

# PRISLISTE MED MEGLEROPPLYSNINGER

## MADLA VEST

---

TRINN 1 - LEILIGHETER



Olav Kristensen Eiendomsmegler

MNEF

900 86 442

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



Leiv Inge Stokka Eiendomsmegler

MNEF

952 10 773

[leiv.inge.stokka@em1sr.no](mailto:leiv.inge.stokka@em1sr.no)



Christian Harmens Skjelbakken

Salgsansvarlig utbygger

915 28 850

[christian@ineoeiendom.no](mailto:christian@ineoeiendom.no)

**DET HANDLER OM DRØMMER!**

Du ser kanskje for deg familien samlet rundt et godt måltid. Eller sommerkvelden med det gode uteområdet som innbyr til lek og hygge.

Vi har alle våre drømmer når det handler om den nye boligen.

For oss i EiendomsMegler 1 er det viktig å komme tidligst mulig i kontakt med deg, slik at du får mulighet til å gjøre de tilpasninger du ønsker i din nye bolig.

For å møte dine drømmer.

Vi anbefaler at du bruker litt tid på denne salgsoppgaven – ta gjerne kontakt med oss.

Vi er her for å realisere din boligdrøm.

# Prisliste

## Madla Vest - Leiligheter

Eiendom	BRA m <sup>2</sup>	P-rom m <sup>2</sup>	Antall soverom	Salgspris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
A-101	57	57	1				Solgt
A-102	55	55	1	2 890 000	15 090	2 905 090	
A-103	54	54	1	2 790 000	14 820	2 804 820	
A-104	56	56	1	2 790 000	15 120	2 805 120	
A-106	93	90	2				Solgt
B-101	70	70	2				Solgt
B-102	48	48	1				Solgt
B-103	91	91	2	4 990 000	24 070	5 014 070	
A-201	118	114	2				Solgt
A-202	54	54	1				Solgt
A-203	56	56	1				Solgt
A-204	76	72	2				Solgt
A-205	93	90	2	5 290 000	24 490	5 314 490	
B-201	92	89	2	5 490 000	24 240	5 514 240	
B-202	48	48	1				Solgt
B-203	108	104	2	6 690 000	28 370	6 718 370	
A-301	112	108	2				Solgt
A-302	113	110	3	7 190 000	29 370	7 219 370	
A-303	76	72	2				Solgt
A-304	93	90	2	5 490 000	24 490	5 514 490	
B-301	92	89	2	5 690 000	24 240	5 714 240	
B-302	48	48	1				Solgt
B-303	108	104	2	6 990 000	28 370	7 018 370	
A-401	112	108	3				Solgt
A-402	113	110	3	7 490 000	29 370	7 519 370	

Prislisten 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 prislisten.

Eiendom	BRA m <sup>2</sup>	P-rom m <sup>2</sup>	Antall soverom	Salgspris	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
A-403	76	72	2				Solgt
A-404	93	90	2	5 790 000	24 490	5 814 490	
B-401	92	89	2	5 990 000	24 240	6 014 240	
B-402	48	48	1				Solgt
B-403	109	104	2	7 390 000	28 370	7 418 370	
B-501	102	89	2	7 990 000	26 740	8 016 740	
B-502	48	48	1	3 090 000	13 240	3 103 240	
B-503	109	104	2	7 990 000	28 370	8 018 370	
B-601	152	147	3	12 990 000	39 270	13 029 270	
B-602	109	104	2	8 290 000	28 370	8 318 370	

Parkeringsplass kan kjøpes mot et tillegg i pris på kr. 300 000,-.  
Prislisten 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 prislisten.

# Informasjon om prosjektet

## SELGER

Navn: Madla Vest 1 AS  
Adresse: Plogfabrikkvegen 2, 4353 KLEPP STASJON  
Org.nr: 922 954 755

## PROSJEKTBSKRIVELSE/BELIGGENHET

Første byggetrinn består av 36 leiligheter (BBB10) og 19 rekkehus (BKS1-BKS3). Både rekkehus og leiligheter ligger med sørvendte terrasser og prosjektet vil få en rekke pluss-kvaliteter. Det gjør dette til et ideelt prosjekt for de som vil har en mer lettstelt hverdag hvor det sosiale gis mer plass.

**Velkommen til Setra – i Madlavest!**

## PROSJEKTETS HJEMMESIDE

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

## ADRESSE

Kompani Linges vei  
Madla Vest, 4042 HAFRSFJORD

## REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 38, bnr. 15 i Stavanger kommune.

Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med seksjoneringen.

## PRIS

Pris fra 2 450 000 til 12 650 000  
Totalpris fra 2 462 370 til 12 686 490

Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til prislisten.

## OMKOSTNINGER

Dokumentavgift 2,5% av andel tomteverdi  
Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 585  
Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 585

Omkostninger fra 12 320 til 36 490

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. bolig fremgår av side 1.

## BETALINGSBETINGELSER

Det vil bli utstedt faktura fra EiendomsMegler 1 i samsvar med Bustadoppføringslova §12.

Hele kjøpesummen betales ved overtakelse av boligen. Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtagelse.

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.

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

## OFFENTLIGE FORBEHOLD

Reguleringsplanen for området er godkjent av Stavanger kommune.

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

## SELGERS FORBEHOLD

Selgers tar forbehold om følgende:

- offentlig godkjenning av prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller den enkelte bolig.

- at det selges 30 % av boligene i første byggetrinn (16 av totalt 54)

Selgers forbehold skal være avklart innen 30.09.2021.

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

Forsinket levering.

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.

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.

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Se for øvrig rettleiding på kjøpsbekreftelsen.

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.

#### **OVERTAKELSE**

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 640 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 fradeling/hjemmelsovergang 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 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. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle

innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen 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.

#### **AREALANGIVELSE**

P-rom: Entré, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken og soverom

S-rom: Bod, teknisk rom, garderobe

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innvendig målt ved boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder, rørføringer og sjakter. P-ROM er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. S-rom er inkludert vegger mot tilliggende rom. Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.

Arealer for boliger, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 01.03.2021

*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 bolig.

#### **STANDARD**

Se leveransebeskrivelse fra selger.

#### **EIERFORM**

Eiet

#### **BOLIGTYPE**

Prosjekttert leiligheter

## **BYGGEMÅTE**

Tre og betong

## **BYGGEÅR**

Forventet ferdigstilt Q2/Q3 2023.

## **TOMT**

Tomteareal er ca. 31 910 kvm på eiet tomt som deles over flere byggetrinn.

Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

Tomten disponeres av seksjonseierne i dette byggetrinnnet enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter.

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

## **PARKERING/GARASJE**

Parkeringsplass kan kjøpes mot et tillegg i pris på kr. 300 000,-.

Parkeringsanlegget skilles ut som en egen anleggseiendom hvor hver seksjon får tinglyst bruksrett til parkering. Parkeringsanlegget er felles for 1. byggetrinn.

Etter eierseksjonsloven § 26 fremgår det at sameiet gjennom sine vedtekter er forpliktet til å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, også gjøres tilgjengelige for disse. Dette kan skje gjennom en midlertidig bytteordning eller på en annen egnet måte. Byttet gjelder så lenge beboeren har dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Videre fremgår det av den samme bestemmelsen at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette forutsetter at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

## **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.

Når prosjektet er igangsatt vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Det gjøres oppmerksom på at selgers frister for tilvalg og endringer kan være utgått på avtaletidspunktet. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i sitt kjøpetilbud dersom det er en forutsetning å kunne gjøre endringer på selgers leveranse.

## **SAMEIE/FORETTNINGSFØRER**

Selger har på vegne av sameie anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale.

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

Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av Bate og kan fås ved henvendelse til megler.

Budsjett vil også være vedlegg til kjøpekontrakt. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene.

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

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal hovedsakelig fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

## **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 ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjelder for å få ferdigattest.

### **FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Etter ferdigstillelse plikter selger å betale felleskostnader på usolgte leiligheter

Felleskostnadene antas å bli kr 25 pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader. I tillegg vil det påløpe kostnad for TV/internett som fordeles likt pr. seksjon. I tillegg påløper det kostnad kr. 750,- til kr. 980,- pr mnd. pr. seksjon for servicekonseptet Madpluss, som er et aktuelt servicekonsept. Nærmere avklaring av innhold i servicekonseptet vil bli avklart frem mot byggestart. Kostnaden er gjenstand for indeksregulering.

Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall. Kommunale avgifter blir fakturert direkte av kommunen.

Seksjonering kan ta noe tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen og vil muligens foreligge en tid etter overtakelse.

Eierforholdet reguleres av «Lov om eierseksjoner». Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet. Felleskostnadene fordeles etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysing av seksjonsbegjæringen.

### **SERVICEKONSEPT**

Prosjektet vil bli lagt til rette for en rekke fellesfunksjoner som gjelder både internt i sameiet og for øvrige, omkringliggende sameier. Fellesfunksjonene vil bli ivaretatt av et eget foretak («serviceselskap») som engasjeres for dette formål. Selger vil på sameiets vegne inngå en langsiktig avtale med serviceselskapet før innflytting. Fellesfunksjonene kan bli ivaretatt både på næringsseksjon(er) og på fellesareal. F.eks. kan gjestehybel som ligger på fellesareal bli forvaltet/driftet av serviceselskapet, og da slik at også beboere i omkringliggende sameier vil ha rett til å benytte denne. Det vil påløpe en månedlig kostnad som betaling for servicefunksjonene og lokalene som til enhver tid benyttes til disse funksjonene. Denne kostnaden kommer i tillegg til sameiets månedlige felleskostnader. Enkelte tilbud kan være gjenstand for særskilt betaling, f.eks. bruk av

gjestehybel.

Selger tar forbehold om at servicekonseptet ikke blir gjennomført/etablert. Videre tar selger forbehold om at serviceavtale som inngås med de respektive eierseksjonssameiene kan bli gjort ensidig oppsigelse fra servicetilbyders side. I begge tilfeller bortfaller plikten til å betale et månedlig beløp som vederlag for disse tjenestene. Kjøper kan ikke fremsette ytterligere krav mot selger som følge av dette.

Selger tar forbehold om hvordan den endelige eiendomsorganiseringen blir med tanke på fellesarealer som f.eks. parkeringskjeller m.m. Det vil også påløpe kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/-funksjoner som ligger utenfor selve eierseksjonssameiet som kjøper har kjøpt bolig i.

### **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/tomtverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

### **REGULERINGSFORHOLD**

Boligen 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.

### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

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.

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

### **HEFTELSE/SERVITUTTER**

Boligen leveres fri for pengeheftelser med unntak av



panterett til fordel for Sameiet i henhold til eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/38/15:

05.11.1938 - Dokumentnr: 3949 - Bestemmelse om gjerde

14.03.1977 - Dokumentnr: 3254 - Bestemmelse om vann/kloakkledning

Ingen pengeheftelser følger boligen ved salg

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

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 boligen samt drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

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

#### **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.

#### **ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER**

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte boliger, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, 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 boligene. 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 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.

#### **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 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 dekningsvalg i så fall dekkes av kjøper.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmeloverføring av boligen til seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

### **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. Karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredsstiller 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.

### **OPPVARMING**

Prosjektet baserer seg på vannbåren varme fra egen energisentral med varmepumpe og EL-kjel som spisslast. Vannbåren varme i gulv stue/kjøkken og elektriske varmekabler i gulv på bad som varmekilde i leilighet.

### **ADGANG TIL UMLEIE**

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

### **INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR**

Det blir lagt inn fiberkabel til leilighetene fra Altibox. Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper.

### **KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI**

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig.

Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon. Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

### **VEI, VANN OG AVLØP**

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

### **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.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

### **KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT**

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt/prisliste, 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 OG BUD**

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

#### **SELGERS SANKSJONER**

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve kontrakten.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

#### **TVISTER**

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting.

#### **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.

#### **VEDLEGG**

Tegninger datert 01.03.2021  
Reguleringsplan med bestemmelser datert 15.01.2018  
Basiskart/situasjonskart datert 10.03.2021  
Leveransebeskrivelse i brosjyre fra utbygger  
Beskrivelse og romskjema datert 01.03.2021  
Utenomhusplan datert 09.03.2021  
Grunnbok datert 03.03.2021  
Bustadoppføringslova  
Forslag til vedtekter og budsjett hhv 05.03.21 og 12.01.21

#### **OPPDRAKSANSVARLIG**

Megler: Olav Kristensen  
Tittel: Eiendomsmegler MNEF  
Telefon: 900 86 442

Megler: Leiv Inge Stokka  
Tittel: Eiendomsmegler MNEF  
Telefon: 958 427 700

EiendomsMegler 1 Nybygg  
Adresse: Postboks 250 Forus, 4313 SANDNES  
Telefon: 915 02 070  
E-post: nybygg@em1sr.no  
www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2207195030  
Oppdatert dato: 12.07.2021.

**BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN**

Oppdragsnummer: 2207195030 / Megler: Olav Kristensen

Adresse: Madla Vest - Leiligheter Leiv Inge Stokka

Gnr: 38, bnr. 15

Bolig/leilighet nr.: \_\_\_\_\_

Prospekt oppdatert: 12.07.2021

Kjøpesum iht. prisliste kr: \_\_\_\_\_ Skriver kr: \_\_\_\_\_ 00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven og/eller prislisten. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.)

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

**FINANSIERINGSPLAN**

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ e-post \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ e-post \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ e-post \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1:  ja  neiJeg/vi ønsker en verdivudering fra EiendomsMegler 1:  ja  nei

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekræftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekræftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekræftelse på kjøp. Kjøper er ansvarlig for å forelegge finansieringsbekræftelse for hele kjøpesummen. Bindende bekræftelse 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

**UNDERTEGNEDE 1**

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr.: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Undertegnede 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

**UNDERTEGNEDE 2**

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr.: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Undertegnede 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



Olav Kristensen  
Eiendomsmegler MNEF  
900 86 442  
olav.kristensen@emlsr.no



Leiv Inge Stokka  
Avdelingsleder / Eiendomsmegler MNEF  
952 10 773  
leiv.inge.stokka@emlsr.no

EiendomsMegler 1 Nybygg , Postboks 250 Forus,  
4313 SANDNES  
Org. nr. 958 427 700  
Telefon: 915 02 070  
Oppdragsnr: 2207195030

Utbygger: Madla Vest 1 AS

EiendomsMegler **1**