

													Ved nedbetalt fellesgjeld	Ved 75% finansiering					
Andelsnr	ca. BRA m <sup>2</sup>	ca. P-rom m <sup>2</sup>	Sov	Balkong Terrasse uteareal** m <sup>2</sup>	Salgspris	Salgspris inkl. omk.	Andel	Innskudd	Lån	Ved kontrakt	Ved overtak	****Heime	Felleskostnader/drift + tv og internett, heime pr. mnd.	Fellesutg første 8 år pr. mnd.	Herav renter pr. mnd.	Avdrag pr. mnd. år 9	Fellesutg. år 9	Status	
<b>BLOKK BB1-2</b>																			
<b>4.ETG</b>																			
<b>H0-404</b>	33	<b>84</b>	81	2	9,1	<b>5 290 000</b>	5 306 246	5 000	1 322 500	3 967 500	529 000	798 500	250	3 102	8 091	4 989	17 684	20 786	
<b>BLOKK BB2</b>																			
<b>4.ETG</b>																			
<b>H0-402</b>	49	<b>75</b>	71	2	9,1	<b>4 590 000</b>	4 604 616	5 000	1 147 500	3 442 500	459 000	693 500	250	2 878	7 211	4 333	15 348	18 226	

#### MEGLEROPPLYSNINGER MED PRISLISTE

- Fellesområder og bygning overtas ved overtagelse av styre.
  - Lån er avdragsfritt i 8 år. Deretter 22 års nedbetalingstid. Utbetaling av husbanklånet kan ta opptil 4 mnd, byggelånsrente vil ligge til grunn i perioden.
  - Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen
- \*\*Prisen er uten parkeringsplass.
- De resterende leilighetene har parkeringsplass inkludert i kjøpesum.
  - \*\*\*\* For mer informasjon vedr Heime og fellestjenster, se egen brosjyre.

## SELGER

---

Navn: Husene i skogen AS  
Adresse: Niels Juels gate 50, 4008 STAVANGER  
Org.nr: 920 316 182

## PROSJEKTBEKRIVELSE/BELIGGENHET

---

Prosjektets beliggenhet er på Jåttå i Stavanger. Tomten ligger landlig til, med kort avstand til fine turområder. Likevel er det bynært med kort avstand til Hinna park og 15 minutter med tog unna Stavanger Sentrum. Prosjektet består av 6 blokker som varierer mellom 4 og 5 etasjer.

## ADRESSE

---

Endelig adresse er ikke fastsatt av Stavanger kommune, i salgsperioden vil prosjektnavnet Husene i skogen - Trinn 2 bli benyttet

## BORETTSLAGETS EIENDOM

---

Borettslaget vil bli eier av gnr. 16, bnr. 1547 i Stavanger kommune og boligblokkene som skal bli oppført på denne eiendommen. Trinn 2 er planlagt å bestå av 47 leiligheter fordelt på 3 blokker. Utbygningen er totalt planlagt til å bestå av 98 andelsleiligheter fordelt på 6 bygg. Det tas forbehold om endring av antall enheter f.eks. i forbindelse med sammenslåing av enheter.

Hver andel vil bli tildelt eget andelsnummer og adresse.

Andelsnummer fastsettes for hver bolig når andelen i borettslaget skal registreres i grunnboken.

## AREALANGIVELSE

---

P-rom: 45 kvm – 148 kvm  
S-Rom: 58 kvm – 152 kvm

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 og er oppmålt etter tegninger datert 23.08.2019

*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 enhet.

P-rom: Entrè/gang, kjøkken, stue, sov (1-3), bad, gjestetoalett\*, vaskerom\*.

S-rom: Innvendig bod og utvendig bod

\*Gjelder ikke alle leilighetene.

## STANDARD

---

Se beskrivelse og romskjema.

## EIERFORM

---

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr.39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

## BOLIGTYPE

---

Andel i borettslag. Prosjekterte leiligheter i blokkbebyggelse.

## BORETTSLAGET

---

Når du kjøper en bolig i et borettslag blir du andelseier i selskapet og får boret til boligen. Denne er fritt omsettelig til markedspris. Andelseierne eier bygningen og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Vedtektene har ofte bestemmelser om forkjøpsrett og krav til styregodkjennelse av ny andelseier.

Husene i skogen trinn 2, vil bli organisert som et borettslag som består av 47 leiligheter.

**Fellesgjeld og felleskostnader:** Når et borettslag stiftes og bygningene oppføres er finansieringen todelt. En del – innskuddet – kommer fra andelseier og er den delen som kjøper selv fremskaffer ved kjøpet. Den resterende delen vil være 75 % av totalprisen og ordnes via et lån som borettslaget tar opp og tilbakebetales av fellesskapet/andelseierne. Det er svært viktig å legge sammen både innskudd og andel fellesgjeld for å få frem totalprisen på boligen.

Ved senere overdragelser vil normalt markedsprisen vært til dels betydelig høyere enn det opprinnelige innskuddet. Ved høy fellesgjeld og salg i et dårlig marked kan den også være lavere. Renter og avdrag på fellesgjelden betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene. I tillegg dekkes borettslagets ordinære drift så som bygningsforsikring, offentlige avgifter,

forretningsførsel og en del vedlikehold mv. gjennom felleskostnadene. Er fellesgjelden høy vil renteendringer i markedet kunne gi store endringer i de månedlige kostnadene. Videre er det ikke uvanlig at nye borettslag har en avdragsfri periode på sine felleslån. Når borettslaget begynner å betale avdrag kan dette gi til dels kraftig økning av felleskostnadene.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte i borettslaget ifbm. Ferdigstillelse av byggeprosjektet og kjøpernes overtakelse av sine andeler / leiligheter. På dette oppstartsmøtet vil det bli valgt nytt styre og man vil gjennomgå borettslagets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

Stipulering av budsjett samt stifting av borettslag/ sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

### **INFO OM KJØPS OG LÅNEVILKÅR**

---

**Totalprisen:** Totalprisen på boligene består av innskudd (egenkapital) og andel fellesgjeld. Se kolonne i prislisten. I tillegg kommer omkostninger.

**Innskuddet** utgjør 25% egenkapital og skal innbetales med tillegg av omkostninger.

**Fellesgjelden/felleslån** Utgjør 75% av boligens totalpris og finansieres gjennom Finansinstitusjon Rente pt på 1,5 % på felleslånet.

- Nedbetalingstiden for felleslånet er 30 år hvorav de 8 første årene er avdragsfrie. Deretter nedbetales felleslånet etter annuitetsprinsippet.
- Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen.
- Renter og avdrag på felleslånet betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

Utbetaling av totalt felleslån kan ta opptil 4 måneder etter innflytting, byggelånsrenten vil ligge til grunn i denne perioden.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt vedta å binde renten.

**Sikringsfond** Fra 1/1-2013 er alle borettslag pliktig å knytte seg til sikringsordning som skal dekke risikoen for tap av felleskostnader inntil 24 måneder. BATE vil være forretningsfører for borettslaget og borettslaget vil dermed komme inn under BBL finans sin sikringsordning.

Husene i Skogen 2 borettslag blir etablert som et frittstående borettslag som benytter BATE som forretningsfører. BATE har lang erfaring med både etablering og forvaltning av borettslag. Dette betyr at borettslaget får gleden av alle de gode ordningene som BATE kan tilby, som er alt fra forsikring og bankavtaler, til deltakelse i sikringsfond slik at du har trygghet og forutsigbarhet for dine felleskostnader. Det legges opp til at man kan inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld for den enkelte andelseier når borettslaget får over i ordinær drift, normalt 3-4 måneder etter ferdigstillelse.

Se nedenfor om IN-ordning.

### **Lånevilkår fellesgjeld: IN-ordning:**

Borettslaget har etablert IN-ORDNING (individuell nedbetaling av fellesgjelden) slik at hver enkelt andelseier kan nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld etter eget ønske, dog til bestemte tider.

For de som velger og ikke ha fellesgjeld, gjør vi oppmerksom på at den fellesgjeld borettslaget tar opp, vil ha sikkerhet i hele eiendommen. Det er legalpant, lovfestet pant for utestående husleie/fellesutgifter i inntil 2 G. Det kan ta opptil 4 mnd. etter innflytting å få opprettet og tinglyst rettsvern for borettslagets fellesgjeld. Andel fellesgjeld kan ikke nedbetales før lånet diskonteres.

### **BYGGEMÅTE**

---

Se beskrivelse

### **TOMT**

---

Tomteareal er ca. 11.500 kvm på eiet tomt hvorav trinn 1 er på ca 5.000 kvm og trinn 2 på ca 6.500kvm. Det tas forbehold om mindre justeringer av eiendomsgrense mot vei/naboeiendommer. Andelseierne vil eie tomtene gjennom borettslaget, på samme måte som blokkene skal eies av borettslaget (se mer under "Borettslaget" ovenfor).

### **DRIFT AV FELLESTJENESTER – PLIKT TIL Å INNGÅ AVTALE MED DRIFTSELSESKAPET**

---

Fellesrommet/aktivitetsrom og utleiehybler vil eies av borettslagene i felleskap. Det vil kunne komme kostnader i forbindelse med leie og vedlikehold av disse. Pt er ikke prisen på dette klart.

### **PARKERING/GARASJE**

---

Leilighetene over 70 kvm har parkeringsplass inkludert i kjøpesum.  
Det vil være tilgjengelig ca 20 utvendig parkeringsplasser til gjester for trinn 1 og 2. Det tas forbehold om endringer/justeringer i antall. Se reguleringskart for plassering.

### **BYGGEÅR**

---

Forventet ferdigstilt 2. kvartal 2022.

### **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**

---

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Sum andel av dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av andel tomteverdi

Fra 450 000,- – til 1 200 000,- = 11 250,- – 30 000,-

- Gebyr for registrering av avtale om borettslag i grunnboken p.t. kr 430,- - Gebyr for registrering av eierskifte i grunnboken p.t. kr 430,-

- Gebyr for registrering pr. panteheftelse i grunnboken p.t. kr 430,-

- Attestgebyr for hvert pantedokument kr. 206,-

Totalt fra kr 12 746,- til kr 31 496,-

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.

### **OPPSTARTSKAPITAL TIL BORETTSLAGET**

---

Som oppstartskapital til borettslaget innbetales kr 5000 ,- for hver andelsleilighet(se prislister).

Oppstartskapital innbetales sammen med kjøpesum, og vil bli overført til borettslaget når det er etablert og megler har fått utbetalingsanvisning av borettslagets styre eller forretningsfører.

### **BETALINGSBETINGELSER**

---

Kjøper skal innbetale 10% ved kontrakt inngåelse.

Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med Bustadoppføringslova §12

All innbetaling er å anse som depositum iht. Bustadoppføringslova § 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 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 ferdigstilling. Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

### **VEI, VANN OG AVLØP**

---

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen. Ved ytterligere spørsmål kontakt utbygger eller Stavanger kommune.

## **INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR**

---

Tv leveres av Altibox. Standardpakke inkluderer 15 faste kanaler og 5 valgfrie som pt koster kr 179,- pr mnd. Bredbånd leveres av Altibox. Standard leveranse inkluderer en 80/80Mbps linje og har en pris pt kr 349,- pr mnd.

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

## **REGULERINGSFORHOLD**

---

Tomten er regulert til bolig.

Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos selger, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## **OVERTAKELSE**

---

Eiendommen er forventet ferdigstilt 2. kvartale 2022. Selger innkaller til overtakelse iht. Bustadoppføringslova §15.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle kostnader, inkludert vederlag for eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil kunne 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.

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

Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligen driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

## **STIPULERTE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnadene for første driftsår er fastsatt. Se prislister s 1.

Felleskostnader skal dekke borettslagets ordinære driftsutgifter. Felleskostnadene skal blant annet dekke forsikring av bygningene, lys og evt. varme i fellesarealer, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift av heiser, kommunale avgifter, eiendomsskatt og TV/internett og andre driftskostnader. Kostnader til drift og vedlikehold av borettslagets fellesarealer påhviler andelseierne i fellesskap. Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader på usolgte enheter.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Innboforsikring for den enkelte andelseier

- Utgifter som påløper iht. driftsavtalen som skal inngås mellom den enkelte andelseier og driftsselskapet.

Det vil bli inngått avtale med lokalt energiselskap om leveranse til konkurransedyktige priser både på strøm og varme. Energiselskapet fakturerer hver andel for eget forbruk. Det legges opp til at forbruker vil ha mulighet for web avlesing av eget energiforbruk.

## **FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER**

---

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på borettslagets eiendom/ eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at styre skal representere alle andelseierne/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 ferdigstillingen. 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**

---

Det vil bli inngått avtale med lokalt energiselskap om leveranse til konkurransedyktige priser både på strøm og varme. Energiselskapet fakturerer hver andel for eget forbruk. Det legges opp til at forbruker vil ha mulighet for web avlesing av eget energiforbruk.

## **ADGANG TIL UMLEIE**

---

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett år. Maksimalt 3 år.

## **HEFTELSE**

---

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaga for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

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

1975/11410-1/102 –

21.10.1975 **RETT TIL UTSKILT TOMT** BESTEMMELSER OM RETT TIL Å FÅ UTSKILT TOMT



RETTIGHETSHAVER: NILSEN OLE ENEVOLD OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:16 BNR:41 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/8964-2/102-

28.06.1993 \*\* DIVERSE PÅTEGNING

RETTIGHETENE ER OVERFØRT TIL THOMAS FAGERLAND NILSEN OG KATHRINE FAGERLAND NILSEN

### OFFENTLIGE FORBEHOLD

---

Prospektet er godkjent av Stavanger kommune.

### UTBYGGERS FORBEHOLD

---

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.

### 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 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 boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

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

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

Det forutsettes at andelene i borettslaget skal registreres på kjøper i grunnboken. Hvis kjøper ikke ønsker at andelene i borettslaget skal registreres på 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. 70.000,- I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

## DETALJPROSJEKTERING

---

På salgstidspunktet er prosjektet ikke ferdig detaljprosjektet. 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 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

---

Eierforholdet reguleres av "Lov om borettslag".

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 stiptet 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 kjøpstilbud(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 foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

## **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, og interessentene må derfor legge til grunn at bygningen har energiattest G. Karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredsstiller 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.

## **VEDTEKTER**

---

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for borettslaget. Utkastet til vedtekter vedlagt.

Det forutsettes at kjøper aksepterer det vedlagte utkast til vedtekter som grunnlag for avtalen, med eventuelle mindre justeringer innen borettslaget blir endelig stiftet. Endring i lagets vedtekter kan deretter bare besluttes av generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitt stemmer jf. brl §7-11 (3), med mindre strengere krav fremgår av vedtektene.

## **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 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) opptre 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 rettleiding på kjøpsbekreftelsen.

## **FINANSIERING**

---

Vi setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i bank.

## **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 prisliste.

## **VEDLEGG**

---

Brosjyre/Prospekt

Tegninger datert 21.12.2020

Beskrivelse foreligger i brosjyren datert

Romskjema foreligger i brosjyren datert

Budsjett for Borettslaget Husene i skogen

Driftsavtale (foreløpig)

Vedtekter for Borettslaget Husene i skogen 1 (foreløpig)

Utenomhusplan

Kjøkkentegninger datert 05.11.18 og 06.11.18 + 06.12.19 og 08.02.19

Baderomstegninger datert 06.11.18 og 07.11.18

Bestemmelse for plan 2442 områdeplan for Jåttå Nord. Hinna bydel

Reguleringsbestemmelser til plan 2501P. Detaljregulering for felt B11 innenfor Plan 2442, Jåttå nord, Hinna bydel.

Grunnbok datert 13.02.2019

Heftelser datert 28.06.1993 og 21.10.1975

Bustadoppføringslova foreligger

Burettslaglova foreligger

## OPPGJØRSANSVARLIG

---

Megler Olav Kristensen / Espen Grastveit  
Tittel Eiendomsmegler MNEF, nybygg  
Telefon 90 08 64 42 / 99 70 31 70

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

Adresse Petroleumsvn. 6, 4066 STAVANGER

Telefon 915 02070/02070

Telefaks 51 95 66 97

Org.nr. 958427700 M

e-post: [olav.kristensen@em1sr.no](mailto:olav.kristensen@em1sr.no) / [espen.grastveit@em1sr.no](mailto:espen.grastveit@em1sr.no)

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

Oppdragsnummer 19180380

Oppdatert dato **02.03.2021**

## KJØPETILBUD – Husene i Skogen

---

Undertegnede avgir under følgende bindende kjøpetilbud på nedenstående leilighet i boligprosjektet **Husene i Skogen** i Stavanger kommune.

Leilighet nr: \_\_\_\_\_ Pris kr: \_\_\_\_\_

I tillegg kommer omkostninger i henhold til prislister datert:  
Kjøpetilbudet er bindende for undertegnede.

Betalingsplan:       Innbetaling av 10% av kjøpesum ved signering av hovedkontrakt.  
                          Resterende beløp inkl omkostninger betales innen overtagelse.  
                          Totalprisen består av 75% felleslån og 25% innskudd.  
                          Felleslånet er avdragsfritt de første 8 år, deretter 22 år nedbetaling.  
                          Felleslånet kan innfris delvis eller helt etter innflytting.

Finansiering vil bli sjekket med finansieringsinstitusjon før aksept fra selger gis.

Kontaktperson i finansieringsinstitusjon: \_\_\_\_\_

Undertegnede er innforstått med at ovennevnte kjøpetilbud er bindende. Undertegnede har lest og er innforstått med komplett salgsinformasjon, herunder prospekt, romskjema, byggeteknisk beskrivelse og orientering, vedtekter, driftsavtale og salgsinformasjon m/ orientering til budgivere vedrørende selgers tildeling av leiligheter (se kjøpetilbudets side 2), prislister med kjøpsbetingelser m.m og godtar denne som bindende for seg ved budgivning. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert kjøpetilbud uten nærmere begrunnelse.

Kjøper 1: \_\_\_\_\_ Fnr (11 siffer) \_\_\_\_\_

Kjøper 2: \_\_\_\_\_ Fnr (11 siffer) \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/Sted \_\_\_\_\_

Tlf nr: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Sted og dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Underskrift kjøper 1

\_\_\_\_\_  
Underskrift kjøper 2

Side 1