

# PRISLISTE MED MEGLEROPPLYSNINGER



## SOLEGLAD TRINN 2

TJØTTA

Siv M. Jåtten Westergård  
Eiendomsmegler MNEF  
977 46 629  
Siv.jatten@emlsr.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

## Soleglad trinn 2

Leilighet	BRA m <sup>2</sup>	P-rom m <sup>2</sup>	Antall soverom	Etasje	Tomtekost	Omkostninger	Salgspris	Salgspris inkl. omkostninger	Status
1A	104	101	2	1					Solgt
1B	49	49	1	1					Solgt
1C	68	63	2	1	206 000	16 320	3 500 000	3 516 320	
1D	89	85	2	1	268 000	17 870	4 800 000	4 817 870	
1E	51	51	1	1	153 000	14 990	2 800 000	2 814 990	
1F	54	51	1	1	162 000	15 220	2 700 000	2 715 220	
2A	104	101	2	2					Solgt
2B	49	49	1	2	150 000	14 920	2 600 000	2 614 920	
2C	68	63	2	2					Solgt
2D	89	85	2	2	268 000	17 870	4 900 000	4 917 870	
2E	107	102	2	2	322 000	19 220	5 900 000	5 919 220	
3A	104	101	2	3					Solgt
3B	49	49	1	3	150 000	14 920	2 700 000	2 714 920	
3C	68	63	2	3					Solgt
3D	89	85	2	3					Solgt
3E	107	102	2	3					Solgt
4A	117	114	2	4					Solgt
4B	145	140	3	4	436 000	22 070	11 000 000	11 022 070	

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: Soleglad Utvikling AS  
Adresse: Vestre Svanholmen 9, 4313 SANDNES  
Org.nr: 924272376

## PROSJEKTETS HJEMMESIDE

Soleglad.no

## ADRESSE

Soleglad trinn 2  
Eskervegen 3A og 3B, 4341 BRYNE

## REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 18, bnr. 586 i Klepp kommune. (Ideell andel 1/1.)

Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med seksjoneringen.

## PRIS

Pris fra 2 500 000 til 10 000 000  
Totalpris fra 2 514 920 til 10 022 070

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

Startkapital til Sameiet kr. 5.000  
Startkapital Realsameie p-kjeller og fellesareal kr 5.000,-

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

Omkostninger fra 14 920 til 22 070

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

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

Omkostning pr. bolig fremgår av side 1.

## BETALINGSBETINGELSER

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

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

Prosjektet er rammegodkjent av Klepp 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:

Forsinket levering.

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

I dag er det stor etterspørsel etter trelast i kombinasjon med utfordrende tømmertilgang i mange land. Grunnen til situasjonen er oppståtte er komplisert og sammensatt av ulike faktorer som økt etterspørsel og billeangrep.

Den internasjonale råvareproduksjonen har også fått konsekvenser for Norge og skaper en usikkerhet om produsentene greier å forsyne markedet med nok material. Utbygger tar forbehold om at utfordringer med å skaffe materialer 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**

Antatt ferdigstillelse 4. kvartal 2023.

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/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og 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. 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 fra ca. 49 - 140 kvm

Bra fra ca. 49 - 145 kvm

Se prisliste for hver enkelt leilighet.

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 detaljprosjektet. 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 10.02.2022

*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 utbygger.

## **ANTALL SOVEROM**

1 - 3

## **EIERFORM**

Eierseksjon

## **BOLIGTYPE**

Prosjektet selveierleilighet

## **SAMEIEBRØK**

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter

bruksareal (BRA). Viser forøvrig til Eierseksjonsloven § 29.

### **BYGGEMÅTE**

Betong og tre.

### **BYGGEÅR**

Forventet ferdigstilt 4. kvartal 2023

### **TOMT**

Tomteareal er ca 608 kvm på eiet tomt.

I tillegg vil det blir opprettet en anleggseiendom som består av som består av fellesområdene inkl orangeriet og parkeringskjeller/boder. Anleggseiendommen vil bli tinglyst som et realsameie og vil eies av bygg 1 og 2 i fellesskap med eierandel tilsvarende totalt bra pr blokk/bygning.

Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter. Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

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**

Hver leilighet får en biloppstillingsplass og bod i lukket parkeringsanlegg.

Parkeringsanlegget er en del av realsameiet (anleggs-eiendom). Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene. Hver leilighet får tinglyst bruksrett til 1 parkeringsplass.

Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøting til sameiet etter at byggetrinn 2 er ferdigstilt.

Parkeringskjeller og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel ikke er overskjøttet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

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 med 24 mnd oppsigelse.

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

Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameie ved overtakelse ev. via startkapital.

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 gjenstår for å få ferdigattest.

#### **FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader og fordelingen 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 ca 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 kommer å konto for varmt vann. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall. Kommunale avgifter blir fakturert av kommunen.

Vedlikeholdskostnader vedr. fellesarealene inklusive parkeringkjeller med boder, fordeles mellom leilighetene i begge byggetrinn ((anleggseiendommen/realsameiet).

Det vil bli utarbeidet egne vedtekter for realsameiet.

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, med unntak av erverv av fritidsbolig.

Felleskostnadene fordeles i hovedsak etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysing av seksjonsbegjæringen.

#### **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.

#### **REGULERINGSFORHOLD**

Boligen ligger i et område regulert til bolig og næring.

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**

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.

#### **HEFTELSE/SERVITUTTER**

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: Ingen pengeheftelser følger boligen ved salg.

Boligen leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for Sameiet i henhold til eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

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

25.01.1950 - Dokumentnr: 505 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:105

16.08.1963 - Dokumentnr: 3618 - Bestemmelse om gjerde Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:199

06.06.1973 - Dokumentnr: 3574 - Elektriske kraftlinjer Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2010 - Dokumentnr: 322368 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:259

01.03.2018 - Dokumentnr: 491555 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:445

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Klepp Kommune  
Org.nr: 864 969 682  
Bestemmelse om fordrøyningsanlegg/VA-ledninger  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:481

01.03.2018 - Dokumentnr: 491731 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:445

01.03.2018 - Dokumentnr: 491731 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om fremtidige vedlikeholds- og  
utbedringskostnader  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2020 – Dokumentnr.: 2127351 – Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Rogaland Fylkeskommune  
Rettighetshaver har rett til å kreve at midlertidige  
parkeringsplasser og støttemur fjernes uten kostnader ved  
framtidig fremtidig utbedring av dagens fylkesveg FV 44

13.10.2020 – Dokumentnr. 3167432 – Bestemmelse om  
jordkabel/jordkabelanlegg.  
Rettighetshaver: Ke Nett AS  
Org.nr: 977 285 712  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av  
anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av  
anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av  
anlegg/ledninger/kabler

#### Rettigheter

09.11.2021 dagboknr. 1409466 Bestemmelse om veg.  
rett til bruk av renovasjonsanlegg

09.11.2021 – Dokumentnr. 1409484 – Bestemmelse om  
adkomstrett, parkering, renovasjon, bestemmelse om  
gangrett/rett til sti, bestemmelse om vann/kloakk

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til  
megler.

Boligen leveres fri for pengeheftelser med unntak av  
panterett til fordel for Sameiet i henhold til  
eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

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 stippet medfølger ikke.  
Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og  
markedsføringsmaterieill 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.

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

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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 dekningsvalg i så fall

dekkes av kjøper.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring 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 tilfredsstillende 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**

Varmekabler iht romskjema.

Viftekonvektor i stue.

### **ADGANG TIL UTLEIE**

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

Eierseksjonsloven § 24 beskriver begrensinger vedrørende korttidsutleie av boligseksjoner.

### **INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR**

Det blir lagt inn fiberkabel til hver leilighet. Via denne, vil det bli levert en standard TV-pakke. Etableringsavgift faktureres sameiet. Beboerne kan i tillegg selv velge andre TVpakker. Abonnementsavgifter betales av den enkelte etter leverandørens satser.

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. 25 000 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 UNDERSØKELSEPLIKT**

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 03.12.21  
Reguleringsplan med bestemmelser datert 26.11.2019  
Basiskart/situasjonskart datert 08.11.2019  
Leveransebeskrivelse i brosjyre fra utbygger  
Beskrivelse og romskjema datert 26.10.2021  
Foreløpig utenomhusplan datert 07.10.2019  
Grunnbok  
Heftelser  
Bustadoppføringslova

**OPPDRAGSANSVARLIG**

Megler: Siv M. Jåtten Westergård  
Tittel: Eiendomsmegler MNEF, Nybygg  
Telefon: 51 77 89 97

EiendomsMegler 1 Jærmegleren Bryne  
Adresse: Postboks 334, 4349 BRYNE  
Telefon: 51 77 89 90  
Org.nr.: 985 823 537  
E-post: jeren@emlsr.no  
www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2403225014  
Oppdatert dato: 07.11.2022.

**BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN**

Oppdragsnummer: 2403225014 / Megler: Randi Tveit

Adresse: Soleglad trinn 2

Gnr: 18

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

Prospekt oppdatert: 07.11.2022

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 bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse 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 bekreftelse på kjøp. Kjøper er ansvarlig for å forelegge finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen. 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

**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)



Siv M. Jåtten Westergård  
Eiendomsmegler MNEF  
977 46 629  
Siv.jatten@emlsr.no

Utbygger:  
Soleglad Utvikling AS

EiendomsMegler 1 Jærmegleren Bryne  
Postboks 334, 4349 BRYNE  
Org. nr. 985 823 537  
Telefon: 51 77 89 90  
Oppdragsnr: 2403225014

**EiendomsMegler 1**