

# Bogafjell, delfelt B6

## 5 rekkeboliger

25.01.2017

Bolig	BRA Ca m2	P.rom Ca m2	Str. Tomt Ca.m2	Kjøpesum Forutsatt egeninnsats:	Kjøpesum inkl omk.	Status
Bolig A	144,4m2	140,9m2	359m2	3 557 000,-	3 585 506,-	
Bolig B	156,4m2	152,0m2	208m2	3 657 000,-	3 685 506,-	
Bolig C	144,4m2	141,7m2	235m2	3 557 000,-	3 585 506,-	
Bolig D	156,4m2	152,0m2	208m2	3 657 000,-	3 685 506,-	
Bolig E	144,4m2	141,1m2	243m2	3 557 000,-	3 585 506,-	

### **Egeninnsats alle boligtyper:**

Prisen oppgitt ovenfor er klar for egeninnsats, altså uten gulvlegging, sparkling og maling i tørre rom. Våtrom blir gjort ferdig av utbygger. Ferdig bolig ihht. beskrivelse får et pristillegg på kr 130 000,-

Dersom innvendig maler og gulvarbeid i tørre rom trekkes ut fra leveransen må forbruker sørge for alle materialleveranser og arbeid i tilknytning til sparkling av gulv, vegger, tak/maling/tapetsering/gulvleveranse. Avretting av gulv må utføres av forbruker før gulvlegging.

### **Betalingsbetingelser:**

Ved kontraktinngåelse : 10% av kjøpesum  
 Før overtakelse : 90% av kjøpesum + omkostninger.  
 (en gjør oppmerksom på at ved egeninnsats fra kjøper må 90 % av kjøpesummen innbetales når kjøper starter på egeninnsatsen)

### **Omkostninger:**

Omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift av tomteverdi 2,5% av :

kr. 1.090.000,-

kr. 27.250,-

Tinglysingsgebyr skjøte

kr 525,-

Attestgebyr

kr 206,-

Tinglysing pr. pantobligasjon

kr . 525,-

**Indeksregulering.**

Ingen indeksregulering. Fast pris.

**Innflytting**

Oppstart september 2017. Byggetid 1 år.

(For de som velger å utføre egeninnsats blir tidspunkt for overtakelse forlenget med 4 mnd, forutsatt at egeninnsatsen utføres innen 2 mnd)

ADRESSE

---

Bogafjell G5 delfelt B6 5 rekkehus, 4324  
SANDNES

### REGISTERBETEGNELSE

---

gnr. 50, bnr. 88 i Sandnes kommune  
Eiendommen kan bli fradelt hovedbruket, og  
hver bolig vil bli tildelt eget målebrev og  
adresse

### AREAL

---

Bruksareal: fra ca. 144,4 til ca. 155,4 kvm  
P-rom: fra ca. 140,9 – 152 kvm

Arealberegningene er foretatt av  
arkitekt/utbygger og er oppmålt etter  
tegninger datert 24.10.17, sist rev 04.01.17

Arealene er oppgitt som ca areal, og nøyaktig  
areal vil først bli klart etter byggets  
ferdigstillelse. Kjøper må finne seg i avvik  
opptil 5 % uten å ha noe krav mot selger.

Arealberegningene er angitt i henhold til  
Veileder for NS3940. Rom defineres etter  
forutsetningen som er lagt til grunn på  
tegningene. Arealene er å betrakte som  
omtrentlige ca. areal hvor avvik kan  
forekomme på sluttproduktet.

### INNHold

---

Se tegning på den enkelte bolig.

### STANDARD

---

Se leveransebeskrivelse fra utbygger

### ANTALL SOVEROM

---

3-4

### ETASJE

---

2-3

### EIERFORM

---

Selveier

### BOLIGTYPE

---

Prosjektert rekkehus

### BYGGEMÅTE

---

TEK, versjon 15

### TOMT

---

Kjøper få målebrev på sin tomt.

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

Gangveier og øvrige arealer som ikke er hage  
leveres oppgruset.

Hagearealet leveres maskinplanert med  
stedlige masser.

Se også utomhusplanen for prosjektet.

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

### PARKERING/GARASJE

---

Carport på egen tomt

### BYGGEÅR

---

2017/2018

### PRIS

---

Spesifisert prisliste på den enkelte enhet, se  
side 1.

### OMKOSTNINGER

---

Se side 1

Det tas forbehold om endringer av avgifter og  
gebyrer.

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

### BETALINGSBETINGELSER

---

10% innbetales ved kontrakt, dog tidligst når  
det foreligger garanti etter  
Bustadoppføringslova § 12.

Resterende del av kjøpesum samt  
omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.  
(Finansieringsbevis på hele kjøpesummen skal  
innleveres senest 14 dager etter  
kontraktsignering).

Ved delinnbetaling av kjøpesummen kan beløpet fortløpende utbetales til utbygger/selger dersom han har stilt §47 garanti etter Bustadoppføringslova. Dette gjelder inntil 90 % av kjøpesummen. De siste 10% kan først bli utbetalt etter overtakelse.

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

### **TILVALG**

---

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

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

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

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

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

### **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.

### **OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER**

---

Kommunale avgifter fastsettes etter at boligen er ferdigstilt og blir fakturert eier. Kjøper plikter å betale avgifter fra overtakelsen.

### **LIGNINGSVERDI**

---

Vil normalt bli fastsatt etter ferdigstillelse/overtakelse

### **VEI, VANN OG AVLØP**

---

Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

### **INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR**

---

Det er tilrettelagt for bredbånd.

### **REGULERINGSFORHOLD**

---

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig

### **SELGER**

---

Rygehus Prosjekt AS

## OVERTAKELSE

---

Se prisliste side 2

Selger kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selger 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. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysning av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

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

Boligen skal overleveres i ryddet og byggerengjort stand.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen.

## UTOMHUSAREALER

---

Overtakelse av felles- og utearealer skal gjennomføres av selger og kjøper/sameiets

styre, og overtakelse kan skje uavhengig av dette.

Overtakelse kan ikke nektes av kjøper selv om utenomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelsen skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. 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 tilbakehold gjelder også for de forhold som eventuelt 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

---

Gulvvarme på bad og i vaskerom  
Pipe med ovn.

## ADGANG TIL Utleie

---

Utleie før 3 år etter brukstillatelse er gitt er ikke tillatt uten eventuelt samtykke fra Sandnes Tomteselskap

## 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.

### **HEFTELSE OG SERVICUTTER**

---

Se grunnboksutskrift

Pliktig medlemskap i stedets velforening.

Salg eller utleie før 3 år etter brukstillatelse er gitt er ikke tillatt uten eventuelt samtykke fra Sandnes Tomteselskap

### **RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER**

---

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

### **OFFENTLIGE FORBEHOLD**

---

Prosjektet er rammegodkjent av Sandnes kommune.

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

### **SELGERS FORBEHOLD**

---

Selgers tar forbehold om følgende for gjennomføring av kontrakten:

- offentlig godkjenning av prosjektet
- at det selges 3 av 5 boliger innen 1.5.2017

- om endringer i merverdiavgift
- om endringer av dokumentavgift og tinglysingsgebyr
- om retten til å endre priser på usolgte enheter uten varsel
- om mindre justeringer av bruksarealet BRA

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.

### **AVBESTILLING**

---

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

### **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 entreprenør og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

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

Kjøper skal ikke betale inn noen del av kjøpesummen før § 12 garanti er stillet. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på nye eier.

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

### **EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN**

---

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger kan betinge seg et administrasjonsgebyr

### **ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER**

---

Selger forbeholder seg retten til å justere prisen på usolgte enheter, eller eventuelt leie disse ut.

### **ANNEN INFO**

---

Prosjektet retter seg mot forbrukere som skal å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne det. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen normalt bli gjennomført etter avhendingslovens bestemmelser, lov av 3. juli 1992 nr. 93.

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. Energikarakter B, oransje oppvarmingskarakter

### **KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT**

---

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler før avtale om kjøp av bolig inngås.

### **VEDLEGG**

---

Tegninger datert 24.10.17, sist rev 04.01.17  
Leveransebeskrivelse datert 27.12.16  
Romskjema datert 27.12.16  
Kjøkkentegninger datert 08.11.16  
Illustrasjon baderomsinnredning datert 08.11.17  
Situasjonskart datert 27.12.17  
Utomhusplan datert 24.10.17, sist rev 04.01.17  
Energiattest datert 11.01.17  
Matrikelbrev datert 23.11.16  
Reguleringsplan med bestemmelser godkjent 17.11.15  
Søknadsskjema og regelverk

### **BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE**

---

Regelen om akseptfrist kl. 12 dagen etter siste annonserte visning gjelder ikke for profesjonelle.

Se for øvrig rettledning på kjøpsbekreftelsen.

### **FINANSIERING**

---

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en flink 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 god forsikringsrådgiver.

### **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.

#### **OPPDRAKSANSVARLIG**

---

EiendomsMegler1 Nybygg Sandnes  
Telefon 92 06 23 08

Oppdatert dato 25.01.2017

#### **EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS**

Elvegt. 23

4306 SANDNES

Telefon 51 60 44 44

Telefaks 51 66 39 25

Org.nr. 958427700 MVA

e-post: [janne.bore@em1.no](mailto:janne.bore@em1.no)

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



## Bindende kjøpsbekreftelse på eiendommen

### Kjøpsbekreftelse

Bogafjell G5 delfelt B6-B7 rekkehus, 4324 SANDNES.  
gnr. 50, bnr. 87 i Sandnes kommune.  
Oppdragsnummer: 40170028 / Janne Bore

Kjøpesum ihht prislister kr \_\_\_\_\_

Skriver kroner \_\_\_\_\_ 00/100

(I tillegg kommer omkostninger ihht. salgsoppgaven. Event. andel fellesgjeld kommer i tillegg.)

Eventuelle forbehold

### Finansieringsplan

Lån i	v/	tlf	kr
Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i	v/	tlf	kr
Jeg / vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1		Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Jeg / vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1		Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. 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

Budgiver 1		Budgiver 2	
Navn		Navn	
Person nr.		Person nr.	
Tlf	Mobil	Tlf	Mobil
E-post		E-post	
Adresse		Adresse	
Postadr.		Postadr.	
Sted	Dato	Sted	Dato
Underskrift		Underskrift	
<b>Budgiver 1:</b> Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)		<b>Budgiver 2:</b> Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)	
<div style="border: 1px solid black; height: 100px;"></div>		<div style="border: 1px solid black; height: 100px;"></div>	