

Skogens ro

Nybygg Kleivane BB2





Siv Merethe Jåtten
Eiendomsmegler MNEF
977 46 629
Siv.jatten@emlsr.no



Claire Lonsdale
Eiendomsmegler
970 31 359
claire.lonsdale@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

Skogens ro

Leilighets nr.	Andel snr	BRA-I m² ca.	Balkong m²	Antall soverom	Pris	Innskudd (40%)	Andel fellesgjeld (60%)	Fellesutgifter pr måned	Renter pr. mnd (basert på 5%)	Totale felles kostnader pr. mnd frem til år 2036	Månedlig avdrag på lån fra år 2036	Totalt per.mnd fra år 2036	Status
H0101	1	90	24	2	6 490 000	2 596 000	3 894 000	2 880	17.523	20.403	3.305	23.708	
H0102	2	59	16	1									SOLGT
H0103	3	79	28	2	4 990 000	1 996 000	2 994 000	2 483	13.473	15.956	2.542	18.498	
H0104	4	59	20	1									SOLGT
H0105	5	81	33	2									SOLGT*
H0106	6	55	24	1									SOLGT
H0107	7	79	18	2	4 990 000	1 996 000	2 994 000	2 496	13.473	15.969	2.542	18.511	
H0108	8	70	29	2									SOLGT
H0109	9	70	48	2									SOLGT
H0201	10	90	17	2	6 690 000	2 676 000	4 014 000	2 880	18.063	20.943	3.407	24.350	
H0202	11	58	6	1									SOLGT
H0203	12	79	12	2									SOLGT
H0204	13	59	6	1									SOLGT
H0205	14	103	13	3	7 090 000	2 836 000	4 254 000	3 296	19.143	22.439	3.611	26.050	
H0206	15	55	11	1									SOLGT
H0207	16	79	14	2	5 090 000	2 036 000	3 054 000	2 496	13.743	16.239	2.592	18.831	
H0208	17	70	14	2									SOLGT*

Prisene er inkl. 1 fast parkeringsplass.
Lån er avdragsfritt i 10 år, deretter 35 års nedbetalingstid. Totalt 45 års nedbetaling. Lånekostnadene er basert på flytende rente p.t. 5,4%. 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.

Leilighets nr.	Andel snr	BRA-I m²	Balkong m²	Antall soverom	Pris	Innskudd	Andel fellesgjeld	Fellesutgifter pr. mnd	Renter pr. mnd (basert på 5%)	Totale felles kostnader pr. mnd frem til år 2036	Månedlig avdrag på lån fra år 2036	Totalt per.mnd fra år 2036	Status
H0209	18	70	15	2									SOLGT*
H0301	19	90	17	2	6 990 000	2 796 000	4 194 000	2 880	18.873	21.753	3.560	25.313	
H0302	20	58	6	1									SOLGT
H0303	21	78	13	2									SOLGT
H0304	22	59	6	1									SOLGT
H0305	23	103	13	3									SOLGT
H0306	24	56	10	1									SOLGT
H0307	25	78	14	2									SOLGT
H0308	26	70	14	2									SOLGT
H0309	27	70	15	2									SOLGT
H0401	28	90	16	2									SOLGT
H0402	29	58	6	1									SOLGT
H0403	30	56	10	1									SOLGT
H0404	31	78	14	2									SOLGT
H0405	32	70	14	2									SOLGT
H0406	33	70	15	2									SOLGT

Prisene er inkl. 1 fast parkeringsplass.
Lån er avdragsfritt i 10 år, deretter 35 års nedbetalingstid. Totalt 45 års nedbetaling. Lånekostnadene er basert på flytende rente p.t. 5, 4%. 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: Real Prosjektutvikling AS

Adresse: Postboks 88, 4001 STAVANGER

Org.nr: 980126331

PROSJEKTETS HJEMMESIDE

<https://bate.no/bolig/boligprosjekt/skogensro>

ADRESSE

Moldberget 198, 4325 SANDNES

BORETTSLAGETS SKOGENS RO

Gnr. 34, bnr. 664 i Sandnes kommune

Eiendommen vil bli delt. Hver bolig/andelsbolig vil bli tildelt eget andelsnummer og adresse. Andelsnummer fastsettes for hver bolig når andelene i borettslaget registreres i grunnboken.

Salgsinformasjon og betingelser for kjøp inngår som del av prospektet for Skogens Ro borettslag og er en del av grunnlaget for inngåelse av kjøpekontrakt.

Som kjøper av leilighet i dette prosjektet må man være medlem av Bate.

PRIS

Innskudd fra 1 996 000,- -2.796.000,-

Innskudd + fellesgjeld fra 4 990.000- 6.990.000,-

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.

INFO OM KJØPS OG LÅNEVILKÅR

Totalprisen: Totalprisen på boligene består av innskudd - (egenkapital/lån) og andel fellesgjeld.

Se kolonne i prislisten. I tillegg kommer omkostninger.

Innskuddet - utgjør 40% av total kjøpesum. Dette er egenkapital og skal innbetales med tillegg av omkostninger.

Fellesgjelden/felleslån Utgjør 60% av boligens totalpris og finansieres gjennom Den Gule Banken.
Rente pr oktober 2024 på 5,4 % på felleslånet.

Nedbetalingstiden for felleslånet er 45 år hvorav de 10 første årene er avdragsfrie. Deretter nedbetales felleslånet etter annuitetsprinsippet.

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

Renter og avdrag på felleslånet betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

Utbetaling av totalt felleslån kan ta opptil 4 måneder etter innflytting, byggelånsrenten vil ligge til grunn i denne perioden.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt vedta å binde renten.

Lånevilkår fellesgjeld: IN-ordning:

Borettslaget har etablert IN-ORDNING (individuell nedbetaling av fellesgjelden) slik at hver enkelt andelseier kan nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld etter eget ønske, dog til bestemte tider. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente.

Fellesgjelden i prosjektet er et annuitetslån over 45 år med 10 års avdragsfrihet. Dette lånet løper med flytende rente som pr august 2023 har rentesats 5,4%. Boligens felleskostnader er derfor beregnet med driftskostnader og rentekostnader på fellesgjelden etter denne satsen.

Når fellesgjelden nedbetales fra år 11 må felleskostnadene forventes å øke. Prislisten for prosjektet viser hva dette er beregnet til (kontakt prosjektselger for fullstendig prisliste). For øvrig må endringer i den flytende rentesatsen forventes å medføre endringer i felleskostnadene.

Et annuitetslån er et lån som nedbetales med like store terminbeløp, helt til lånet er innfridd. I begynnelsen er derfor avdragsdelen liten, mens rentedelen er stor. Etter hvert som lånet reduseres stiger avdragsdelen og renteandelen blir mindre.

Det er mulig å innfri fellesgjelden helt eller delvis gjennom IN-ordning.

IN-ORDNING

(Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)

Kjøper kan etter ca 3 mnd etter overtakelse, selv bestemme størrelsen på hvor stor andel fellesgjeld man ønsker å ha ved å foreta en ekstra innbetaling av

egenkapital i tillegg til innskuddet. Dette får umiddelbar virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og dermed ikke ha andel fellesgjeld.

Etter overtagelse kan andel fellesgjeld nedbetales 2 ganger i året med minimum kr. 60 000,- pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

For de som velger og ikke ha fellesgjeld, gjør vi oppmerksom på at den fellesgjeld borettslaget tar opp, vil ha sikkerhet i hele eiendommen. Det er legalpant, lovfestet pant for utestående husleie/fellesutgifter i inntil 2 G.

Det kan ta opptil 3 mnd. etter innflytting å få opprettet og tinglyst rettsvern for borettslagets fellesgjeld. Andel fellesgjeld kan ikke nedbetales før lånet diskonteres.

Sikringsordning fellesgjeld:

Borettslaget har frivillig sikringsordning i Borettslagets Sikringsordning AS som garanterer overfor borettslaget mot økonomiske tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader, gjennom egen avtale. Dette betyr at den enkelte andelseier ikke belastes ved at noen andre eventuelt ikke betaler sine månedlige felleskostnader.

OPPSTARTSKAPITAL TIL BORETTSLAGET

Som oppstartskapital til borettslaget innbetales kr 5000,-

Oppstartskapital innbetales sammen med kjøpesum, og vil bli overført til borettslaget når det er etablert og megler har fått utbetalingsanvisning av borettslagets styre eller forretningsfører.

OMKOSTNINGER

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

- Tinglysingsgebyr hjemmelsdokument p.t. kr 500
- Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument p.t. kr 500
- Oppstartgebyr Borettslaget kr. 5.000,-

Totale omkostninger kr. 6.000,-
(årskontingent og innmelding i BATE er ikke inkludert)

- Kostnader til innmelding i BATE kr. 300 pr. kjøper
 - Årskontingent i BATE etter innmeldingsåret pr. år. Kr. 300,-
- Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper skal innbetale kr. 100.000,- 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.

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

STIPULERTE FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene for første driftsår. Se budsjett.

Felleskostnader skal dekke borettslagets ordinære driftsutgifter, og avhenger av ytelsen borettslaget rekvirerer. Felleskostnadene skal blant annet dekke forsikring av bygningene, lys og evt. varme i fellesarealer, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift av heiser, kommunale avgifter og andre driftskostnader. Kostnader til drift og vedlikehold av borettslagets fellesarealer påhviler andelseierne i fellesskap. Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader på usolgte boliger.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Innboforsikring for den enkelte andelseier
- Kostnader forbundet med oppvarming av boligen
- Tv/internett tilkobling estimert til kr 99 pr mnd pr enhet
- Kostnader til velforeningskontingent estimert til kr 100 pr mnd pr enhet
- Kostnader til Heime kr 125 pr enhet pr mnd.

Det legges opp til at borettslaget inngår felles avtale om levering av TV og internettjenester med Lyse. En slik avtale har normalt en bindingstid på 3-5 år og inngås av utbygger før borettslaget er satt i drift. Det vil bli inngått avtale om en standardpakke, med mulighet for den enkelte til å utvide pakken for egen regning. Avtalen er bindende for alle andelseiere.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er rammegodkjent av Sandnes kommune.

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

SELGERS FORBEHOLD

Forsinket levering.

Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av 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.

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. Kjøper anmodes spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig.

OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 31.05.2026.

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.

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

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

Kjøper kan ikke nekte å overta selv om hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Eiendommen 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.

BORETTSLAGET

Når du kjøper en bolig i et borettslag blir du andelseier i selskapet og får borettslag til boligen. Denne er fritt omsettelig til markedspris. Andelseierne eier bygningen og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Vedtektene har ofte bestemmelser om forkjøpsrett og krav til styregodkjenning av ny andelseier.

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

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

VEDTEKTER

Det er utarbeidet vedtekter for Borettslaget Skogens Ro. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Endring i lagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitt stemmer jf. brl §7-11 (3). Vedtektene er vedlagt.

Kjøper er kjent med og aksepterer foreløpig utkast til vedtekter for borettslaget. Det tas forbehold om å endre disse i forbindelse i forbindelse med etableringsprosessen. I utkastet til vedtekter er det lagt opp til at det ikke kan gjøres endringer i vedtektene før etter at siste andel i borettslaget er solgt og overlevert, eller at endringen eventuelt godkjennes av utbygger.

AREALANGIVELSE

P-rom: Entré, gang, soverom, stue, kjøkken og bad/wc.

S-rom: Bod, evt. vaskerom og teknisk rom.

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 fratrasket innvendig bod/sekundærrom. S-rom er inkludert vegger mot tilliggende 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 detaljprosjektet. 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.

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

INNHold

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

STANDARD

Se leveransebeskrivelse fra selger.

ANTALL SOVEROM

1 - 3

ETASJE

1-4

BOLIGTYPE

Borettslaget vil bestå av totalt 60 andeler fordelt på to byggetrinn. Det tas forbehold om oppdeling til flere borettslag og flere bruksnumre.

EIERFORM

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr.39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

BYGGEMÅTE

Tre og betong. Se leveransebeskrivelse fra selger.

BYGGEÅR

2025/2026

TOMT

Tomteareal er ca. 3 671 kvm på eiet tomt.

Tomten eies og disponeres av Borettslaget som et fellesareal.

Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

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

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

PARKERING/GARASJE

Hver andelseier disponerer en parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget og bodene vil bli. Det kan bli skilles ut som en egen eiendom (anleggseiendom), eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett. Borettslaget forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene.

FORKJØPSRETT

Det vil være forkjøpsrett for Bate sine medlemmer ved videresalg av boligene. Først for andelseiere i borettslaget og så for medlemmer.

BORETT

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En boret gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første boret i Borettslaget er overtatt.

REGULERINGSFORHOLD

Boligen ligger i et område regulert til bolig.

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.

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på borettslagets eiendom/ eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at styre skal representere alle andelseierene/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.

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.

ADGANG TIL UMLEIE

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett år. Maksimalt 3 år.

HEFTELSE

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst andelen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

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

1108/34/664:

27.12.2019 - Dokumentnr: 1543007 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Rettighetshaver: Kleivane B3 Og B4 Velforening

Org.nr: 923 748 245

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137

Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2016 - Dokumentnr: 1086035 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:34 Bnr:467

01.01.2020 - Dokumentnr: 232111 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:34 Bnr:664

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

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 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.

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

Eierforholdet reguleres av «Lov om borettslag». Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter, 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, omfang av kjøkkeninnredning, møbler, 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 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 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 tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

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

MEGLERS VEDERLAG

Vederlaget avtales med kr. 35.000,- per solgte enhet opptil 3.500.000,-

Vederlaget avtales med kr. 40.000,- per solgte enhet mellom 3.500.000,- til 5.000.000,-

Vederlaget avtales med kr. 45.000,- per solgte enhet fra kr. 5.000.000,-

Alle priser er ekskl mva.

Fakturagebyr kr 62,- pr. faktura belastes oppdragsgiver.

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

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.

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 tilfredsstiller 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 ferdigstillelse.

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse.

Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig.

Se 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.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Det legges opp til at borettslaget inngår felles avtale om levering av TV og internettjenester med Lyse. En slik avtale har normalt en bindingstid på 3-5 år og inngås av utbygger før borettslaget er satt i drift. Det vil bli inngått avtale om en standardpakke, med mulighet for den enkelte til å utvide pakken for egen regning.

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

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.

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

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 fasteendom 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 dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

Det forutsettes at andelene i borettslaget skal registreres på kjøper i grunnboken. Hvis kjøper ikke ønsker at andelene i borettslaget skal registreres på seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

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

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 30.000,- 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 videresalgssubjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

DETALJPROSJEKTERING

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

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

Plantegningene er i skalert målestokk. De må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme.

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav i Norsk Standard NS3420 3, utgave etter NBI-byggdetaljblad «520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige overflate for utførelse». Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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) 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.

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 vernetting.

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.

INFORMASJON TIL SALGSOPPGAVEN/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 prospekt og prisliste.

VEDLEGG

Plantegning datert 26.04.23

Etasjeplan datert 26.04.23

Fasadetegning datert: 21.03.23

Reguleringsplan med bestemmelser, vedtatt 20.06.16. sist endret 19.02.19

Situasjonskart datert 21.03.23

Beskrivelse datert 09.08.23

Romskjema datert 21.03.23 rev 21.06.23

Baderomstegning datert 03.05.23 / 31.10.24

Kjøkkentegning datert: 03.02.25/28.04.23/27.04.23/
26.11.24/30.10.24

Utenomhusplan datert 19.04.23

Grunnbok datert 10.08.23

Utkast til vedtekter for Skogens Ro Borettslag datert:
03.08.23

Utkast til budsjett for Skogens Ro Borettslag datert:
11.08.23

Bustadoppføringslova

Burettslagslova

OPPDRAKSANSVARLIG

Megler: Siv Jåtten

Telefon: 977 466 29

Tittel: EiendomsMegler MNEF

Org.nr.: 985823480

EiendomsMegler 1 Nybygg Jæren

Adresse: Storgata 14 , 4340 Bryne

Telefon: 915 02 070

Org.nr.: 985823480

www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer prosjektmaster: 2302225008

Oppdatert dato: 22.10.2025.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2302225008 / Megler: Thea Heikkilä

Adresse: Kleivane BB2

Gnr: 34

Bolig/leilighet nr.: _____

Prospekt oppdatert: 22.10.2025

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 verdivurdering 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)

Notater

EiendomsMegler 1 Nybygg Jæren
Bryne

Telefon: 915 02 070

eiendomsmegler1.no