

## LANGGATA 90-92

---



## LANGGATA PLUSS

---



Anette Frafjord  
Eiendomsmegler MNEF  
957 97 264  
anette.frafjord@emlsr.no



Thea Heikkila  
930 84 415  
thea.heikkila@emlsr.no

**DET HANDLER OM DRØMMER!**

Du ser kanskje for deg familien samlet rundt et godt måltid. Eller sommerkvelden med det gode uteområdet som innbyr til lek og hygge.

Vi har alle våre drømmer når det handler om den nye boligen.

For oss i EiendomsMegler 1 er det viktig å komme tidligst mulig i kontakt med deg, slik at du får mulighet til å gjøre de tilpasninger du ønsker i din nye bolig.

For å møte dine drømmer.

Vi anbefaler at du bruker litt tid på denne salgsoppgaven – ta gjerne kontakt med oss.

Vi er her for å realisere din boligdrøm.

# Prisliste

Langgata 90-92

Leilighet	BRA m <sup>2</sup>	BRA-i m <sup>2</sup>	Antall sov	Etasje	Salgspris	Omk.	Salgspris inkl. omkostninger	Mulighet for hybel	Mulighet for kjøp av parkering	Status
A-H0101	52	50	2	1						SOLGT
A-H0102	73	69	3	1	5 350 000	39 500	5 389 500	X	X	
A-H0103	73	69	2	1	5 190 000	39 500	5 229 500	X	X	
A-H0104	35	33	1	1	2 890 000	39 500	2 929 500			
A-H0105	33	33	1	1	2 890 000	39 500	2 929 500			
A-H0106	35	33	1	1	2 890 000	39 500	2 929 500			
A-H0107	42	40	1	1	3 190 000	39 500	3 229 500			
A-H0108	47	45	2	1	3 590 000	39 500	3 629 500			
A-H0201	52	50	2	2	3 890 000	39 500	3 929 500			
A-H0202	73	69	3	2	5 600 000	39 500	5 639 500	X	X	
A-H0203	73	69	3	2	5 400 000	39 500	5 439 500	X	X	
A-H0204	35	33	1	2	2 990 000	39 500	3 029 500			
A-H0205	35	33	1	2	2 990 000	39 500	3 029 500			
A-H0206	35	33	1	2	2 990 000	39 500	3 029 500			
A-H0207	41	39	1	2	3 350 000	39 500	3 389 500			
A-H0208	47	45	2	2	3 790 000	39 500	3 829 500			
A-H0301	52	50	2	3	3 990 000	39 500	4 029 500			
A-H0302	73	69	3	3	5 800 000	39 500	5 839 500	X	X	
A-H0303	73	69	3	3	5 600 000	39 500	5 639 500	X	X	
A-H0304	52	50	2	3	3 950 000	39 500	3 989 500		X	
A-H0305	52	50	2	3						SOLGT*
A-H0306	42	40	1	3	3 490 000	39 500	3 529 500			
A-H0307	47	45	2	3	3 890 000	39 500	3 929 500			
A-H0401	52	50	2	4	4 190 000	39 500	4 229 500		X	
A-H0402	52	50	2	4	4 850 000	39 500	4 889 500	X	X	

Leilighet	BRA m <sup>2</sup>	BRA-i m <sup>2</sup>	Antall sov	Etasje	Salgspris	Omk.	Salgspris inkl. omkostninger	Mulighet for hybel	Mulighet for kjøp av parkering	Status
A-H0403	74	69	3	4	5 800 000	39 500	5 839 500	X	X	
A-H0404	52	50	2	4	4 150 000	39 500	4 189 500		X	
A-H0405	52	50	2	4	4 490 000	39 500	4 529 500	X	X	
A-H0406	42	40	1	4	3 590 000	39 500	3 629 500			
A-H0407	47	45	2	4	3 990 000	39 500	4 029 500			
A-H0501	74	69	3	5	6 490 000	39 500	6 529 500	X	X	
A-H0502	52	50	2	5	4 950 000	39 500	4 989 500	X	X	
A-H0503	74	69	3	5	6 050 000	39 500	6 089 500	X	X	
A-H0504	44	42	1	5	3 890 000	39 500	3 929 500		X	
B-H0101	35	33	1	1	2 750 000	39 500	2 789 500			
B-H0102	35	33	1	1						SOLGT
B-H0103	35	33	1	1	2 750 000	39 500	2 789 500			
B-H0104	74	69	2	1	5 190 000	39 500	5 229 500	X	X	
B-H0105	74	69	3	1	5 140 000	39 500	5 179 500	X	X	
B-H0106	35	33	1	1						SOLGT
B-H0107	35	33	1	1	2 750 000	39 500	2 789 500			
B-H0108	44	42	2	1						SOLGT
B-H0201	52	50	2	2	4 350 000	39 500	4 389 500	X	X	
B-H0202	52	50	2	2	3 990 000	39 500	4 029 500			
B-H0203	74	69	3	2	5 550 000	39 500	5 589 500	X	X	
B-H0204	74	69	3	2	5 550 000	39 500	5 589 500	X	X	
B-H0205	35	33	1	2	2 990 000	39 500	3 029 500			
B-H0206	39	33	1	2						SOLGT*
B-H0207	44	42	2	2	3 590 000	39 500	3 629 500			
B-H0301	52	50	2	3	4 490 000	39 500	4 529 500	X	X	

Prosjektet er i et tidlig stadium og det kan på grunn av tekniske tilpasninger forekomme arealavvik på inntil 5 %, uten at dette gir rett til prisavslag eller andre beføyelser. NB! Arealangivelser på de enkelte rom er oppgitt som nettoareal, dvs. at innvendige vegger, sjakter mm ikke er medregnet.

Leilighet	BRA m <sup>2</sup>	BRA-i m <sup>2</sup>	Antall sov	Etasje	Salgspris	Omk.	Salgspris inkl. omk.	Mulighet for hybel	Mulighet for kjøp av parkering	Status
B-H0302	52	50	2	3	4 150 000	39 500	4 189 500			
B-H0303	74	69	2	3	5 750 000	39 500	5 789 500	X	X	
B-H0304	52	50	2	3	4 790 000	39 500	4 829 500	X	X	
B-H0305	35	33	1	3						SOLGT
B-H0306	44	42	2	3	3 750 000	39 500	3 789 500			
B-H0401	51	49	2	4	4 450 000	39 500	4 489 500		X	
B-H0402	66	61	2	4	6 250 000	39 500	6 289 500	X	X	
B-H0403	71	66	2	4	6 150 000	39 500	6 189 500	X	X	

Prislisten 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 prislisten.

Pris parkeringsplass i lukket garasjeanlegg kr. 350.000,- inkl. mva.

BRA inkl. sportsbod i garasjeanlegg.

Prosjektet er i et tidlig stadium og det kan på grunn av tekniske tilpasninger forekomme arealavvik på inntil 5 %, uten at dette gir rett til prisavslag eller andre beføyelser. NB! Arealangivelser på de enkelte rom er oppgitt som nettoareal, dvs. at innvendige vegger, sjakter mm ikke er medregnet.

# Informasjon om prosjektet

## SELGER

Navn: Eiendomsgruppen Vest AS  
Adresse: Breigata 21, 4006 STAVANGER  
Org.nr: 992586729

## PROSPROSJEKTBEKRIVELSE

Boligprosjektet Langgata Pluss er planlagt med 2 bygg med 58 selveierleiligheter. Boligene er 2, 3 og 4 roms leiligheter fra ca. 33 m<sup>2</sup> til 68 m<sup>2</sup> BRA(i). Under boligbyggene er det en underetasje med parkerings- og næringsareal, samt sportsboder og felles vaskerom for leilighetene. Det er 4-5 etasjer med boliger oppå parkeringsetasjen.

De aller fleste leilighetene har private uteplasser i form av takterrasser, terrasser eller balkonger.

### Vaskeri

I underetasjen leveres det et vaskeri med utslagsvask, vaskemaskiner og tørketromler til felles bruk. Strømkostnadene til vaskeriet dekkes av felleskostnadene.

### Heis og adkomst

Fra parkeringsetasjen er det adkomst via heis og trapp til alle boligetasjene. Fra heis og trapp på hver etasje er det svalgang fram til leilighetens inngangsdør.

### Utomhus

Det er romslige utearealer i et indre gårdsrom med beplantning, drivhus og vannspeil.

### Lekeplass

Det er tilrettelagt for lek i gårdsrommet, samt at det etableres offentlig lekeplass i kvartalet.

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i ett etablert området nord i Langgata med fokus på å oppnå et godt bomiljø med umiddelbar nærhet til byens sentrum.

## PROSJEKTETS HJEMMESIDE

langgatapluss.no

## ADRESSE

Langgata 90-92, 4306 SANDNES

## REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 111, bnr. 495 i Sandnes kommune.  
Gnr. 111, bnr. 497, snr. 1 i Sandnes kommune.  
Gnr. 111, bnr. 497, snr. 2 i Sandnes kommune.

Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med seksjoneringen.

## PRISER:

Se opplisting foran i dokumentet.

Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. Det vises for øvrig til prislisten.

## OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger med kr. 39.500,- til dekning av blant annet seksjonering av eiendommen, stiftelse/etablering av boligsameiet, kommunale plan- og søkegebyrer, andel av dokumentavgift, tinglysingsgebyr skjøte og 1 pantobligasjon, takstmann til overtagelsesbefaring, bygg vask, tilkobling strøm, tilkobling vann/avløp og lignende kostnader

De reelle omkostningene for hver av postene vil fremkomme når de er fastsatt.

Det må påregnes at det ved innflytting må betales inntil 3 måneder forskudd på månedlige felleskostnader, for å etablere tilfredsstillende likviditet i sameiet i en igangsettingsfase av driften

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige gebyrer og avgifter, herunder tinglysingsgebyrer og merverdiavgift.

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

Omkostning pr. bolig fremgår av tabell/prisliste foran i dokumentet.

## BETALINGSBETINGELSER

Kjøper skal innbetale kr. 100.000,- ved kontraktinngåelse. Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med bustadsoppføringslova §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.  
Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtagelse. Selv om det er avtalt

forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning. Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntreffer. Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.

Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.

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

### **OFFENTLIGE FORBEHOLD**

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

### **SELGERS FORBEHOLD**

Selgers tar forbehold om følgende:

- Igangsettelsestillatelse blir gitt fra kommunen.
- at det selges 70 % av boligene (boligens samlede verdi kr 243 440 000)

Selgers forbehold skal være avklart innen 30.06.2025.

Når endelig offentlig godkjenning foreligger kan selger selv velge å frafalle forbehold om antall solgte boliger innen ovennevnte frist.

Selger tar for øvrig forbehold om:

- endringer i dokumentavgift og tinglysningsgebyr.
- endring i merverdiavgift (mva.).
- mindre vesentlige endringer i forbindelse med detaljprosjekteringen.
- mindre justeringer av bruksarealet (BRA-i).
- panthavers frigivelse av tinglyst pant, og samtykke i salget.
- godkjenning og tinglysning av fradelinger og seksjonerings
- endring av priser på usolgte enheter.
- utbygger kan transportere kontrakt til et annet selskap.

Forsinket levering.

Hvis hindringene kommer under reglene om force majeure kan utbygger 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 at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Se for øvrig rettleiding på kjøpsbekreftelsen.

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.

### **OVERTAKELSE**

Arbeidet med boligprosjektet legges opp med sikte på byggestart rundt årsskiftet 2024/25.

Forventet ferdigstillelse er årsskiftet 2026/2027, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Prosjektet/boligene kan påregnes ferdigstilt ca. 18 - 22 måneder etter forbeholdene er frafalt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder.

Endelig overtakelsestidspunkt med dato og klokkeslett blir fastsatt av selger med minst 7 dagers varsel. Selger vil også sende skriftlig innkalling til kjøper om en forhåndsbeifaring som ca. 1 - 4 uker før ferdigbeifaring og overleveringstidspunkt.

Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelsen av boligen fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen og i området for øvrig; herunder regulerings-området (se plan). Dette gjelder blant annet arbeider med ferdigstillelse av utomhusarealer, ferdigstillelse av øvrige boliger/prosjekter, ferdigstillelse av fellesarealer, infrastruktur og tekniske installasjoner etc. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt. Det må følgelig påregnes ulemper i form av støv/støy mv. som følge av dette.

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

Fellesarealene vil, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt og ferdigbefaring for disse arealene avholdt etter overtakelse av leilighetene, uten at kjøper kan nekte ferdigbefaring eller gjøre gjeldende andre beføyelser. Kjøper aksepterer at selger ved eventuelle uferdige uteområder og fellesarealer stiller bankgaranti for restarbeidene, og at slik garantistillelse avskjærer retten for kjøper til å gjøre tilbakehold i kjøpesum for samme forhold.

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

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted.

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

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort. dvs. industrivasket. Egenvask må påregnes

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstillelse dato.

#### **AREALANGIVELSE**

BRA fra 35 kvm til 73 kvm

BRA-i fra 33 kvm til 68 kvm

BRA-e fra 2,5 - 5 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 30.04.24 på grunnlag av NS3940(2023).

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

#### **BRA-i**

Står for internt bruksareal og er alt arealet innenfor boenheten. Her vil også sjakter være med i arealet hvis den ligger inntil enheten.

Eksempel på dette stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal.

Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i.

Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

#### **BRA-e**

Står for eksternt bruksareal. Det er bruksareal av alle rom som ligger utenfor selve boenheten, men som tilhører denne.

For eksempel kan dette være arealer som har inngang fra fellesareal eller utvendig inngang som f.eks. boder.

#### **BRA-b**

Står for innglasset balkong og er arealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

#### **BRA**

Totalt bruksareal er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

#### **Åpent areal**

Er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt til innsiden av rekkverket.

#### **AHL** (areal med lav himlingshøyde)

Er areal med lav himlingshøyde som måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. Dette arealet skal ikke opplyses alene, men sammen med korrekt målt BRA

#### **GUA** (gulv areal)

Dette er gulvareal som ikke er måleverdige på grunn av skråtak og lav takhøyde.

BRA og ALH er GUA.

Arealene oppgitt på tegninger og i prislister er angitt i bruksareal (BRA-i), som er leilighetenes mål innvendig, innbefattet innvendige boder, vegger og sjakter, men ikke medregnet leilighetens omsluttende vegger.

Leilighetens sportsbod(er) er ikke medregnet i bruksarealet (BRA-i). Balkonger, terrasser, trapper og parkeringsplasser er heller ikke medregnet i BRA-i, men ca. størrelse på balkong/terrasse er likevel oppgitt på salgstegninger og i prisliste. I tillegg er leilighetens primærom oppgitt særskilt på tegninger og i prisliste.



Arealer som balkonger/terrasser, sportsbod og parkeringsplasser seksjonert som tilleggsareal, vil bli hensyntatt ved fastsettelsen av sameiebrøken.

## **INNHold**

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

## **STANDARD**

**Innvendige gulv**

I leilighetene leveres det 3 stavs parkett i hvitpigmentert eik natur eller tilsvarende. Gulvlister med synlig innfesting. På bad legges det flis på gulv.

**Innvendige vegger**

På bad er det flis på vegger. Øvrige vegg overflater leveres i betong eller gips, helparklet eller sparklet og påført strietapet og malt.

**Dører og vinduer i leiligheten**

Det leveres ferdig overflatebehandlede dører og vinduer med tilpasset listløsning. Synlig innfesting av listverk må påregnes

**Innvendige tak**

Innvendige himlinger er i gips, betong eller med hvitmalt strie uten mønster. Detaljert beskrivelse av innvendig standard og standardleveranser fremkommer for øvrig i romskjema.

Innvendig takhøyde er ca. 2,5 meter, men på grunn av tekniske føringsveier for ventilasjon og annet vil enkelte innkassinger og nedforede himlinger forekomme. Dette vil redusere takhøyden i disse områdene/enkelte rom. Det må påregnes at f.eks. bad, vindfang og gang har lavere takhøyde enn resten av boligen, men ikke lavere enn 2,2 meter.

**Kjøkkeninnredning:**

Kjøkkenfronter leveres som standard i hvit slett utførelse med takhøye overskap og med mørk grå laminat benkeplate. Ved kjøp av leilighet før produksjon starter, gis det mulighet for valg av andre alternative fronter på kjøkkeninnredningen ( 5 andre fargevalg), og andre alternative benkeplater mot et tillegg i prisen.

**Baderomsinnredning**

Leveres i hvit slett utførelse. Dusjvegger er i glass. For øvrig leveres toaletter vegghengte for enkelt renhold. Cisterne vil bli levert innebygget eller vegghengt.

Ved kjøp av leilighet før produksjon starter, gis det mulighet for valg av andre alternative fronter på baderomsinnredningen ( 5 andre fargevalg).

**Garderober**

Det er avsatt plass til 1 løpemeter med skap per seng. I noen leilighetsvarianter kan avsatt plass være i tilstøtende/andre rom, eventuelt kan garderobeløsningen bestå av kles bod (walk-in-closet) i stedet for skap. Se tegninger av planløsninger på de forskjellige leiligheter.

## **ANTALL SOVEROM**

1 - 3

## **ETASJE**

Blokk A 5 etasjer

Blokk B 4 etasjer + underetasje (næring)

## **EIERFORM**

Eierseksjon

## **BOLIGTYPE**

Prosjektert Leilighet

## **SAMEIEBRØK**

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Viser forøvrig til Eierseksjonsloven § 29.

## **BYGGEMÅTE**

Bygningen utføres i henhold til teknisk forskrift (TEK) av 2017. Garasjeanlegget utføres i betong. Leilighetene fabrikkbygges og kompletteres deretter på byggeplass, og dette vil i enkelte leiligheter gi synlige overgangslister i tak, vegger og gulv. Alternativt vil leilighetene bli plassbygget. Innvendige flater er av gips og utvendige flater er av trekledning, teglkledning, fasadeplater, spiler, og betong. Tak over boliger og parkeringsområde tekkes med membraner tilegnet formålet.

## **BYGGEÅR**

2025/2026

## **TOMT**

Prosjektet er planlagt oppført på eiendommene gnr. 111 bnr. 495/497 i Sandnes kommune som ligger i byens gågate; Langgata. Tomtearealet antas å ville bli ca. 1.950 m2. Det kan komme tillegg av tilstøtende eller utenforliggende parseller med friarealer o.l. som øker det totale tomtearealet. Eksakt tomteareal vil først komme frem etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen. Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelsen da det angitte areal ikke er oppmålt enda

Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter. Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

## PARKERING/GARASJE

På/under bakkenivå på tomten oppføres et felles parkeringsanlegg, under boligene.

Strømkostnader for eventuell ladning av el-bil belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Til hver leilighet medfølger det minst en låsbar sportsbod. Sportsbodene har belysning, men er uoppvarmede, og er kun ment for lagring av gjenstander som tåler normale fukt- og temperatursvingninger.

Det er et begrenset antall p-plasser, og disse er reservert for kjøp i tilknytning de største leilighetene, slik dette framkommer i prislisten.

For det tilfellet at de to blokkene organiseres som mer enn ett eierseksjonssameie og uten at parkeringsanlegget fradeles som en egen anleggseiendom, vil rett til parkeringsplassene tildeles enten som tilleggsareal til de respektive eierseksjonene eller som vedtektsfestet bruksrett. Ved denne organiseringen vil det blir etablert og tinglyst nødvendige atkomstrettigheter på tredjemanns grunn hva gjelder gjennomkjøringer i parkeringsanlegget etc. For et slikt tilfelle må det for øvrig påregnes at sameiene i felleskap forvalter og drifter felles anlegg under parkeringsanlegget.

For det tilfelle at det skulle være usolgte p-plasser etter at alle leiligheter er solgt, forbeholder selger seg retten til å selge de resterende p-plasser til kjøpere som ikke har kjøpt boligseksjon(er) i sameiet.

Bortsett fra alternativet hvor plassene tildeles som tilleggsareal, tas det forbehold om at det kan bli ambulerende parkeringsplasser i motsetning til faste parkeringsplasser. Det må påregnes at beboere med kommunalt parkeringsbevis for handikappede har fortrinnsrett til HC-plasser, både før og etter tildeling/innflytting. Månedlige kostnader til garasje drift må påregnes, og disse kommer i så fall i tillegg til øvrige felleskostnader. Garasjeanlegget vil for et hvert tilfelle ha gjennomkjøring til tilstøtende parkeringskjeller i nabobygget i Langgata 94. Selger/utbygger tar i alle tilfeller forbehold om å organisere parkeringsanlegget og tilhørende rettigheter til dette, på den måten utbygger anser gagnar prosjektet som helhet på en best mulig måte.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan endelig organisering av parkeringsanlegget og bodene vil bli. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene. Overskjøting av ideell andel i p-kjeller og fellesarealer vil kunne finne sted først etter ferdigstilling av alle boliger som skal ha rettigheter i

pkjeller og fellesarealer. Dokumentavgift for ideell andel i er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingene. Parkeringskjeller og Fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Etter eierseksjonsloven §26 fremgår det at sameiet gjennom sine vedtekter er forpliktet til å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, også gjøres tilgjengelige for disse. Dette kan skje gjennom en midlertidig bytteordning eller på en annen egnet måte. Byttet gjelder så lenge beboeren har dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Videre fremgår det av den samme bestemmelsen at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette forutsetter at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet

Naboeiendom Langgata 94 vil ha rett til gjennomkjøring gjennom garasjeanlegget og inn til eget parkeringsareal. Disse rettighetene vil bli tinglyste.

## TILVALG

Etter at kjøpekontrakt er signert og det er inngått kontrakt med entreprenør, vil vi sende ut prisliste på forskjellige konkrete endringer som kan gjøres.

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.

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 kjøpetilbud dersom det er en forutsetning å kunne gjøre endringer på selgers leveranse.

Dersom de nevnte endringer, medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper.

For andre endringer som ikke følger av avsnittet ovenfor forbeholder selger seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

#### **SAMEIE/FORETTNINGSFØRER**

Forretningsfører: Bate

Selger har på vegne av sameie anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale første året. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

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

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal hovedsakelig fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Det skal etableres et eierseksjonssameie som skal ivareta felles interesser, fellesarealer og fellesanlegg av enhver art. Ved overtakelse av de respektive seksjonene, blir kjøperne sameier iht. Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Enhver sameier plikter å følge eierseksjonsloven og til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet.

Det er utarbeidet utkast til sameievedtekter. Utkastet til vedtekter aksepteres av kjøper slik de foreligger; dog med de forbehold om enkelte endringer som kommer frem av utkastet og evt. andre nødvendige endringer jfr. blant annet forbehold om organisering inntatt i salgsbeskrivelsen her. Evt. øvrige endringer av vedtektene kan fremmes på senere årsmøter iht. bestemmelser i vedtektene og eierseksjonsloven.

Selger eller forretningsfører skal innkalle kjøperne til et orienteringsmøte ca. 1 måned før ferdigstillelse. På orienteringsmøte skal det velges et foreløpig styre blant kjøperne som innkalles til overtakelse av sameiets fellesarealer. Sameiets fellesarealer skal overtas før overtakelse av leilighetene. Kjøper aksepterer at sameiestyre representerer samtlige kjøpere i forbindelse med overtakelse av fellesarealene. Kjøper aksepterer likeledes at alle fellesarealer er å anse som overtatt av sameiet på det tidspunkt den første leilighet overleveres.

#### **FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER**

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at sameiets styre skal representere alle 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 ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

#### **Renovasjon**

Anordnes i henhold til krav fra Sandnes kommune, med kildesortering og felles kastepunkter for avfall i innebygget eller underjordisk anlegg. Endelig plassering av anlegget er ikke fastsatt, dette gjøres i samråd med kommunen.

#### **Felles belysning**

Felles utebelysning og innvendig belysning vil eies og vedlikeholdes av sameiet.

#### **Postkasser**

Låsbare postkasser leveres og monteres i tilknytning til hovedinnganger, i gangportal, eventuelt i parkeringsplanet.

#### **Sykkelparkering**

Tilstrekkelige arealer til sykkelparkering avsettes på eiendommen. Det tas foreløpig forbehold om eksakte plasseringer av disse arealene.

## **FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Etter ferdigstillelse plikter selger å betale felleskostnader på usolgte leiligheter.

Felleskostnadene antas å bli ca kr 32 pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg, kommunale avgifter og andre driftskostnader. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall. Kommunale avgifter blir fakturert direkte av kommunen. (Kommunaleavgifter er estimert og vil først bli fastsatt når prosjektet er ferdigstilt).

I tillegg kommer:

TV/internett tilkobling som er estimert til kr 99 pr mnd pr enhet.

Parkeringskostnader som er estimert til kr 150 pr mnd pr enhet (for de enheter som har parkering).

Sameiet må påregne å måtte besørge og bekoste drift- og vedlikehold av fellesarealer i området som feks. lekeplass.

Seksjonering kan ta noe tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen og vil muligens foreligge en tid etter overtakelse.

Eierforholdet reguleres av «Lov om eierseksjoner». Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig.

Felleskostnadene fordeles etter den eierbrøk seksjonen får ved tinglysing av seksjonsbegjæringen.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, vil hovedsakelig fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Kostnader til strøm, varmtvann og oppvarming av den enkelte leilighet, kan avhengig av de løsninger som velges, bli omfattet av felleskostnadene i sameiet. Beregningen av forbruk per leilighet, kan da være basert på sameiebrøk. Eventuelt kan det bli installert måling i hver enkelt leilighet. Disse kostnadene vil for et slikt tilfelle komme i tillegg til de stipulerte månedlige felleskostnadene oppgitt i prislisten og angivelsen i forrige avsnitt. Kostnadene vil erfaringsmessig utgjøre kr 15-20 kroner per m2 BRA for oppvarming som kommer i tillegg til øvrige felleskostnader. Vedlegg fra Lyse, egen måler 99 kroner.

## **VELFORENING**

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av.

Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/sameie.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

## **REGULERINGSFORHOLD**

Boligen ligger i et område regulert til bolig og næring.

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

## **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Kjøper har 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.

## **HEFTELSE/SERVITUTTER**

Det vil bli tinglyst avtale vedrørende rett til gjennomkjøring til Langgata 94

Det vil bli tinglyst avtale vedrørende felles renovasjonsløsning til Langgata 94

Som sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet, er det iht. eierseksjonsloven lovbestemt pant til fordel for de øvrige sameierne for et beløp begrenset oppad til 2G (folketrygdens grunnbeløp).

Sandnes kommune, nettselskaper og andre som har kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og lignende stående på ubebygde deler av eiendommene i området, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Slik rettighet kan bli tinglyst på eiendommen.

Sandnes kommune kan ha rett til å ha søppelhåndteringssystemer liggende på eiendommen. Slik

rettighet kan bli tinglyst på eiendommen. Alternativt kan også sameiet bli eier av hele eller deler av slike installasjoner.

Sameiet må påregne å måtte besørge og bekoste drift- og vedlikehold av fellesarealer i området som feks. lekeplass.

Kjøper kan ikke motsette seg eller gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende for tinglysing av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameiet, parkeringsanlegg, naboforhold eller andre forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

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

1108/111/495:  
02.01.1956 - Dokumentnr: 900017 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1102 Gnr:111 Bnr:493

01.01.2020 - Dokumentnr: 1755746 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1102 Gnr:111 Bnr:495

Boligen leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterrett til fordel for Sameiet i henhold til eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

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 og boligen samt drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

#### **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.

#### **ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER**

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte boliger, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

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.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

Det tas forbehold om at det ikke er hylleplass over kjøkkeninnregning, på grunn av føringsveier for ventilasjon. Plassering av oppvaskkum, stekeplater og lignende i kjøkkeninnredning på salgstegninger er ikke endelige og kan bli endret i forbindelse med tekniske føringer og detaljprosjektering.

Ingen klesskap som kommer frem på salgstegninger, medfølger. Både garderobeskap og skyvdørgarderober kan leveres som ekstra bestilling. Det leveres ikke sykkelstativer, men det er avsatt arealer til sykkelstativer eller annen sykkelparkering. Det leveres ikke løse utemøbler på fellesarealer utover det som følger av offentlige krav.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, 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.

Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle utvendige illustrasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, samt fasader og utvendige løsninger.

Inntegnet utstyr/inventar som er stippet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud 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 og romskjema 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 tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Det tas videre forbehold om generelle skrivefeil i prospekt, prisliste, salgsbeskrivelse og annet salgsmateriale. Kjøper oppfordres til å gjennomgå prospekt, salgsbeskrivelse, romskjema, tegninger og øvrige dokumenter nøye for å forsikre seg om at hun/han har fått med seg alle detaljer vedrørende prosjektet, arealer, leveranseomfanget, samt egne forpliktelser.

Det opplyses at enkelte brannvindu på soverom ikke er åpningsbare. Det vil for slike rom etableres lufteluke (ikke ventil) for forskriftsmessig utlufting av rommet. Type Securo lufteluke eller tilsvarende.

Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/salgsbeskrivelse/webisode og romskjema, er det romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Det tas forbehold om at sameiet/sameierne vil kunne bli sameiere av deler av omkringliggende eiendommer som ikke omfattes av boligprosjektets eiendom (fellesarealer for hele området). Dette vil typisk kunne være veg, lekeareal, grøntareal etc. Uavhengig av organisering og eiendomsrett

til disse arealene, må sameiet/sameierne påregne å måtte besørge og bekoste drift- og vedlikehold av slike fellesarealer i området. Dette kan være arealer til lekeplass og gatetun på oppside innenfor reguleringsplanens avgrensning.

Sameiet er forpliktet til å ha serviceavtaler på fellesarealer på slike forhold som port, felles ventilasjon, alarmer, varmesentral, sprinkleranlegg, heis, lys, kontroll av tak, renner og nedløp samt dører og vinduer i minst 5 år etter overtakelse. Kjøper må påregne at selger inngår forhåndsavtaler til markedsmessige vilkår med inntil 5 års bindingstid på Kabel-TV og internett, service heis og sprinkler, lås og adgangskontroll for dører og porter og lignende. For parkeringsanlegget må det påregnes at selger inngår forhåndsavtale med leverandør av lading for el-biler med inntil 7 års bindingstid. Sameiet må bekoste eventuelle framtidige kostnader til utkjøp eller bytte av leverandører.

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Meglerprovisjon:

Leilighet 1-42 kr. 34 759,-

Leilighet 43-55 kr. 52 759,-

Leilighet 56-58 kr. 82 759,-

Meglerprovisjon kr. 20 000,- pr. solgte bolig som selges «internt» av oppdragsgiver.

Markedsføring avtales direkte med oppdragsgiver og faktureres fortløpende. I tillegg kommer direkte utlegg gjort på vegne av selger.

Dersom oppdragsgiver sier opp oppdraget, betales de med kontraktsmessige vederlag for gjennomførte salg, annonsekostnader og dokumenterte utlegg samt eventuelle kostnader som ikke kan anses dekket under vederlag.

Alle priser er eks. mva.

#### **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.

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

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og

oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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. Bustadoppføringslova 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 deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmeloverføring av boligen til seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

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

#### **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.

Hvor leilighetene selgers til forbrukere, gjelder Bustadoppføringsloven. Selger stiller da sikkerhet etter lovens § 12 for oppfyllelse av kontrakten med 3 % av kjøpesummen som økes til 5 %, gjeldende i 5 år etter overlevering.

#### **ENERGIMERKING**

Boligene vil oppfylle dagens byggeforskrifter i forhold til energibruk, og få en energiattest ved ferdigstilling.

Selger har ikke energimerket bygningen enda da det som kjent er tidlig i prosjekteringsfasen. Karakterskalaen

strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredsstillende 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 ferdigstilling.

#### **OPPVARMING**

Bygningsmassen vil bli oppvarmet elektrisk og med vannbåren varme i radiator eller viftekonvektor. Det blir gulvvarme i badegulvene.

#### **Ventilasjon**

Leilighetene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Det leveres eget luftbehandlingsaggregat for hver leilighet. Friskluft føres til stue og soverom, mens avtrekk vanligvis gjøres fra kjøkken og bad. Det leveres kjøkkenavtrekk med kullfilter.

#### **Brannsikring**

Bygningene brannsikres etter forskriftenes krav. Alle boligene har sprinkler, og røykvarslere er tilkoblet felles alarmsentral.

#### **ADGANG TIL UTLEIE**

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling ved utleie.

Eierseksjonsloven § 24 beskriver begrensinger vedrørende korttidsutleie av boligseksjoner.

#### **INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR**

TV/internett tilkobling som er estimert til kr 99 pr mnd pr enhet.

Leilighetene leveres med innebygde kabelrør for TV og internett med uttak i stue, klar til bruk. Det inngås før innflytting en fellesavtale (kvantumsrabatt) mellom sameie og kabelselskap, med inntil 5 års bindingstid til signalleverandør. Månedlige kostnader til denne grunnpakken er inntatt i stipulerte felleskostnader. I tillegg til grunnpakke internett kan hver enkelt beboer etter innflytting bestille større båndbredde og TV-kanaler. Eget vedlegg Lyse.

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

#### **KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI**

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstilling. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon.

Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

### **VEI, VANN OG AVLØP**

Offentlig vei, vann og kloakk

Veien til tomtegrensen er offentlig. Veiene inne på egen tomt vedlikeholdes gjennom sameiet. Vann og avløp til eiendommen er offentlig. Stikkledning fra det offentlige nettet og inn vedlikeholdes og repareres av sameiet

### **EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN**

Selger skal godkjenne kontraktsalg og kjøper skal betale et administrasjonsgebyr på kr. 30.000,- inkl. mva. til selger og kr. 30.000,- inkl. mva. til Eml Sandnes Nybygg. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

Selger forbeholder seg retten til å stille vilkår for aksept av transport, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av utbygger/selger.

Ved videresalg skal selgers formular for transport benyttes.

Det vil i utgangspunktet ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 60 dager før overtakelse.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

### **KJØPERS UNDERSØKELSESLIKT**

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt/prisliste, 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.

### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn

### **MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN - HVITVASKINGSLOVEN**

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

### **BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE OG BUD**

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt



og oppgjør foretatt.

### **SELGERS SANKSJONER**

Dersom kjøpekontrakt ikke er signert innen 28 dager etter at det er fremsatt krav om det, eller vederlag/kjøpesum (også forskudd/omkostninger) ikke er innbetalt til megler innen 14 dager etter avtalte forfall, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold fra kjøpers avtaleforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen, gjennomføre deknings salg og kreve hele sitt økonomiske tap i denne anledning, erstattet av kjøper

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

### **TVISTER**

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting.

### **FINANSIERING**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1.

### **FORSIKRING**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en forsikringsrådgiver.

### **VERDIVURDERING**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

### **VEDLEGG**

Foreløpig utomhusplan datert 07.05.24

Grunnbok datert 07.05.24

Reg.bestemmelser datert 24.04.07, rev. 20.03.24

Reguleringskart datert 10.12.23, arealplanID 2004 137

Fasadetegninger datert 19.04.24

Snitt datert 19.04.24

Plantegninger datert 30.04.24

Etasjeplan datert 30.04.24

Situasjonskart datert 10.04.24

Romskjema datert 03.05.24

Kjøkken produktinformasjon datert 28.04.20

Baderomstegning datert 24.04.24

Kjøkkentegning datert 22/23/24.04.24

Budsjettforslag Bate datert 15.03.24

Altibox/lyse beskrivelse/brosjyre

Prisliste med megleropplysninger datert 08.05.24

Eierseksjonsloven

Bustadoppføringslova

### **OPPDRAKSANSVARLIG**

Megler: Anette Frafjord

Tittel: Eiendomsmegler Nybygg

Telefon: 95797264

EiendomsMegler 1 Nybygg

Telefon: 915 02 070

Org.nr.: 958427700

E-post: sandnes@emlsr.no

www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2302235008

Oppdatert dato: 03.09.2024.

**BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN**

Oppdragsnummer: 2302235008 / Megler: Anette Frafjord

Adresse: Langgata pluss

Gnr: 111

Bolig/leilighet nr.: \_\_\_\_\_

Prospekt oppdatert: 03.09.2024

Kjøpesum iht. prislister kr: \_\_\_\_\_ Skrives kr: \_\_\_\_\_ 00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven og/eller prislister. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.)

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

**FINANSIERINGSPLAN**

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ e-post \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ e-post \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ e-post \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1:  ja  neiJeg/vi ønsker en verdivudering fra EiendomsMegler 1:  ja  nei

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekræftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekræftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislister. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekræftelse på kjøp. Kjøper er ansvarlig for å forelegge finansieringsbekræftelse for hele kjøpesummen. Bindende bekræftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918

**UNDERTEGNEDE 1**

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr.: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Undertegnede 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

**UNDERTEGNEDE 2**

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr.: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Undertegnede 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# *Notater*

---





Anette Frafjord  
Eiendomsmegler MNEF  
957 97 264  
anette.frafjord@emlsr.no



Thea Heikkila  
930 84 415  
thea.heikkila@emlsr.no

Utbygger:  
Eiendomsgruppen Vest AS

EiendomsMegler 1 Nybygg Sandnes  
, 4306 SANDNES  
Org. nr. 958427700  
Telefon: 915 02 070  
Oppdragsnr: 2302235008

EiendomsMegler 