

# JOAVEGEN 57

---



# JOAVEGEN 57

---

Anette Frafjord  
Eiendomsmegler MNEF  
957 97 264  
anette.frafjord@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

Joavegen 57

Bolig	BRA m <sup>2</sup>	P-rom m <sup>2</sup>	Antall soverom	Ca. tomt m <sup>2</sup>	Salgspris inkl. solpanel	Omkostninger	Salgspris inkl. omkostninger	Status
Bolig 1	128	120	3	200				SOLGT
Bolig 2	120	116	3	200				SOLGT
Bolig 3	120	112	3	210				SOLGT
Bolig 4	120	112	3	160				SOLGT
Bolig 5	120	112	3	200				SOLGT
Bolig 6	118	112	4	220				SOLGT
Bolig 7	118	112	4	180				SOLGT
Bolig 8	115	110	3	200	6 190 000	26 000	6 216 000	
Bolig 9	115	110	3	150	6 090 000	26 000	6 116 000	

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.



# Informasjon om prosjektet

---

## **SELGER**

Navn: Norrøn Hus Prosjekt AS  
Adresse: Gamle Sokndalsveien 38, 4372 EGRERSUND  
Org.nr: 994199536

## **PROSJEKTBEKRIVELSE/BELIGGENHET/GENERELL ORIENTERING**

Nå skal Norrøn Bolig bygge ni familieboliger i hjertet av Sola kommune. Tydelig variasjon mellom boligene skaper et godt samlet uttrykk. Her får dere en moderne bolig proppet med kvalitet og lekre detaljer, og som vil være vedlikeholdsfri i mange år framover. Boligene vil også være svært energieffektive og miljøvennlige.

### **La hver solstråle hjelpe deg å spare!**

Noe av det som gjør boligene i Joavegen til noe helt spesielt finner du på taket. Samtlige boliger blir nemlig levert med det som kalles Building Integrated Photo Voltaic. Det vil si at soltaket er selve taktekket, i motsetning til tradisjonelle solpanel, som monteres opp på eksisterende taktekke.

Å velge et bygningsintegrert soltak er langt mer fornuftig, både med tanke på kostnader, strømeffekt og ikke minst utseende.

Dette gir deg et tak som du kan se på som en sparegris. Med smarte løsninger er taket koblet sammen med boligens strømforsyning, og bidrar til sterkt reduserte strømreregninger og til et bedre klimaregnskap.

Solpaneler gir deg mest strøm når det er sol og kjølig. I Sola kommune vil du typisk ha produksjon fra februar-oktober. Om våren og sommeren vil solen vanligvis gi deg mer strøm enn du klarer å bruke selv, og du kan da selge tilbake til strømnettet. Smart, ikke sant?

### **Et helt lite nabolag**

Det sies at når hestekoer peker nedover, gir den beskyttelse, og når den peker oppover, bringer den lykke. I uminnelige tider har hestekoer blitt sett på som lykkebringere. Hvem vet? Uansett er Boligene i Joavegen lagt i en innbydende hestekoform med et trygt fellesområde i midten. Kall det gjerne et slags gårdstun med egen lekeplass. Det gir småbarnsfamilien en tryggere hverdag.

### **Bo sentralt - og likevel litt på landet**

Tar du en titt på kartet, ser du at de nye boligene i Joavegen ligger midt mellom det aller meste en travel familie trenger i hverdagen.

Ta deg en rolig rusletur de få meterne det er ned til Hafrsfjord. Hils på en ku. Eller har du heller lyst på en tur til en av Norges mest berømte badestrender? Du sykler enkelt til Solastranden på 1-2-3. Sola golfklubb ligger også et lite stykke unna. På vei hjem kan du kanskje stikke innom Sola sentrum og butikkene der.

Skal du ut og reise? Stavanger Lufthavn Sola ligger 3-4 minutter med bil unna. Har du lyst på en tur til Stavanger sentrum og alle tilbudene oljehovedstaden har å by på? Da er det bare å ta den korte bilturen langs en ny og moderne vegforbindelse.

## **SOLPANEL TAK**

Boligen leveres med integrert solpanel fra Hassel Solar.

Estimert effekt i 1. utkast gir et ca. tall, som kan bli justert +/- ved endelig oppmåling og montering

Det gjøres oppmerksom på at antall kwt kun er retningsgivende. Det er flere faktorer som kan spille inn som skygge fra omgivelser, renhold, antall soldøgn osv. Det er mulighet å søke Enova støtte. Regler og støtte kan endre seg. Dere vil motta egen faktura på solcelle-anlegget fra selger slik at dere kan legge med kvittering på betaling av denne som dokumentasjon til Enova. Se betlaingsplan. Når det gjelder garantier og FDV for anlegget se eget vedlegg til denne kontrakt fra Hassel Solar.

## **PROSJEKTETS HJEMMESIDE**

<https://norrøn.no/joavegen/>

## **ADRESSE**

Joavegen 57 a-i, 4055 Sola

## **REGISTERBETEGNELSE**

Gnr. 34, bnr. 115 i Sola kommune. (Ideell andel 1/1.)

Seksjonsnummer fastsettes for hver bolig i forbindelse med seksjoneringen.

## **PRIS**

Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til prislisten.

## **OMKOSTNINGER**

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

- Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5 % av tomteverdien, kr. 25.000,- pr. bolig.
- Tinglysingsgebyr panteobligasjon p.t kr 500
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t kr 500

Omkostninger totalt: kr 26 000

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 side 1.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Kjøper skal innbetale 10% ved kontraktinngåelse.

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

All innbetaling er å anse som depositum iht. Bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter Bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse 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.

Verdi for solceller kr. 150.000,- faktureres direkte fra selger ved overtakelse, slik at forbruker kan søke Enovastøtte.

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

#### **OFFENTLIGE FORBEHOLD**

Prosjektet er rammegodkjent av Sola kommune.

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

#### **SELGERS FORBEHOLD**

Selgers tar ingen forbehold.

Forsinket levering.

Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av pandemi og krigen i Ukraina kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.

Den internasjonale råvareproduksjonen har også fått konsekvenser for Norge og skaper en usikkerhet om produsentene greier å forsyne markedet med nok material. Utbygger tar forbehold om at utfordringer med å skaffe materialer 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 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**

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 160 kalenderdager etter kontraktsignering. Forbruker skal stille sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. Bustadoppføringslova §18.

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

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/hjemmelovergang ikke er gjennomført.

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

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

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.

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 ferdigstillingsdato.

#### **AREALANGIVELSE**

P-rom: Stue, kjøkken, vaskerom, bad, gang, loftstue, soverom

S-rom: innvendig bod

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. 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/sekundærrom. 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 Bolig 1, 2: 20.12.2022, bolig 3, 4, 5: 25.01.2022, bolig 6, 7, 8 og 9 09.03.23

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

#### **STANDARD**

Se leveransebeskrivelse fra selger.

#### **ANTALL SOVEROM**

3 - 4

#### **ETASJE**

2

#### **EIERFORM**

Eiet, eierseksjon

#### **BOLIGTYPE**

Prosjektert rekkehus og tomannsboliger.

#### **SAMEIEBRØK**

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

#### **BYGGEMÅTE**

Se leveransebeskrivelse fra selger.

#### **BYGGEÅR**

Forventet ferdigstilt 2 kvartal 2024.

#### **TOMT**

Tomteareal er fra ca. 150-220 kvm.

Bolig 1: 200 kvm

Bolig 2: 200 kvm

Bolig 3: 210 kvm

Bolig 4: 160 kvm

Bolig 5: 200 kvm

Bolig 6: 220 kvm

Bolig 7: 180 kvm

Bolig 8: 200 kvm

Bolig 9: 150 kvm

Alle seksjoner er eierseksjoner i eierseksjonslovens forstand. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonene i henhold til oppdelingsbegjæringen. Øvrige arealer er fellesarealer.

Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter endelig oppmåling er utført av kommunen.

Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelsen da det angitte areal ikke er oppmålt enda.

### **PARKERING/GARASJE**

Felles garasjeanlegg. Hver enkelt seksjon vil få TB (tilleggsareal bygning), som reguleres i seksjoneringsbegjæringen. Hver seksjon får en fast parkeringsplass. Det legges til rette for elbil lader i garasjeanlegget som kan bestilles som tilvalg.

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.

### **TILVALG**

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktmessige 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.

### **FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter fordeles etter sameiebrøk, se detaljer i vedtekter for Joavegen 57.

### **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. Eiendommen vest for boligene ligger det næringseiendom.

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 heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

### **HEFTELSE/SERVITUTTER**

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

1124/34/115:

20.01.1949 - Dokumentnr: 319 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:34 Bnr:52

12.08.1981 - Dokumentnr: 7002 - Bestemmelse om



bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:34 Bnr:232

20.01.1949 - Dokumentnr: 319 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1124 Gnr:34 Bnr:52

08.02.1968 - Dokumentnr: 906475 - Sammenslått med

denne matrikkelenhet:

GNR. 34, BNR. 150

04.06.1968 - Dokumentnr: 906476 - Sammenslått med

denne matrikkelenhet:

GNR. 34, BNR. 224 OG 225

10.07.1968 - Dokumentnr: 3356, 3357, 3358 og 3359 -

Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1124 Gnr:34 Bnr:232

Knr:1124 Gnr:34 Bnr:233

Knr:1124 Gnr:34 Bnr:234

Knr:1124 Gnr:34 Bnr:235

Boligen leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett 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.

Pliktig medlemskap i stedets evt. velforening.

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.

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

#### **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**

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og

kjøpsbetingelser på usolgte boliger, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

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.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell 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 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.

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

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Meglerprovisjon kr. 30.000,- pr. solgte bolig.

Meglerprovisjon kr. 30.000,- 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.

Alle priser er ekskl. mva.

#### **AVTALBETINGELSER**

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova

bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadsoppføringslova § 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. Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadsoppføringslova.

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

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

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring 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 Bustadsoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadsoppføringslova § 12 og eventuelt § 47.

Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta

utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

### **ENERGIMERKING**

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

El-anlegg: Vannbåren varme i alle rom i 1 etasje, samt vannbåren varme i bad i 2 etasje.

Se leveransebeskrivelse fra selger.

### **ADGANG TIL UMLEIE**

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**

Det vil bli fremlagt fiber til alle boliger. Dette er avklart med Lyse og ligger inne på tomta i dag.

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 sekundær bolig.

Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon.

Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

### **VEI, VANN OG AVLØP**

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

Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

### **EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN**

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.

### **KJØPERS UNDERSØKELSEPLIKT**

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.

### **MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL**

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptre på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

### **BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE 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 forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve kontrakten.

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 vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

### **VEDLEGG**

Plantegning , fasade og snitt bolig1,2 datert 20.12.22  
Plantegning, fasade og snitt bolig 3-5 datert 25.01.22  
Plantegning, fasade og snitt bolig 6, 7, 8 og 9 09.03.23  
Leveransebeskrivelse 03.01.23  
Brosjyre datert 23.01.23  
Sameievedtekter til Joavegen 57, 05.01.2023  
Reguleringsplan 0608 datert 16.09.21  
Reguleringsbestemmelser datert 15.07.21  
Kommunepunkart datert 05.12.22  
Grunnbokutskrift datert 10.01.23

Bustadoppføringslova

### **OPPDRAKSANSVARLIG**

Megler: Anette Frafjord

Tittel: Eiendomsmegler MNEF, Nybygg  
Telefon: 957 97 264

Megler: Hege K. Dahl  
Tittel: Eiendomsmegler MNEF, Nybygg  
Telefon: 906 29 169

EiendomsMegler 1 Sandnes  
Adresse: Elvegaten 23, 4306 SANDNES  
Telefon: 915 02 070  
Telefaks: 51 95 66 97  
Org.nr.: 985 823 480  
E-post: sandnes@emlsr.no  
www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2301215193  
Oppdatert dato: 19.02.2024.

**BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN**

Oppdragsnummer: 2301215193 / Megler: Anette Frafjord

Adresse: Joavegen 57

Gnr: 34

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

Prospekt oppdatert: 19.02.2024

Kjøpesum iht. prislister kr: \_\_\_\_\_ Skriver 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 bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse 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 bekreftelse på kjøp. Kjøper er ansvarlig for å forelegge finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen. Bindende bekreftelse 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)





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

EiendomsMegler 1 Sandnes  
Elvegaten 23, 4306 SANDNES  
Org. nr. 985 823 480  
Telefon: 915 02 070  
Oppdragsnr: 2301215193