



RÅDHUS/MARKA

RM5
SØRSIDEN II

Prisliste

INNHold

SIDE 3
PRISLISTE

SIDE 6
PROSJEKTSAMMENDRAG

SIDE 13
ROMSKJEMA

SIDE 15
LEVERANSEBESKRIVELSE

SIDE 20
KJØPETILBUD

SIDE 22
SALGSTEAMET

PRISLISTE

Rådhusmarka - RM5 - Sørsiden II

Leilighet	ca. BRA m ²	Sov	Balkong Terrasse uteareal** m ²	Salgspris	Felleskostnader	Status
1. ETG						
101	93	2	25			Kjøpt
102	81	2	39			Kjøpt
2. ETG						
201	93	2	15			Kjøpt
202	81	2	9			Kjøpt
203	52	1	6			Kjøpt
204	59	2	8			Kjøpt
205	71	2	7			Kjøpt
3. ETG						
301	93	2	15			Kjøpt
302	81	2	9			Kjøpt
303	52	1	6			Kjøpt
304	59	2	8			Kjøpt
305	71	2	7	4 590 000	3 107	Ledig
4. ETG						
401	93	2	15	6 790 000	3 745	Ledig
402	81	2	9	5 990 000	3 397	Ledig
403	52	1	6			Kjøpt
404	59	2	8			Kjøpt
405	71	2	7			Kjøpt
5. ETG						
501	93	2	15			Kjøpt
502	81	2	9			Kjøpt
503	52	1	6	3 390 000	2 556	Ledig
504	59	2	8			Kjøpt
505	71	2	7	5 090 000	3 107	Ledig
6. ETG						
601	93	2	15	7 390 000	3 745	Ledig
602	81	2	9	6 490 000	3 397	Ledig
603	52	1	6	3 490 000	2 556	Ledig
604	59	2	8			Kjøpt
605	71	2	7	5 290 000	3 107	Ledig

Sørsiden II - RMS										Betalingsplan innskudd		Ved nedbetalt fellesgjeld	Ved 50% finansiering Rente på felleslån per dags dato: 4,95%						
ETG.	Andels-nr.	ca. BRA m ²	ca. P-rom m ²	Sov	Balkong Terrasse uteareal m ²	Salgspris inkludert fellesgjeld	Status	Dokument-avgift av tomteverdi + kr 5.000,- i andel til Bate + omkostninger	Innskudd	Felleslån	Ved kontrakt	Ved overtakelse	Felleskostnader/drift + tv og internett, Futurehome og Heime** pr mnd	Fellesutgifter pr mnd inkludert renter og felleskostnader i avdragsfri periode	Renter pr. mnd. på felleslån	Avdrag og renter pr. mnd fra år 21	Fellesutg pr. mnd. inkludert renter og avdrag på felleslån	Parkering	
1. ETG																			
101	1	1	93	86,3	2	17,3 + 9,5		Kjøpt											
102	1	2	81	75,8	2	31,3		Kjøpt											
2. ETG																			
201	2	3	93	86,3	2	9 + 5,5		Kjøpt											
202	2	4	81	75,8	2	8,8		Kjøpt											
203	2	5	52	47,5	1	6,1		Kjøpt											
204	2	6	59	53,5	2	7,8		Kjøpt											
205	2	7	71	65,8	2	6,4		Kjøpt											
3. ETG																			
301	3	8	93	86,3	2	9 + 5,5		Kjøpt											
302	3	9	81	75,8	2	8,8		Kjøpt											
303	3	10	52	47,5	1	6,1		Kjøpt											
304	3	11	59	53,5	2	7,8		Kjøpt											
305	3	12	71	65,8	2	6,4	4 590 000	Ledig	18 352	2 345 000	2 245 000	100 000	2 263 352	3 107	12 810	9 291	12 013	15 120	Kr 350 000,-
4. ETG																			
401	4	13	93	86,3	2	9 + 5,5	6 790 000	Ledig	22 132	3 495 000	3 295 000	100 000	3 417 132	3 745	18 192	13 622	17 618	21 363	Inkludert
402	4	14	81	75,8	2	8,8	5 990 000	Ledig	20 082	3 095 000	2 895 000	100 000	3 015 082	3 397	16 194	11 972	15 483	18 880	Inkludert
403	4	15	52	47,5	1	6,1		Kjøpt											
404	4	16	59	53,5	2	7,8		Kjøpt											
405	4	17	71	65,8	2	6,4		Kjøpt											
5. ETG																			
501	5	18	93	86,3	2	9 + 5,5		Kjøpt											
502	5	19	81	75,8	2	8,8		Kjøpt											
503	5	20	52	47,5	1	6,1	3 390 000	Ledig	15 082	1 745 000	1 645 000	100 000	1 660 082	2 556	9 784	6 816	8 811	11 367	
504	5	21	59	53,5	2	7,8		Kjøpt											
505	5	22	71	65,8	2	6,4	5 090 000	Ledig	18 352	2 595 000	2 495 000	100 000	2 513 352	3 107	13 841	10 322	13 348	16 455	Kr 350.000,-
6. ETG																			
601	6	23	93	86,3	2	9 + 5,5	7 390 000	Ledig	22 132	3 795 000	3 595 000	100 000	3 717 132	3 745	19 429	14 859	19 219	22 964	Inkludert
602	6	24	81	75,8	2	8,8	6 490 000	Ledig	20 082	3 345 000	3 145 000	100 000	3 265 082	3 397	17 225	13 003	16 817	20 214	Inkludert
603	6	25	52	47,5	1	6,1	3 490 000	Ledig	15 082	1 795 000	1 695 000	100 000	1 710 082	2 556	9 990	7 022	9 077	11 633	
604	6	26	59	53,5	2	7,8		Kjøpt											
605	6	27	71	65,8	2	6,4	5 290 000	Ledig	18 352	2 695 000	2 595 000	100 000	2 613 352	3 107	14 254	10 734	13 881	16 988	Kr 350.000,-

* 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 50 år, hvor de 20 første er avdragsfrie. Du kan innfri deler av eller hele felleslånet 2 ganger pr år. Utbetaling av felleslånet kan ta opptil 4 mnd og byggetånsrente vil ligge til grunn i perioden.

Renten på byggetlånet er ca 1,5% over renten på felleslånet.

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. Estimerte fellesutgifter for sportsboder og garasjeanlegg er inkludert i de månedlige fellesutgiftene.

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

Renten på felleslånet er for tiden 4,95%.

PROJEKTSAMMENDRAG

Prosjektsammendrag RM5 – Sørsiden II

Dato: 04.09.2023

Generell informasjon

Selger/Utbygger

Selger: Rådhusmarka AS
Adresse: Klubbgata 1, 4013 Stavanger
Org. nr: 919 852 674

Hjemmelshaver:

Sandnes kommune
Rådhusgata 1, 4306 Sandnes

Org. nr: 964 965 137

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

Adresse

Telthusveien 12, 4319 Sandnes. Endelig adresse vil bli fastsatt før overtagelse.

Matrikkel

Gnr. 40 bnr. 331 i Sandnes kommune. Hjemmel til eiendommen overdras til borettslaget ved overtagelse

Boligtype

Leilighet

Eierform

Andel

Tomt

Fellestomt. Det totale tomtearealet utgjør ca. 744 m². Eksakt størrelse på tomtearealet vil først fremkomme ved endelig oppmåling utført av kommune-

Regulering

Eiendommen er regulering til bolig. Utbyggingsområdet er regulert av Detaljregulering for gnr. 40 bnr.101, område BB1-BB3, Skeianesletta/Rådhusmarka planid: 201726. Detaljregulering er vedlagt i dokument «Salgsinformasjon», og er tilgjengelig på prosjektets nettside.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligblokken er en del av et større boligprosjekt.

Vei/Vann/Kloakk

Eiendommen blir tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk.

Ferdigattest

I henhold til hovedregelen i Plan- og bygningsloven skal det foreligge ferdigattest / midlertidig brukstillatelse før overtakelse kan finne sted.

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

Prosjektet

Byggemåte

TEK 17

Arealer

Bruksarealet er fra 51,8 kvm – 93 kvm. Primærrom er fra 47,5 kvm – 86,3 kvm.

Definisjon på arealer:

BRA – Bruksareal: Dette 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: Tilsvarer BRA, men fratrukket boder.

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.

Standard

Det er utarbeidet et romskjema og en leveransebeskrivelse som er vedlagt i prisliste og «Salgsinformasjon».

Tilvalg

Det vil bli utarbeidet en tilvalgs oversikt hvor valgmuligheter og priser for tilvalg og endringer fremkommer. Det gjøres oppmerksom på at alle bestillinger av tilvalg / endringer må gjøres innen de tidsfrister som fastsettes av entreprenør. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer
- b) Som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider.

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

Når prosjektet er igangsatt vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Det gjøres oppmerksom på at selgers frister for tilvalg og endringer kan være utgått på avtaletidspunktet. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i sitt kjøpstilbud dersom det er en forutsetning å kunne gjøre endringer på selgers leveranse. Entreprenøren har rett til et påslag på 15% for varer og tjenester som leveres i prosjektet for å sikre en rimelig fortjeneste. Under tilvalgsprosessen kan underleverandører ha tilbud og kampanjer i butikk/nettbutikk som ikke kan kombineres med leveranse for prosjektet.

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

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 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.

Selger vil for merarbeid ha et påslag på 15% for tilvalg hos underleverandør, med unntak av kjøkkeninnredning, baderomsinnredning.

Dersom kjøper bestiller endrings-/tilleggsarbeider/ tilvalg mht. kjøkkeninnredning, bad, elektriker, rørlegger osv. direkte fra selgers underleverandører, og det blir avtalt at endrings-/tilleggsarbeidet skal betales mot faktura fra underleverandører direkte til kjøper, er kjøper gjort oppmerksom på at underleverandøren ikke har rett til å kreve betaling før etter at kjøper har overtatt leiligheten og fått hjemmelen til denne. Dersom underleverandøren krever betaling før kjøper har overtatt og fått hjemmelen til leiligheten, plikter den aktuelle underleverandør å stille garanti iht. bustadoppføringslova § 47 før kjøperen kjøper plikter å betale fakturaen.

Parkering og bod

Leiligheter over 80 kvm har bruksrett til parkering inkludert i kjøpesummen. For leiligheter på 71 kvm vil det være mulig å kjøpe bruksrett til parkering iht. prisliste.

For leiligheter som er under 70 kvm er det mulighet for å leie plass, konferer megler/utbygger

Det tilrettelegges for el-bil lading på hver parkeringsplass. Kjøper må selv bekoste kjøp/leie av ladeboks. Strøm og ladeboks leveres av Lyse / Smartly.

Alle leiligheter over 50 kvm. selges med en sportsbod på minimum 5 kvm. Leiligheter under 50 kvm selges med en sportsbod på minimum 2,5 kvm. Bodene er plassert i felles parkeringsanlegg eller i tilknytning til felles oppganger. Bod er ikke isolert. Temperatur og luftfuktighet vil variere og det anbefales ikke å lagre klær, bøker, bilder, papp og organisk materiale etc. i sportsbodene.

Parkeringsanlegget vil inneholde parkeringsplasser til bruk for de boliger som selges med fast parkeringsplass, gjesteparkering, sportsboder til leilighetene, arealer for sykkelparkering, teknisk rom mv.

Adkomst til parkeringsanlegg via felles utvendig trappehus.

De til enhver tid usolgte leiligheter, boder og parkeringsplasser 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 leiligheter 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/de 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 tingsrettslig sameie, med egne vedtekter.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og tildele parkeringsplass og boder. De til enhver tid usolgte/ikke utleide parkeringsplasser og boder i parkeringskjeller tilhører selger. Selger kan fritt selge eller leie ut disse. 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.

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. Kjøper aksepterer at styret skal representere alle 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 ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Borettslagets eiendom ligger innenfor et større boligområde, hvor det også er eiendommer som skal eies i fellesskap av boligeiendommene i området. Disse felleseiendommene består av felles utomhusarealer og felles parkeringsanlegg. Rådhusmarka borettslag vil være medeier i disse felleseiendommene, og det felles eierskap vil bli regulert i egne vedtekter som skal gjelde mellom sameierne i felleseiendommene.

Energimerking

Energiattest vil foreligge senest ved overtakelse. 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 på våtrom, radiator på vegg for stue/kjøkken.

Det er vannbåren gulvvarme i stue/gang/våtrom i toppleiligheter. Forbruk faktureres a-konto med kr 400,- pr måned (ikke inkludert i fellesutgifter) og avregnes én gang pr år.

Se byggeteknisk beskrivelse og romskjema for mer detaljer.

Leverandørvtaler

HEIME

Selger har, på vegne av borettslaget, inngått bindende leverandørvtale for felles servicetjenester med Heime Proptech AS, for å sikre gode boforhold. Kostnadene for leveransen av servicetjenester er kr. 250,- pr måned pr boenhet. Beløpet vil bli indeksjustert fra og med overtakelse av første boenhet. Leverandørvtalen har en minstetid på 3 år, regnet fra overtakelse av første bolig, 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. Utkast til leverandøravtalen ligger vedlagt prospektet, og skal anses som en del av dette.

LYSE / SMARTLY

Selger har, på vegne borettslaget, inngått avtale med Lyse om leveranse av strøm, internett og basispakke med TV kanaler mv.

Borettslag

Organisering

Tomten og bygningsmassen vil bli organisert som et borettslag. Borettslaget vil bli regulert av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Utkast til vedtekter ligger i dokumentet «Salgsinformasjon».

Rådhusmarka Borettslag RM 5 vil bestå av 27 andeler
Borettslaget vil bli organisert iht. Lov om burettslag
LOV-2003-06-06-3

Et borettslag er et boligselskap som eies i felleskap av andelseierne og som organiseres og driftes av andelseierne. Til enhver andel er det tilknyttet en bruksrett med tilhørende boretts til en leilighet og borettslagets fellesareal. Hovedregelen er at kun fysiske personer kan eie en andel i et borettslag og at det er restriksjoner på utleie. Borettslaget plikter å avholde årlig generalforsamling. Generalforsamlingen velger styre og behandler regnskap og budsjett, og tar beslutninger om større vedlikeholdsarbeid og påkostninger. Hver andel av en stemme i generalforsamlingen.

Forretningsfører

Selger har på vegne av borettslaget inngått bindende forretningsføreravtale med BATE med en minstetid på 2 år og deretter med løpende, gjensidig oppsigelse på 6 måneder. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor styret blir valgt, samt hvor det vil bli foretatt en gjennomgang av budsjett, vedtekter og ev. husordensregler. Utkast til budsjett og vedtekter fra forretningsfører ligger i dokumentet «Salgsinformasjon».

Innskudd

Se prisliste for spesifikasjon per leilighet.
Innskudd er en del av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår som en del av borettslaget finansieringsplan sammen med felleslån og andelskapital.

Fellesgjeld

Se prisliste for spesifikasjon 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.

Felleslånet tilsvarer 50% av kjøpesummen for hver leilighet, basert prislisten ved salgsstart.
Lånet har en løpetid på 50 år, hvor de 20 første årene er avdragsfrie.

I prislisten viser hvilken rente rentekostnadene er basert på. Frem til felleslånet i borettslaget er opprettet er det byggelånsrenten som ligger til grunn.

Byggelånsrenten er nevnt i prislisten, og man kan forvente at det kan ta inntil 4 måneder før felleslånet er utbetalt. Prislisten på nettsiden vil under hele salgsprosessen være oppdatert med nyeste satser.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld:

Det vil bli IN ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) i borettslaget, og det vil være mulig å innbetale hele eller deler av fellesgjelden etter overtakelse.

Innskuddet betales ved overtakelse.

Det er ikke mulig å innfri felleslån før innflytning.

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. Pr. dags dato er dette i mars og september.

Minimumsbeløpet er kr 100 000. Det er en forutsetning at borettslaget ikke har bundet rente.

Kostnad for etablering av IN-ordning faktureres borettslaget.

Fellesutgifter

Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslaget og kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld. Felleskostnadene vil avhenge av rente- og avdragsvilkår på felleslånet samt hvilke tjenester borettslaget ønsker å ha utført i felles regi. Kostnadene fordeles i henhold til bestemmelser i vedtektene. Endelig budsjett vil fastsettes av styret. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall.

Fellesutgiftene er estimert til kr 28,- pr. kvm pr. mnd. det første driftsåret og skal dekke bl.a. styre- og forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold av fellesområder, bygningsforsikring, vaktmestertjenester og kommunale avgifter.

I tillegg er følgende inkludert i fellesutgiftene:

Grunnpakke fra Lyse/Altibox på kr 499,- pr mnd. (Pakken heter Altibox Flex M)
Pliktig medlemskap i Heime på kr 250,- pr. mnd,
Futurehome kr. 99,- per mnd.

Kostnader for varmtvann og oppvarming betales a-konto kr 400,- per leilighet per mnd. Hver leilighet vil ha en egen måler, og det vil bli foretatt en årlig avregning. Betalingen for varmtvann og oppvarming er ikke inkludert i fellesutgiftene.

Estimerte fellesutgifter for sportsboder og garasjeanlegg utgjør ca kr 300,- pr. mnd. og kommer i tillegg til de månedlige fellesutgiftene. For leiligheter som ikke har parkeringsplass er beløpet kr 150,- pr. mnd.

Utkast til driftsbudsjett og estimerte fellesutgifter for den enkelte leilighet for første driftsår er utarbeidet av BATE. Felleskostnader faktureres av Bate.

Det vil bli opprettet velforening/ tingsrettslig sameie for fellesareal og felles parkeringsanlegg.

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.

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 eller andelseiers familie i rett opp eller nedadgående rekke, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens 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. Andelseier som selv bebod boligen kan uten godkjenning fra styret overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overtale bruken av boligen i opptil 30 dager i løpet av et år, jf. borettslagsloven § 5-4..Se også borettslagets vedtekter og konferer selger ved spørsmål.

Leie-eie-selskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte trenger ikke samtykke fra styret for utleie.

Økonomi

Prisliste

Det er utarbeidet en prisliste som viser pris, omkostninger, forskudd, innskudd, felleskostnader m.m. Denne er tilgjengelig på prosjektets hjemmeside og vil til enhver tid være oppdatert med korrekte priser.

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Prisene er faste uten indeksjustering. Selger står fritt til å endre priser på usolgte.

Betalingsbetingelser

Det betales et forskudd på kr 100 000,- ved meldt byggestart. Den resterende delen av innskuddet, tilvalg, evt. parkering/bod samt omkostninger betales i sin helhet i forbindelse med overtakelsen. 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 oppgjørsmegler sin klientkonto. Hjemmelsklæring vil ikke bli tinglyst før fullt oppgjør er innbetalt meglers konto, signert overtakelsesprotokoll er mottatt og midl. brukstillatelse / ferdigattest er utstedt av kommunen.

Omkostninger

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

- Tinglysningsgebyr hjemmelsdokument p.t. kr 480,-
- Tinglysningsgebyr for hvert pantedokument p.t. kr 480,-
- Pantattest kjøper kr 172,-
- Andelsinnskudd kr. 5 000,-
- 2,5% dokumentavgift av andelens tomteverdi (Fra kr. 8 950,- til kr. 16 000,-)

Totale omkostninger utgjør fra kr. 15 110 til kr. 22 160,-

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer. Omkostning pr. bolig fremgår av prislisten. Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysningsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtakelse vil totale kostnader øke tilsvarende.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i borettslagets fellesutgifter.

Likningsverdi

Likningsverdi blir fastsatt etter ferdigstilling.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI. Dersom forbrukeren avbestiller, belastes kjøperen et avbestillingsgebyr på 5 % av den totale kjøpesummen i samsvar

med Bustadoppføringslova § 54. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper, med mindre endrings-/tilleggsarbeidene ikke er utført og kan avbestilles. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

Transport av kjøpekontrakt

Videresalg før boligen er ferdigstilt og overtatt, skal godkjennes av utbygger. Samtykke til transport av kontrakt vil ikke bli gitt senere en 2 måneder før overtakelsestidspunktet. Selgers transportgebyr utgjør kr 50 000,- og dekkes av opprinnelig kjøper. I tillegg belastes kjøper for meglerhonorar.

Hvitvasking/Kredittvurdering

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Oppgjør vil bli foretatt av Eie Eiendomsmegling. 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.

Øvrige kjøpsforbehold

Offentlige forbehold

F.eks: Kommuneplan for Sandnes 2019-2035 og Plan 2016 110-01 Detaljregulering for H01, gnr. 101, bnr 527, er godkjent av Sandnes kommune. Før endelig offentlig godkjenning/ rammetillatelse foreligger kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen og boligen.

Forbehold

Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggykkelser, 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 kvalitet. 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. Salgstegningene må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme. Det påpekes spesielt at krymping og 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. Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

Frem til leilighet er kjøpt er det alltid leveransebeskrivelse og plantegning som er tilgjengelig på nettside som er gjeldende. Etter at kjøpekontrakt er signert er det leveransebeskrivelse og plantegning som følger kjøpekontrakt som er gjeldende.

Overtagelse

Forventet ferdigstillelse er Q3 2024. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Siste frist for ferdigstillelse er Q4 2024.

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsles 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 dagmulktutløsende, jfr. Bustadoppføringslova §18.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigstilt/ midlertidig brukstillatelse. Ved overtagelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger inkludert eventuelle tilleggsleveranser er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke å nekte å overta selv om fradeling/ hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhus arbeider.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt eller arbeid som gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysning av hjemmel ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto inntil garanti i hht. Bustadoppføringslova §47 garanti er stilt, eller det er tinglyst hjemmel.

Før overtagelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/ befart samtidig som boligens drift instruks/ FDV-

mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte mangler skal utbedres innen rimelig tid.

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

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

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Forsinket levering

Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensene av krigen i Ukraina kan føre til forsinket overtagelse. Utbygger vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt. I dag er det stor etterspørsel etter trelast i kombinasjon med utfordrende tømmeavgang i mange land. Grunner til situasjonen er oppståtte er komplisert og sammensatt av mange ulike faktorer, som økt etterspørsel og billeangrep. Den internasjonale råvareproduksjonen har også fått konsekvenser for Norge, og skaper en usikkerhet om produsentene greier å forsyne markedet med nok materiale.

Utbygger tar forbehold om at utfordringene med å skaffe materiale kan føre til forsinket overtagelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt. Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer forsinkelser og skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l. gir selger rett til å forlenge fristen for overtagelse.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med prisliste, prospekt, 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 gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med selger dersom noe er uklart, og det presiseres av det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp er inngått.

Juridisk:

Lovanvendelse

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 06.06.2003, nr. 39.

Ved salg av boligen senere enn 6 måneder etter boligens ferdigstilles dato gjelder lov om avhending av fast eiendom (Avhendingslova) av 03. Juli. 1992, nr. 93.

Heftelser/servitutter

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

Følgende heftelser er tinglyst pr. dags dato:

16.10.1956 dagboknr. 3212 Bestemmelse om gjerde.

03.11.2020 dagboknr. 3270812 Bestemmelse om bebyggelse.

11.10.2022 dagboknr. 114059-1 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

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 husordensregler 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.

Garanti

Utbygger plikter å stille garanti etter § 12 i bustadoppføringslova ved signering av kontrakt. Kjøper skal ikke betale noen del av kjøpesummen før garanti etter bustadoppføringslova § 12 foreligger.

Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslova §47 kan eventuell innbetalt del av kjøpesum utbetales til selger før overtakelse og tinglysning av hjemmelovergang.

Kjøpekontrakt

Det benyttes Eie Eiendomsmegling sin kjøpekontrakt med vedlegg. Kontraktsformular kan fåes ved henvendelse til selger. Det avholdes vanligvis ikke kontraktsmøte. Kjøpekontrakt signeres digitalt, og innen rimelig tid etter aksept av kjøpetilbud.

Budregler

Boligene selges til fastpris. Signerte kjøpetilbud oversendes via e-post, leveres til selger eller signeres digitalt med Bank-id. Kopi av legitimasjon skal fremlegges. Kravet til legitimasjon er oppfylt ved bruk av Bank-id.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud.

Finansiering

Kjøper skal fremlegge finansieringsbevis på hele kjøpesummen når avtale om kjøp inngår iht. Bustadoppføringslova § 46, 2 legg og disse opplysningene viderformidels til utbyggers byggelånsbank.

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

Behandling av personopplysninger

All behandling av personopplysninger i Rådhusmarka AS, og datterselskaper skal følge det til enhver tid gjeldende personverregelverket i Norge, herunder GDPR og personopplysningsloven.

Personopplysninger vil bli lagret i 10 år etter ferdigstilling av prosjektet jf. Forsikring om eiendomsmegling §3-7.

Elektronisk kommunikasjon

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon.

Forsikring

Selger forsikrer eiendommen i byggeperioden. Etter overtakelse vil eiendommen få fellesforsikring gjennom borettslaget/sameiet for bygg og fellesareal. Det er forretningsfører som etablerer forsikring på vegne av borettslaget/sameiet. Kjøper står selv ansvarlig for å tegne egen innboforsikring.

Diverse

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.

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.

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

Vedlegg

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

Vedlegg til kjøpekontrakt vil inneholde:

- Romskjema
- Leveransebeskrivelse
- Reguleringsplan
- Gjeldende lover
- Vedtekter og husordensregler
- Budsjettforslag
- Driftsavtale Heime
- Grunnbok med eventuelle heftelser
- Plan- og fasadetegninger
- Utomhusplan

Følgende vedlegg signeres på lik linje sammen med kjøpekontrakt.

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.

Salgsdokumentasjon 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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 35 000,- eks mva. pr enhet til og med 4 uker etter offisiell salgsstart.

Deretter 0,8% eks mva. pr. enhet. minimum kr 30 000,- eks. mva. pr enhet

ROMSKJEMA

Rom	Gulv	Utvendige vegger og skillevegger mot naboer	Innvendige skillevegger	Himling	Elektro	Smarthus	Oppvarming	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Gang	Trestavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift					Flis ikke mulig grunnet trinnlyds-krav
Stue/kjøkken	Trestavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17 + uttak for TV.	Styring av varme	Vannbåren varme med radiator eller viftekonvektor på vegg	Ettgreps kjøkkenbatteri	Balansert ventilasjon Tilluft og avtrekk	Se egen kjøkkentegning
Soverom	Trestavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17				Balansert ventilasjon Tilluft	
Bad	Fliser 20x20cm. Mosaikk i nedsenkning for dusj	Fliser 20x20cm i dusjsone. Våtromsmaling på resten av badet	Fliser 20x20cm i dusjsone. Våtromsmaling på resten av badet	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17. Ved vask/tørk monteres to doble stikk.	Styring av varme	Vannbåren gulvvarme	Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett. Dusjhjørne i herdet glass. Uttak for vaskemaskin	Balansert ventilasjon Avtrekk	Se egen tegning for baderomsøbel. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondens-tørketrommel kan brukes
WC	Trestavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift			Ettgreps servantbatteri. Vegghengt toalett	Balansert ventilasjon Avtrekk	
Bod	Trestavs hvitpigmentert eikeparkett	Klimavegg utvendig. Sparklet og malt gips eller betong innvendig	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips/betong i farge NCS S0502y	Elektriske punkter etter gjeldende forskrift	Futurehome smarthus-sentral			Balansert ventilasjon og ventilasjonsaggregat	

LEVERANSEBESKRIVELSE

Byggeteknisk beskrivelse

Rådhusmarka RM5/Sørsiden II

Utbygger: Rådhusmarka AS
Arkitekt: Helen & Hard
Landskapsarkitekt: Link Arkitektur

GENERELT

Prosjektets beliggenhet er på Skeiane i Sandnes kommune, Gnr/Bnr: 40/101
Tomten ligger like utenfor Sandnes sentrum, med kort avstand til turområder og kollektivtransport.
Det er 5 minutter å gå til Sandnes sentrum. Prosjektet består av 6 blokker med høyde mellom 4 og 8 etasjer.
Det blir også bygget 12 rekkehus på tomten.

Bruksareal (BRA) oppgitt i rammesøknad er ca. 21.800 m² eksklusiv p-kjeller. TEK17 ligger til grunn for prosjektet.

TEGNINGER

Tegninger datert 14.10.2022 for RM5 bygget ligger til grunn for prosjektet: Reguleringsplan **1102_201726** i Sandnes kommune.

ETASJEHØYDER

Parkeringskjeller har nettohøyde på minimum 2,2 m. Leilighetsetasjene har en høyde på 2,6 m. Netto etasjehøyder må tilpasses de tekniske føringer og andre tilstøtende konstruksjoner.
Minimum etasjehøyde etter gjeldende forskrift. Lokale innkassinger, med lavere høyde, for tekniske føringer vil forekomme.

FORSIKRINGER

Entreprenøren forsikrer bygning og tilførte verdier på eiendommen frem til overlevering.

GARANTIER

Det stilles garantier for realisering av prosjektet og for reklamasjonsarbeider i garantiperioden i henhold til Bustadoppføringslova §12. (5 år).

EIERFORM

27 leiligheter, som organiseres som Borettslag. Felles utgifter og oppgaver fordeles etter eierbrøk.

FREMDRIFT

Byggestart er avhengig av godkjenning i Sandnes kommune. Salgsstart er planlagt til 4. kvartal 2022. Byggestart er vedtatt for RM3, RM4 og RM6 byggene, og byggeprosessen for hele prosjektet er igangsatt. Byggestart for RM5 forventes å være 2. kvartal 2022.

FORBEHOLD

Det tas som forbehold for realisering av prosjektet at det gis igangsettingstillatelse fra Sandnes kommune i tråd med de gjeldende planer. Det tas forbehold om trykkfeil i denne beskrivelsen. Spesifiserte produkter eller løsninger kan i spesielle tilfeller endres under byggeprosessen, men da kun til en løsning som er like god eller bedre. Møbler som er vist på salgstegninger inngår ikke i leveransen. Hvis det er forskjeller mellom beskrivelse og romskjema, er det beskrivelsen som er gjeldende. Alle salgstegninger er veiledende, og det kan forekomme mindre justeringer for plassering av dører/vinduer og teknisk utstyr.

FASADER

Fasader utføres i trekledning og fasadeplater. Balkonger leveres med trekledning på vegger. Alle beslag i aluminium eller tilsvarende likeverdig metall. Alle farger og materialer etter arkitektens valg. Fasader behandles iht. FDV.

UTEROM

Uteområde på dekket over kjeller leveres etter godkjent utomhusplan. Terrasser og balkonger leveres med impregnerte terrassebord.

TAK

Det legges fallskåren isolasjon iht. gjeldende forskrifter og energikrav. Taksluker plasseres ut forskriftmessig. Overflate tekkes iht gjeldende forskrifter.

DØRER

Inngangsdører til leilighetene leveres etter arkitektens anvisninger. Det leveres låsesystem etter norm/krav på leilighetsdører og hoveddører.

VINDUER

Samtlige vinduer i fellesarealer leveres i tre innvendig med aluminiums beslag på utside. Overflate etter arkitektens valg.

Vinduer i leiligheter leveres med foringer og karmen i tre/MDF malt i farge **NCS S-0502y**. Aluminiumsbeslag på ytterside.

Alle vinduer leveres iht energi og lydkrav.

VEGGER

Yttervegger utføres som standard klimavegg med dampspærre og innvendig gips. Innvendige lettvegger i leiligheter leveres i ulike tykkelser avhengig av evt. integrert teknisk utstyr. Veggene leveres med overflater av sparklet og malt gips. Se romskjema for nærmere informasjon.

ETASJESKILLER

Konstruksjonen dimensjoneres i nødvendig grad i forhold til brann og lydgjennomgang.

På alle gulv utenom bad, leveres det parkett. Se romskjema for nærmere informasjon.

Etasjeskiller mellom boenheter leveres som stedstøpte betongdekker. Trinnlydsmatter leveres på oversiden for å tilfredsstille lydkravene som beskrevet over. Rom med sluk leveres støpt med lokalt fall over dekkene. Himlinger fores ned med tilstrekkelig høyde for tekniske gjennomføringer der det er nødvendig.

ROMSKJEMA

Det leveres **ett** uttak for vaskemaskin, med dobbelt stikk for vaskemaskin og tørketrommel. Dette plasseres på **bad** eller **bod/vaskerom**. Se salgstegning for plassering i den enkelte leilighet.

Det leveres **én** Futurehome smarthusentral. Den plasseres i **bod** eller i **bod/vaskerom**.

Balansert ventilasjon tilpasses hver enkelt leilighet. I hovedsak leveres det tilluft i oppholdsrom og avtrekk i våtrom og kjøkken. Avvik kan forekomme.

BEPLANTNING

Utomhusarealene leveres opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

FELLES TRAPPER OG REPOS

Leveres i betong med trinnlydsbelegg etter arkitektens valg.

HEIS

Heisene er av typen bæreheis. Hastighet ≥ 1 m/s.

Heisen leveres iht til regler om tilgjengelighet.

PARKERING

Parkering i felles anlegg for Rådhusmarka. Tilkomst via heis/trappehus i utvendige fellesarealer eller via RM3/Vestfløyen. Oppmerking av plasser, port med GSM-åpner og sensor som åpner port fra innsiden. Dører i parkeringsanlegg leveres som ståldører. Standard farge etter arkitektens valg.

Det klargjøres for montering av lader til elbil. Før overtakelse vil leverandør sende ut bestillingsskjema for elbillader direkte til kjøper.

SPORTSBOD

Alle leiligheter leveres med sportsbod på 5 m². Sportsboden er plassert i parkeringskjeller, i byggets første etasje eller på annet egnet sted i fellesområdene.

Sportsboder som er plassert i byggets første etasje utføres enten som stålbod med tett dør og vegger i netting for naturlig ventilasjon, eller utføres med skillevegger i tre med netting i øvre kant for utlufting.

Tekniske føringer i tak kan forekomme. Det er ikke anbefalt å lagre klær, tekstiler papp etc. i sportsboden pga luftfuktigheten. Sportsboden leveres med grunnbelysning for området.

Sportsboder som er plassert i parkeringskjeller utføres med skillevegger i tre med netting i øvre kant for utlufting, eller som stålbod med tett dør og vegger i netting for naturlig ventilasjon.

Sportsboder i parkeringskjeller, leveres som enten som stålboder med tett dør, eller utføres med skillevegger i tre med netting i øvre kant for utlufting.

Tekniske føringer i tak kan forekomme. Det er ikke anbefalt å lagre klær, tekstiler papp etc. i sportsboden pga luftfuktigheten. Sportsboden leveres med grunnbelysning for området, og stikk i bod.»

INNVENDIGE DØRER

Leveres som glatte dører med malt overflate i farge **NCS S0502y** etter arkitektens anvisninger. Vridere i stål.

INNVENDIG LISTVERK

Gulvlist leveres i hvitpigmentert eik.

Gerikt leveres i hvitmalt glattkant i farge **NCS S0502y**. Synlige gjærede skjøter og spikerhull vokses.

MALERARBEIDER

Himlinger i stue/kjøkken og rom hvor taket ikke er nedføring for tekniske føringer, leveres med overflate i sparklet og hvitmalt betong i farge **NCS S0502y**. Himlinger i byggets øverste etasje leveres med overflater i sparklet og malt gips i farge **NCS S0502y**. Himlinger i rom med nedføring for teknisk installasjon leveres ferdig sparklet og hvitmalt overflate i farge **NCS S0502y**.

FLISEARBEIDER

På badet leveres det fliser på gulv og på vegger i dusjsone.

Våtromsmaling på resten av badet.

Det er nedsenket område for dusj med mosaikk på gulv.

Det kan som tilvalg leveres fliser på hele badet. Dette blir i så fall avtalt direkte mellom kjøper og entreprenør.

Se romskjema for mer informasjon.

INNREDNINGER OSV. (fast montert)

KJØKKEN

Det leveres kjøkken fra Sigdal. Utførelse vil være i henhold til kjøkkentegning, denne kan du få utlevert av selger.

GARDEROBESKAP

Inngår ikke i leveransen.

BAD

Baderomsinnredning fra Sigdal. Se egen tegning for bad. Denne får du av selger.

Innredninger utover denne beskrivelsen leveres ikke. Dusj / evt. glass-skillevegger er inkludert i leveransen.

WC

Vaskeservant med tilhørende blandebatteri fra anerkjent produsent og synlig vannlås i krom.

BESKRIVELSE TEKNISKE ANLEGG

Dersom ikke annet er nevnt nedenfor skal alle leveranser og utførelser være i henhold til NS 3420. Teknisk utstyr monteres etter leverandørenes anvisninger og beskrivelser. I forbindelse med prosjektering vil entreprenøren ivareta alle forhold rundt brannteknikk, lyd og øvrige forhold som reguleres av lover og forskrifter.

UTRUSTNING BRANNVERN

Det leveres røykvarslere og godkjent brannslukkingsutstyr iht. brannkrav for hver boenhet og fellesareal, som monteres iht. byggeforskriftene. Det installeres brannvarslingsanlegg og boligsprinkleranlegg iht. byggeforskriftene.

ALARMSYSTEM

Innbruddsalarm leveres ikke.

BREDBÅND

Det leveres bredbånd fra Lyse/Altibox. Standard leveranse er Flex200 abonnement, og er inkludert i felleskostnader.

VARME OG SANITÆRANLEGG

Hvor det er relevant benyttes NBIs byggedetaljer og pre- aksepterte løsninger. Sanitæranlegg utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Vannledningsnett legges som "rør i rør" system med rørfordelere plassert i skap i bod eller på bad (ved sjakt). Det gjøres oppmerksom på at det kun kan brukes kondensstørketrommel.

Nødvendig frostsikring på anlegg i parkeringskjeller leveres.

INSTALLASJON BAD

1 stk. sluk plassert i dusj. Nedsenket område for dusj.

I dusj monteres termostatstyrt blandebatteri med temperatursperre og dusjsett. Blandebatteriet monteres i høyde som for dusj dersom ikke annet avtales med entreprenøren på forhånd. Kombinert vann/avløp for vaskemaskin. Speil monteres på vegg, og det monteres uttak for belysning i overkant av speil. Vaskeservant montert med underskap og ettgreps servantbatteri med temperatursperre. Veggmontert toalett, vannsparende type. All eventuell åpen rørføring i våtrom utføres med forkrommet rørledning.

INSTALLASJON KJØKKEN

Til kjøkken leveres ettgreps blandebatteri for benkmontering fra anerkjent produsent. Det monteres nødvendige elektriske uttak som vist på kjøkkentegning.

UTVENDIG

Det leveres felles utvendige spylekraner for vedlikehold, plassert på egnede steder nær tilkomstarealer.

ELEKTRISK ANLEGG

GENERELT

El-installasjoner monteres og utføres etter de til enhver tid gjeldende forskrifter. Ledninger monteres skjult i trekkerør i den utstrekning det er hensiktsmessig. Sikringsskap med automatsikringer og utstyr plasseres i bod eller gang. Det utarbeides detaljerte El-installasjonstegninger av entreprenør. Plassering av enkelte punkt kan avtales direkte med installatør.

EL-PUNKT

Stikkontakter leveres med barnesikring. Lamper i fellesarealer og boder leveres med grunnbelysning. Det leveres to dobbelte stikk for vask/tørk, montert 80cm over ferdig gulv. Stikk ved dobbeltseng monteres med minimum 180cm mellomrom. Stikk ved kjøkkenbenk monteres 100cm over ferdig gulv.

RINGEAPPARAT

Det leveres ringeapparat ferdig montert.

UTVENDIG

Det leveres felles utvendige servicestikk og armaturer plassert på egnede steder nær tilkomstarealer og i kjeller. Det leveres lampe og stikkontakt på balkonger.

LUFTBEHANDLINGSANLEGG

VENTILASJON

Det skal leveres ventilasjonsanlegg med balansert ventilasjon med varmegjenvinning i alle leiligheter. Det leveres ventilator med volumhette over komfyr.

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. Teknisk rom blir plassert i parkerings- kjeller eller i området for boder. Det leveres egen måler i alle leiligheter for avlesning av forbruk.

SPRINKLING

Boligsprinkling og nødvendig sprinkling av parkeringskjeller og boder.

POSTKASSER/SKILTING

Postkasser leveres og monteres etter arkitektens anvisninger. Husnummerskilt leveres og monteres ved innganger.

KONTAKTPERSON

Rådhusmarka AS
v/Roy Klungtvedt
Epost: roy@ineoeiendom.no
Mobil: 971 63 999

KJØPETILBUD

KJØPETILBUD TIL FAST PRIS I PROSJEKTET RÅDHUSMARKA RM5

Selger:	Mobil:	Rådhusmarka trinn: Sørsiden II
Undertegnede 1:	Fødselsdato:	
Undertegnede 2:	Fødselsdato:	
Adresse:	Postnr./sted:	
E-post 1:	E-post 2:	
Tlf. 1:	Tlf. Hjem:	

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

Kr. _____ med tillegg av omkostninger. jfr. prisliste.

Fastpris består av innskudd kr. _____ og felleslån kr. _____

Kjøpetilbudet inngis ihht. salgsvilkår i Salgsoppgave, prislister med vedlegg; herunder prisliste, tegninger og leveransebeskrivelse.

Gjelder kjøp av leilighet på 71 kvm:

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

Betalingsplan:

100 000 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.

<p>Undertegnede er kjent med at totalprisen består en del innskudd og en del felleslån. 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		
Sted, dato	Budgiver 1's underskrift	Budgiver 2's underskrift
Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon	

SALGSTEAMET



Eirin Hovland Hollund
909 17 628
eirin@ineoeiendom.no



Rune Larsen
930 44 902
rla@eie.no



EIE eiendomsmegling