

1. etg	Andels- nr	ca. BRA m ²	ca. P-rom m ²	Sov	Balkong Terrasse Hagestue** m ²	Salgspris	Andel	Innskudd	Lån	Ved kontrakt	Ved overtak.	Felleskost- nader/drift pr mnd	" Fellesutg første 8 år "	" Herav renter "	Avdrag pr mnd år 9	" Felles- utg.år 9 "	Status
101	1	44	44	1	6,2	2 150 000	5 000	537 500	1 612 500	215 000	327 500	3 613	1 433	2 180	5 137	8 750	SOLGT
102	2	72	68	2	6,5	3 390 000	5 000	847 500	2 542 500	339 000	513 500	5 581	2 161	3 420	8 101	13 682	SOLGT
103	3	45	40	1	7,9	2 190 000	5 000	547 500	1 642 500	219 000	333 500	3 679	1 459	2 220	5 233	8 912	SOLGT
104*	4	103	99	2	11,2	4 990 000	5 000	1 247 500	3 742 500	499 000	753 500	11 574	2 967	8 607	10 771	22 345	SOLGT
105	5	88	84	2	9,4	4 490 000	5 000	1 122 500	3 367 500	449 000	678 500	7 097	2 577	4 520	10 729	17 826	SOLGT
2. etg																	
201	6	52	48	2	5,0	2 450 000	5 000	612 500	1 837 500	245 000	372 500	4 121	1 641	2 480	5 854	9 975	SOLGT
202	7	72	68	2	7,2	3 490 000	5 000	872 500	2 617 500	349 000	528 500	5 681	2 161	3 520	8 339	14 020	SOLGT
203	8	45	40	1	7,9	2 350 000	5 000	587 500	1 762 500	235 000	357 500	3 839	1 459	2 380	5 615	9 454	SOLGT
204*	9	103	99	2	11,2	5 390 000	5 000	1 347 500	4 042 500	539 000	813 500	12 261	2 967	9 294	11 634	23 895	SOLGT
205	10	90	84	2	9,4	4 590 000	5 000	1 147 500	3 442 500	459 000	693 500	7 249	2 629	4 620	10 968	18 217	SOLGT
3. etg																	
301	11	52	48	2	5,0	2 590 000	5 000	647 500	1 942 500	259 000	393 500	4 261	1 641	2 620	6 189	10 450	SOLGT
302	12	71	68	2	6,5	3 590 000	5 000	897 500	2 692 500	359 000	543 500	5 755	2 135	3 620	8 578	14 333	SOLGT
303	13	45	40	1	7,9	2 490 000	5 000	622 500	1 867 500	249 000	378 500	3 979	1 459	2 520	5 950	9 929	SOLGT
304*	14	103	99	2	11,2	5 490 000	5 000	1 372 500	4 117 500	549 000	828 000	12 433	2 967	9 466	11 850	24 283	
305	15	88	85	2	8,1	4 790 000	5 000	1 197 500	3 592 500	479 000	723 500	7 397	2 577	4 820	11 446	18 843	
4. etg																	
401	16	52	48	2	5,0	2 690 000	5 000	672 500	2 017 500	269 000	408 500	4 361	1 641	2 720	6 428	10 789	SOLGT
402	17	72	68	2	7,2	3 690 000	5 000	922 500	2 767 500	369 000	558 500	5 881	2 161	3 720	8 817	14 698	SOLGT
403	18	45	40	1	7,9	2 590 000	5 000	647 500	1 942 500	259 000	393 500	4 079	1 459	2 620	6 189	10 268	SOLGT
404*	19	103	99	2	11,2	5 590 000	5 000	1 397 500	4 192 500	559 000	843 500	12 605	2 967	9 638	12 066	24 671	
405	20	90	84	2	9,4	4 990 000	5 000	1 247 500	3 742 500	499 000	753 500	7 649	2 629	5 020	11 924	19 573	SOLGT

MEGLEROPPLYSNINGER MED PRISLISTE

*Følgende leiligheter oppfyller ikke kravene til Husbanklån.

- 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 hus-banklånet kan ta opptil 4 mnd. byggelånsrente vil ligge til grunn i perioden.

4: Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen.

5: Forbehold om husbankfinansieringen inne 28.09.18

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

SELGER

Navn: Valahaug AS

Adresse: c/o Jansson&Larsen Regnskap AS, Løkkevn.14, 4008 STAVANGER

Org.nr: 998 611 377

PROSJEKTBEKRIVELSE/BELIGGENHET

Valahaug ligger like i nærheten til Randaberg sentrum. Kort avstand til det meste.

ADRESSE

Valahaug trinn 3, 4070 RANDABERG

BORETTSLAGETS EIENDOM

gnr. 48, bnr. 849 i Randaberg kommune

Utbygningen består av totalt 92 andelsleiligheter fordelt på 4 bygninger hvorav parkeringsanlegget ligger under samtlige 4 bygninger.

Hver andelsbolig vil bli tildelt eget andelsnummer og adresse.

Andelsnummer fastsettes for hver bolig når andelene i borettslaget skal registreres i grunnboken.

AREALANGIVELSE

P-rom: 44 -99 kvm

S-rom: 44-103 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 og er oppmålt etter tegninger mottatt på mail 17.04.2018

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/gang, kjøkken, sov (1 og 2) bad, stue, (gjestettoalett),(vaskerom)

S-rom: innvendig bod Utvendig bod.

STANDARD

Se beskrivelse og romskjema.

EIERFORM

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr.39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

BOLIGTYPE

Andel . Prosjekterte leiligheter i blokk.
Borettslaget vil bestå av 18 andeler.

BORETTSLAGET

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

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

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte 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 eiendomsmeulingsloven.

INFO OM KJØPS OG LÅNEVILKÅR

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

Innskuddet (egenkapital) med tillegg av omkostninger.

Fellesgjelden/felleslån Husbanken

- Utgjør 75% av boligens totalpris og finansieres gjennom husbankfinansiering
Rente pt på **1.6** % 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.

Fellesgjelden/felleslån Sparebank 1 SR-Bank for leil 104,204,304 og 404 Utgjør 75% av boligens totalpris og finansieres gjennom SR-Bank.

Rente pt på **2,75** % 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

Betong og tre, for mer informasjon se teknisk beskrivelse

TOMT

Tomteareal er ca.(BB2) 3700 kvm på eiet tomt.

Kjøper vil eie (i et tingsrettslig sameie) og ha felles bruksrett til hele eller deler av utendørs fellesareal på tomten, sammen med de øvrige bebore/eiere/seksjonseiere/andelseiere av enheter i Valahaug. Felles eierskap i utendørsareal vil bli nærmere regulert i henhold til vedtekter som er under utarbeidelse.

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

PARKERING/GARASJE

Garasjeanlegget vil eies i fellesskap av de som har bruksretter i garasjeanlegget (i et tingsrettslig sameie), og den nærmere drift og regulering av det felles eierskap skal skje i henhold til vedtekter for sameiet i garasjeanlegget. Vedtektene er under utarbeidelse

BYGGEÅR

Forventet ferdigstilt 2 kvartal 2019

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:

- Tinglysingsgebyr hjemmelsdokument p.t. kr 430
- Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument p.t. kr 430
- Attestgebyr for hvert pantedokument kr. 206
- Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5 % av andel tomteverdi fra kr 90 000 – 212 000

Omkostninger fra kr 3316 til kr 6 366,-

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer.

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

Omkostning pr. enhet fremgår av side 1.

OPPSTARTSKAPITAL TIL BORETTSLAGET

Som oppstartskapital til borettslaget innbetales kr 5000,-.

Oppstartskapital 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 i samsvar med Bustadsoppføringslova §12

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

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til boligen.

Resterende del av kjøpesum 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 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

Canal digital. Kabel-tv og internett er medtatt i felleskostnadene.

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.) 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 tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelovergang 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 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 tinglysing 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.

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

Før overtakelse vil det bli gjennomført befarings der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligen 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 boligen 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 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, eiendomsskatt og TV/internett og andre driftskostnader. Kostnader til drift og vedlikehold av borettslagets fellesarealer påhviler andelseierne i fellesskap. Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader på usolgte enheter.

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på borettslagets eiendom/ eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at styre skal representere alle andelseierne/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

Se tekniskbeskrivelse og romskjema for mer informasjon

ADGANG TIL UMLEIE

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett år. Maksimalt 3 år.

HEFTELSE

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettsshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

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

02.02.2016 93742 PANTEDOKUMENT

Beløp: 100 000 000 NOK
Panthaver: SPAREBANK 1 SR-BANK ASA
ORG.NR: 937895321

19.02.2016 149459 PANTEDOKUMENT

Beløp: 47 000 000 NOK

19.02.2016 149459 URÅDIGHET

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

22.08.2016 753122 PANTEDOKUMENT

Beløp: 400 000 000 NOK
Panthaver: EIENDOMSMEGLER 1 SR-EIENDOM AS
ORG.NR: 958427700

22.08.2016 753122 URÅDIGHET

Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER 1 SR-EIENDOM AS
ORG.NR: 958427700

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er rammegodkjent av Randaberg kommune.

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

SELGERS FORBEHOLD

Om at det innen 01.11.2019 er solgt boliger som utgjør minst 70% av totalverdien i prosjektet, jf prrliste pr 26.04.2018 det prosjektets totalverdi er kr. 73 980 000,-

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.

AVTALEBETINGELSER

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

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

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når 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 deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

Det forutsettes at andelene i borettslaget skal registreres på kjøper i grunnboken. Hvis kjøper ikke ønsker at andelene i borettslaget skal registreres på 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 detaljprosjektet. 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 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 kjøpstilbud (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

Selger har ikke energimerket bygningen enda da det som kjent er tidlig i prosjekteringsfasen, og interessentene må derfor legge til grunn at bygningen har energiattest G. Karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredstiller byggeforskriften i dag, vil normalt få C eller D. 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 utkast til vedtekter for Borettslaget (trinn 3), vedtekter Valahaug felles for utearealet og garasjeanlegget. 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.

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) 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.

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

Tegninger datert 13.04.2018
Reguleringsplan med bestemmelser datert 17.09.2015
Teknisk beskrivelse datert 15.03.18
Romskjema datert 15.03.18
Utenomhusplan datert 06.04.16, sist revidert 23.08.2016
Grunnbok datert 16.08.2016
Bustadoppføringslova foreligger
Burettslaglova foreligger
Forslag til vedtekter og budsjett foreligger
Utkast til Vedtekter velles for Valahaug foreligger
Kjøkkentegninger datert 04.07.16 og 14.05.2018
Baderomstegninger datert 04.03.2018 og 14.05.2018

OPPDRAKSANSVARLIG

Megler Espen Grastveit/Olav Kristensen

Tittel Eiendomsmegler MNEF, nybygg

Telefon 99 70 31 70 / 900 86 442

EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS

Adresse Petroleumsvn. 6, 4066 STAVANGER

Telefon 915 02070/02070

Telefaks 51 95 66 97

Org.nr. 958427700 M

e-post: espen.grastveit@em1sr.no

www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer 19170540

Oppdatert dato 26.04.2018