

GAUSEL



5 lekre eneboliger i tegl tegnet av SjoFasting

- Solrikt og med nydelig utsikt - Høy standard

Prosjektet består av 5 store, innholdsrike eneboliger med moderne og praktfull arkitektur tegnet av SjoFasting Arkitekter. Arkitekturen betegnes av moderne uttrykk med flate tak og store vindusflater. Det vil bli brukt materialer som glass, sorte panel/beslag og sort teglstein, alt i meget god kvalitet. De store, åpne vindusflatene gir en sømløs overgang mellom ute og inne. Terrasser på to sider for å kunne nyte både morgensolen over Lifjell og kveldssolen mot Gauseltoppen.

Prosjektet harmonerer meget godt med omgivelsene og eneboligenes optimale plassering i terrenget gir bra med lys, sol og utsikt til hver enkelt bolig. Kvalitet og varighet har gjennomgående vært svært viktig i valg av materialer og løsninger.



Fra arkitekten

V Gausel utgjør 5 innholdsrike eneboliger med et moderne, men samtidig tidløst uttrykk.

Arkitekturen fremstår bestandig, utført i solide og vedlikeholdsfrie kvalitetsmaterialer. Tegl, metall og store vindusflater dominerer, og legger seg fint i den grønne skråningen mot Gandsfjorden.

De store, åpne vindusflatene gir en sømløs overgang mellom ute og inne, og utsikten mot fjorden og Lifjell er storslått også fra takterrassen. Samtidig ivaretas det private med solide vegger og gjennomtenkte plasseringer av uterom i hagen.

Det har vært viktig å trekke utsikten og lyset så langt inn i volumet som mulig. Dette gjøres ved gjennomgående oppholdsarealer, samt et sentralt atrium som kaster lys inn i kjernen av boligen. I tillegg til lys, så gir atriumet et ekstra uterom til boligen som kan beplantes og danne et frodig omdreiningspunkt i hjemmet.

Boligens funksjoner samles om dette senteret, og henvender seg ut mot omgivelsene, sol og utsikt. Generøse og varierte oppholdsarealer og uterom, praktiske løsninger og muligheter for privatliv er gjennomgående - et perfekt utgangspunkt for et moderne familieliv eller en trygg alderdom.

Jonas Roalsø
M.Arch MNAL
Sjo Fasting



Høydepunkter

- Innholdsrike boliger med åpne løsninger hvor stuer og kjøkken ligger i 2. etasje i direkte tilknytning til uteområder på to sider og nydelig utsikt.
- Det er blant annet 3 soverom med mulighet for 4 eller 5 og 2(3) bad i boligen, samt tilrettelagt for egen praktikantdel/hybel med separat inngang i underetasjen.
- Rause takhøyder på 2,6 meter i begge etasjer.
- Eksklusivt atrium som gir lys mellom etasjene.
- Kjøkken levert av Schmidt med integrerte hvitevarer fra Siemens.
- Vannbåren varme i hele første etasje og på bad i andre etasje.
- Flott heltre parkett fra Boen type Animoso live pure transparent.
- Gasspeis type Faber Matrix Linear med felles nedgravd tank.
- Opparbeidet uteområder med ferdigplen, beplantning, støpt dekke i carport og belegningsstein i gårdsrom.



Beliggenhet

Disse praktfullt beliggende eiendommene ligger i et meget veletablert og attraktivt boligområde på en flott del av Gausel. Området er preget av villabebyggelse. Alle boligene får flott utsikt fra oppholdsetasjen over området, Lifjell og Gandsfjorden. Her bor man i umiddelbar nærhet av skoler (gangavstand til Gausel og den britiske skolen), barnehager og offentlig kommunikasjon.

Det er for øvrig kort vei inn til byen, så vel som flotte tur- og friluftsområder. Eiendommen ligger få minutters gange fra Gauselstranden og Fritidsgården i motsatt retning.

Offentlig kommunikasjon:
Området er meget bra hva gjelder muligheter for offentlig kommunikasjon. Her går det buss i begge retninger flere ganger i timen like nedenfor boligene. Gausel stasjon, som tar deg mot Stavanger eller Jæren, ligger 3-4 minutter unna.



Byggebeskrivelse

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. For øvrig skal offentlige lover og forskrifter legges til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne byggebeskrivelse som er retningsgivende.

KONSTRUKSJON

Bygningene oppføres i bindingsverk på grunnmur av betong. Fasadene blir hovedsakelig kledd med mørk teglstein Steenfabriek Klinkers Oud Caberg 240x100x40mm og sort matt alu-/kompositttplater. Takene tekkes med asfalt-membran eller tilsvarende, 2 og/eller 3-lags vinduer fra Nordan med farget karm/foring innvendig og vedlikeholdsreduserende aluminiumsbeslag utvendig, i en sort farge. Husene bygges iht. energikravene i «TEK 17».

STANDARD INNVENDIG I HUSENE

GULV

Alle gulv leveres med en-stavs eikeparkett fra Boen, type Animoso live pure transparent (hvitpigmentert eik), med unntak av entré, bad, wc og vaskerom som får fliser mørk grå, størrelse 60x60 cm på gulv, matt hvite 30x60 cm på vegg (i dusjsoner) og mørk grå størrelse 5x5 cm på gulv (i dusjsoner).



VEGGER

Innvendige vegger av tre- og stålstendere kledd med gips. Øvrige vegger leveres med sparklede gipsplater malt i farge «ren hvit» NCS S0500. Dette gjelder også øvrige vegger med unntak av dusjsone på bad, wc og vaskerom.

HIMLINGER

Gipshimlinger malt hvite. Himlingshøyde blir ca. 260 cm i begge etasjer. Noen underetasjer får meget god takhøyde. Noen rom kan få lavere himlingshøyde pga. rør- og ventilasjonsføringer (vaskerom, bad etc.).

TRAPPER

Innvendige trapper i eik eller tilsvarende utførelse.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredninger fra Schmidt. Hvitevarer fra Siemens. Se egne tegninger for omfang og eksakt leveranse av innredning og hvitevarer.

INNGANGSDØRER

Hovedinngangsdører levert av EGE, med utvendig liggende eik heltre panel med dobbelfals profil og ca. 70 cm bordbredde. Innvendig eik heltre karm og glatt eik finér på dørblad. Dør fra carport til husene og dør til «hybel» leveres i glatt, stilren utførelse i mørk farge. Terrasse-/skyvedører leveres av vindusleverandør i samme utførelse som vinduer.

En-stavs eikeparkett fra Boen, type Animoso live pure transparent



INNVENDIGE DØRER
Kompakte dører i glatt utførelse i farge «ren hvit» (S0500), med stål dørvridere. Dørene leveres hovedsakelig med flate terskler av eik.

FOT-/DØRLISTER
Alle utforinger og gerikter rundt vinduer og dører leveres i glatt, stilren utførelse farge «ren hvit» (S0500). Fotlister av eik.

ELEKTRISK
Installasjonene blir utført av autorisert installatør etter gjeldene forskrifter og normer (NEK 400-2010). Se egen elektrobeskrivelse. Brannslokningsutstyr leveres i henhold til forskrift.

SANITÆR
Se egne tegninger for omfang og eksakt leveranse. Blandebatterier fra Grohe eller tilsvarende og dusjvegger i herdet glass iht. sanitærbeskrivelse. Vegghengte keramiske toaletter i farge hvit.

OPPVARMING/VENTILASJON
Vannbåren gulvvarme er hovedoppvarmings-kilde. Gulv i boligens 1. etasje og 2. etasje (på bad) får gulvvarme. Det leveres med inneklimasentralen Nibe F750 med Sam40 tilleggsmodul, som er kombinert avtrekks-varmepumpe, ventilasjon, vannbåren varme og varmt tappevann.
Det blir installert gasspeis av typen Faber Matrix Linear 105x40cm fra Stavanger Varmesenter (se egen beskrivelse) og felles gassforsyningsanlegg fra Norsk Gassnett (se egen avtale).

TV / INTERNETT / TELEFON
Det legges trekkrør for kabler til TV/bred-bånd. Eventuell tilknytning og abonnement medfølger ikke i handelen.



Inneklimasentralen Nibe F750

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG
Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke komplett inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensikts-messig og nødvendig. Plassering og størrelser på horisontale og vertikale føringsveier og sjakter kan bli endret i bygge-perioden. Det samme gjelder innvendige veggtykkelser og himlingshøyder.

UTEAREALER / TOMT
Opparbeidet med plen og beplantninger, iht. utomhusplan fra arkitekt. Gårdsrom foran garasje/carport og platting foran inngang til hybel legges med gråmix belegningsstein.

CARPORT / BODER
Gulv: Betongdekke

TILVALGSMULIGHETER
Avhengig av byggearbeidenes fremdrift har kjøper mulighet til å påvirke standarden på sin bolig iht. Bustadoppføringslova.

FORBEHOLD
Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensikts-messige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, uten å forringe den generelle standard.



Faber Matrix Linear 105x40cm fra Stavanger Varmesenter

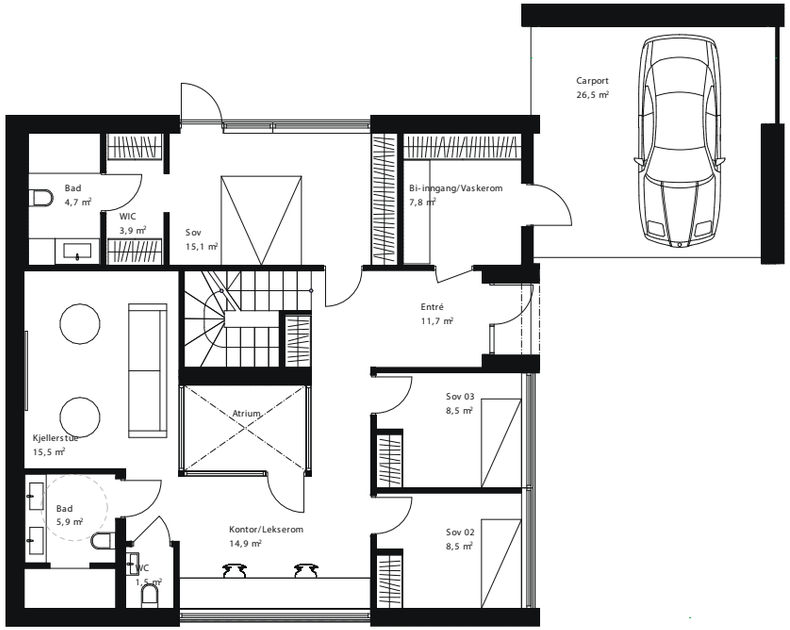


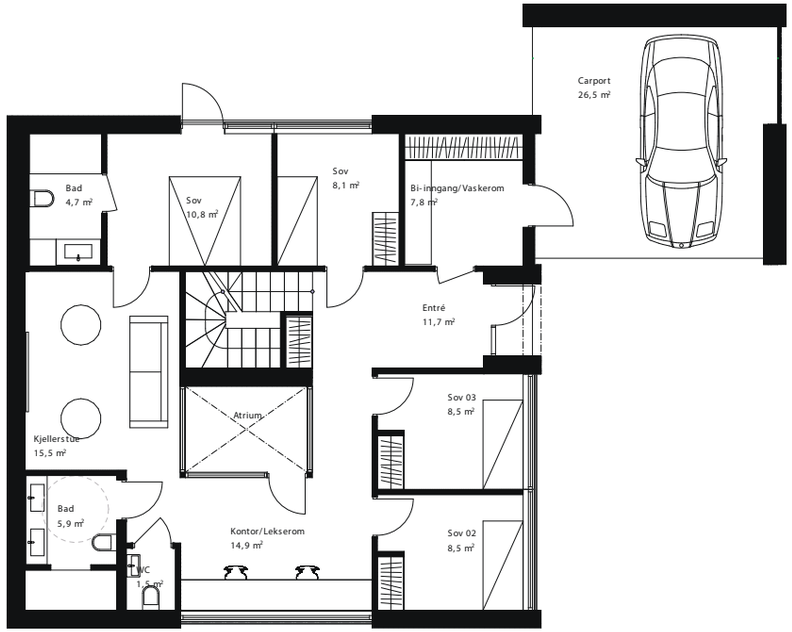
Utomhusplan, takplan, tomteinndeling og høydeforskjell



Alternative planløsninger

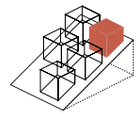
I V Gausel kan du velge mellom disse forskjellige løsningene i første etasje.

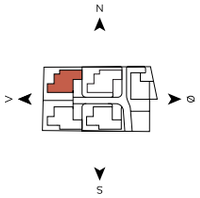




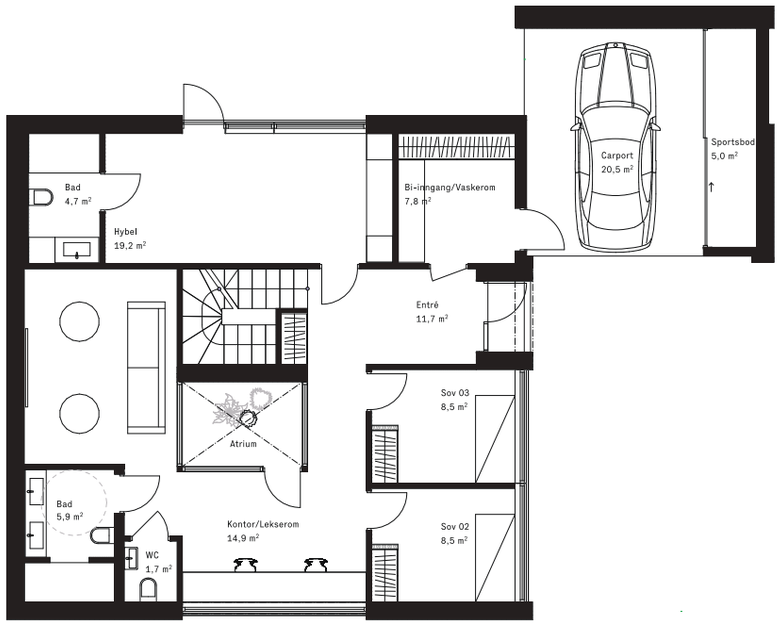
Her vises Bolig A som eksempel

Bolig A

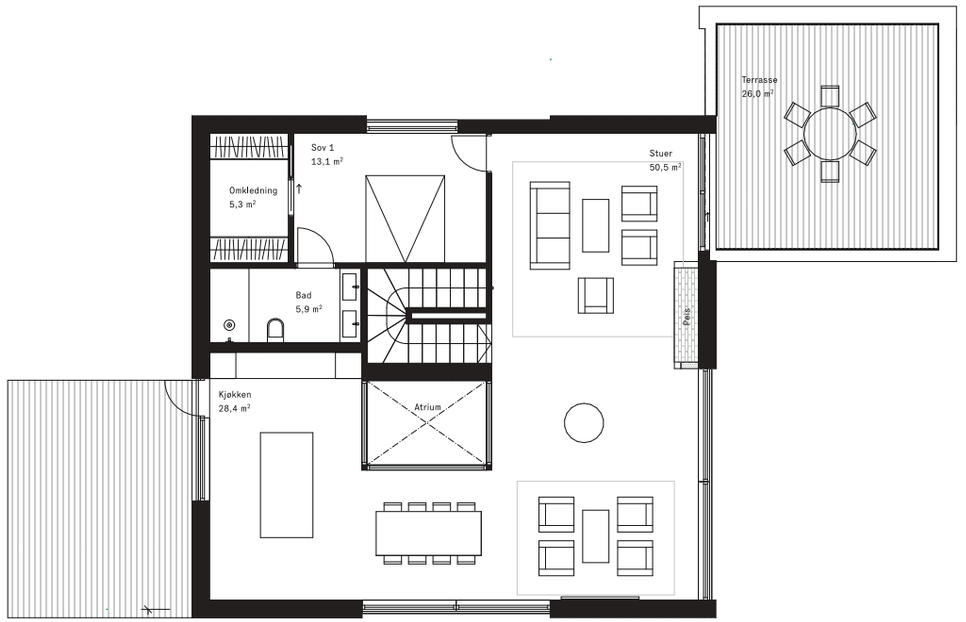




1. etasje

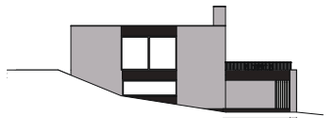


2. etasje

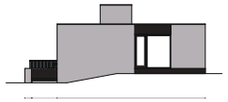




Ø



S



V



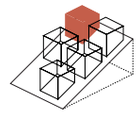
N

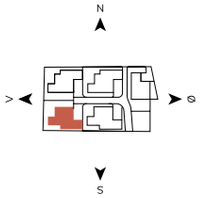
SOLGT

Bolig A

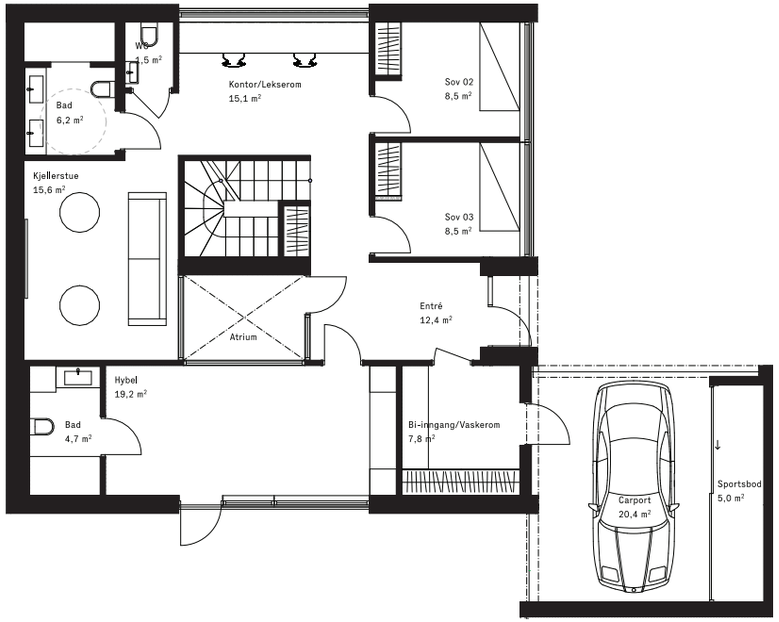
BRA ca. m2 inkl. carport:	249 m2
P-rom ca. m2:	222 m2

Bolig B

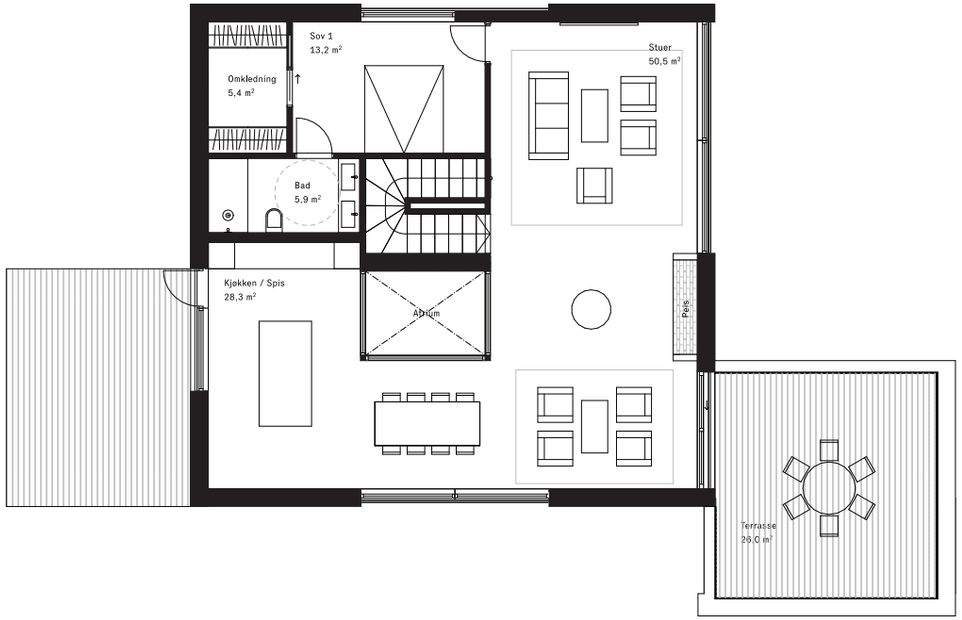




1. etasje

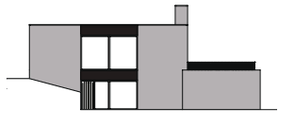


2. etasje

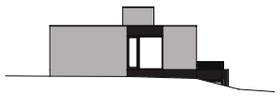




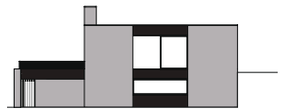
Ø



S



V



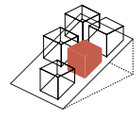
N

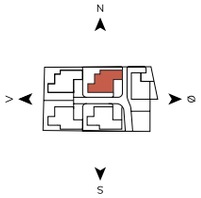
SOLGT

Bolig B

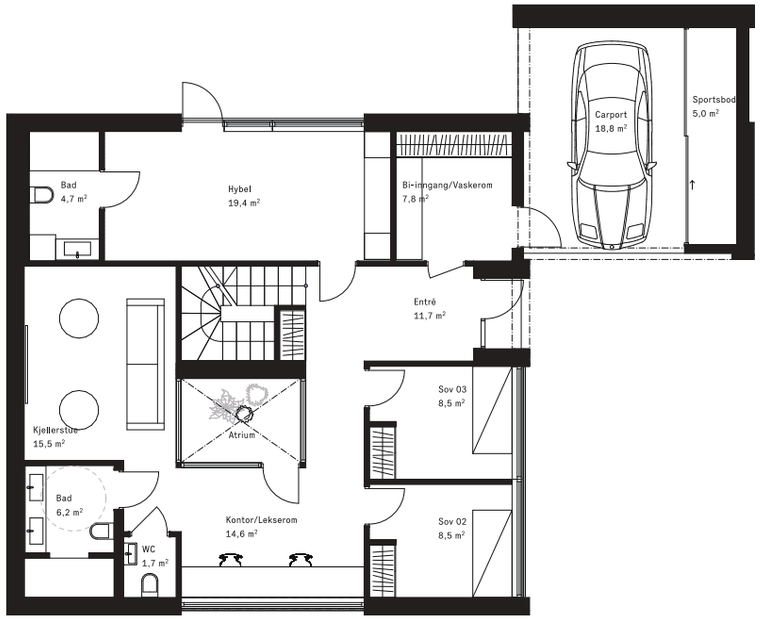
BRA ca. m2 inkl. carport:	249 m2
P-rom ca. m2:	222 m2

Bolig C





1. etasje

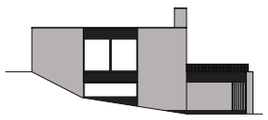


2. etasje

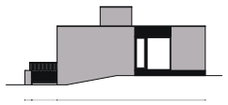




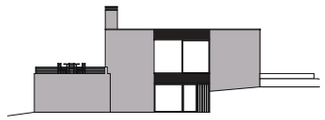
Ø



S



V



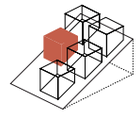
N

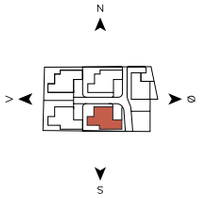
SOLGT

Bolig C

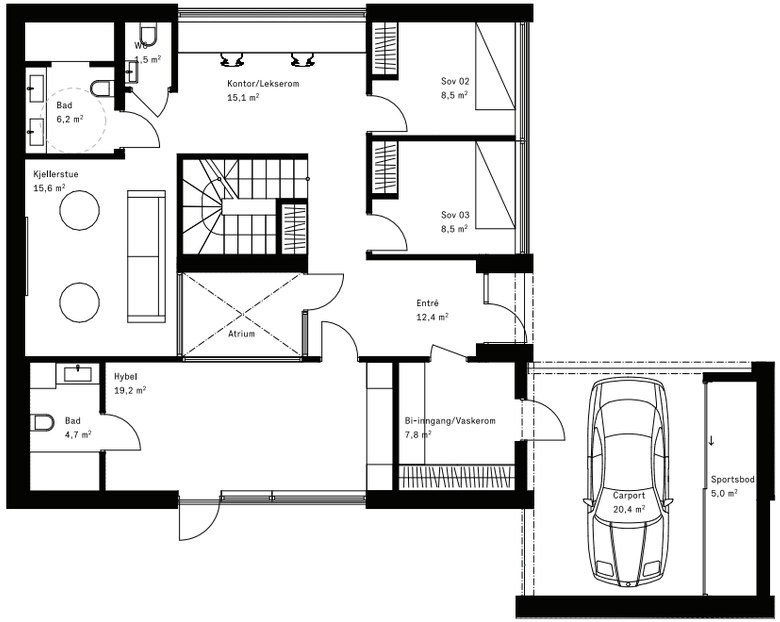
BRA ca. m2 inkl. carport:	247 m2
P-rom ca. m2:	222 m2

Bolig D

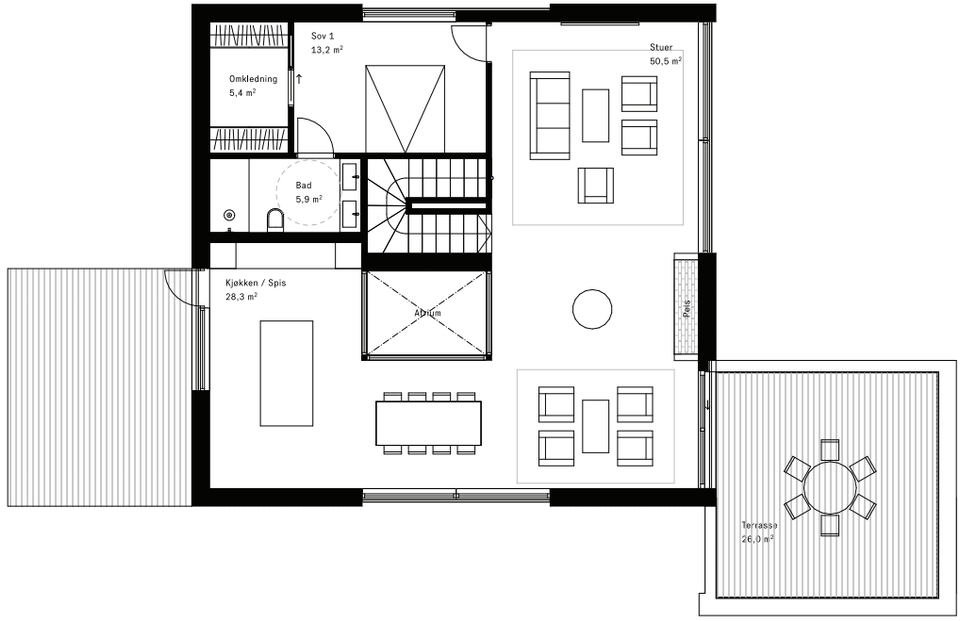




1. etasje

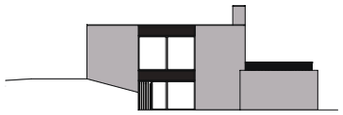


2. etasje

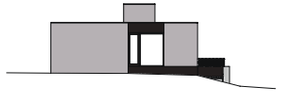




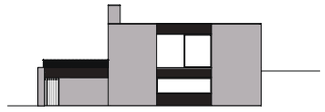
Ø



S



V

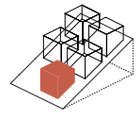


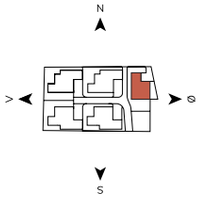
N

Bolig D

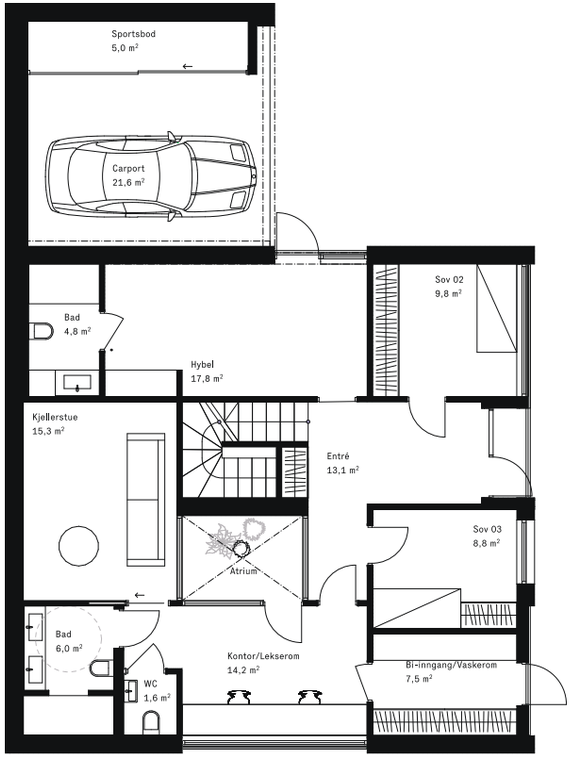
BRA ca. m2 inkl. carport:	249 m2
P-rom ca. m2	222 m2
Pris nøkkelferdig:	10.400.00,-
Dokumentavgift	
Inkl. alle omkostninger:	10.453.670,-

Bolig E

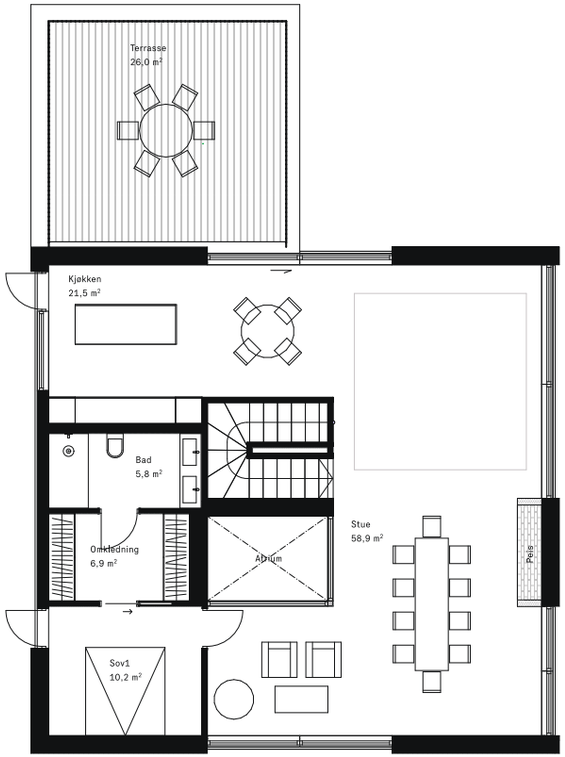


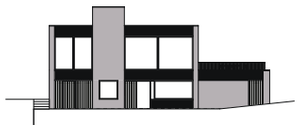


1. etasje

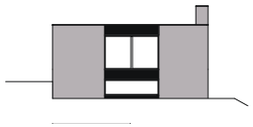


2. etasje

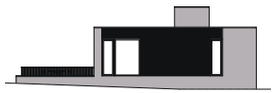




Ø



S



V



N

Bolig E	
BRA ca. m2 inkl. carport:	249 m2
P-rom ca. m2:	222 m2
Pris nøkkelferdig:	10.600.000,-
Dokumentavgift	
Inkl. alle omkostninger:	10.653.670,-

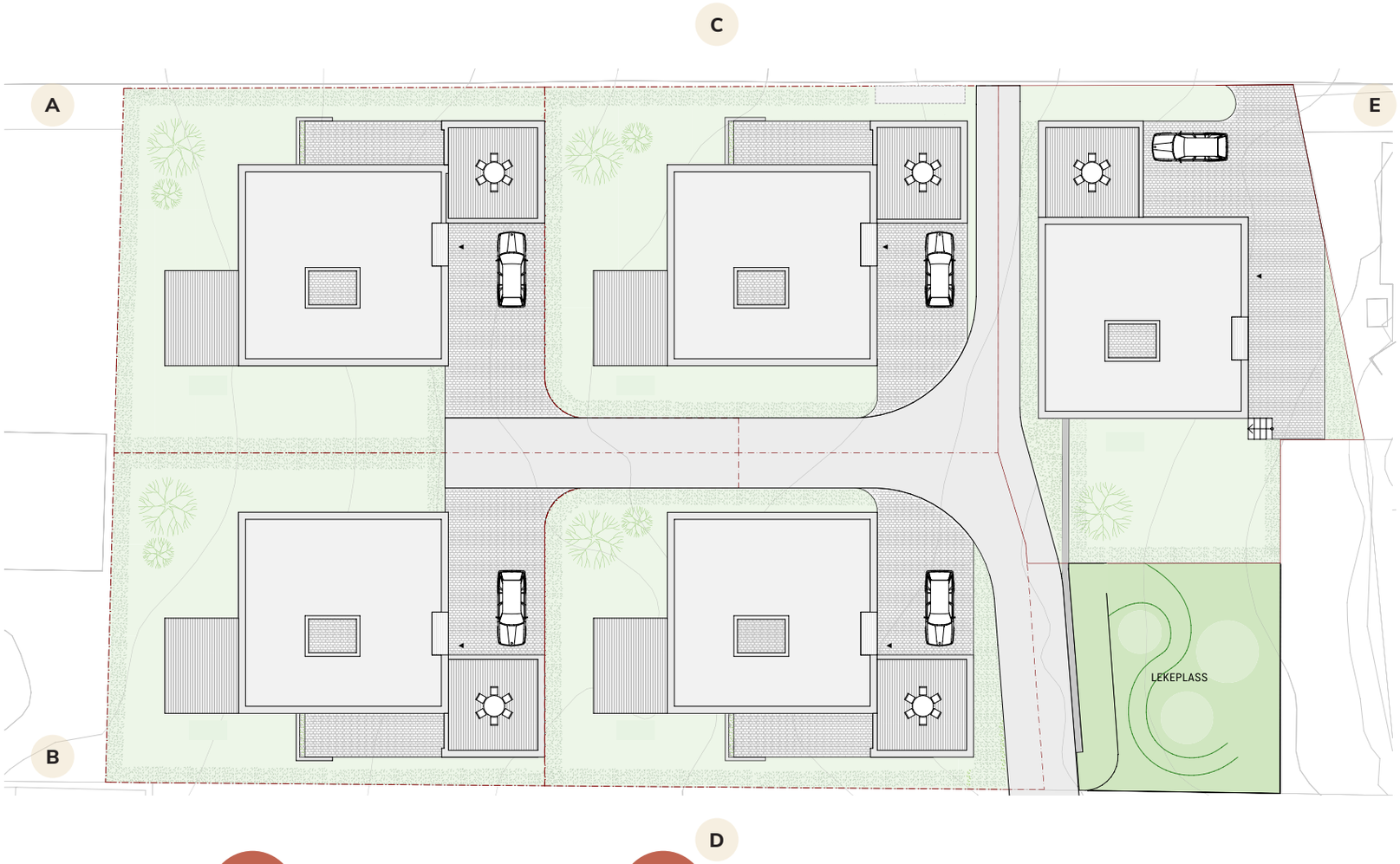


GAUSEL

Prisliste

Dykjelbakken 6

Stavanger, Gausel



Bolig A

SOLGT

BRA ca. m2 inkl. carport:	249 m2
P-rom ca. m2:	222 m2

Bolig B

SOLGT

BRA ca. m2 inkl. carport:	249 m2
P-rom ca. m2:	222 m2

Bolig C

SOLGT

BRA ca. m2 inkl. carport:	247 m2
P-rom ca. m2:	222 m2

Bolig D

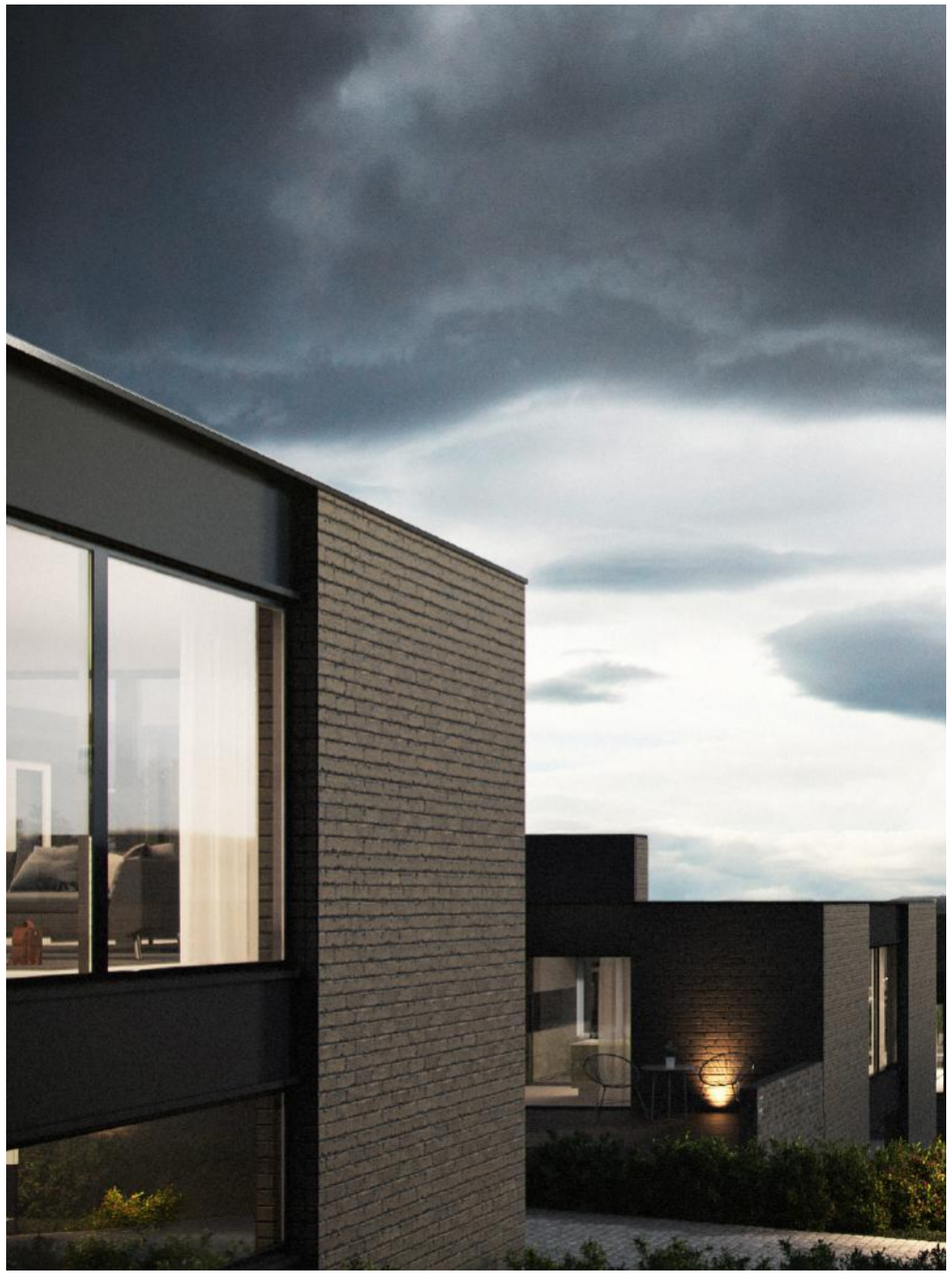
BRA ca. m2 inkl. carport:	249 m2
P-rom ca. m2:	222 m2
Pris nøkkelferdig:	10.400.00,-
Dokumentavgift	
Inkl. alle omkostninger:	10.453.670,-

Bolig E

BRA ca. m2 inkl. carport:	249 m2
P-rom ca. m2:	222 m2
Pris nøkkelferdig:	10.600.000,-
Dokumentavgift	
Inkl. alle omkostninger:	10.653.670,-

Alle arealer som er oppgitt er ca. arealer. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor boligens omsluttede 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: 0,-
Før overtakelse: kjøpesum + omkostninger

Hele kjøpesummen betales ved overtakelse av boligen. Egne regler for egeninnsats, se eget punkt.
Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse 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.

Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.

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

Finansieringsbevis på hele kjøpesummen **skal** leveres senest 14 dager etter kontraktsignering.

FAST PRIS
Ingen indeksregulering.

OMKOSTNINGER
Omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi (2.100.000,-) kr. 52.500,-

Tinglysning skjøte	kr. 585,-
Tinglysning pantobligasjon	kr. 585,-

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.

OVERTAKELSE
Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til: 12 mnd. etter at
a) selgers forbehold er bortfalt.
b) forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.
Overtakelsen forutsetter at alle tilvalg samt produksjonsskjema er avklart og signert innen 50 dg etter signert kontrakt og forbehold(ene) er bortfalt. For de som velger å utføre egeninnsats blir tidspunkt for overtakelsen forlenget med 2 mnd (forutsetter at kjøper gjør egeninnsatsen innen de 2 mnd hvis ikke kan overtakelsen blir forlenget ytterligere.

SELGERS FORBEHOLD
Det tas forbehold om godkjent rammetillatelse og igangsettingstillatelse innen 31.03.2021 fra Stavanger kommune.

Selgers forbehold skal være avklart innen kjøper gis anledning til å trekke seg dersom det blir mer en 10% arealavvik på tomtestørrelse og 5 % på BRAareal bolig inkludert carport.

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

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 majure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

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
Navn: NSE Bolig AS
Adresse: Finnestadsvingen 32, 4029 Stavanger
Org.nr: 916 607 709

ADRESSE
Dykjelbakken 6, 44032 Sandnes

REGISTERBETEGNELSE
Gnr. 14, bnr. 145 i Stavanger kommune

Alle boliger vil bli medeier i realsameie for vei og lekeplass.

AREALANGIVELSE
Alle rom er p-rom foruten bod og atriet.

Arealene i brosjyren og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette angir boligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for ev. innvendig bod, uten fradrag for sjakter. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor boenheten, eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse. Da de oppgitte arealene i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført areal.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 28.06.2019
Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.

INNHOLD
Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

STANDARD
Se leveransebeskrivelse fra selger.

ANTALL SOVEROM
3 (4-5) soverom.

ETASJE
Første og andre etasje.

EIERFORM
Selveier.

BOLIGTYPE
Prosjektert enebolig.

BYGGEMÅTE
I henhold til gjeldende tekniske forskrifter.

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

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

Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

PARKERING/GARASJE
Parkering i carport og på egen eiendom.

BYGGEÅR
Forventet ferdigstilt 4. kvartal 2021.

PRIS
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 side 22.

TILVALG
Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI
Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse.
Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

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

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR
Boligene leveres med trekkerør til fiber fra Lyse. Kjøper påtar seg kostnaden med tilkobling og blåsing av fiber inn til 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.

OVERTAKELSE

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 boligen 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.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, 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.

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med velforeningsstyre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at velforeningens 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.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.
Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen.
Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

OPPVARMING

Elektrisk, vannbåren varme i hele første etasje og bad. Samt gasspeis tilkoblet felles gassforsyningsanlegg for boligene. Månedlig abonnement på gass er ca. 250,- for nettleie + personlig forbruk, med avtaletid 20 år. Prisen kan indeksreguleres av leverandør. Kjøper plikter å inngår avtale med Norsk Gassnett for leveranse av gass. Se egen avtale.

ADGANG TIL UTLEIE

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Boligen er tegnet med hybel. Det er et generelt krav om Radonmåling ved utleie av bolig.

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.

HEFTELSER/SERVITUTTER

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 noen heftelser tinglyst på tomtens grunnboksblad. Dette er heftelser som opprinnelig er tinglyst på utgangseiendommen, og som vil bli overført til senere utskilte eiendommer/seksjoner.

27.08.1940 - Dokumentnr: 1898 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:14 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1964 - Dokumentnr: 6176 - Erklæring/avtale
VEGVESENETS BETINGELSER VEDTATT
Gjelder denne registerenheten med flere
27.08.1940 - Dokumentnr: 301898 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:14 Bnr:74

13.09.2019 - Dokumentnr: 1076354 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:14 Bnr:1790
Elektronisk innsendt

Selger innestår for at ingen av nevnte heftelser, som i hovedsak har historisk verdi, og som dessuten i hovedsak geografisk gjelder andre deler av utgangseiendommen (Gnr 62 Bnr 128) enn det som blir fradelte fra denne eiendommen, har negativ betydning for utøvelse for kjøpers eierbeføyelser som eier av en seksjon.

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.

Pliktig medlemskap i velforening kan bli tinglyst.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Reguleringsplan for utbygging er vedtatt

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

AVBESTILLING

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

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

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

AVTALEBETINGELSER

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

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

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

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

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

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 50.000,-. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

DETALJPROSJEKTERING

På salgstidspunktet er prosjektet ikke ferdig 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 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/entré/hall nedsenket for å skjule tekniske anlegg/føringer.

Justeringer som beskrevet over berettiger ikke endring av kjøpesummen så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker boligen negativt mht. rom, funksjon og kvaliteter. Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endring av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Plantegningene er i skalert målestokk. De må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme.

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav i Norsk Standard NS3420 3, utgave etter NBI-byggdetaljblad «520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige overflate for utførelse». Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

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, 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 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 tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

GARANTIER

For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47.

Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

ENERGIMERKING
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 tilfredstiller byggeforskriften i dag, vil normalt få C eller D. Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse.

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
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 Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

VERDIVURDERING
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

INFORMASJON TIL SALGSOPPGAVEN/ 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 prospekt og prisliste.

VEDLEGG
- Tegninger
- Byggebeskrivelse datert 22.06.2020
- Utenomhusplan
- Elektroleveranse
- Kjøkken datert 15.05.2020 og 3D-tegning datert 29.05.2020
- Leveranse oppvarming
- Avtale om gassleveranse
- Baderomsleveranse
- Grunnbok
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Bustadoppføringslova

OPPDRAGSANSVARLIG
Megler Fredrik Simonsen
Eiendomsmegler MNEF
Telefon 922 82 200

EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS
Adresse: Breidablikkveien 3A, 4017 Stavanger
Telefon 922 82 200
Org.nr.
e-post: fredrik.simonsen@em1sr.no
www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer 2206205045
Oppdatert dato 22.06.2020