

# SALGSOVERSIKT SØRSIDEN

Rådhusmarka - RM4 - Sørsiden						
Leilighet	ca. BRA m <sup>2</sup>	Sov	Balkong Terrasse uteareal** m <sup>2</sup>	Salgspris	Felleskostnader	Status
<b>1. ETG</b>						
101	93	2	25	4 290 000	3 745	Ledig
102	81	2	39	3 790 000	3 397	Ledig
<b>2. ETG</b>						
201	93	2	15	4 490 000	3 745	<b>Kjøpt</b>
202	81	2	9	3 990 000	3 397	Ledig
203	52	1	6	1 987 200	2 556	<b>Kjøpt</b>
204	59	2	8	2 690 000	2 759	<b>Kjøpt</b>
205	71	2	7	2 990 000	2 857	Ledig
<b>3. ETG</b>						
301	93	2	15	4 890 000	3 745	<b>Kjøpt</b>
302	81	2	9	4 190 000	3 397	<b>Kjøpt</b>
303	52	1	6	2 088 400	2 556	<b>Kjøpt</b>
304	59	2	8	2 790 000	2 759	<b>Kjøpt</b>
305	71	2	7	3 290 000	2 857	Ledig
<b>4. ETG</b>						
401	93	2	15	5 290 000	3 745	<b>Kjøpt</b>
402	81	2	9	4 490 000	3 397	Ledig
403	52	1	6	2 185 000	2 556	<b>Kjøpt</b>
404	59	2	8	2 990 000	2 509	Ledig
405	71	2	7	3 590 000	2 857	Ledig
<b>5. ETG</b>						
501	93	2	15	5 490 000	3 745	Ledig
502	81	2	9	4 690 000	3 397	Ledig
503	52	1	6	2 590 000	2 556	Ledig
504	59	2	8	3 190 000	2 759	Ledig
505	71	2	7	3 790 000	2 857	Ledig
<b>6. ETG</b>						
601	93	2	15	5 790 000	3 745	Ledig
602	81	2	9	4 990 000	3 397	Ledig
603	52	1	6	2 690 000	2 556	<b>Kjøpt</b>
604	59	2	8	3 390 000	2 759	Ledig
605	71	2	7	3 990 000	2 857	Ledig

Sørsiden - RM4										Betalingsplan innkudd		Ved nedbetalt fellesgjeld	Ved 75% finansiering					
Etasje	Andels-nr.	ca. BRA m <sup>2</sup>	ca. P-rom m <sup>2</sup>	Sov	Balkong Terrasse uteareal <sup>1)</sup> m <sup>2</sup>	Salgspris inkludert fellesgjeld	Status	Dokument-avgift av tomteverdi + kr 5.000,- i andel til Borettslaget	Innkudd	Felleslån	Ved kontrakt	Ved overtakelse	Felleskostnader/drift + tv og internett, Futurehome og Heime*** pr mnd	Renter pr. mnd. på felleslån	Avdrag og renter pr. mnd.	Fellesutg pr. mnd. inkludert renter og avdrag på felleslån	Parkering	
<b>1. ETG</b>																		
101	1	1	93	86,3	2	24,7	4 290 000	Ledig	22 160	1 072 500	3 217 500	429 000	665 660	3 745	4 293	11 274	15 019	Inkludert
102	1	2	81	75,8	2	38,9	3 790 000	Ledig	20 110	947 500	2 842 500	379 000	588 610	3 397	3 796	9 963	13 360	Inkludert
<b>2. ETG</b>																		
201	2	3	93	86,3	2	14,5	4 490 000	<b>Kjøpt</b>	22 160	1 122 500	3 367 500	449 000	695 660	3 745	4 492	11 798	15 543	Inkludert
202	2	4	81	75,8	2	8,8	3 990 000	Ledig	20 110	997 500	2 992 500	399 000	618 610	3 397	3 995	10 487	13 884	Inkludert
203	2	5	52	47,5	1	6,1	1 987 200	<b>Kjøpt</b>	15 110	496 800	1 490 400	198 720	313 190	2 556	2 005	5 238	7 794	Kr 300.000,-
204	2	6	59	53,5	2	7,8	2 690 000	<b>Kjøpt</b>	16 310	672 500	2 017 500	269 000	419 810	2 759	2 703	7 080	9 839	Kr 300.000,-
205	2	7	71	65,8	2	7	2 990 000	Ledig	18 380	747 500	2 242 500	299 000	466 880	2 857	3 001	7 867	10 724	Kr 300.000,-
<b>3. ETG</b>																		
301	3	8	93	86,3	2	14,5	4 890 000	<b>Kjøpt</b>	22 160	1 222 500	3 667 500	489 000	755 660	3 745	4 889	12 846	16 591	Inkludert
302	3	9	81	75,8	2	8,8	4 190 000	<b>Kjøpt</b>	20 110	1 047 500	3 142 500	419 000	648 610	3 397	4 194	11 012	14 409	Inkludert
303	3	10	52	47,5	1	6,1	2 088 400	<b>Kjøpt</b>	15 110	522 100	1 566 300	208 840	328 370	2 556	2 105	5 504	8 060	Kr 300.000,-
304	3	11	59	53,5	2	7,8	2 790 000	<b>Kjøpt</b>	16 310	697 500	2 092 500	279 000	434 810	2 759	2 803	7 342	10 101	Kr 300.000,-
305	3	12	71	65,8	2	7	3 290 000	Ledig	18 380	822 500	2 467 500	329 000	511 880	2 857	3 299	8 653	11 510	Kr 300.000,-
<b>4. ETG</b>																		
401	4	13	93	86,3	2	14,5	5 290 000	<b>Kjøpt</b>	22 160	1 322 500	3 967 500	529 000	815 660	3 745	5 287	13 895	17 640	Inkludert
402	4	14	81	75,8	2	8,8	4 490 000	Ledig	20 110	1 122 500	3 367 500	449 000	693 610	3 397	4 492	11 798	15 195	Inkludert
403	4	15	52	47,5	1	6,1	2 185 000	<b>Kjøpt</b>	15 110	546 250	1 638 750	218 500	342 860	2 556	2 201	5 757	8 313	Kr 300.000,-
404	4	16	59	53,5	2	7,8	2 990 000	Ledig	16 310	747 500	2 242 500	299 000	464 810	2 509	3 001	7 867	10 376	Kr 300.000,-
405	4	17	71	65,8	2	7	3 590 000	Ledig	18 380	897 500	2 692 500	359 000	556 880	2 857	3 598	9 439	12 296	Kr 300.000,-
<b>5. ETG</b>																		
501	5	18	93	86,3	2	14,5	5 490 000	Ledig	22 160	1 372 500	4 117 500	549 000	845 660	3 745	5 486	14 419	18 164	Inkludert
502	5	19	81	75,8	2	8,8	4 690 000	Ledig	20 110	1 172 500	3 517 500	469 000	723 610	3 397	4 691	12 322	15 719	Inkludert
503	5	20	52	47,5	1	6,1	2 590 000	Ledig	15 110	647 500	1 942 500	259 000	403 610	2 556	2 604	6 818	9 374	Kr 300.000,-
504	5	21	59	53,5	2	7,8	3 190 000	Ledig	16 310	797 500	2 392 500	319 000	494 810	2 759	3 200	8 391	11 150	Kr 300.000,-
505	5	22	71	65,8	2	7	3 790 000	Ledig	18 380	947 500	2 842 500	379 000	586 880	2 857	3 796	9 963	12 820	Kr 300.000,-
<b>6. ETG</b>																		
601	6	23	93	86,3	2	14,5	5 790 000	Ledig	22 160	1 447 500	4 342 500	579 000	890 660	3 745	5 784	15 205	18 950	Inkludert
602	6	24	81	75,8	2	8,8	4 990 000	Ledig	20 110	1 247 500	3 742 500	499 000	768 610	3 397	4 989	13 108	16 505	Inkludert
603	6	25	52	47,5	1	6,1	2 690 000	<b>Kjøpt</b>	15 110	672 500	2 017 500	269 000	418 610	2 556	2 703	7 080	9 636	Kr 300.000,-
604	6	26	59	53,5	2	7,8	3 390 000	Ledig	16 310	847 500	2 542 500	339 000	524 810	2 759	3 399	8 915	11 674	Kr 300.000,-
605	6	27	71	65,8	2	7	3 990 000	Ledig	18 380	997 500	2 992 500	399 000	616 880	2 857	3 995	10 487	13 344	Kr 300.000,-

\* Totalt areal kan bestå av flere bakonger/terrasser.

\*\* Pliktig medlemskap i Heime. For mer informasjon vedr Heime og fellestjenester, se egen brosjyre. Prisen for Heime er inkludert i fellesutgiftene med kr. 250,- pr. mnd.

1. Felleslånet har en løpetid på 30 år. Du kan innfri deler av eller hele felleslånet 2 ganger pr år. Utbetaling av felleslånet kan ta opptil 4 mnd, byggelånsrente vil ligge til grunn i perioden.

2. Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen.

3. Lyse/Altibox grunnpakke er inkludert i fellesutgiftene. Fiberaxess 200 leveres som standard, men tilpasses hver enkelt beboer etter overtakelse.

4. Det kan avtales kjøp av elbillader direkte med leverandør. Dette gjøres like før overtakelse.

5. Leilighet 203, 303 og 403 er forbeholdt startboligkjøpere som har sendt søknad om kjøp av rabatterte bolig via Mitt i Sandnes. Se raadhusmarka.no for søknadsskjema.

6. A-konto betaling av kr 400,- pr mnd for varmt tappevann og til oppvarming. Avregnes en gang pr år.

# Nøkkelinformasjon om RM4 - SØRSIDEN

## **SELGER/HJEMMELSHAVER**

### **SELGER**

Rådhusmarka AS  
Niels Juels gate 50, 4008 Stavanger  
Org. nr: 919 852 674

## **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

Sandnes Tomteselskap KF  
Havnegata 15, 4006 Sandnes  
Org. nr: 993 360 198

## **EIENDOMSMEGLER**

EIE nybygg (Megleren for Nye Boliger AS)  
Niels Juels gate 50, 4008 Stavanger  
Org. nr: 924 773 413

## **OPPGJØR**

EIE Økonomi AS  
Org. nr: 990 025 983

## **PROSJEKTETS OPPDRAGSNUMMER**

10-21-9003

## **MATRIKSEL**

Eiendommen vil bli skilt ut fra Gnr. 40 Bnr. 101 i Sandnes kommune. Hjemmel til eiendommen overdras til borettslaget ved overtakelse.

## **ADRESSE**

Telthusveien, 4319 Sandnes. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse

## **BOLIGTYPE**

Prosjekterte borettslagsleiligheter.  
Borettslaget vil bestå av 27 andelsleiligheter.

## **EIERFORM**

Andel i borettslag

## **TOMT**

Felles tomt.  
*Eksakt størrelse på tomteareal vil først fremkomme ved endelig oppmåling utført av kommunen.*

## **AREAL**

Fra 51, 8 kvm BRA til 93 kvm BRA.  
Fra 47,5 kvm P-rom til 86,3 kvm P-rom

Følgende rom inngår i primærarealet: Gang/hall, kjøkken, stue, WC, bad/vaskerom og soverom. Det gjøres oppmerksom på at det er flere ulike leilighetstyper og planløsningen/P-rom vil derav variere.

## **DEFINISJON PÅ AREALER**

**BRA** – Bruksareal: Det er areal av boligen som ligger innenfor boligens omsluttende vegger, inkl. bod, med fradrag for sjakter eller lignende som er over 0,5 kvm i areal.

**P-rom** – Primærareal: Tilsvarende BRA, men fratrukket bod  
De oppgitte arealer i markedsføring er å betrakte som et ca. areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom det skulle vise seg at der er mindre avvik.

Alle salgstegninger må anses som veiledende og kjøperen må kunne påregne små justeringer av arealer, vindus og dørplasseringer m.m i detaljprosjekteringen.

## **PARKERING OG SPORTSBOD**

Leiligheter over 80 kvm har bruksrett til parkering inkludert i kjøpesummen. For leiligheter som er under 80 kvm er det mulig å kjøpe bruksrett til parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg mot et tillegg på kr 300 000,-. Det vil klargjøres for montering av lader til elbil i garasjeanlegget. **VIKTIG!** Det er ikke nok p-plasser til at alle kan få kjøpt, så her gjelder "Førstemann til mølla"-prinsippet. Ved kjøp av parkeringsplass vil betaling forfalle ved overtagelse.

Med hver leilighet medfølger sportsbod på ca. 5 kvm. Bod er ikke isolert, temperatur og luftfuktighet vil variere og det anbefales ikke å lagre klær, bilder, bøker etc i sportsbod.

Sportsbodene er plassert i parkeringskjeller, i byggets første etasje eller på annet egnet sted i fellesområdene.

De til enhver tid usolgte/ikke utleide parkeringsplasser og boder i parkeringskjeller tilhører utbygger. Utbygger kan fritt selge eller leie ut disse.

Parkeringsanlegget vil bli opprettet som en egen, selvstendig anleggseiendom med eget gnr/bnr. Parkeringsanlegget vil inneholde parkeringsplasser til bruk for de boliger som er solgt med bruksrett til parkeringsplasser, gjesteparkeringsplasser, sportsboder til leilighetene, arealer for sykkelparkering, teknisk rom mv. Denne eiendommen vil i sin helhet bli eiet av et felles sameie som består av de individuelle borettslagene. Ved realisering av senere byggetrinn innenfor området vil parkeringsanlegget/ anleggseiendommen utvides ved oppføring av parkeringsplasser, boder, sykkelparkering, teknisk infrastruktur etc. til bruk for de senere byggetrinn. Når anlegget utvides ifbm. utbygging av nye byggetrinn, vil det/den nye parkeringsanlegget/eiendommen bli større, og de nye byggetrinnene vil bli medeier i denne. Det felles eierskap i parkeringsanlegget vil bli organisert i en velforening/ et tings rettslig sameie, med egne vedtekter.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og tildele parkeringsplass og boder. Likeså forbeholder selger seg retten til å fritt disponere over usolgte parkeringsplasser og boder. Det er ikke tillatt å ta i bruk usolgte

parkeringsplasser / parkeringsplasser som skal være til bruk til senere byggetrinn, uten særskilt avtale med selger.

Selger / annet selskap som skal stå for oppføring av senere byggetrinn innenfor området, har rett til å benytte seg av parkeringsanlegget i nødvendig omfang når nye byggetrinn skal føres opp og parkeringsanlegget dermed skal utvides, og at det i den forbindelse må påregnes støy og annet som naturlig følger med ved utføring av byggearbeider.

## **PRISER**

Se til enhver tid oppdaterte prislister på prosjektets hjemmeside.

Prisene er faste uten indeksjusteringer.

Selger står fritt til når som helst å regulere pris på usolgte leiligheter.

## **MITT I SANDNES**

Mitt i Sandnes promoterer byggeprosjekter som er rettet spesielt mot førstegangsetablerere. Prosjektene får støtte av Sandnes tomteselskap (som eies av Sandnes kommune), og skal tilrettelegge for at førstegangsetablerere mellom 18 og 35 år lettere kommer seg inn på boligmarkedet og dermed får avslag i prisen.

Rådhusmarka er et av de utvalgte prosjektene, og dersom du oppfyller kriteriene nedenfor kan du søke om å få 8% rabatt på prisen. Det er planlagt mellom 200 og 220 boliger på Rådhusmarka, og derfor vil antallet boliger som selges med rabatt være fra 40 til 44 stykker. 36 av boligene ligger plassert i bygget som heter RM3. Det resterende antallet vil bli fordelt på resten av byggene.

Dersom det er 2 eller flere søkere på en leilighet som oppfyller kriteriene, skal kjøper velges ved loddtrekning. Søkere blir delt i grupper for hvem som eier bolig, og hvem som ikke eier bolig - hvorav den gruppen som ikke eier bolig vil bli prioritert.

Det er viktig at man setter seg godt inn i tildelingsreglene under.

### **Tildelingsregler:**

- Søker må være fylt 18 år.
- Søker må bekrefte at boligens formål er eget bruk.
- Søker må redegjøre for om vedkommende eier bolig fra før, dersom dette er tilfellet skal denne legges ut for salg..
- Søkere som tidligere har fått tildelt tomt eller bolig i prosjektkonkurranse er ikke kvalifisert.
- Samboer og ektefelle ekskluderer hverandre gjensidig fra fremtidige tildelinger dersom den ene parten har blitt tildelt bolig tidligere.
- Dersom boligen selges før det har gått tre år fra signert kjøpekontrakt, kan ikke boligen selges for en pris høyere enn det den ble kjøpt for med tillegg for indeksregulering etter KPI, meglersomkostninger samt dokumenterte oppgraderinger.

## **LEVERANDØREAVTALE**

Selger har, på vegne av sameiet, inngått bindende leverandøravtale for felles servicetjenester med Heime Proptech AS, for å sikre gode boforhold.

Leverandøravtalen har en minstetid på 3 år, regnet fra overtakelse av første bolig i byggetrinn I, og deretter med fortløpende forlengelse med nye 3 år med mindre en av partene sier opp avtalen innen 6 måneder før utløpet av inneværende 3 års periode.

Leverandøravtalen ligger vedlagt prospektet, og skal anses som en del av dette.

## **OMKOSTNINGER**

Følgende omkostninger kommer i tillegg til salgssummen\*:

Andel dokumentavgift av tomteverdi**	Kr	,-
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument	Kr	480,-
Tinglysningsgebyr hjemmelsdokument	Kr	480,-
Pantattest kjøper	Kr	200,-
Oppstartskapital til borettslaget	Kr	5 000,-

*\*Det tas forbehold om endring av offentlige satser og avgifter.*

*\*\*Det påløper ikke dokumentavgift ved tinglysing av rettsovergang for borettslagsandel, da slike ikke regnes som fast eiendom. I forbindelse med tinglysing av hjemmel til eiendommen i borettslagets navn, er det pådratt dokumentavgift beregnet etter tomteverdi. Kjøper av andel under oppføring kan belastes en andel av den pådratte utgiften.*

Omkostninger per bolig fremgår av prisliste

## **FELLESgjELD**

Se prisliste for spesifisering per leilighet.

Selger inngår på vegne av Borettslaget en belåning av fellesgjeld hos en utvalgt [Finansieringsinstitusjon]. Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen. I prislisten er det tatt høyde for en rente på 1,59%. Nedbetaling av lån begynner å løpe ved overtakelse, løpetid er 30 år. Frem til felleslånet i borettslaget er opprettet er det byggelånsrenten som ligger til grunn.

Det vil bli IN ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) i borettslaget, og det vil være mulig å innbetale hele eller deler av fellesgjelden allerede kort tid etter overtakelse. Innskuddet betales ved overtakelse. Det betyr at du kan fullfinansiere boligen selv, uten å delta i borettslagets felles lån.

For de som ønsker å betale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden på et senere tidspunkt, kan gjøre dette to ganger i året. Minimumsbeløpet er kr 100 000. Det er en forutsetning at borettslaget ikke har bundet rente.

## **FELLESUTGIFTER**

Fellesutgiftene er estimert til kr 28,- pr. kvm pr. mnd. det første driftsåret. Fellesutgiftene inkluderer styre- og forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold av fellesområder, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, og renter på fellesgjeld.

Grunnpakke fra Lyse/Altibox på kr 499,- pr mnd. (Pakken heter «Fiberaxess 200»), Futurehome på kr 99,- pr. mnd., pliktig medlemskap i Heime på kr 250,- pr. mnd.

Det vil bli opprettet et sameie for fellesareal og felles parkeringsanlegg. Estimerte fellesutgifter utgjør kr 200,- pr. mnd. og kommer i tillegg til de månedlige fellesutgiftene.

Kostnader for varmtvann og oppvarming kommer i tillegg til de månedlige kostandene. Det betales a-konto kr 400,- pr. leilighet pr. mnd. Det gjennomføres en avregning mot slutten av året etter kjøpers faktiske forbruk.

Selger betaler løpende felleskostnader for usolgte enheter fra og med disse ferdigstilles.

### **SIKRINGSORDNING**

Dette borettslaget er organisert som et selskap som er tilknyttet en sikringsordning. Sikringsordningen dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av Boligbyggelagens Finansieringsforetak. Denne avtalen er løpende frem til en av partene sier den opp.

Dersom et borettslag ikke er tilknyttet en sikringsordning kan de andre andelseierne bli ansvarlig for dekning av manglende innbetaling av fellesutgifter.

### **FORRETNINGSFØRER**

Entreprenøren vil for borettslagets regning, inngå avtale med BATE om konstituering av borettslaget og forretningsførselen for borettslaget det første året. Dette for å lette arbeidet for styret. Forretningsfører er avhengig av informasjon om kjøper som kontaktinformasjon og personnummer. Kjøper er innforstått med at megler vil opplyse forretningsfører om denne type informasjon.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor styre blir valgt, samt en gjennomgang av budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

### **BUDSJETT**

Utkast til budsjett fra forretningsfører ligger vedlagt i salgsoppgaven

### **VEDTEKTER**

Utkast til vedtekter fra forretningsfører ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **BYGGEMÅTE**

TEK 17

### **DETALJPROSJEKTERING / KRYMING ETTER OVERTAKELSE MV.**

Prosjektet er 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, 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.

### **ENERGIMERKNING**

Energiattest vil foreligge senest ved overtagelse.

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er.

Karakterskalaen strekker seg fra A(høyest) til G(Lavest).

### **OPPVARMING**

Bygget skal varmes opp med fjernvarme fra Lyse. Det leveres felles varmt tappevann og varmtvann for oppvarming. Det nyttes varmerør i gulv våtrom, radiator på vegg for stue/kjøkken. Se byggeteknisk beskrivelse og romskjema for mer detaljer.

### **REGULERINGSFORHOLD**

Eiendommen er regulert til bolig/næring. Kopi av reguleringsplan med bestemmelser ligger i vedlegg til salgsoppgaven. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligblokken er en del av et større boligprosjekt.

### **VEI, VANN OG KLOAKK**

Offentlig tilknytting.

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter fastsettes av kommune etter ferdigstillelse. Utgifter til kommunale avgifter er inkludert i andelseierens månedlige felleskostnader.

### **LIKNINGSVERDI**

Likningsverdi blir fastsatt etter ferdigstillelse.

### **BETALINGSVILKÅR**

Det betales et forskudd på 10% av kjøpesummen. Den resterende delen av innskuddet (25% av total kjøpesum + evt. parkering) pluss omkostninger betales i sin helhet i

forbindelse med overtagelsen. Forskuddet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet.

Alle innbetalinger skjer til Eie eiendomsmegling, Nybygg (Megleren for nye boliger AS) sin klientkonto. Hjemmelsesklering vil ikke bli tinglyst før fullt oppgjør er innbetalt meglers konto, signert overtagelsesprotokoll er mottatt og midl. brukstillatelse / ferdigattest er utstedt av kommunen.

## **OVERTAKELSE**

Forventet ferdigstilling er Q2 2023. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Siste frist for ferdigstilling er Q3 2023

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.

Selv om selger har varslet en endelig overtakelsesdato jf. avsnittet ovenfor, kan selger fremskynde overtakelsen i inntil 1 mnd. Selger skal i så fall varsle en slik fremskyndet overtakelse minimum 4 uker før det nye overtakelsestidspunktet. Varsel skal gis skriftlig. Dersom selger benytter seg av retten til å fremskynde overtakelsestidspunktet, vil det nye overtakelsestidspunktet være endelig og dagmulksutløsende, jfr. Bustadoppføringslova §18.

I tillegg til å gi melding jf. ovenfor, skal selger med minimum 7 dagers skriftlig varsel innkalle kjøper til overtakelsesforretning jf. Bustadoppføringslova § 15.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted.

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

## **FERDIGATTEST**

Det må i henhold til Plan- og bygningsloven, foreligge ferdigattest før overtagelse kan finne sted. Kommunen kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

## **FELLESAREALER / UTOMHUSAREALER**

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

aksepterer at borettslagets styre skal representere alle andelseierne ved gjennomgang av fellesarealene.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Så lenge 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 kan 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.

## **TILVALG- OG TILLEGGSARBEIDER**

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, iht. bustadoppføringslovas regler, jf. bustadoppføringslova § 9 (3).

Partene har avtalt at kjøperen ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 prosent eller mer.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (heretter benevnt "**Endringer**") til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til eiendomsmegler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av eiendommen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

Selger vil for merarbeid ha et påslag på 15% for tilvalg hos underleverandør, med unntak av kjøkkeninnredning, baderomsinnredning og det som allerede er nevnt i boligvelgeren av tilvalgsmuligheter.

Dersom endrings-/tilleggsarbeider eller tilvalg for kjøkkeninnredning, elektriker, rørlegger osv. skal betales mot faktura fra underleverandør direkte til kjøper før overtakelse, er det en forutsetning at beløpet forfaller til betaling etter overtakelse og overskjøting.

## **ADGANG TIL UTLEIE**

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke

kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

### **SELGERS FORBEHOLD**

Selger tar forbehold om at det er solgt 70% av borettslagets totale verdi innen utgangen av Q1 2022 og at alle nødvendige offentlige tillatelser er gitt innen Q1 2022

Som følge av Coronaviruset gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil forholde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstilling i kontraktens § 9. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer.

### **FORSIKRING**

Selger forsikrer eiendommen i byggeperioden.

Etter overtakelse vil eiendommen få fellesforsikring gjennom sameiet for bygg og fellesareal. Det er forretningsfører som etablerer forsikring på vegne av sameiet.

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne egen innboforsikring.

### **DIVERSE**

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom byggeteknisk beskrivelse og tegninger i salgsoppgaven/internettside, er det byggeteknisk beskrivelse og kontrakts tegninger for den aktuelle boligen som gjelder.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen.

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til og med overtakelsen. Kjøper må selv besørge egen innbo- og løseforsikring fra og med overtakelsesdato.

Boligen leveres ryddig og "byggerengjort", det vil si ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

Kjøper samtykker til elektronisk kommunikasjon.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdagene

mellom kl. 08:00 og kl. 17:00. Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysningsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil totale kostnader øke tilsvarende.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte boliger.

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted. All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeleder.

Pliktig medlemskap i Heime de 5 første årene. Kostnadene for heime tjenesten er inkludert i fellesutgiftene, se egen driftsavtale for mer info.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

### **FINANSIERINGSBEVIS**

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. bustadoppføringslova § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank. Eventuelt kan det forelegges bekreftelse på at man har 25% av kjøpesummen som tilgjengelig egenkapital.

### **HEFTELSE / SERVITUTTER**

Følgende servitutt er tinglyst på eiendommen:

16.10.1956 dagboknr. 3212 Bestemmelse om gjerde.

Denne servitutten har ingen betydning for kjøper.

03.11.2020 dagboknr. 3270812 Bestemmelse om bebyggelse.

Denne servitutten har ingen betydning for kjøper.

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G), jf. borettslagsloven § 5-20. Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren.

Styrets til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler er bindene for kjøper.

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

### **HVITVASKING**

Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

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.

## **LOVANVENDELSER**

Leilighetene selges i henhold til bestemmelsene i Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997, nr. 43.

I tillegg gjelder lov om borettslag (Borettslagslova) av 6. juni 2003 nr. 39.

## **GARANTIER**

Utbygger plikter å stille garanti etter §12 i bustadoppføringslova ved signering av kontrakt. Kjøper skal ikke betale noen del av kjøpesummen før garanti etter bustadoppføringsloven §12 foreligger. Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslova §47 kan eventuell innbetalt del av kjøpesum utbetales til selger før overtagelse og tinglysning av hjemmelsovergang.

Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. §47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

## **TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT**

Transport av kontrakt/overdragelse før overtagelse krever selgers samtykke før salgsprosessen igangsettes. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr til selger (utbygger) på kr 50 000,- inkl. mva.

## **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.

## **MEGLERS VEDERLAG**

Meglernes vederlag er avtalt til kr 43.750,- inkl mva per solgte enhet.

## **VEDLEGG**

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med de dokumenter og vedlegg som følger kjøpet ved kontraktsinngåelse.

Følgende vedlegg signeres på lik linje sammen med kjøpekontrakt:

- Salgsoppgave/brosjyre med plantegninger, romskjema og leveransebeskrivelse.
- Prisliste m/ nøkkelinfo
- Vedlegg til kontrakt

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger i prospekt/internettside, er det leveransebeskrivelse og kontrakts tegninger for den aktuelle boligen som gjelder.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt.



## KJØPETILBUD TIL FAST PRIS I PROSJEKTET RÅDHUSMARKA TRINN \_\_\_\_\_

Selger:	Mobil:	<b>Rådhusmarka trinn:</b>
Undertegnede 1:		Fødselsdato:
Undertegnede 2:		Fødselsdato:
Adresse:		Postnr./sted:
E-post 1:		E-post 2:
Tlf. 1:	Tlf. 2:	Tlf. Hjem:

Jeg/vi gir med dette bindende kjøpetilbud på **bolig/ leilighetsnummer** \_\_\_\_\_ til følgende faste pris:

Kr. \_\_\_\_\_ - kroner \_\_\_\_\_00/100, med tillegg av omkostninger jfr. prisliste. Kjøpetilbudet inngis ihht. salgsvilkår i Salgsoppgave, prislister med vedlegg; herunder prisliste, tegninger og leveransebeskrivelse.

I tillegg ønsker vi å kjøpe \_\_\_ p-plass ihht. prisliste.

### Betalingsplan:

10 % av kjøpesum ved utstedt garanti jf. bustadoppf.lova § 12. NB! Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan stilles forutsetning om pant i ny eiendom ved overføring av beløpet. Resterende del av kjøpesum samt alle omkostninger innbetales før overtagelse.

Långiver:	Ref.person og tlf. nr:	Kr
Egenkapital:	Ref.person og tlf. nr:	Kr

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

Kjøpetilbudet gjelder til og med den \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_  
Dersom ikke annet er oppgitt gjelder kjøpetilbudet til kl. 15.00 en uke etter at megler mottok det.

Undertegnede er kjent med at totalprisen består en del innskudd og 75% felleslån. Felleslån er avdragsfritt de første 8 årene, deretter 22 år nedbetaling. NB. Utbetaling av fellesgjeld kan ta opptil 4 mnd, byggelånsrente vil ligge til grunn, og denne har flytende rente og er høyere enn rente på felleslån.

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud, og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpetilbudet aksepteres innen akseptfristen. Kjøpetilbudet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med det.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at selger kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om kjøpetilbud, endringer i kjøpetilbudbud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted, dato

Budgiver 1's underskrift

Budgiver 2's underskrift

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon