid er inkludert av selger/entreprenør.

For dem som velger å utføre egeninnsats kan tidspunkt for overtakelse bli forlenget med totalt 4 mnd., forutsatt at egeninnsats utføres innen 2 mnd.

Alternativ 2: Nøkkelferdig

Ved kontraktsinngåelse:

0,-

Ved overtagelse:

kjøpesum + omkostninger.

Fast pris, ingen indeksregulering

Finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal innleveres innen 14 dager etter kontraktsinngåelse.

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

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

SELGER

Navn: Øster Hus AS

Adresse: Welhavensvei 4, 4319 SANDNES

Org.nr: 986 943 463

PROSJEKTBESKRIVELSE/BELIGGENHET

3 kjekke eneboliger m/garasje/bod beliggende i nytt boligfelt på Nærbø

ADRESSE

Bøtunet B4 bolig 1-3, Nærbø

REGISTERBETEGNELSE

Gnr 26, bnr 1206 i Hå kommune.

Eiendommen vil bli fradelt hovedbruket og hver bolig vil bli tildelt eget målebrev og adresse.

AREALANGIVELSE

Bruksareal: 188,7 kvm

Bruksareal 1. etasje: 61,7 kvm

Bruksareal 2. etasje: 63,5 kvm

Bruksareal 3. etasje: 63,5 kvm

P-rom: 188,7 kvm

P-rom 1. etasje: 61,7 kvm

P-rom 2. etasje: 63,5 kvm

P-rom 3. etasje: 63,5 kvm

Arealene i brosjyren og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette angir boligens 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 29.08.2019

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.

Inneholder:

1. etasje: Bi-inngang, bad, vaskerom, omkleddningsrom, entre/stue/trapp med direkte utgang, soverom med mulighet for et ekstra soverom.

P-rom: Bi-inngang, bad, vaskerom, omkleddningsrom, entre/stue/trapp, soverom.

S-rom: Ingen

2. etasje: Stue/kjøkken med utgang til takterrasse

P-rom: Stue/kjøkken

S-rom: Ingen

3. etasje: Loftstue med mulighet for soverom, 2 soverom og bad.

P-rom: Loftstue, 2 soverom og bad

S-rom: Ingen

STANDARD

Her på Bøtunet kan du bo behagelig med alt det en splitter ny bolig har å by på. Balansert ventilasjon og godt inneklima, den gode følelsen og lukten av noe nytt. Et hjem ingen andre har bodd i før. Bare ditt. Og når alt er nytt får du muligheten til å gjøre de gode valgene – dine valg. Velg fliser du har drømt om til badet, frontene på kjøkkenet, eller akkurat den fargen på veggen du vil. Valgmulighetene er mange og summen av dine valg er ditt hjem.

Innvendig leveres boligene med:

- 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett forutsetter ingen egeninnsats
- Aubo kjøkken modell Venezia hvit
- Listfrie tak
- Gulvet på badet består av sokkelflis samt fliser i dusjnise. Varmekabler i gulv. På veggene er det gipsplater som er sparklet og malt

Utvendig leveres boligene med:

- Royalimpregnert kledning, kan velge mellom: Grå RG25/Oker RY20/Setersvart RS25.
- Uteareal på begge sider
- Parkering i garasje
- Takterrasse

Se leveransebeskrivelse fra selger.

ANTALL SOVEROM

3 med mulighet for 5

EIERFORM

Selveier.

BOLIGTYPE

Prosjektert enebolig med garasje

BYGGEMÅTE

Mur og tre

TOMT

Tomteareal er ca. 317 kvm på eiet tomt.

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

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

PARKERING/GARASJE

Garasje, samt på egen tomt.

BYGGEÅR

Forventet ferdigstilt 2020/2021

PRIS

Enhetene 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.
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 525
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 525
- Attestgebyr kr. 206

Omkostninger ca. kr 42 726,-

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige gebyrer og avgifter, herunder tinglysingsgebyrer og merverdiavgift.

Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko.

Omkostning pr. enhet fremgår av side 1.

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 tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget 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.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Nærby KabelTV (Canal digital)

-Altibox

Her kan kjøper selv velge leverandør.

Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig

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 365 kalenderdager etter at a) forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.

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 gjelde selv om det eventuelt utføres arbeid i ferie.

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 dagmukt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. Bustadoppføringslova §18.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om fradeling/hjemmelovergang ikke er gjennomført.

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

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysning av 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.

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

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

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

Boligen 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. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstillelse dato.

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 boligene. Kjøper aksepterer at sameiets styre skal representere alle sameierne ved gjennomgang av fellesarealene.

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

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

Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. 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

Varmekabler i begge bad og vaskerom, stålpipes leveres til tak i loftstue.

ADGANG TIL UTLEIE

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling ved utleie.

VELFORENING

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/sameie.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

HEFTELSE/SERVITUTTER

Ingen pengeheftelser følger eiendommen ved salg

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

1955/2142-2/44 01.07.1955 BESTEMMELSE OM GJERDE. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 1119 GNR: 26 BNR: 151

1955/2145-7/44 01.07.1955 ERKLÆRING/AVTALE: Bestemmelse om kloakkledning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 1119 GNR: 26 BNR: 151

1955/2145-8/44 01.07.1955 BESTEMMELSE OM GJERDE. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 1119 GNR: 26 BNR: 151

1994/2566-1/44 14.03.1994 BEST. OM ADKOMSTRETT. RETTIGHETSHAVER: KNR: 1119 GNR: 26 BNR: 733. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 1119 GNR: 26 BNR: 151

2017/1426595-1/200 20.12.2017 ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: HÅ KOMMUNE ORG.NR: 964 969 590. Rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt Bestemmelse om å legge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1426595-2/200 20.12.2017 ERKLÆRING/AVTALE: Bestemmelse om postkassestativ. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1426595-3/200 20.12.2017 BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

Heftelsene følger eiendommen ved salg.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er rammegodkjent av Hå kommune.

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

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 av kjøper. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes

AVTALEBETINGELSER

Ingen forbehold «vi bygger uansett».

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.

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 boligene 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. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 50.000,- I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

DETALJPROSJEKTERING

På salgstidspunktet er prosjektet ikke ferdig detaljprosjekttert. 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 boligen 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 boligene 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 normalkrav 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

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 salg- 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.

Boligen har energikarakter B (rød oppvarmingskarakter)

KJØPERS UNDERSØKELSESLIKT

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 rettleiding 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

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.

SÆRLIGE BESTEMMELSER

17.1 Leveransen er i henhold til TEK17

17.2 Selger/entreprenør leverer arbeidet i henhold til normalkrav basert på gjeldende NS 3420.

17.3 Reguleringsplan. Kjøper har fått utlevert reguleringsplanen for området, Plan 1119-1119-1 Reguleringsplan av 27/08-2012, og er gjort kjent med denne. Kjøper er kjent med at boligen er en del av et større boligprosjekt.

17.4 Eiendommen består i dag av flere parseller i kvartalet som skal deles. Situasjonsskart kan fås hos megler på forespørsel.

17.5 Fullmakt. Kjøper og selger (entreprenør) gir megler fullmakt til å skrive inn på skjøte den endelige eiendomsbetegnelsen.

17.6 Tomt. Tomtestørrelsen vil bli endelig fastsatt når målebrev foreligger. I utbygnings områder som har behov for støyskjermer vil areal på utsiden av støyskjermeren være inkludert i tomtearealet. I frisisiktsoner i henhold til reguleringsplanen kan det ikke plantes vegetasjon eller tilsvarende som er høyere enn 0.5 meter over tilliggende vei/fortau/gang- og sykkelvei.

17.7 Nabo kan utføre utvendig vedlikehold av egen bolig ved midlertidig å plassere stige på denne eiendommen.

17.8 Arealer. Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.

17.9 Illustrasjoner. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. De kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.

17.10 Formingsveileder. Fargematrikse for området skal benyttes. Vedlagt formingsveileder er bindende for kontraktspartene.

17.11 Inventar. Kjøper er kjent med at møbler og inventar som ikke er omhandlet i leveranse beskrivelsen, ikke er inkludert i kjøpesummen.

17.12 Tegninger. Stiplede arrangementer på tegninger er ikke inkludert såfremt det ikke er spesifisert i prosjekt beskrivelse.

17.13 Selger (entreprenør) tar forbehold om justering av tegninger/situasjonsplan i forbindelse med prosjektering.

17.14 Selger (entreprenør) tar forbehold om riss/sprekk mellom tak og vegg der boligen leveres uten taklister. Riss/sprekk ihht. normalkrav vil ikke være grunnlag for reklamasjon. På boliger hvor det leveres 1 strøk grunnet kledning – må beskrivelse på etterbehandling fra leverandør følges. All etterbehandling av utvendig kledning må følges leverandørens anvisninger. Alle sagede ender og stuer må etterbehandles av forbruker.

17.15 Prosjektgjennomføring. Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted.

17.16 Byggeplass. All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeleder. Det vil ikke bli gitt tilgang til boligen før alle kontraktsforpliktelser er oppfylt. Ved egeninnsats avtales ferdsel på byggeplass med byggeleder.

17.17 Ferdigstillelse fellesarealer og utearealer. Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer og utearealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Entreprenøren forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart prosjektet i sin helhet er ferdigstilt. Ferdigbefaring av fellesarealer/uteareal avholdes mellom entreprenør og styret i velforeningen så snart anlegget er ferdigstilt. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.

17.18 Offentlige avgifter og gebyrer. Ad. kontraktens punkt 5.2: Dokumentavgift og tinglysningsgebyr betales til meglers klientkonto samtidig med siste avdrag av kjøpesummen i forbindelse med overdragelsen. Det tas forbehold om endring av offentlige gebyr og avgifter. Eventuelle myndighetskrav og offentlige avgifter som blir fremsatt eller endret etter kontrakt er inngått blir å belaste kjøper.

17.19 Endringer og tilleggsarbeider. Ved tilleggs kjøp fra Øster Hus AS på mer enn kr 100.000,- skal det fremlegges finansieringsbevis på beløpet innen 14 dager. Eventuelle endringer, tilleggsarbeider, og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper. Godkjenning av produksjonsdokumenter skal være signert og returnert innen 5 dager etter bestillingsmøte. Ved for sen godkjenning kan selger/entreprenør kreve fristforlengelse på overtakelsesdatoen.

17.20 Faktura på tilvalg/endringer. Fakturaer fra underleverandører på eventuelle endringer som kjøkkeninnredning, elektriker, rørlegger osv. kan bli sendt direkte fra underleverandør til kjøper før overtakelse. Disse fakturaene betales samtidig med sluttoppgjør av eiendommen dersom ikke annet er avtalt. Det vil si, dagen før overtakelse. Dersom underleverandør krever tidligere betaling skal underleverandøren stille garantier for det forhåndsinnbetalte beløpet.

17.21 Forsikring av Eiendommen i byggetiden. Entreprenøren holder bygningene brannforsikret som bygg under oppføring i byggetiden. Kjøper må selv sørge for forsikring fra og med overtakelse.

17.22 Forsikring Innbo. Kjøper må selv sørge for forsikring av sitt innbo og løsøre fra og med innflyttingsdato.

17.23 Adgang til Eiendommen etter overtakelse. Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdagene mellom kl. 0800 og kl. 1700.

17.24 Rengjøring ved overtakelse. Ved overtakelsen skal eiendommen overleveres bygge rengjort fra entreprenørens hånd, dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

17.25 Finansieringsbevis. 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.

17.26 Garanti fra Selger.

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.

17.27 Sikkerhet for forskuddsbetaling. Ad. kontraktens punkt 5.10: Selger kan i stedet for å stille sikkerhet jfr. bustadoppføringslova § 47 for kjøpers forskuddsbetaling, deponere pengene på meglers klientkonto, jfr. Justisdepartementets tolkning av bestemmelsen. Renter på en forskuddsbetaling tilfaller kjøper, med mindre det er stillet § 47 garanti for beløpet. Om derimot selger velger å stille sikkerhet, etter buofl § 47, for kjøpers innbetaling, kan selger få utbetalt beløpet straks garantien er mottatt av megler. Ved en eventuell forskuddsbetaling jfr. Bustadoppføringslova § 47 utstedes originalgaranti til kjøper, men sendes og oppbevares hos Eiendomsmegler-1 Jærmegleren. Eiendomsmegler-1 Jærmegleren innestår for at pantedokumentet til kjøpers bank tinglyses med forutsatt prioritet. Dersom ansvar blir gjort gjeldene overfor megler på grunnlag av inneståelseserklæringer, gir kjøper ved å signere på erklæring vedlagt denne kontrakt, Eiendomsmegler-1 Jærmegleren rett til å kreve dekning under garantien.

17.28 Depositum og renter på klientkonto. Dersom §47 bankgaranti ikke stilles, anses kjøpers innbetaling ikke å være under kjøpers instruksjonsrett. Renter opptjent på meglers klientkonto tilfaller den som pengene til enhver tid tilhører. Opptjente renter på kjøpers innbetaling av depositum etter bustadoppføringslova § 46, tilfaller således kjøper inntil selger har oppfylt sin del av avtalen. Megler kan ikke formidle vilkår om at renter som tilfaller kjøper likevel skal utbetales til selger.

17.29 Kjøper og egenarbeid: Utbygger kan levere boligen klar for maler/gulvlegger mot en prisreduksjon stor kr. 160.000,-. Dette må avklares senest i bestillingsmøte som selger/entreprenør innkaller til. Dersom kjøper skal utføre innvendig arbeid på boligen før overtagelse, må dette skje innen 2 mnd. etter at kunder har fått tilgang til boligen. Ved egeninnsats skal kjøper ha innbetalt beløp som tilsvarer 90% av kjøpesummen og hvor de resterende 10% innbetales ved overtagelse. Dersom fristen overskrides vil arbeidene bli utført av selger for kjøpers regning. En gjøres oppmerksom på at romskjema og beskrivelse som følger vedlagt til kontrakten er utfylt som om maler- og gulvleggerarbeid er inkludert av selger/entreprenør.

17.30 Selger/entreprenør kan benytte boligen som visningsbolig før overtagelse. Videre forbeholder selger/entreprenør seg rettigheten til å benytte bilder og tegninger av boligen i sin markedsføring samt å ha logoskilt på boligen under arbeid. Forbruker kan ikke fremme krav om økonomisk kompensasjon for dette.

17.31 Overtakelse. Ad kontraktens pkt. 7.1 Kjøper kan ikke nekte å overta eiendommen selv om selger ferdigstiller eiendommen før oppgitt ferdigstillelses dato. For dem som velger å utføre egeninnsats, kan tidspunkt for overtagelse bli forlenget med totalt 4 måneder forutsatt at egeninnsats utføres innen 2 måneder. Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. 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.

17.32 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper må ikke overta boligen og har ingen plikt til å innbetale oppgjør hvis ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt av kommunen. Den som lar noen overta eller overtar bolig før disse foreligger kan bli ilagt overtredelses gebyr. Ved å likevel velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

17.33 Tilbakehold. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for eventuelle mangler. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Kjøpers tilbakeholdte beløp kan kun utbetales til selger/entreprenør ved skriftlig varsel om frigivelse fra kjøper.

17.34 Tinglysning av skjøte. Skjøtet blir ikke tinglyst før fullt oppgjør har funnet sted og overtakelsesprotokoll og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er mottatt av megler. Dersom ikke annet er avtalt utleveres nøkler til eiendommen ved overtakelsesbefaringen, såfremt kjøpesum og omkostninger er bekreftet innbetalt. Risikoen for eiendommen går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos han, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overtatt bruken.

17.35 Det forbeholdes vederlagsfritt rett for kommunen, televerk og netteiere til eventuelt å anlegge og vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp, kabler og forsynings skap og telefon samt stolper og ledningstrekk på forbrukers (kjøpers) tomt. Eventuelle skader erstattes.

17.36 Oppgjør. Ingen del av oppgjøret vil bli utbetalt til utbygger før det enten foreligger tinglyst skjøte, eller utbetalingsgaranti etter bustadoppføringslova §47.

17.37 Transport av kontrakt. Ved transport av kontraktposisjonen vil det påløpe et transportgebyr til selger/entreprenør stort kr 50.000,-. Arbeidstegninger samt produksjonsskjema må være godkjent før videresalg. Selger forbeholder seg retten til å godkjenne ny kjøper.

Opprettet 02.07.2018

Revidert 05.09.2018

VEDLEGG

Tegninger datert 07.03.2019 rev 29.08.2019

Reguleringsplan med bestemmelser datert 27.08.2012 rev. 22.04.2013

Formingsveileder av 17.01.2018

Utomhusplan datert 07.03.2019

Leveransebeskrivelse i brosjyre fra utbygger

Beskrivelse og romskjema datert 24.01.2018

Prosjektbeskrivelse – beskrivelse av utendørsanlegg og boliger

Kjøkkentegninger/elementliste datert 27.06.2019

Rørleggerleveranse – Sig. Halvorsen datert 17.06.2019

Leveransebeskrivelse elektriker – Simex datert 20.06.2019

Murerleveranse – Waldeland & Varhaug AS

Midlertidig stikningsplan datert 19.03.2019

Energimerking datert 04.02.2019

Velforeningsvedtekter datert 26.06.2018

Grunnbok datert 16.08.2019

Bustadoppføringslova

OPPDRAGSANSVARLIG

Megler

Bård Birkeland

Tittel Regionsjef Jæren og Dalene/Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 901 34 155, Mail: bard.birkeland@em1sr.no

Saksbehandler

Marius Time Vaaland

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 90185260, Mail: marius.time.vaaland@em1sr.no

Saksbehandler

Siv M. Jåtten Westergård

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Telefon: 97746629, Mail: siv.jatten@em1sr.no

Adresse **A Storgata 14, 4340 BRYNE**

Telefon 51778990 02070

Telefaks 51778999

Org.nr. 958427700

e-post: jerem@em1sr.no

www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer 2403195080

Oppdatert dato 12.09.2019

Kjøpsbekreftelse

Bøtuner B4, 4365 Nærbø
Gnr. 26 bnr. 1206 i Hå kommune.

Eiendom ihht prislister _____
Oppdragsnummer: 2403195088 / megler: Marius Time Vaaland

Kjøpesum ihht prislister kr _____

Skriver kroner _____ 00/100

(I tillegg kommer omkostninger ihht. salgsoppgaven. Event. andel fellesgjeld kommer i tillegg.)

Eventuelle forbehold _____

Finansieringsplan

Lån i	v/	tlf	kr
Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i	v/	tlf	kr
Jeg / vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1		Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Jeg / vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1		Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918

Budgiver 1		Budgiver 2	
Navn		Navn	
Person nr.		Person nr.	
Tlf	Mobil	Tlf	Mobil
E-post		E-post	
Adresse		Adresse	
Postadr.		Postadr.	
Sted	Dato	Sted	Dato
Underskrift		Underskrift	
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)		Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)	

--	--