



Madla Vest

Leiligheter | Trinn 2



Prisliste

Innhold

Side 3

PRISLISTE

Side 8

PROSJEKTSAMMENDRAG

Side 19

ROMSKJEMA

Side 21

LEVERANSEBESKRIVELSE

Side 23

KJØPETILBUD

Side 25

SALGSTEAMET

Prisliste

Prisoversikt – Madla Vest trinn 2

| Leilighet | Andels-nr | Ca. BRA-i m ² | Sov | Balkong / Terrasse / TBA m ² | Kjøpspris | Felleskostnader/ drift og Heime* pr. mnd | Status |
|------------------|-----------|--------------------------|-----|---|-----------|--|--------|
| 1. etasje | | | | | | | |
| C101 | 1 | 86,1 | 2 | 10,4 | 6 590 000 | 3 086 | Ledig |
| 2. etasje | | | | | | | |
| D201 | 11 | 84,1 | 2 | 9,8 | 6 390 000 | 3 035 | Ledig |
| 3. etasje | | | | | | | |
| C301 | 15 | 100,3 | 2 | 10,4 | 7 790 000 | 3 473 | Ledig |
| D304 | 21 | 92,2 | 2 | 9,6 | 6 990 000 | 3 275 | Ledig |
| 4. etasje | | | | | | | |
| D403 | 27 | 69,2 | 2 | 9,6 | 5 290 000 | 2 591 | Ledig |
| 5. etasje | | | | | | | |
| D504 | 35 | 92,2 | 2 | 9,6 | 7 690 000 | 3 275 | Ledig |
| 6. etasje | | | | | | | |
| D602 | 39 | 69,2 | 2 | 9,6 | 5 990 000 | 2 591 | Ledig |
| 7. etasje | | | | | | | |
| C701 | 41 | 100,3 | 2 | 10,4 | 9 390 000 | 3 473 | Ledig |

Prisliste – Madla Vest trinn 2

| Madla Vest - trinn 2 | | | | | | | | | | | | Betalingsplan | | Boligen finansiert med fellesgjeld Rente på felleslån per dags dato: 6,10% | | | | | | |
|----------------------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|-----|--|-----------|--------|--|-------------------------|-----------|-----------|-----------------------------|---|---|---|--------------------|------------------------------------|--|--|-----------|
| Leilighet | Andels- nr | ca. BRA-i m ² | ca. BRA-e m ² | Sov | Balkong/ Terrasse TBA m ² | Kjøpspris | Status | Dokument-avgift av tomteverdi + kr 5.000,- i andel til Bate + omkostninger | Kjøpspris inkl. omk. | Innskudd | Felleslån | Ved kontrakt: kr. 0,- | Ved overtakelse: Innskudd + omk. fratrukket forskudd | ***Felles- kostnader/drift pr. mnd. | Felles- kostnader/ drift og Heime* pr. mnd. | Renter pr. mnd. | Totalt pr. mnd. første 20 år | Avdrag og renter pr. mnd. fra år 20 | Felles- utg. inkludert avdrag og renter på felleslån | Parkering |
| 1. etasje | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C101 | 1 | 86,1 | 5 | 2 | 10,4 | 6 590 000 | Ledig | 19 502 | 6 609 502 | 3 695 000 | 2 895 000 | 0 | 3 714 502 | 2 787 | 3 086 | 14 746 | 17 832 | 17 574 | 20 660 | Inkludert |
| 2. etasje | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D201 | 11 | 84,1 | 5 | 2 | 9,8 | 6 390 000 | Ledig | 19 232 | 6 409 232 | 3 445 000 | 2 945 000 | 0 | 3 464 232 | 2 736 | 3 035 | 15 000 | 18 035 | 17 877 | 20 912 | 400 000 |
| 3. etasje | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C301 | 15 | 100,3 | 5 | 2 | 10,4 | 7 790 000 | Ledig | 21 502 | 7 811 502 | 4 095 000 | 3 695 000 | 0 | 4 116 502 | 3 174 | 3 473 | 18 813 | 22 286 | 22 422 | 25 895 | Inkludert |
| D304 | 21 | 92,2 | 5 | 2 | 9,6 | 6 990 000 | Ledig | 20 482 | 7 010 482 | 3 645 000 | 3 345 000 | 0 | 3 665 482 | 2 976 | 3 275 | 17 034 | 20 309 | 20 301 | 23 576 | Inkludert |
| 4. etasje | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D403 | 27 | 69,2 | 5 | 2 | 9,6 | 5 290 000 | Ledig | 16 932 | 5 306 932 | 2 845 000 | 2 445 000 | 0 | 2 861 932 | 2 292 | 2 591 | 12 459 | 15 050 | 14 847 | 17 438 | 400 000 |
| 5. etasje | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D504 | 35 | 92,2 | 5 | 2 | 9,6 | 7 690 000 | Ledig | 20 482 | 7 710 482 | 4 045 000 | 3 645 000 | 0 | 4 065 482 | 2 976 | 3 275 | 18 559 | 21 834 | 22 119 | 25 394 | Inkludert |
| 6. etasje | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D602 | 39 | 69,2 | 5 | 2 | 9,6 | 5 990 000 | Ledig | 20 482 | 6 010 482 | 2 995 000 | 2 995 000 | 0 | 3 015 482 | 2 292 | 2 591 | 15 255 | 17 846 | 18 180 | 20 771 | 400 000 |
| 7. etasje | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C701 | 41 | 100,3 | 5 | 2 | 10,4 | 9 390 000 | Ledig | 21 502 | 9 411 502 | 4 695 000 | 4 695 000 | 0 | 4 716 502 | 3 174 | 3 473 | 23 896 | 27 369 | 28 481 | 31 954 | Inkludert |

Opplysninger til prisliste

Dokumentavgiften skal betales av borettslaget når borettslaget overtar selve eiendommen.

Hver andelseier skal ved overtagelse av sin andel betale inn sin del av dokumentavgiften beregnet ut fra andel tomteverdi, dette innbetales samtidig som kjøpesum og diverse andre omkostninger.

* Pliktig medlemskap i Madlpluss (Heime). For mer informasjon vedr. Madlpluss og fellestjenester, se egen brosjyre.

Prisen for Madlpluss er inkludert i fellesutgiftene med kr 299,- pr mnd.

1. Lånet har 30 års nedbetalingstid etter avdragsfri periode. Utbetaling av felleslånet kan ta opptil 4 mnd, byggelånsrente vil ligge til grunn i perioden. (Byggelånsrenten er normalt ca 2% over renten på felleslånet)
2. Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen.
3. Tv og internett leveres fra Lyse/Altibox. Fiberaccess leveres som standard og er inkludert i fellesutgiftene med kr 99,- pr mnd. Hver beboer tilpasser sin egen løsning etter overtakelse.
4. Oppvarming faktureres som a-konto med kr 400,- pr mnd. Avregning av faktisk forbruk èn gang pr. år.
5. Drift og vedikehold av parkering, bod- og fellesområder faktureres med kr 200,- pr. mnd.
6. Det er 80% parkeringsdekning. Leiligheter som er større enn 90 kvm har p-plass inkludert i prisen.

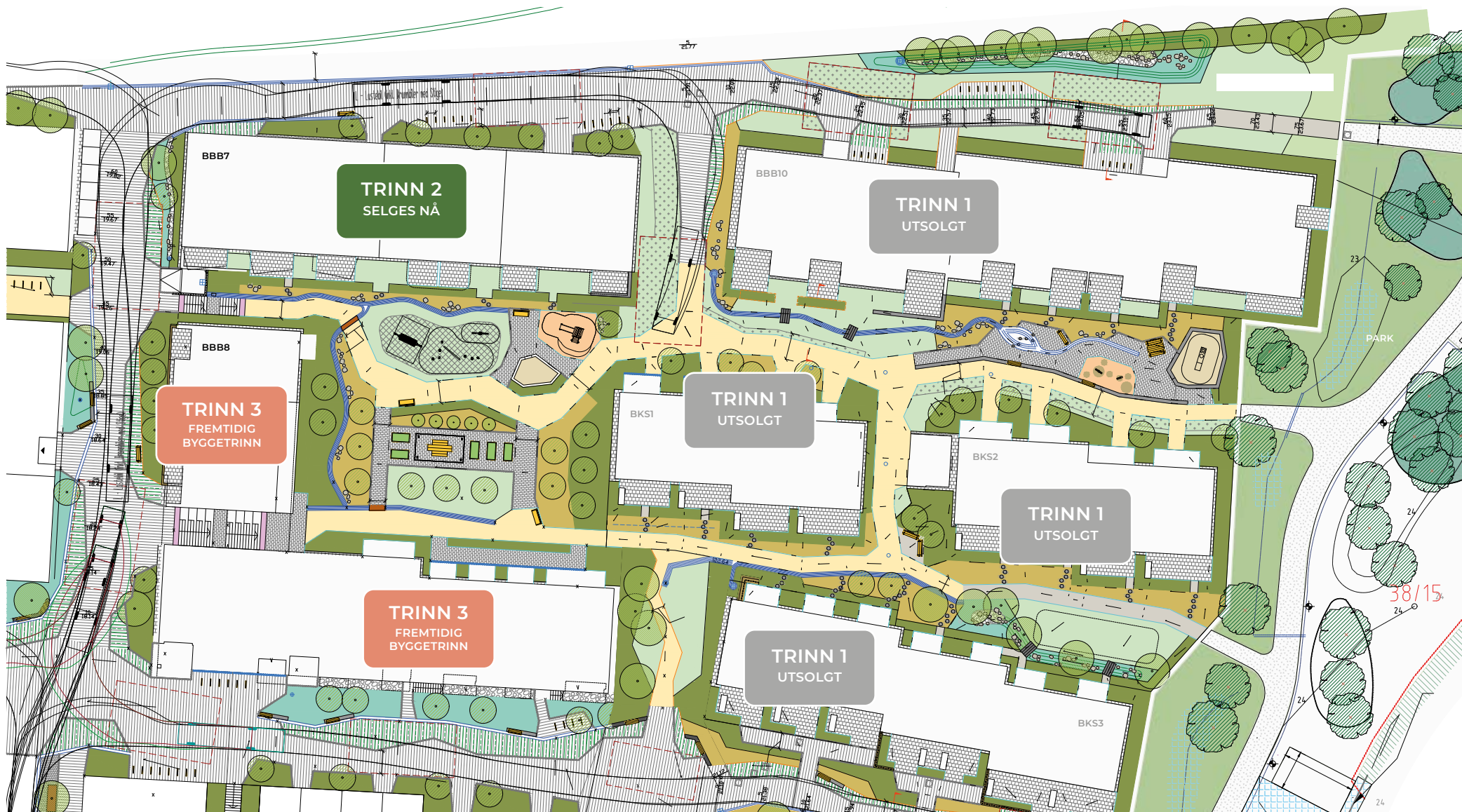
Rente: 6,10%

Madla Vest - Situasjonsplan (forenklet)

← MOT REVHEIM

REVHEIMSVEIEN (FREMtidig BUSSTRASÈ)

MOT MADLA AMFI →



Prosjektsammendrag

Prosjektsammendrag

Madla Vest trinn 2

Dato: 20.02.2024

Oppdragsnummer
663225008

Kontaktperson

Navn: Bente Aasland, telefon 454 88 800
Tittel: Eiendomsmegler

Ansvarlig megler

Navn: Eivind Chr. Dahl, telefon 411 44 040
Tittel: Områdedeleder / Eiendomsmegler
DNB Eiendom AS
Adresse: Haakon VIIIs gate 9, 4005 Stavanger
Org.nr.: 910 968 955

Generell informasjon

Selger/Utbygger

Selger: Madla Vest 1 AS
Adresse: Plogfabrikkvegen 2, 4353 KLEPP STASJON
Org. nr: 922 954 755

Hjemmelshaver: Madla Vest 1 AS

Adresse

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

Matrikkel

Gnr. 38, bnr 4121 med fradelte parseller i Stavanger kommune. Hjemmel til eiendommen overdras til Borettslaget ved overtagelse

Boligtype

Leiligheter

Eierform

Andel i frittstående borettslag

Tomt

Tomteareal er ca. 923,9 kvm på eiet tomt som deles over flere byggetrinn.

Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

Tomten disponeres av andelseierne i dette byggetrinn i henhold til vedtektene til Borettslaget.

Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Regulering og offentlige forhold

Eiendommen er regulert til boligformål, regulert av plan 2666: detaljregulering for B1a i plan 2424 områderegulering for Madla-Revheim, vedtatt 08.03.21.

Ramme for prosjektet er under søknad for trinn 2. Til orientering så vil trinn 3, komme delvis foran trinn 2 på venstre side,

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.

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

Tre og betong, TEK 17

Se ellers vedlagt rom- og leveransebeskrivelse.

Arealer

P-rom: Entré, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken og soverom

S-rom: Bod, teknisk rom, garderobe

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prislister. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innvendig målt ved boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder, rørføringer og sjakter. P-ROM er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærom. S-rom er inkludert vegger mot tiliggende rom. Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.

Arealer for boliger, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. 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.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 22.09.2022.

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.

Standard

Det er utarbeidet et romskjema og en leveransebeskrivelse som er vedlagt i prisliste og "Vedlegg til kjøpekontrakt".

Tilvalg

Det vil bli utarbeidet en tilvalgsoversikt 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.

Under tilvalgsprosessen kan underleverandører ha tilbud og kampanjer i butikk/nettbutikk som ikke kan kombineres med leveranse for prosjektet.

Entreprenøren har rett til et påslag på 15 % for varer og tjenester som leveres i prosjektet for å sikre en rimelig fortjeneste.^[1]_{SEP}

Parkering og bod

Parkeringsplass kan kjøpes mot et tillegg i pris på kr. 400 000,-

Leiligheter som selges med eksklusiv bruksrett til 1

stk parkeringsplass fremgår av prislisen.

Hovedregelen er at leiligheter under 60 kvm BRA ikke har anledning til å kjøpe parkeringsplass.

Leiligheter mellom 60 og 90 kvm BRA vil kunne selges med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass som tilvalg. Leiligheter over 90 kvm BRA har parkeringsplass inkludert i prisen.

Parkeringsplassene vil bli organisert som en anleggseiendom og hver enhet er sikret rett i denne for sin plass ihht. tinglyst erklæring i anleggseiendommen.

Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene og bodene. Likeså forbeholder selger seg retten til å fritt disponere over usolgte parkeringsplasser og boder. Utbygger kan fritt selge eller leie ut disse.

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

Strøm og ladeboks leveres av Lyse / Smartly, og det sendes ut informasjon om hvordan man bestiller ladeboks in god tid før overtakelse.

Alle leiligheter selges med en sportsbod på minimum 5 m2 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 sportsbod.

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

Det er satt av 8 parkeringsplasser for gjester.

Tingsrettslige sameier vil kunne bli opprettet for fellesarealer og garasjeanlegg. Selger tar forbehold om antall selskap, antall boliger, endelig organisering og omfang av det enkelte byggetrinn.

Fellesarealer

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 utenomhusarealer 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/utenomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

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

Konvektorovn i stue/kjøkken og elektriske varmekabler på bad i hver leilighet. Den vannbårne varmen til konvektorovnen kommer fra egen energisentral med varmepumpe og det er i tillegg el-kjel for spisslast som løfter temperatur på kalde dager.

Leverandøravtaler

Madla Pluss

Selger har, på vegne av Borettslaget inngått bindende leverandøravtale for felles servicetjenester med Heime Proptech AS, for å sikre gode boforhold. Kostnadene for leveransen av servicetjenester er kr. 299,- pr måned pr. boenhet. Beløpet vil bli indeksjustert fra og med overtakelse av første boenhet. Leverandøravtalen har en minstetid på 5 år, regnet fra overtakelse av første bolig, og deretter med fortløpende forlengelse med nye 5 år med mindre en av partene sier opp avtalen innen 6 måneder før utløpet av inneværende 5 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, basispakke TV kanaler mv.

Borettslaget

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 "Vedlegg til kjøpekontrakt".

Madlavest 2 (under stiftelse) vil bestå av 42 andeler (antall andeler kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). 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 borettsrett 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 "Vedlegg til kjøpekontrakt".

Felleskostnader

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.

Fellesutgifter uten felleslån:

Fellesutgiftene er estimert til kr 30,- 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.

Tv og internett leveres fra Lyse/Altibox. Fiberaccess leveres som standard og er inkludert i fellesutgiftene med kr 99,- pr mnd. Hver beboer tilpasser sin egen løsning etter overtakelse.

Pliktig medlemskap i Heime (Madla Pluss) på kr 299,- pr. mnd.

Kostnader for varmtvann og oppvarming betales a-konto per leilighet per mnd. Hver leilighet vil ha en egen måler, og det vil bli foretatt en årlig avregning.

Estimerte fellesutgifter for sportsboder og garasjeanlegg utgjør ca kr 200,- pr. mnd. og kommer i tillegg til de månedlige fellesutgiftene. For leiligheter som ikke har parkeringsplass er beløpet kr 100,- pr. mnd.

For usolgte enheter betaler utbygger felleskostnader frem til enheten(e) er solgt.

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

Sikringsordning/ huseiegarantiforsikring

Fra 01.01.2013 er alle borettslag pliktig å knytte seg til sikringsordning som skal dekke risikoen for tap av felleskostnader inntil 24 måneder. Bate er valgt som forretningsfører for borettslaget og borettslaget vil dermed komme inn under BBL finans sin sikringsordning. Dette innebærer at andelseierne ikke holdes ansvarlig for manglende betaling av fellesutgifter fra øvrige andelshavere.

Adgang til utleie

Det vises til borettslagslovens § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven § 5-4 til § 5-6. Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet i opptil 30 døgn i løpet av året. Dette er en utvidelse av tidligere lov. Se borettslagets vedtekter for detaljer.

Velforening

Borettslaget plikter å være medlem i huseierforening eller lignende. Huseierforeningen ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene utenfor borettslagets eiendom. Forbrukeren plikter å rette seg etter huseierforeningens vedtak og vedtekter, herunder delta med en forholdsmessig andel av nødvendige driftsutgifter mv. Plikt til medlemskap i huseierforening kan tinglyses. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening. Hvert medlem i velforeningen skal betale en årlig medlemskontingent til velforeningen. Kontingenten skal benyttes til å ivareta velforeningens forpliktelser etter disse vedtekter og etter avtaler som velforeningen måtte inngå med tredjemenn. Betalingsplikten for det enkelte medlem inntreffer fra det tidspunktet boenheten er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Generalforsamlingen kan vedta at kontingenten skal betales i ett årlig beløp eller to halvårlige beløp.

Økonomi

Prisliste

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

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

Omkostninger

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

- 2,5% dokumentavgift av andel tomteverdi ved overskjøting av tomt til borettslag.
- Tinglysingsgebyr pr andelsdokument p.t. kr 480,-
- Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument p.t. kr 480,-
- Panteattest kr 172,-
- Andelsinnskudd kr. 5000,-

Omkostninger fra kr 13.802, - til kr 21.502, -

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 prislisten.

Betalingsbetingelser

Det betales et forskudd på kr 100 000,- ved meldt byggestart. Det vil bli utsendt faktura fra DNB Eiendom i samsvar med Bustadoppføringslova §12 All innbetaling er å anse som depositum iht. Bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter Bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.

Den resterende delen av kjøpesummen, tilvalg, evt. parkering/bod samt omkostninger betales i sin helhet i forbindelse med overtakelsen.

Alle innbetalinger skjer til oppgjørsmegler, DNB Eiendom, sin klientkonto. Andelsdokument vil ikke bli tinglyst før fullt oppgjør er innbetalt meglers

konto, signert overtakelsesprotokoll er mottatt og midl. brukstillatelse / ferdigattest er utstedt av kommunen.

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.

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. I prislisten vises hvilken rentekostnadene er basert på. Felleslånet er avdragsfritt i 20 år og har en løpetid på 50 år. Frem til felleslånet i borettslaget er opprettet er det byggelånsrenten som ligger til grunn.

Byggelånsrenten er som regel 1,5 – 2% over renten til felleslånet. 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 at byggelånet er konvertert til felleslån.

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.

Offentlige Forbehold

Reguleringsplanen for området er godkjent av Stavanger kommune.

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

Kommunale avgifter

Inngår i felleskostnadene, faktureres til Borettslaget under ett fra kommunen.

Likningsverdi

Likningsverdi blir fastsatt etter ferdigstilling.

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.

Transport av kjøpekontrakt

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 50 000,-. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler. 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.

Hvitvasking/Kredittvurdering

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

Oppgjør vil blir foretatt av DNB Eiendom. 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

Selgers forbehold

Selger tar forbehold om følgende:

- åpning av byggelån
- rammetillatelse i tråd med søknad
- at det selges 13 leiligheter

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen 15.06.2023 kl. 18.00.

Dersom Selger gjør forbeholdene gjeldende har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Når endelig offentlig godkjenning foreligger kan selger selv velge å frafalle forbehold om solgt verdi

av borettslagets samlede verdi innen ovennevnte frist.

Forbehold

Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggytkkelsler, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, justeringer i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Generelt er himling i bod/entre/hall nedsenket for å skjule tekniske anlegg/føringer.

Justeringer som beskrevet over berettiger ikke endring av kjøpesummen så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker boligen negativt mht. rom, funksjon og kvaliteter. Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endring av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Plantegningene er i skalert målestokk.

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 gjeldene.

Overtagelse

Boligen planlegges ferdigstilt innen 2. kvartal 2025, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 15.06.2023. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. bustadoppføringslova.

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 skriftlige varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet. jfr. Bustadoppføringslova §18.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/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 overtagelsesdato 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 befarings der boligen blir gjennomgått/ befart samtidig som boligens drift instruks/ FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte mangler skal utbedres innen rimelig tid.

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

Forsinket levering

Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensene av koronaviruset og krigen til Ukraina kan føre til forsinket overtakelse. 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 tømmertilgang 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 overtakelse 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 overtakelse.

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 avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997, nr.43.

Når boligen er at anses som ferdigstilt, så skjer salget etter avhendingslova. Utbygger skal stille § 12 garanti i inntil 6 måneder fra dette tidspunkt.

Heftelser/servitutter

Boligen leveres fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets lovbestemte legalpant som utgjør inntil to ganger Folketrygdens grunnbeløp for hver andelseiers mislikholdte forpliktelser, jf.lov om burettslag § 5-20.

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

1938/3949 - 05.11.1938 - Bestemmelse om gjerde. Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra Knr 1103, Gnr. 38, Bnr. 15
Servitutten omhandler en avtale om salg av en nærmere angitt tomt. Det er gjerdeplikt og

kostnaden for oppsettelse av gjerde tilfaller kjøper og selger med en halvdel på hver.

Ingen pengeheftelser følger boligen ved salg.

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.

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

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 tinglysing av hjemmelsovergang.

Kjøpekontrakt

Kontraktsformular kan fås ved henvendelse til selger. Kontraktsmøte/signering gjennomføres 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 viderefremmes 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 dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

Behandling av personopplysninger

All behandling av personopplysninger i Madlavest 1 AS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket 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 for bygg og fellesareal. Det er forretningsfører som etablerer forsikring på vegne av borettslaget 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 før bud inngis.

Vedlegg til kjøpekontrakt og som er en del av salgsvilkårene, vil inneholde:

- Romskjema, 25.01.2023
- Leveransebeskrivelse, 25.01.2023
- Reguleringsplan, situasjonsplan og målebrev (matrikkel), 30.01.2023
- Gjeldende lover Bustadoppføringslova 13.06.1997

- Vedtekter, 30.01.2023
- Budsjettforslag, 30.01.2023
- Driftsavtale Madla Pluss
- Grunnbok og kopi av tinglyst heftelse
- Plan- og fasadetegninger, 22.09.2022
- Utomhusplan, tegninger, 22.09.2022
- Solstudier
- Salgsoppgave
- Prisliste
- Prosjektsammendrag, 01.03.2023

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 kontraktstegninger 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.

Særlige bestemmelser Madla Vest

1. Reguleringsplan.

Reguleringsplan er vedlagt i «Salgsdokument (Vedlegg til kjøpekontrakt)», og kjøper blitt oppfordret til å gjøre seg kjent med denne. Kommuneplan er gjeldende sammen med plan 2666: detaljregulering for B1a i plan 2424 områderegulering for Madla-Revheim, vedtatt 08.03.21 av Stavanger kommunestyre. Reguleringsplan og detaljregulering er et vedlegg til kjøpekontrakten.

2. Fullmakt.

Kjøper og selger (entreprenør) gir megler fullmakt til å skrive inn på andelsdokumentet den endelige eiendomsbetegnelse.

2. Prosjektgjennomføring.

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. Området er under utvikling/bygging, og byggeaktivitet må påregnes etter innflytting da Madla Vest består av

flere delfelt.

3. Byggeplass.

All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeleder.

4. Offentlige avgifter og gebyrer. Dokumentavgift og tinglysingsgebyr betales til meglers klientkonto samtidig med siste avdrag av kjøpesummen i forbindelse med overdragelsen.

5. Endringer og tilleggsarbeider. Eventuelle endringer, tilleggsarbeider, og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper. Ved endring/forespørsler gjøres det oppmerksom på at det kommer kostnader knyttet til prosjekteringsarbeid utarbeidelse av nye byggetegninger, og at entreprenøren har rett til påslag på sine kostnader for å sikre en rimelig fortjeneste på materialer og tjenester som kreves for å få utført eventuelle endringsarbeider. Selger vil for merarbeid ha et påslag på 15% for tilvalg hos underleverandør, med unntak av kjøkkeninnredning, badersinnredning og det som allerede er nevnt i boligvelgeren av tilvalgsmuligheter. Faktura på tilvalg/endringer. Fakturaer fra underleverandører på eventuelle endringer som kjøkkeninnredning, elektriker, rørlegger osv. kan bli sendt direkte fra underleverandør til kjøper før overtakelse. Disse fakturaene betales samtidig med sluttoppgjør av eiendommen. Det vil si, senest dagen før overtakelse.

6. Forsikring innbo. Kjøper må selv sørge for forsikring av sitt innbo og løsøre fra og med innflyttingsdato.

7. Adgang til eiendommen etter overtakelse. Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdage mellom kl. 08:00 og kl. 17:00.

8. Rengjøring ved overtakelse. Ved overtakelsen skal eiendommen overleveres byggerengjort fra entreprenørens, dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

9. Forretningsfører. Entreprenøren vil for sameiets regning, inngå avtale med BATE om konstituering av sameiet og forretningsførselen for sameiet det første året. Dette for å lette arbeidet for styret. Forretningsfører er avhengig av informasjon om kjøper som kontaklinformasjon og personnummer.

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

10. Garanti fra selger. 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.

11. Sikkerhet for forskuddsbetaling. Selger kan ikke disponere over delinnbetalingen før det har blitt stilt bankgaranti til kjøper jf. Bustadoppføringslova § 47. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

12. Depositum og renter på klientkonto. Dersom § 47 bankgaranti ikke stilles, anses kjøpers innbetaling å være under kjøpers instruksjonsrett. Renter opptjent på meglers klientkonto tilfaller den som pengene til enhver tid tilhører. Opptjente renter på kjøpers innbetaling av depositum eller bustadoppføringslova § 46, tilfaller således kjøper inntil selger har oppfylt sin del av avtalen. Megler kan ikke formidle vilkår om at renter som tilfaller kjøper likevel skal utbetales til selger.

13. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper må ikke overta boligen og har ingen plikt til å innbetale oppgjør hvis ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Det er ulovlig å overta eller ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er på plass. Den som lar noen overta eller overtar bolig før disse foreligger kan bli ilagt overtredelses gebyr. Ved å likevel velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

14. Tilbakehold. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for eventuelle mangler. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Kjøpers tilbakeholdte beløp kan kun utbetales til selger/entreprenør ved skriftlig varsel om frigivelse fra kjøper.

15. Andelsdokument blir ikke tinglyst før fullt oppgjør har funnet sted og overtakelsesprotokoll og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er mottatt av megler. Dersom ikke annet er avtalt utleveres nøkler til eiendommen ved overtakelsesbefaringen, såfremt kjøpesum og omkostninger er bekreftet innbetalt. Risikoen for eiendommen går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos han, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overtatt bruken.

16. Oppgjør. Ingen del av oppgjøret vil bli utbetalt til utbygger før det enten foreligger tinglyst andelsdokument, eller utbetalingsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

17. Transport av kontrakt. Ved transport av kontraktposisjonen vil det påløpe et transportgebyr til utbygger stort kr 50.000, - Selger forbeholder seg retten til å nekte transport de siste 90 dager for overtakelse.

18. I et nytt bygg må det forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, som for eksempel svinnriss i mur, riss/ sprekk i maling/ fuger ved skjøter og sammenføyninger. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.

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

20. Kontraktens frister gjelder med følgende forbehold: Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av Korona-viruset eller tiltak iverksatt i forbindelse med dette, gir dette rett til forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstilling av arbeidet. Dette gjelder både ved sykdom, karantene og/eller tiltak/begrensning innført eller anbefalt av offentlig myndighet. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Fristene justeres automatisk

Romskjema

Romskjema

Madla Vest trinn 2

| ROM | GULV | INNVENDIGE VEGGER | HIMLING | ELEKTRO | SMARTHUS | OPPVARMING | SANITÆR | VENTILASJON | ANNET |
|---------------|--|--|--|---|-----------------------------|---|---|--|--|
| GANG | Trestavs hvitpigmentert eikeparkett | Sparklet og malt gips eller betong | Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y | Elektriske punkter etter gjeldene forskrift | | | | | |
| STUE/ KJØKKEN | Trestavs hvitpigmentert eikeparkett | Sparklet og malt gips eller betong | Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y | Elektriske punkter etter gjeldende forskrift/TEK 17 | | Vannbåren varme med radiator eller viftekonvektor på vegg | Ett greps kjøkkenbatteri | Balansert ventilasjon Tilluft og avtrekk | Se egen kjøkkentegning |
| SOVEROM | Trestavs hvitpigmentert eikeparkett | Sparklet og malt gips eller betong | 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. | Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y | Elektriske punkter etter gjeldende forskrift / NEK | | El varmekabler | Ett greps servantbatteri. Dusjbatteri og garnityr. Gulvsluk. Vegghengt toalett. Dusjhjørne i herdet glass. Uttak for vaske-maskin | Balansert ventilasjon Avtrekk | Se egen tegning for baderomsmøbel. Nedsenket gulv i dusj. Kun kondens-tørketrommel kan brukes. |
| WC | Trestavs hvitpigmentert eikeparkett | Sparklet og malt gips eller betong | Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y | Elektriske punkter etter gjeldene forskrift | | | | Balansert ventilasjon Avtrekk | |
| VASK | Fliser 20x20cm. | Sparklet og malt gips eller betong | Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y | Elektriske punkter etter gjeldene forskrift | | El varmekabler | Ett greps servantbatteri. Vegghengt toalett. | Balansert ventilasjon Avtrekk | |
| BOD | Trestavs hvitpigmentert eikeparkett | Sparklet og malt gips eller betong | Sparklet og malt gips/ betong i farge NCS S0502y | Elektriske punkter etter gjeldene forskrift | Futurehome smarthus sentral | | | Balansert ventilasjon og ventilasjons-aggregat | |

Leveransebeskrivelse

Leveransebeskrivelse

Madla Vest trinn 2

Oppvarming • Prosjektet baserer seg på vannbåren varme fra egen energisentral med varmepumpe og EL kjel som spisslast. Vannbåren varme med radiator eller viftekonvektor på vegg i stue/kjøkken og elektriske varmekabler i gulv på bad som varmekilde i leilighet. Beboerne må evt. selv besørge elektrisk suppleringsvarme på soverom.

Varmt tappevann • Basert på vannbåren varme fra egen energi sentral med varmepumpe og EL kjel som spisslast i teknisk rom i u. etg.

Energiskap/VVS skap • Energi/VVS skap plasseres generelt over toalett på bad.

Ventilasjon • Balansert ventilasjonsanlegg med EL basert varmegjenvinning, plassert synlig i himling i entre i leiligheten eller på vegg i bod eller bod/vaskerom.

Elektro • EL skap plasseres fortrinnsvis i forbindelse med gang eller bod. Det legges opp til eget strømabonnement med egen strømmåler plassert i fellesskap i oppgang. Byggherre har bestilt strømabonnementet «Lyse Spotpris» fra Lyse Dialog til leiligheten. Strømabonnementet har ingen bindingstid og blir overført til kjøper ved overtakelse. Kjøper står da fritt til å endre leverandør og abonnement.

Porttelefon • Leilighetene leveres med porttelefonanlegg audio.

Kabel-TV • Det blir lagt inn fiberkabel til hver leilighet. Etableringsavgift faktureres sameiet. Beboerne kan i tillegg selv velge TV-pakker. Abonnementsavgifter betales av den enkelte, etter leverandørens satser.

Bredbånd - Telefon • Det blir lagt inn fiberkabel til hver leilighet. Bredbånd basert på WIFI. Abonnementsavgifter for disse tjenestene betales av den enkelte, etter leverandørens satser.

Røykvarsling • Det leveres røykvarsling i henhold til krav.

Entredør • Slett malt dør. Farge etter arkitektens valg. Samme farge innvendig og utvendig. Vrider/beslag i forkrommet matt utførelse eller tilsvarende. Alle leiligheter merkes med Ho nummer på eller ved ytterdør.

Innerdører • Hvite slette dørblander med vrider i forkrommet matt utførelse eller tilsvarende. Dører leveres uten dempepakning. Skyvedører leveres uten lås.

Vinduer • Leveres ferdig malingsbehandlet fra fabrikk i hvit farge innvendig ihht leverandørens standard. Utvendig farge etter arkitektens valg. Dugg på utsiden av glass kan oppstå pga. god varmeisolering i glass.

Utvendig rekkverk • Balkong rekkverk leveres som fasadetegning.

Listverk • Alle vegglister leveres hvitmalt. Det vil være synlig spikerhull. Noe fargeforskjell kan forekomme. Gulvlister leveres i samme material som parkett.

Fargevalg innvendig • Alle vegger og tak innvendig leveres i farge 0502-Y Eggehvitt.

Kjøkken • Kjøkkeninnredning i henhold til egen tegning. Kjøkken leveres med overflate etter romskjema. Laminat benkeplate. Nedsenket vaskekum. Det må skjæres ut for komfyrtopp. Demping på skuffer og skap. Alternative utførelser i fronter tilbys.

Bad • Baderomsinnredning etter egen tegning.

Tørketrommel • Kun kondensørketrommel kan benyttes.

Garderobe • Garderobeskap som vist på plantegning leveres ikke.

Sportsbod • Hver enkelt leilighet skal ha ca. 5 m² sportsbod plassert i u.etg. Bod er låsbar og uten innredning. Sportsbod er tiltenkt oppbevaring av sportsutstyr, bilhjul osv. Ikke klær bøker og lignende. Forbehold om at bod kan flyttes internt i prosjektet.

Endringsmuligheter • Kjøperne blir innkalt til kundebehandling hos de aktuelle fagene.

Parkering • Parkering i u. etg. Klargjort for el-bil lading. Lader bestilles hos leverandør før overtagelse.

Forbehold • Det tas forbehold om endringer av leveransen, som følge av påkrevde endringer i prosjekteringsfasen. Møbler, hvitevarer (ink kjøleskap) og andre elementer som ikke er benevnt i romskjemaet, inngår ikke i leveransen. Hele eller deler av rom kan bli levert med nedsenket himling / innkassing for tekniske installasjoner. Det kan også bli nødvendig med ytterligere vertikal/horisontal innkassing / sjakter for tekniske installasjoner. Plassering av tekniske installasjoner vist på tegning kan bli endret under detaljprosjekteringen. Utforming av fasadene er ikke endelig fastsatt. Utvendige og innvendige 3D Illustrasjoner er ikke bindende, og møbler inngår ikke i leveransen. Riss i overgang vegg tak og mellom hulldekker som følge av setninger i konstruksjon utbedres ikke etter overtagelse.

Revisjon - RH – 25.01.2023

Kjøpetilbud

KJØPETILBUD TIL FAST PRIS I PROSJEKTET MADLA VEST

| | | |
|-----------------|--------|----------------------------|
| Selger: | Mobil: | Madla Vest trinn: 2 |
| 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 mellom 60 og 90 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.

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.

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

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt.

Dette innebærer at selger kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om kjøpetilbud, endringer i kjøpetilbudbud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted, dato

Budgiver 1's underskrift

Budgiver 2's underskrift

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Kontakt salgsteamet



Markus Paulsen
Boligselger

E-post: markus@ineoeiendom.no
TIF: 900 87 446



Bente Aasland
Prosjektmegler

E-post: bente.aasland@dnbeiendom.no
TIF: 454 88 800

MASIV

