

## **NØKKELINFORMASJON OM PROSJEKTET**

Vi har gleden av å presentere Fjordhøyden – kun 13 lekre leiligheter med meget gjennomtenkte planløsninger og romslige, vestvendte balkonger i skråningen fra Austrått mot Sandnes sentrum. Fjordhøyden er et eksklusivt prosjekt med få leiligheter pr bygg.

Få enheter i hvert bygg, hvilket tilfører prosjektet en ekstra kvalitet. Her får du en god tilværelse hvor du slipper følelsen av å bo trangt, samtidig som et lite antall også gir deg en større mulighet til å bli kjent med dine nye naboer, og potensielt skape nye vennskap.

I Fjordhøyden har du akkurat passe avstand til naboer, til bykjernen og til naturområder. Å bo i Fjordhøyden vil gi deg en fantastisk frihet!

Leilighetene og planløsningene er nøye planlagt med tanke på deg som skal bo der - uansett hvem du er. Leilighetene vil ha eneboligkvaliteter – vi nevner bla. grovkjøkken/støtteri, romslige terrasser – de aller fleste med putebod, gjesterom/kontor samt egen master avdeling med soverom, omkleddingsrom og privat bad.

Prosjektet ligger vakkert plassert på høyden mot Austrått, kun få minutters gange fra sentrum. Tenk deg en hverdag hvor du har alt i nærheten.

Du er nær byen, naturen, butikkene og i tillegg vil flere av leilighetene få en nydelig med utsikt mot fjorden – du kjenner på livets gode sider når du bor på Fjordhøyden. Denne drømmen kan bli din.

Å bo handler faktisk ikke bare om å bo – det handler om å leve.

## **HOVEDOPPDRAKSNUMMER**

33225006

## **ANSVARLIG MEGLER**

Cecilie Grimsrud  
mob.: 958 93 290  
E-post: [cecilie.grimsrud@emvest.no](mailto:cecilie.grimsrud@emvest.no)

## **MEGLER**

Nina Inman  
mob.: 934 04 720  
E-post: [nina.inman@emvest.no](mailto:nina.inman@emvest.no)

## **UTBYGGER**

Villa Høgh Utvikling AS, orgnr. 927 106 434

## **EIENDOMMENS ADRESSE**

Det er ikke fattet adressevedtak for prosjektet, men eiendommen får atkomst fra Høgevollsveien i Sandnes kommune. Eiendommen ligger på gnr.38, bnr. 8. Utviklingstomten har et samlet areal på ca.

1535 kvm. Endelige grenser og tomtestørrelse vil bli etablert etter kommunal oppmåling av grensene mot kommunalt areal.

## **PROSJEKTET**

Alle leilighetene er gjennomgående, dette skaper den åpne romfølelsen, og flere leiligheter får flott sjøutsikt. Alle leilighetene har romslig terrasse mot vest med gode solforhold.

Leilighetene får god standard med lyse enstavs parkettgulv, og moderne kjøkken fra kvalitetsleverandøren Svanekjøkken, lekre helflisede badrom og behagelig oppvarming fra vannbåren varme i radiatorer som er innebygget under stuevindu.

Det blir parkering for de fleste leilighetene i garasjeanlegg i kjelleren.

## **BELIGGENHET**

På høyden i Høgevollsveien, med panoramautsikt over Sandnes by og hele Gandsfjorden, kommer Fjordhøyden.

Fjordhøyden vil ligge i et etablert boligområde med gåavstand til sentrum, Maxi kjøpesenter og et havneområde i sterk utvikling med promenade langs bryggekanalen, offentlige fellesområder, restauranter mm.

Elveparken er et av disse, som med sine kafeer og butikker vil knytte sentrum enda nærmere Fjordhøyden.

Skal du reise med tog eller buss, så er det heller ikke mange minuttene dit. Her får du være både nær og tilbaketrukket.

## **ADKOMST**

Tomten ligger plassert i Høgevollsveien, på høyden fra sentrum, opp mot Austrått.

## **TOMTEFORHOLD**

Fjordhøyden oppføres på gnr.: 38, bnr.: 8 i Sandnes kommune. Tomtens totale areal utgjør ca. 1535 kvm.

Det endelige matrikelnummeret til hver leilighet vil bli tildelt ifb. Seksjoneringen av eiendommen i forkant av overtakelse.

## **EIERFORHOLD**

Selveier

## **BESKRIVELSE OG SALGSINFORMASJON**

Se vedlagt Leveransebeskrivelse og romskjema.

Leveransebeskrivelse redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt organisering av parkeringsanlegg.

## **AREALBEREGNING**

BRA: fra 48,1 m<sup>2</sup> til 100 m<sup>2</sup>. P-rom: fra 48,1 m<sup>2</sup> til 95,4 m<sup>2</sup>.

De oppgitte arealene i prislisten og på tegninger er BRA og P-rom og er i hht bestemmelsene i NS3940:2012. På plantegningene er det angitt et romareal som er nettoareal innenfor omsluttende vegger. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpige beregninger før detaljprosjektering. Mindre avvik kan forekomme.

P-rom er stue, gang, kjøkken, soverom, støtterom, omkleddningsrom og bad. Arealene er ikke kontrollert av megler.

## **INNHold OG STANDARD**

Leilighetene leveres nøkkelferdig med god kvalitet, vi kan blant annet nevne;

Følgende kvaliteter er inkludert i alle leiligheter:

- 1 stavs eikeparkett i oljet eik eller hvit natur
- Kvalitetskjøkken fra Svanekjøkken
- Helflisede baderom
- Vannbåren varme i radiator
- Elektrisk gulvvarme på baderom

Se for øvrig leveransebeskrivelse og romskjema for utdypende beskrivelse av kvaliteter. Ved eventuelle avvik er det leveransebeskrivelsen og romskjema som gjelder.

## **BYGGEMÅTE**

Bygningen er fundamentert på stedlige masser. Hovedbærekonstruksjoner i bygget er i betong. Fasadekledningen består av trekledning og fasadeplater i aluminium. (Alucabond).

Vegger mellom leiligheter skal tilfredsstillende lyd og brannkrav. Dette gjelder også vegger rundt vertikale sjakter. Skillevegger mellom leilighetene er i betong eller gips som behandles etter romskjema.

Himlinger utføres i gipsplater/betong i henhold til romskjema, sparklet og malt i hvit farge. Overgang mellom vegg og tak fuges. Kasser, nedforinger av himling og påføring av vegger utføres hvor dette er nødvendig.

Se leveransebeskrivelse og romskjema for ytterligere beskrivelse av leveransen.

## **REGULERINGSFORHOLD**

Tomten er regulert til boligformål med PlanID 2012127. Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligformål med tilhørende anlegg.

Detaljreguleringsplan kan fås ved henvendelse megler, eller på Sandnes kommunes hjemmeside.

## **VEI, VANN OG AVLØP**

Private anlegg frem til offentlig tilknytning.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold av den private delen av vei, vann og avløp, frem til offentlig tilknytning.

## **PENGEHEFTELSER**

Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner.

## **TINGLYSTE BESTEMMELSER / HEFTELSER**

Boligene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.

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

1108/38/8: 05.08.1829 - Dokumentnr: 900195 - Utskiifting Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1857 - Dokumentnr: 900012 - Bestemmelse om beiterett Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1877 - Dokumentnr: 900016 - Utskiifting Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1884 - Dokumentnr: 900015 - Utskiifting Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1897 - Dokumentnr: 900069 - Bestemmelse om veg Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1996 - Dokumentnr: 7108 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1733  
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område 8 m Bestemmelse om adkomstrett

Heftelser som ikke skal følge handelen vil bli besørget slettet av selger før overtakelse.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere bestemmelser for gjennomføringen av prosjektet.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen.

Boligene selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner.

## **ADGANG TIL UTLEIE**

Boligene er selveierleiligheter og kan fritt leies ut, med den begrensning som fremgår av forbud mot korttidsutleie i eierseksjonsloven § 24, siste ledd..

## **KONSESJON**

Kjøpet krever ikke konsesjon.

## **LIGNINGSVERDI**

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er

folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 80 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

## **OPPVARMING**

Oppvarming av leiligheter samt forbruksvann med vann til vann varmpumpeløsning. I leilighetene leveres radiator i stue som bygges inn under stuevindu. Alle badrom leveres med elektriske varmekabler i henhold til romskjema.

## **ENERGIMERKING**

Energimerking av boligen skal utføres av selger og vil foreligge før innflytting/overlevering. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energi effektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) for mer informasjon om energimerking av boliger.

## **LUKKET PARKERINGSANLEGG**

Det medfølger parkeringsplass til de fleste leilighetene. Se prisliste for nærmere informasjon vedr. hvilke leiligheter som har parkeringsplass parkeringsplass.

Parkeringsplassene vil bli opparbeidet i et lukket bod- og parkeringsanlegg under leilighetsbyggene. Selger forbeholder seg retten til å utpeke beliggenheten til parkeringsplassene til de leiligheter hvor parkeringsplasser medfølger. P-plasser vil bli merket med malte striper mellom plassene. Det er tilrettelagt for el-billading i henhold til reguleringsbestemmelsene.

Bod- og parkeringsanlegget vil bli fradelt som en egen eiendom (en såkalt anleggseiendom beliggende under bakken), som skal eies og driftes av eierseksjonssameiet i fellesskap. Den enkelte leilighets bruksrett til bod og eventuell parkeringsplass (dersom parkeringsplass medfølger), vil bli sikret rettsvern ved tinglysning av bruksrettighetene før overtakelse

Betongvegger og tak i parkeringsanlegget, støvbinder og males med lys farge. P-plasser er merket med malte striper mellom plassene. Det vil bli opparbeidet 1 stk. gjesteparkeringsplass.

## **SPORTSBODER**

I tillegg til evt. innvendig bod og/eller skapplass i leiligheten får samtlige leiligheter en stk sportsbod plassert lukket bod- og parkeringsanlegg. Utbygger vil tildele sportsbodene i forkant av overtakelse.

## **SAMEIET /FELLESUTGIFTER / OPPSTARTSKAPITAL**

Tomten og bygningsmassen vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet vil bli regulert av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Utkast til vedtekter følger vedlagt som en del av prospektet.

Fellesutgiftene er estimert til ca. kr 25,- pr. m<sup>2</sup> pr. mnd. det første driftsåret. Utkast til budsjett for første driftsår er utarbeidet av forretningsfører, og er vedlagt som en del av prospektet.

Ved overtakelse av leiligheten innbetaler kjøper kr. 200/m<sup>2</sup>BRA i oppstartskapital til sameiet.

Andre løpende kostnader som dekkes av seksjonseier utover fellesutgiftene er:

- Kostnader ved varmeanlegg som leverer energi til romoppvarming og varmtvann. Disse vil bli fordelt til den enkelte beboer
- Øvrig strømforbruk.
- Kommunale gebyrer og avgifter, herunder eiendomsskatt. Disse er ikke beregnet for den enkelte boenhet, men vil bli beregnet av kommunen etter ferdigstilling.
- Abonnement for tv-pakker og internett.

## **USOLGTE ENHETER**

Utbygger er ansvarlig for fellesutgiftene for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstilling.

## **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter fastsettes når boligene er ferdig bygget.

## **VEDTEKTER**

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet. Vedtektene vil bli vedtatt i og med seksjoneringsvedtaket. Det tas forbehold om endring av vedtektene frem til seksjoneringstidspunktet.

## **FORSIKRING**

Utbygger forsikrer eiendommen i byggeperioden.

Fra overtakelsen vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets fellesforsikring. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av eierseksjonssameiet.

Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av evt. særskilte påkostninger.

## **VISNING**

Av sikkerhetshensyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplassen uten etter avtale med megler/utbygger.

## **KJØPSBETINGELSER PRISER**

Boligene selges til faste priser. Se prisliste.

Alle bud og budrelatert kommunikasjon/budforhøyelser etc. med megler skal foregå skriftlig og med

en tilstrekkelig lang akseptfrist. Budet bør uansett ikke ha en akseptfrist som er kortere enn 30 minutter fra budet inngis.

Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel kunne gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Det første budet skal inngis på Eiendomsmegler Vest Nybygg sitt kjøpetilbud påført din signatur.

Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du sender kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler sammen med ditt første bud, eller du viser legitimasjon til megler direkte. Førerkort anbefales dersom du sender legitimasjon via SMS eller mail.

Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende bud: Innlevere direkte til megler, per epost eller per SMS. Epostadressen og telefonnummer til det aktuelle kontoret finner du i salgsoppgaven.

Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.

Du har selv risikoen for at ditt bud kommer frem til megler. Megler vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om budet er mottatt.

Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

## **KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE**

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

## **OVERDRAGELSE/RESALG/TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT**

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom utbygger gir sitt samtykke. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. Utbygger kan også andre stille vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg.

## **KOSTNADER VED AVBESTILLINGER**

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova. Ved avbestilling kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen etter § 53. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må betales i sin helhet.

## **TILVALG/ ENDRINGER**

Det er utarbeidet en tilvalgsmeny hvor valgmulighetene og priser fremkommer. Tilvalg

avtales særskilt mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke påregnes mulighet for endringer ut over tilvalgsmenyen.

Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer leilighetens kjøpesum med mer enn 15 %. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeider dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører rammetillatelsen. Det vises for øvrig til bufl. § 9. Tilleggsarbeider/-leveranser betales sammen med sluttoppkjøret. Det vil bli satt en frist for tilvalg. Denne fristen vil bli informert om under prosjektgjennomføring. Det gjøres oppmerksom på at selger eller selgers representant vil beregne seg en tilleggskjøpesum/et prispåslag som følge av tilvalsarbeider og/eller endringer og økte garantikostnader.

## **PRISER OG OMKOSTNINGER**

Se prisliste.

## **BETALINGSBETINGELSER**

Ved kontraktsinngåelse skal kr. 100.000,- være innbetalt til meglers klientkonto som forskudd. Dette beløpet skal

være fri egenkapital/ubundne midler. Første del av kjøpesummen innbetales når selger har frafalt sine forbehold.

Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling ved overtagelse.

Kjøper er ikke forpliktet til å innbetale noen del av kjøpesummen før utbygger har stilt garanti etter bestemmelsene i

bustadoppføringslovas §12.

Dersom kjøper er profesjonell, innbetales et forskudd på kr. 200.000,- av kjøpesummen ved kontrakt.



Resterende innbetales ved overtakelse. Avtalen reguleres da etter bestemmelsene i Avhendingslova.

## **SALGSBETINGELSER**

Boligene selges etter bustadoppføringslovas bestemmelser. Utbygger stiller garanti straks etter åpning av byggelån, minimumsalg er oppnådd og igangsettingstillatelse foreligger, jfr. buofl. § 12. Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslovas § 47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti etter bustadoppføringslovas § 47 eller skjøtet til kjøper er tinglyst. Innbetalt beløp til meglers klientkonto tilhører kjøper og kan fritt disponeres av kjøper inntil selger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst.

## **FINANSIERINGSBEKREFTELSE**

Innen 10 dager etter signert kjøpekontrakt må kjøper innlevere utfylt og undertegnet finansieringsbekreftelse.

## **KJØPEKONTRAKT**

Selger vil benytte en standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpetilbud inngis på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning.

Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslovas anvendelsesområde. For slike kjøpere vil særskilte betingelser gjelde, blant annet vil det ikke være krav til at selger stiller garantier og kjøper kan ikke avbestille. Kontakt megler for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i Avhendingslova, som benyttes ved salg til ikke-forbrukere.

## **FERDIGSTILLELSE**

Forventet ferdigstillelse er andre/tredje kvartal 2025. Senest ved oppstart av byggearbeidene skal selger varsle kjøper om et nærmere intervall for når boligen vil bli ferdigstilt. Dette intervallet skal være på maks 3 måneder ("Overtakelsesperioden").

Senest 3 måneder før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper en skriftlig melding om den eksakte overtakelsesdato ("Endelig Overtakelsesdato") som skal være innenfor Overtakelsesperioden. Den Endelige Overtakelsesdato er bindende og dagmulksutløsende.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrensjort stand. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Ved kjøp av eierseksjon gjennomføres ferdigbefaring av fellesarealer med sameiets styre. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, for eksempel der fellesarealene ikke er ferdigstilt, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Skulle denne situasjonen oppstå, er megler forpliktet etter eiendomsmeglingsloven til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Megler skal deretter bistå partene med å etablere et tilfredsstillende sikkerhetsarrangement som ivaretar kjøpers interesser.

## **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST**

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted.

I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar, da det ikke vil være tillatt å ta leiligheten i bruk.

## **VIKTIG INFORMASJON**

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, bortsett fra hvitevarer, se forøvrig leveransebeskrivelse. Det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Inventar som er merket med stiplede linjer 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 kjøpetilbud inngis.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, 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.

Sjakter og VVS føringer er ikke endelig inntegnet da prosjektet ikke er detaljprosjekttert, og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme.

Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjekttert og at endringer vil forekomme.

Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Ved overtagelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført og overtagelsesforretning av disse ikke er avholdt, vil et forholdsmessig beløp pr. bolig/seksjon holdes tilbake på meglers konto frem til overtagelsesforretning av utomhus er gjennomført. Overtagelsen av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtagelse av seksjonene. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

## **SELGERS FORBEHOLD**

Selger er ikke bundet dersom ikke boliger tilsvarende 70% av salgsverdi i prosjektet er solgt, nødvendige offentlige godkjenninger og tillatelser for igangsetting av byggearbeidene er gitt samt at godkjenning fra styrende organer foreligger. Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 31.3.2024 har selger rett til å kansellere kontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få eventuelle innbetalte beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVSinstallasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduseres boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endringer av avtalt kjøpesum. Er det motstrid mellom prospekttegninger og beskrivelse, gjelder beskrivelse foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

## **SÆRLIGE BESTEMMELSER**

Eierseksjonssameiet er ennå ikke opprettet. Seksjonsnummer og seksjonens nøyaktige eierbrøk vil tildeles/bestemmes senere. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Skjøtet blir ikke tinglyst før fullt oppgjør (inkl. tilvalg og omk.) er innbetalt meglers klientkonto. Kjøper samtykker til at utbetaling av sluttoppgjøret til selger kan skje når det er stilt garanti etter Buofl. §47.

Dersom kjøper unnlater å møte til befaring og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene, herunder signere protokollen. Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligen. Alle boliger bør derfor ventileres godt det første året, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig.

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse.

Ved motstrid mellom leveransebeskrivelse og tegninger gjelder leveransebeskrivelsen.

## **LOVGRUNNLAG**

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova, til andre kjøpergrupper gjennomføres salget etter bestemmelsene i Avhendingslova.

Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

## **MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN**

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

## **EIENDOMSMEGLER VEST**

Prosjektet selges av Eiendomsmegler Vest Nybygg, avd. Stavanger. Vi har i dag salgskontorer i Hordaland, Rogaland og Sogn og Fjordane.

Vi legger stor vekt på høy faglig standard hos alle våre medarbeidere, og satser på høy kompetanse

og faglig utdannete meglere. Gjennom vårt kontornett på Vestlandet har vi en sterk lokal forankring og meglere som kjenner boligmarkedet der du bor. Høy faglig kompetanse og lokal kunnskap gjør oss profesjonelle og gir oss nødvendig erfaring og kunnskap om markedet, lovgivning og boligrådgivning.

Planlegger du å kjøpe ny bolig i et boligprosjekt? Start med gratis meglertakst - så vet du hva boligen din er verdt. Da får du en profesjonell vurdering av boligens verdi i dagens marked basert på meglere kunnskap om prisen på eiendommen og beliggenhet. Med vår erfaring og lokalkunnskap har våre meglere tilgang til solid dokumentasjon på prisutvikling i ditt nærområde.

Besøksadresse:  
Forusparken 2  
4033 Stavanger

### **VEDERLAG TIL MEGLER**

Selger betaler vederlaget til megler som utgjør ca kr. 40.000- ink. mva. pr. solgte enhet.

### **SALGSVILKÅR**

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

- 1) Salgstegning
- 2) leveransebeskrivelse
- 3) reguleringsplan med bestemmelser

Ved avvik, gjelder dokumentene i den rekkefølgen som er nevnt over.

Dokumentet er sist revidert: 23.05.2023  
Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.