



# MØLLEKVARTALET

LEILIGHETER I HJERTET AV SANDNES

## PRISLISTE MØLLEKVARTALET TRINN 1.

Leilighet	BRA	Balkong	BRA m/innglasset balkong	P-rom	Etg.	Soverom	Pris Mølletårn	Pris Bygård inkl. p-plass	Salgspris inkl omkostninger	Status
<b>Bygård 1 – Jærveien 3</b>										
H0201-3	48,6	7,5		45,6	2.	1				SOLGT
H0202-3	49,9	12,0		45,8	2.	1				SOLGT
H0203-3	53,4	9,0		50,0	2.	1				SOLGT
H0301-3	48,5	7,5		45,2	3.	1				SOLGT
H0302-3	49,9	12,0		45,6	3.	1				SOLGT
H0303-3	66,4	9,0		62,3	3.	2				SOLGT
H0401-3	82,1	12,0		77,4	4.	2				SOLGT
H0402-3	73,7	11,5		69,7	4.	2				SOLGT
H0501-3	67,2	14,5		62,7	5.	2				SOLGT
H0502-3	60,8	13		59,8	5.	1		3.600.000,-	3.605.606,-	
H0601-3	84,5	35,6		80,0	6.	2				SOLGT
<b>Bygård 1 – Jærveien 5</b>										
H0201-5	68,1	8,5		63,7	2.	2				SOLGT
H0202-5	34,9	8,5		31,2	2.	1				SOLGT
H0203-5	49,2	7,5		45,9	2.	1				SOLGT
H0301-5	67,9	8,5		63,7	3.	2				SOLGT

H0302-5	34,9	8,0		31,0	3.	1				SOLGT
H0303-5	61,7	7,5		58,1	3.	2				SOLGT
H0401-5	87,3	12,0		82,5	4.	2		4.850.000,-	4.857.526	
H0402-5	78,8	12,0		75,0	4.	2				SOLGT
H0501-5	85,6	12,5		81,2	5.	2		4.950.000,-	4.957.406,-	
H0502-5	78,8	12,0		75,2	5.	2				SOLGT
H0601-5	66,1	13,9		62,8	6.	2		4.090.000,-	4.096.006,-	
H0602-5	59,6	13,0		55,9	6.	1(2)		3.750.000,-	3.755.576,-	
H0701-5	86,4	35,6		82,3	7.	2				SOLGT
<b>Høyhuset – St. Olavs Gate 2</b>										
H0501	100,9	15,5	116,4	95,7	5.	2	6.490.000,-		6.498.506,-	
H0502	62,4	5,5	67,9	57,9	5.	2				SOLGT
H0503	38	6,5	44,5	36,8	5.	1				SOLGT
HH601	100,9	15,5	116,4	95,7	6.	2				SOLGT
H0602	62,4	5,5	67,9	57,9	6.	2				SOLGT
H0603	53,8	10,0	63,8	48,6	6.	1				SOLGT
H0604	67,1	6,0	73,1	61,8	6.	2				SOLGT
H0701	100,9	15,5	116,4	95,7	7.	2	6.890.000,-		6.898.506,	
H0702	62,4	5,5	67,9	57,9	7.	2				SOLGT
H0703	53,8	10,0	63,8	48,6	7.	1				SOLGT
H0704	67,1	6,0	73,1	61,8	7.	2				SOLGT
H0801	100,9	15,5	116,4	95,7	8.	2				SOLGT
H0802	123,3	15,5	138,8	116,2	8.	2	7.850.000,-		7.860.126,-	
H0803	67,1	6,0	73,1	61,8	8.	2				SOLGT
H0901	100,9	15,5	116,4	95,7	9.	2				SOLGT
H0902	123,3	15,5	138,8	116,2	9.	2				SOLGT
H0903	67,1	6,0	73,1	61,8	9.	2				SOLGT
H1001	100,9	15,5	116,4	95,7	10.	2	7.490.000,-		7.498.506,-	
H1002	123,3	15,5	138,8	116,2	10.	2				SOLGT
H1003	67,1	6,0	73,1	61,8	10.	2				SOLGT
H1101	100,9	15,5	116,4	95,7	11.	2				SOLGT
H1102	123,3	15,5	138,8	116,2	11.	2	8.390.000,-		8.400.126,-	

H1103	67,1	6,0	73,1	61,8	11.	2				SOLGT
H1201	100,9	15,5	116,4	95,7	12.	2	8.150.000,-		8.158.506,-	
H1202	123,3	15,5	138,8	116,2	12.	2	8.790.000,-		8.800.126,-	
H1203	67,1	6,0	73,1	61,8	12.	2				SOLGT
H1301	100,9	15,5	116,4	95,7	13.	2	8.390.000,-		8.398.506,-	
H1302	123,3	15,5	138,8	116,2	13.	2	9.150.000,-		9.160.126,-	
H1303	67,1	6,0	73,1	61,8	13.	2				SOLGT
H1401	137,0	23,5	160,5	130,4	14.	2	11.450.000,-		11.461.106,-	
H1402	142,3	27,0	169,3	135,0	14.	2	10.950.000,-		10.961.476,-	
H1501	137,0	23,5	160,5	130,4	15.	2	11.950.000,-		11.961.106,-	
H1502	142,3	27,0	169,3	135,0	15.	2	11.590.000,-		11.601.476,-	
H1601	184,6	Tak- terrasse 134,5		170,7	16.	2	24.900.000,-		24.914.526,-	

Alle arealer som er oppgitt er ca. arealer. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor boligens omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan således ikke summere rommenes arealer og få bruksarealet. Illustrasjoner/perspektiver kan ikke brukes som dokumentasjon av kontraktsmessige forhold.

**Betalingsbetingelser:**

Ved kontraktinngåelse

: 100.000,-

Før overtakelse

: Kjøpesum – forskudd + omkostninger

Finansieringsbevis på hele kjøpesummen **skal** innleveres senest 14 dager etter kontrakt signering.

**Fast pris,** ingen indeksregulering

**Omkostninger:**

Omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

Alle omkostningene er lagt på kjøpesum i kolonnen salgspriser inkl omkostninger.

Dokumentavgift er 2,5% av tomteverdi (se side 1)

Tinglysingsgebyr skjøte	: kr	585,-
Tinglysing pr. pantobligasjon med attest	: kr	585,-
Startkapital til Sameiet	: kr.	1000,-

### **Overtakelse**

Forventet byggestart trinn 1 innen 2. kvartal 2019. Forventet innflytting er 900 dager fra 01.09.2019.

### **SELGERS FORBEHOLD**

---

Selgers tar ikke forbehold.

Forsinket levering.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig.

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.

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 tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

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

### **SELGER**

Navn: Mølle Bolig AS  
Adresse: Zetlitzveien 2  
4017 Stavanger

Org.nr: 920 244 815

### **ADRESSE**

---

Jærveien 3 og 5. St. Olavs Gate 2, 4319 Sandnes

### **REGISTERBETEGNELSE**

---

gnr. 111 bnr. 340 i Sandnes kommune.

Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med seksjoneringen.

### **AREALANGIVELSE**

---

Se plantegning for hver enkelt enhet.

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/selger og er oppmålt etter tegninger datert 03/07/2018

*Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.*

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte enhet.

#### **EIERFORM**

---

Selveier.

#### **BOLIGTYPE**

---

Prosjektert leilighet

#### **BYGGEMÅTE**

---

Se prosjektets beskrivelse

#### **TOMT**

---

Tomteareal er ca. 7975 kvm på eiet tomt.

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

Selger ferdigstiller alle uteareal iht. til beskrivelse.

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

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

#### **PARKERING/GARASJE**

---

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringslassene og bodene vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom (anleggseiendom), eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett. Selger forbeholder seg retten til å organisere bodene og parkeringsplassene på ulik måte (bodene som tilleggsdel og parkering som anleggseiendom). Selger forbeholder seg retten til å

fordele parkeringsplassene. Overskjøting av ideell andel i p-kjeller og fellesarealer vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller og fellesarealer. Dokumentavgift for ideell andel er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingene. Parkeringskjeller og Fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel 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.

### **SAMEIEBRØK**

---

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Viser forøvrig til Eierseksjonsloven § 23.

### **BYGGEÅR**

---

Forventet oppstart 2. kvartal 2019.

### **PRIS**

---

Enhetene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte enheter uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til side 1.

### **OMKOSTNINGER**

---

Se prisliste side 1 og 2.

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.

### **BETALINGSBETINGELSER**

---

Se prisliste side 1 og 2.

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

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

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 kontraktmessige 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.

## **SAMEIE/FORETTNINGSFØRER**

---

Selger har på vegne av sameiet stiftet bindende forretningsføreravtale med Bate på 2 år.

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.

Seksjonering kan ta noe tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen og vil muligens foreligge en tid etter overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at ved utleie av leiligheten før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst kan det utløses en kjøpsrett for leietaker til redusert pris, jf. eierseksjonsloven kapittel 3. Dette er kjøpers ansvar og risiko.

Eierforholdet reguleres av «Lov om eierseksjoner». Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet.

#### **FELLESKOSTNADER**

---

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader på usolgte enheter.

Felleskostnadene antas å bli etter budsjett utarbeidet av Bate på ca kr 27 pr. kvm BRA pr. mnd i Høyhuset og ca. kr. 30 pr. kvm BRA pr. mnd for Bygården, og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg, kommunale avgifter og andre driftskostnader. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall.

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

#### **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**

---

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

## REGULERINGSFORHOLD

---

Eiendommen ligger i et område regulert til: kombinert forretning, kontor og boligformål

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

---

Innflytting senest februar 2022 for Bygården og mars 2022 for Mølletårnet.

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 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 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.

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.

### **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 seksjonene. Kjøper aksepterer at sameiets styre skal representere alle sameierne ved gjennomgang av fellesarealene.

Overtakelse av leiligheten kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, 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**

---

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (kan flytte inn møbler, men ikke overnatte). 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**

---

Fjernvarme/Bergvarme

### **ADGANG TIL UTLEIE**

---

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

### **VELFORENING**

---

Pliktig medlemskap i velforening vil bli tinglyst.

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.

### **HEFTELSER/SERVITUTTER**

---

Ingen pengeheftelser følger eiendommen ved salg

Leiligheten leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for Sameiet i henhold til eierseksjonsloven §25. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

Det er pr. d.d. tinglyst noen eldre servitutter som vil ha en begrenset eller ingen påvirkning for eiendomsbruk i dag.

Utskrift av disse servituttene kan fås ved henvendelse til megler.

Servituttene følger eiendommen ved salg.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

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

### **OFFENTLIGE FORBEHOLD**

---

Prosjektet er rammegodkjent av Sandnes kommune.

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

### **AVBESTILLING**

---

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI.

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.  
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 leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

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

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

## EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

---

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. En av forutsetningene for at selger vil godkjenne videresalg er at EiendomsMegler1 benyttes som megler. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 50.000,-. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

## DETALJPROSJEKTERING

---

På salgstidspunktet er prosjektet ikke ferdig detaljprosjektert. 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 leiligheten 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 leiligheten 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.

Det kan bli mulighet for å etablere leiligheter i nåværende planlagte næringsarealer i høyhuset fra 2.-5.etg. Dette er med hensyn til totalt antall kvadratmeter bolig/næring i prosjektet. Det tas dermed forbehold om denne bruksendringen, salg og realisering. Kjøpere i prosjektet gir ved signering av forhåndskontrakt/kontrakt aksept for slik bruksendring.

## ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

---

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i 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 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 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

---

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.

## **KJØPERS UNDERSØKELSESLIKT**

---

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

## **MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL**

---

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

## **BINDEDE KJØPSBEKREFTELSE**

---

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

Se for øvrig rettledning på kjøpsbekreftelsen.

## **FINANSIERING**

---

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1.

## **FORSIKRING**

---

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en forsikringsrådgiver.



## VERDIVURDERING

---

Vi tilbyr verddivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. 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 prislister.

## VEDLEGG

---

Plantegninger Høyhus datert 07.08.2018, 01.10.2019 Bygård 1 datert 11.07.2018 / 08.06.2020

Fasade Høyhuset datert 02.05.2018, Bygård 1 datert 17.08.2018 og 20.08.2018

Beskrivelse og romskjema Bygård 1 datert 17.06.20, utgave nr. 3.

Beskrivelse og romskjema Høyhuset datert 19.02.2020, utgave nr. 3

Leveransebeskrivelse parkering datert 17.06.2020, utgave nr. 5

Detaljreguleringsplan 2013102 godkjent 18.04.2016, samt planutsnitt datert 04.05.2018

Utenomhusplan datert 12.09.2017

Forslag til vedtekter for Høyhuset og Bygården og budsjett utarbeidet av Bate, samt vedtekter for Møllekvartalet felles

Kjøkkentegning med leveranse

Baderomstegning med leveranse

Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser datert 10.03.2021

Bustadoppføringsloven

Eierseksjonsloven

## OPPDRAKSANSVARLIG

---

Megler Jan Einar Thesen

Tittel Regionsjef Sandnes / Eiendomsmegler MNEF

Telefon 91 70 35 33

**EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS**

Adresse Elvegt. 23, 4306 SANDNES

Telefon 915 02070/02070

Telefaks 51 66 39 25

Org.nr. 958427700 M

e-post: jan.einar.thesen@em1.no

[www.eiendomsmegler1.no](http://www.eiendomsmegler1.no)

Oppdragsnummer 40130684

Oppdatert dato 14.06.2021

