

Notar Nybygg

Langgata 90-92



notar



Espen Øverås
Eiendomsmegler / Partner
eo@notar.no
484 34 848

notar

Langgata Pluss - Attraktiv sentrumsleilighet i 3 etasje m/balkong (2sov / utleiemulighet)

Langgata Pluss - Et attraktivt boligprosjekt i Sandnes sentrum.

Her bor man i urbane omgivelser, i et veletablert og spennende nabolag.

Eiere får tilgang til flotte fellesarealer, og leiligheten har kort vei alt av fasiliteter og servicetilbud i hverdagen.

Gode kollektive forbindelser med både tog og buss.

Boligen kan vise til en rekke innvendige kvaliteter, og en nøyte gjennomtenkt planløsning. Leiligheten er tilrettelagt med "master" eller utleiemulighet (2 sov og 2 bad).

Felles takterrasse på toppen av bygget, og pent opparbeidede fellesarealer mellom byggene og i bakkant.

- * Balkong på 6,2 kvm.
- * Ekstern bod på 2,5 kvm.
- * Mulighet for kjøp av parkeringsplass.
- * Porttelefon, heis, sykkelparkering.
- * Felles vaskerom i underetasjen.
- * Felles drivhus.
- * Kjøkken og baderomsinnredning i flere fargevalg, uten pristillegg.

Leiligheten kan forventes klar for innflytning sommeren 2027.



Om prosjektet

ADRESSE

Langgata 90-92 (Leilighet A-H0305)

POSTNUMMER

4306

POSTSTED

Sandnes

KOMMUNE

Sandnes

KOMMUNENUMMER

1108

MATRIKSEL

Gårdsnummer 111, bruksnummer 495 Gårdsnummer 111, bruksnummer 497
Endelig seksjonsnr er ikke tildelt. Bnr vil også sammenføres.

Prosjektet

HJEMMESIDE

<https://langgatapluss.no/>

FREMDRIFTPLAN OG FERDISTILLELSE

Byggeprosessen har startet opp.

Overtakelsesperioden er mai-juli 2027

Endelig overtakelsestidspunkt med dato og klokkeslett blir fastsatt av selger med minst 7 dagers varsel.

Selger vil også sende skriftlig innkalling til kjøper om en forhåndsbeføring som ca. 1 - 4 uker før ferdigbeføring og overleveringstidspunkt.

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

Ved overtagelse foretas en felles befaring av Eiendommen hvor både kjøper og selger deltar.

Dersom noen av partene krever det, skal en representant fra entreprenør være til stede. Det skal føres protokoll over befaringsen.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, som Selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan.

For øvrig henvises det til Buofl. §§ 10 og 11.

Selger har ansvar for å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på Eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelse. Midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse.

Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøper.

Forhåndsbeføring:

Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbeføring ca to uker før overlevering hvor Eiendommen besiktiges av Selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Eiendommen skal overtas ved overtagelsesforretning.

Kontrollbeføring/ 1 års befaring:

Hver av partene har rett til om lagt ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbeføring av Eiendommen, jf Buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter Selger å utbedre innen rimelig tid.

FDV:

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlige for de forskjellige arbeider/produkter (FDV-dokumentasjon).

Utvask:

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

Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelsen av boligen fortsatt kan foregå byggarbeider på eiendommen og i området for øvrig; herunder



regulerings-området (se plan).

Dette gjelder blant annet arbeider med ferdigstillelse av utomhusarealer, ferdigstillelse av øvrige boliger/prosjekter, ferdigstillelse av fellesarealer, infrastruktur og tekniske installasjoner etc.

Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Det må følgelig påregnes ulemper i form av støv/støy mv. som følge av dette. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene.

Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Fellesarealene vil, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt og ferdigbefaring for disse arealene avholdt etter overtakelse av leilighetene, uten at kjøper kan nekte ferdigbefaring eller gjøre gjeldende andre beføyelser.

Kjøper aksepterer at selger ved eventuelle uferdige uteområder og fellesarealer stiller bankgaranti for restarbeidene, og at slik garantistillelse avskjærer retten for kjøper til å gjøre tilbakehold i kjøpesum for samme forhold.

FORBEHOLD FRA UTBYGGER

Utbygger tar ingen forbehold.

GENERELL ORIENTERING

* Fast pris, ingen indeksregulering.

* Du betaler kun 100.000,- ved kontrakt og resten ved overtakelse.

Bebyggelsen

BOLIGTYPE

Eierseskjøn, herunder salg av kontraktsposisjon for næringsdrivende.

AREAL

BRA - i: 49,9 m²

BRA - e: 2,5 m²

TEKNISK BESKRIVELSE

Konstruksjon

Bygningen utføres i henhold til teknisk forskrift (TEK) av 2017.

Garasjeanlegget utføres i betong. Leilighetene fabrikkbygges og

kompletteres deretter på byggeplass, og dette vil i enkelte leiligheter gi

synlige overgangslister i tak, vegger og gulv.

Alternativt vil leilighetene bli plassbygget. Innvendige flater er av gips og utvendige flater er av trekledning, teglkledning, fasadeplater, spiler, og betong.

Tak over boliger og parkeringsområde tekkes med membraner tilegnet formålet.

Ventilasjon

Leilighetene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Det leveres eget luftbehandlingsaggregat for hver leilighet. Friskluft føres til stue og soverom, mens avtrekk vanligvis gjøres fra kjøkken og bad.

Det leveres kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Brannsikring

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

FELLESAREAL I BYGG

I underetasjen leveres det et vaskeri med utslagsvask, vaskemaskiner og tørketromler til felles bruk.

Strømkostnadene til vaskeriet dekkes av felleskostnadene.

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

Utomhus

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

Lekeplass

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

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Prosjektet er planlagt oppført på eiendommene gnr. 111 bnr. 495/ 497 i Sandnes kommune som ligger i byens gågate; Langgata.

Tomtearealet antas å ville bli ca. 1.950 m².

Det kan komme tillegg av tilstøtende eller utenforliggende parseller med friarealer o.l. som øker det totale tomtearealet.

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

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

Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter.

Standard

KJØKKEN

Kjøkkenfronter leveres som standard i hvit slett utførelse med takhøye overskap og med mørk grå laminat benkeplate.

Ved kjøp av leilighet før produksjon starter, gis det mulighet for valg av andre alternative fronter på kjøkkeninnredningen (5 andre fargevalg), og andre alternative benkeplater mot et tillegg i prisen.

BAD

Leveres i hvit slett utførelse. Dusjvegger er i glass. For øvrig leveres toaletter vegghengte for enkelt renhold.

Cisterne vil bli levert innebygget eller vegghengt. Ved kjøp av leilighet før produksjon starter, gis det mulighet for valg av andre alternative fronter på baderomsinnredningen (5 andre fargevalg).

GARDEROBE-FASILITETER

Det er avsatt plass til 1 løpemeter med skap per seng.

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden,

har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Sameiebrøk:

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

Forbehold om pantefrafall:

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

KABELTV/BREDBÅND/TELEFONI

TV/internett tilkobling som er estimert til kr 99 pr mnd pr enhet. Eier velger selv abb. utover dette.

TILVALG OG ENDRINGER

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt

avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, ellers som forsinker prosjektets samlede fremdrift.

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.

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

Selger er ansvarlig for prising av tilvalg. Pris beregnes etter netto innkjøpspris til selger med et påslag på 15%. Ved eventuelt fratrukk avregnes netto pris til selger. Påslag dekker merarbeid i forhold til logistikk, prosjektering, eventuelt ekstra svinn og økt risiko.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen når kjøpstilbudet aksepteres.

Underleverandørers eventuelle kampanjer kan ikke benyttes ved tilvalg/ endringer.

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings -og tilleggsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Da prosjektet og prisene er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og i stor grad ved serieproduksjon, bør kjøper velge fra en tilvalgsmeny som utarbeides fra selger/entreprenør. Dette er en fravikelse av normalordningen. Til orientering opplyses det at bustadoppføringslovas §9, 2. avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre til ulemper for entreprenør/selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse. Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede endringer, vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringene innebærer at beskrivelsen av

salgsobjektet, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til eiendomsmeglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille forskuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører.

Endringsavtaler skal være skriftlige og tilvalg prises etter kjøpstilbud er akseptert.

Oppvarming

OPPVARMING

Bygningsmassen vil bli oppvarmet elektrisk og med vannbåren varme i radiator eller viftekonvektor.

Det blir gulvvarme i badegulvene.

ENERGIMERKING

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

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 tilfredsstillter 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.

RADONMÅLING

Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt. Radonmembran gir en

sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktsperre.

Parkering og garasje

GARASJE/PARKERING

Under boligbyggene er det en underetasje med parkerings- og næringsareal, samt sportsboder og felles vaskerom for leilighetene.

Det er mulighet for å kjøpe parkeringsplass her.

Parkering koster 390.000,- pr stk.

BODER

Leiligheten vil få en bod i arealet som nevnt ovenfor.

Denne er på 2,5 kvm.

ORGANISASJONSFORM

Sameie.

Selger har på vegne av sameie anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale første året.

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

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal hovedsakelig fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Det skal etableres et eierseksjonssameie som skal ivareta felles interesser, fellesarealer og fellesanlegg av enhver art.

Ved overtakelse av de respektive seksjonene, blir kjøperne sameier iht. Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Enhver sameier plikter å følge eierseksjonsloven og til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet.

Det er utarbeidet utkast til sameievedtekter.

Utkastet til vedtekter aksepteres av kjøper slik de foreligger; dog med de forbehold om enkelte endringer som kommer frem av utkastet og evt. andre

nødvendige endringer jfr. blant annet forbehold om organisering inntatt i salgsbeskrivelsen her. Evt. øvrige endringer av vedtektene kan fremmes på senere årsmøter iht. bestemmelser i vedtektene og eierseksjonsloven.

Selger eller forretningsfører skal innkalle kjøperne til et orienteringsmøte ca. 1 måned før ferdigstilling.

På orienteringsmøte skal det velges et foreløpig styre blant kjøperne som innkalles til overtakelse av sameiets fellesarealer.

Sameiets fellesarealer skal overtas før overtakelse av leilighetene.

Kjøper aksepterer at sameiestyre representerer samtlige kjøpere i forbindelse med overtakelse av fellesarealene.

Kjøper aksepterer likeledes at alle fellesarealer er å anse som overtatt av sameiet på det tidspunkt den første leilighet overleveres.

FORRETNINGSFØRER

Bate Boligbyggelag

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

Det gjøres oppmerksom på at dette er utkast, og ikke endelige vedtekter.

Økonomi

PRIS

Kr. 4 750 000,-

OMKOSTNINGER

Kr. 39 500

TOTALPRIS

Kr. 4 789 500,-

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger med kr. 39.500, - til dekning av blant annet seksjonering av eiendommen, stiftelse/etablering av boligsameiet, kommunale plan- og søkegebyrer, andel av dokumentavgift, tinglysingsgebyr skjøte og 1 pantobligasjon, takstmann til

overtagelsesbefaring, bygg vask, tilkobling strøm, tilkobling vann/avløp og lignende kostnader

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

Pr dags dato er oppsettet som følger:

6 576,- Dokumentavgift

545,- Tinglysingsgebyr pantedokument

545,- Tinglysingsgebyr skjøte

31 834,- Øvrige omkostninger/kostnader.

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

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

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

STIPULERTE FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader.

Felleskostnader for denne enheten er stipulert til 2.500,- pr mnd

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader.

Etter ferdigstilling plikter selger å betale felleskostnader på usolgte leiligheter.

Felleskostnadene antas å bli ca kr 32 pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg, kommunale avgifter og andre driftskostnader.

Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall.

Kommunale avgifter blir fakturert direkte av kommunen.

Feks vil leilighet på 33 kvm uten parkering:

1056,- (32 kr pr kvm BRA)

99,- Tilkobling tv/internett

1155,- pr mnd. ref vedlagt budsjett.

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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/kommunale avgifter kan rettes til kommunen.

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 forenings/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.

Utleie

ADGANG TIL UTLEIE

Kjøper står fritt til å benytte den aktuelle delen av boligen til eget bruk eller utleie.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Selger

Plenum Eiendom AS

Utbygger og selger av hovedkontrakt: Langgata Pluss AS.

Langgata Pluss har kjøpt tomten av Eiendomsgruppen AS, som fortsatt er hjemmelshaver..

Megler

KONTAKTPERSON

Espen Øverås

Eiendomsmegler / Partner

eo@notar.no

Tlf: 484 34 848

AVDELING

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS, Madlaveien 10

4010 STAVANGER

Tlf: 518 49 800

Kjøps- og salgsbetingelser - Salg av kontraktsposisjon etter Bustadoppføringslova

BETALINGSBETINGELSER

Boligen er opprinnelig ervervet fra utbygger og selges nå videre før ferdigstillelse. Selger er næringsdrivende, og kjøper vil inngå avtale direkte med selger - ikke med opprinnelig utbygger.

Dette er ikke et ordinært salg av kontraktsposisjon hvor kjøper trer inn i opprinnelig kjøpsavtale. Kjøper vil i stedet ha et selvstendig kontraktsforhold til selger som profesjonell part.

Handelen gjennomføres i henhold til bustadoppføringslova. Dette innebærer at kjøper får de rettigheter og det forbrukervern som følger av loven, herunder krav til garanti og øvrige rettigheter ved kjøp av ny bolig under oppføring.

Opprinnelig kjøpesum iht kontrakt med utbygger er kr. 2.990.000,- + omkostninger. Ny kjøper plikter å sette seg inn i opprinnelig kontrakt med utbygger og overtar betalingsvilkårene som fremgår av hovedkontrakten.

Kjøper skal innbetale kr. 100.000,- ved kontraktinngåelse ved kontraktsinngåelse med kjøper 1.

Det vil bli utsendt faktura fra Notar i samsvar med bustadoppføringslova §12. Depositum/Forskuddet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet.

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. Resterende beløp av kontraktsum + kjøpesum av kontraktsposisjon inkl. omkostninger 5 dager før overtagelse. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Det gjøres oppmerksom på at selger vil være pliktig til å stille egen garanti etter bustadoppføringslova.

Garantier etter bustadoppføringslova §12 og §47 er ikke begrenset til opprinnelig kjøpesum iht hovedkontrakt. Kontraktsposisjon selges iht

bustadoppføringsloven. Iht. Bustadoppføringslova plikter utbygger å stille garanti for sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter original kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av original kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5% og står 5 år etter overtagelsen.

Forsinkes betalingen med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta et deknings salg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

AVBESTILLING

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. §§ 52-54 etter at bindene avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJONER

Videresalg av kontrakt - salg av kontraktsposisjon - før overtagelse krever utbyggers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og utbygger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke.

Herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av utbygger/selger.

Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer for seksjonen.

Selger kan på fritt grunnlag avslå forespørsel om transport/videresalg av kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 måned før overtagelse.

Ved videresalg skal selgers formular for transport benyttes.

Selger skal godkjenne kontraktsalg og kjøper skal betale et administrasjonsgebyr på kr. 50.000,- inkl. mva. til selger og kr. 45.000,- inkl. mva. til Notar Stavanger.

I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

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.

Eiendommen

EIERFORM

Eierseksjon

REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, friareal og næring. Noen eiendommer er også uregulert, samt at andre eiendommer er regulert til offentlig bebyggelse. Kopi av reguleringsplan ligger vedlagt i salgsoppgaven. Eiendommen er detaljregulert.

VEI, VANN OG AVLØP/INFORMASJON VANNAVGIFT

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for sameiets regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

TINGLYSTE BESTEMMELSER OG RETTIGHETER

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

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

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

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

LEGALPANT

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn 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. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Vilkår og bestemmelser

LOVANVENDELSE

Salget følger Bustadoppføringslova:

Dette innebærer at selger må stille garanti, eller tilsvarende fra finansinstitusjon, til kjøper for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 12. Frem til overtakelse skal garantien være på 3% av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5 % av vederlaget.

Videre er selger forpliktet til å stille garantier for evt. delinnbetalinger fra kjøper, iht. buofl, § 47.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler.

Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Arealer:

Alle arealer i denne presentasjon er målt på byggetegninger. Selger tar derfor forbehold om at arealer kan bli noe endret. Det gjøres oppmerksom på at prospektet er utarbeidet før detaljprosjekteringen er gjennomført, slik at det kan være avvik på fasadeuttrykk, illustrasjonsmaterieill og plantegninger iht. endelig leveranse.

AREALBEREGNINGER

Arealene er hentet fra byggetegninger fra utbygger. Arealer på tegninger, selv om disse er angitt med desimaler, er omtrentlig angitt og arealavvik kan forekomme.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtakelse av boligen.

Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger skal overtagelsen utsettes frem til dette er på plass. Det er selger/utbyggers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ofte kan foreligge noe tid etter overtakelse, og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstilling av fellesinfrastruktur. Det må påregnes at det vil pågå byggarbeider på fellesarealene og i enhetene som ikke er ferdigstilt i forbindelse med prosjektet.

BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Øvrig info

VIKTIG INFORMASJON

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

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer,

som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer.

Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

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

Det leveres ikke sykkelstativer, men det er avsatt arealer til sykkelstativer eller annen sykkelparkering.

Det leveres ikke løse utemøbler på fellesarealer utover det som følger av offentlige krav.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet.

Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer.

Alle utvendige illustrasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, samt fasader og utvendige løsninger.

Inntegnet utstyr/inventar som er 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

bygningssmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen.

Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen og romskjema ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Det opplyses at enkelte brannvindu på soverom ikke er åpningsbare.

Det vil for slike rom etableres lufteluke (ikke ventil) for forskriftsmessig utlufting av rommet. Type Securo lufteluke eller tilsvarende.

Det tas forbehold om at sameiet/sameierne vil kunne bli sameiere av deler av omkringliggende eiendommer som ikke omfattes av boligprosjektets eiendom (fellesarealer for hele området).

Dette vil typisk kunne være veg, lekeareal, grøntareal etc. Uavhengig av organisering og eiendomsrett til disse arealene, må sameiet/sameierne påregne å måtte besørge og bekoste drift- og vedlikehold av slike fellesarealer i området. Dette kan være arealer til lekeplass og gatetun på oppside innenfor reguleringsplanens avgrensning.

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

OPPDRAKSNUMMER

Oppdragsnummer 12-1027/26

SALGSOPPGAVEDATO

Sist oppdatert: 10.07.26.

Finansieringsbekreftelse

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele

kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.

Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen.

Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

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



Levende nabolag



Sameiet Langgata Pluss

Total Kvm bolig	2848
Total Kvm næring	391
Felleskostnad pr kvm bolig	32
Felleskostnad pr kvm næring	18

88 %
12 %

Totalt	Totalt Bolig og næring
Fellesutgifter drift	1 178 038
Felles Internettilknytning	68 904
Kostnad til parkering	59 400
Sum totalt	1 306 342
Utbetalinger	
Styreonorar	87 000
Arbeidsgiveravgift	12 528
Elektrisk energi	58 000
Bygningsmessig vedlikehold	212 400
Vaktmester og renhold	97 000
Felles Internettilknytning	68 904
Drift heis	60 000
Forretningsføreronorar	101 500
Forsikring	162 750
Kommunale avgifter	250 000
Andre org messige kostnader	58 000
Bevar HMS	7 500
Alarm	20 000
Sum drift	1 198 582
Resultat	110 810

Kommentarer

Felleskostnader som fordeles etter brøk er estimert til kr 32 pr kvm for leilighetene og kr 18 pr kvm for næring. I tillegg vil det tilkomme kostnader til:

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

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

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold (inkludert parkeringsskjeller) som vil inngå i driften av sameiet med kr 300,- pr. enhet pr. mnd.

Kostnader til bygningsmessig vedlikehold som ikke blir brukt det ene året vil overføres til neste års drift og dermed vil sameiet bygge opp

Kommunaleavgifter er estimert og vil først bli fastsatt når prosjektet er ferdigstilt.

Felleskostnadene og budsjett vil endeig bli vedtatt av styret som blir valgt i forbindelse med stiftelse av sameiet.

Avdeling bolig	Totalt
Fellesutgifter drift	1 093 632
Felles Internettilknytning	68 904
Kostnad til parkering	57 600
Sum totalt	1 220 136
Utbetalinger	
Styreonorar	76 498
Arbeidsgiveravgift	11 016
Elektrisk energi	58 000
Bygningsmessig vedlikehold	208 800
Vaktmester og renhold	90 000
Felles Internettilknytning	68 904
Drift heis	60 000
Forretningsføreronorar	89 247
Forsikring	159 500
Kommunale avgifter	219 821
Andre org messige kostnader	50 998
Bevar HMS	6 595
Alarm	17 586
Sum drift	1 116 964
Resultat	103 172

Eks på felleskostnader pr mnd for:

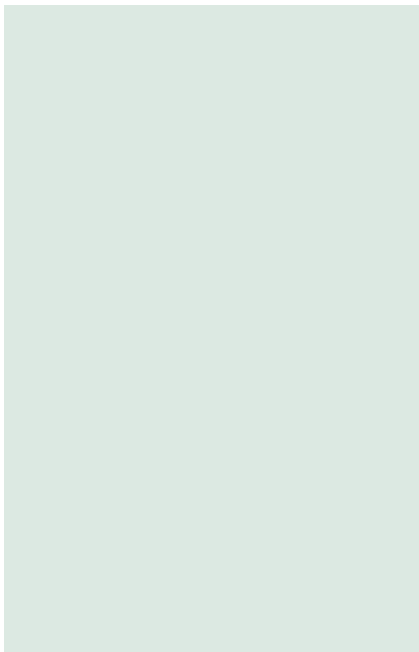
Leilighet på 33 kvm uten parkering
Felleskostnader 33 * kr 32: kr 1 056
Tv/internett tilkobling kr 99: kr 99
Total felleskostnad pr mnd: kr 1 155

Leilighet på 69 kvm med parkering
Felleskostnader 69 * kr 32: kr 2 208
Tv/internett tilkobling kr 99: kr 99
Kostnader til parkering: kr 150
Total felleskostnad pr mnd: kr 2 457



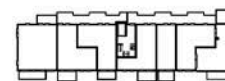
Revidert dato: 15.03.2024

Avdeling næring	Totalt
Fellesutgifter drift	84 456
Kostnad til parkering	1 800
Sum totalt	86 256
Utbetalinger	
Styreonorar	10 502
Arbeidsgiveravgift	1 512
Bygningsmessig vedlikehold	3 600
Vaktmester og renhold	7 000
Forretningsføreronorar	12 253
Forsikring	3 250
Kommunale avgifter	30 179
Bevar HMS	905
Alarm	2 414
Andre org messige kostnader	7 002
Sum drift	78 618
Resultat	7 638

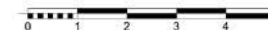


3. etasje 1:100

A H0305
3-roms
3 A
BRA-i: 49,9 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA: 52,4 m²



3. etasje



Eiendomsgruppen Vest

Prosjekt:
Langgata Pluss

Kunde:
Eiendomsgruppen Vest AS
Type tegning:
A H0305

Grn./Bnr./Festnr.:
1015
Fase:
Salgstegning
Dato:
30.04.24

Målestokk:
1:100
Format:
A4
Sign.:
Kontroll:

ROMSKJEMA

Rom	Golv	Vegger	Tak	Elektro	Sanitær/ varme	Ventilasjon	Annet
Stue	Hvitpigmentert økeparkert natur eller tilsvarende. Gulvister med synlig innfesting.	Betong eller gips, heisparklet eller sparklet og påført strietapet og malt. Ferdig overflatebehandlede dører og vinduer med tilpasset listløsning. Synlig innfesting av listverk.	Betongoverflate (med synlige v-fuger) eller Trekonstruksjon m/gips, sparklet, eventuelt påført strie, og malt.	Iht. NEK 400/forskrifter. Takpunkt med bryter. TV/datapunkt i stue.	Radiator eller annen varmekilde.	Balansert ventilasjon i hht. forskriftskrav.	Det må påregnes synlige kanalkasser eller nedførede soner i himlinger i forbindelse med ventilasjon/tekniske føringer.
Kjøkken	Som stue.	Som stue.	Som stue.	Uttak for hvert faste el.utstyr (kjøl, ovn, osv.). Komfyrvakt med stenging av platetopp. Takpunkt med bryter.	Nedfelt oppvask-kum m/ettgreps armatur. Opplegg for oppvaskmaskin. Lekkasjevakt med automatisk stenging av vanntilførsel.	Ventilator hette i forbindelse med ovn.	Standard kjøkkeninnredning har hvite fronter og grå/sort laminat benkeplate.
Entre/ VF	Som stue.	Som stue.	Som stue.	Iht. forskrifter. Takpunkt med bryter. Ringeklokke.	Radiator/konvektor kan bli installert i VF, avhengig av detaljprosjektering.	Balansert ventilasjon i hht. forskriftskrav.	
Soverom	Som stue.	Som stue.	Som stue.	Iht. forskrifter. Takpunkt m. bryter.	Kan bli installert radiator/konvektor, avhengig av detaljprosjektering.	Balansert ventilasjon i hht. forskriftskrav.	
Bad	Membran og merk grå, keramiske fliser 10x10cm.	Membran og hvite keramiske fliser, ca. 20x40cm.	Som stue.	Uttak for vaskemaskin og tørketrommel. Takpunkt med bryter. Lysarmatur eller spotter over speil m/dobbel stikk. Gulvvarme.	Servant. Ettgreps servantbatteri. Termostatbatteri til dusj/bad. Dusjvegger. Vegghengt WC. Kran og svilp til vaskemaskin. Golvsluk.	Balansert ventilasjon i hht. forskriftskrav.	Som standard leveres hvit baderoms-innredning med servant, skap og speil.

Rom	Golv	Vegger	Tak	Elektro	Sanitær/ varme	Ventilasjon	Annet
Terrasse/ balkonger	Tredekke eller betong.	Trekledning, fasadeplater, spiler, tegiplater (eller tilsvarende) eller betong.	Trekledning, betongfiberplater (eller tilsvarende) eller betong.	Utelys og dobbeltstikk.			Tilpasset røkkverk av tre, metall eller glass. Synlige eller delvis synlige taknedløp/takrenner.
Felles utvendige inngangssoner	Betong, heller, asfalt eller tredekke.	Trekledning, tegkledning, fasadeplater, spiler, og/eller betong.	Trekledning, betongfiberplater (eller tilsvarende) eller betong.	Utvendig belysning.			Dørtелефon og adgangskontroll.
Trapperom	Belegg, fliser eller betong.	Tre, gips, eller betong.	Tre, gips, eller betong.	Belysning og stikk i henhold til forskrifter.			Tilpasset røkkverk av tre, metall eller glass.
Svalganger	Tredekke eller betong.	Trekledning, fasadeplater, spiler, tegiplater (eller tilsvarende) eller betong.	Trekledning, betongfiberplater (eller tilsvarende) eller betong.	Utelys, ringeklokke.			Tilpasset røkkverk av tre, metall eller glass.
Garasjekjeller	Asfalt/betong/betongstein.	Ubehandlet betong.	Ubehandlet betong.	Lys iht. krav.	Slokkvann i henhold til krav.	Ventilering etter forskriftenes krav.	Oppmerkede oppstillingsplasser. Kan bli singeldrenering mot yttervegge.
Sportsboder	Tregolv, betong, betongstein eller belegg.	Gips, tre, netting eller metall uten overflatebehandling. Eventuelt støvbundet betong. Låsbar dør.	Gips, tre eller metall uten overflatebehandling. Eventuelt støvbundet betong.	Belysning. Åpent anlegg. Stikk i henhold til forskriftskrav.	Ingen oppvarming. Dette er å regne som en utebod, uavhengig av plassering.	Naturlig ventilasjon, ikke mekanisk.	
Fellesrom, vaskerom, tekniske rom, etc.	Tregolv, betong, asfalt, betongstein eller belegg.	Gips, tre, eller betong.	Gips, tre, eller betong.	El-uttak dimensjonert i hht forskrifter. Takpunkt m/bryter. Åpent anlegg.	I henhold til forskrifter.	I henhold til forskrifter.	

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET LANGGATA PLUSS

(ENDRINGE MÅ PÅREGNES)

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold

1	Navn	3
1-1	Navn og opprettelse	3
1-2	Hva sameiet omfatter	3
2	Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner	4
3	Rettslig råderett	4
3-1	Rettslig råderett	4
4	Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	4
4-1	Rett til bruk	4
4-2	Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	5
4-3	Ordensregler	5
4-4	Enerett til bruk	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5	Parkering	5
5-1	Sameiets parkeringsplasser	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5-2	Ladepunkt for el-bil o.l.	5
5-3	Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	5
6	Vedlikehold	6
6-1	Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	6
6-2	Sameiets vedlikeholdsplikt	7
7	Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	7
7-1	Felleskostnader	7
7-2	Panterett for seksjonseiernes forpliktelse	8
7-3	Heftelsesform	8
8	Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	8
8-1	Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	8
8-2	Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	8

9 Styret og dets vedtak	8
9-1 Styret - sammensetning	8
9-2 Styrets oppgaver	8
9-3 Representasjon og fullmakt	9
10 Årsmøtet	9
10-1 Myndighet	9
10-2 Tidspunkt for årsmøtet	9
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	9
10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	9
10-5 Møteledelse og protokoll	9
10-6 Stemmerett og fullmakt	10
10-7 Beslutninger på årsmøtet	10
11 Elektronisk kommunikasjon	11
12 Ugildhet og mindretallsvern	11
12-1 Ugildhet	11
12-2 Mindretallsvern	11

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Langgata Pluss. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 58 boligseksjoner og en næringsseksjon på eiendommen gnr. <nr.>, bnr. <nr.> i Sandnes Kommune. Sameiet er dermed et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Ved seksjoneringen er arealet av de enkelte seksjonene lagt til grunn for beregningen av eierbrøken. Dette medfører 2848 / 3239 grunneiendommen eies av boligseksjonen, 391/ 3239 av næringsseksjonene. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensningen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmpumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(5) Fellesareal

(1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Næringsseksjonen kan ikke drive virksomhet som ved støy eller lukt sjenerer de øvrige seksjonseierne. Næringsseksjonen kan ikke brukes til nattklubb.

(2) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på den fasaden i 1. etasje som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og

næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse. Skilt skal utformes i nøytrale farger (dvs. sort, grått, hvitt, brunt). Eventuelle avvik fra dette skal godkjennes av styret.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Enkelte seksjonseiere har parkeringsplasser i parkeringskjeller, disse er seksjonerte som tilleggsdeler til de aktuelle seksjonene. Utbygger står fritt til å organisere evt. ikke tildelte/solgte parkeringsplasser i næringsseksjon(er).

Parkeringsplasser som er lagt som tilleggsdeler til den enkelte seksjon kan kun selges til andre seksjonseiere i sameiet. Dette krever reseksjonering.

Naboeiendommen skal ha tinglyst rett til gjennomkjøring i parkeringskjeller, utbygger skal sørge for at det inngås avtale med nabo som regulerer bruk og at naboeiendommen er med å dekke del av vedlikehold til rengjøring, vedlikehold, port, forsikring etc. av garasjedel.

5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste et anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen samt de og remontere disse ved fasadetiltak.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon. Fordeling av kostnader til garasjeanlegg fordeles med lik andel pr p-plass. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter areal. Som eksempel kan nevnes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger, adkomstareal eller uteareal som utelukkende benyttes enten av bolig- eller næringsseksjonen.

Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk, betales den forhøyede premien av næringsseksjonen.

Kostnader til forretningsfører dekkes etter sameiebrøk.

Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk med årlig avregning. Det faktureres a-konto gjennom året som danner grunnlaget for avregningen. Kostnader til TV og internett fordeles med lik del per boligseksjon.

7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg

(1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8-2 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter for både bolig og næring.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de framtrådte styremedlemmene.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsførereren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

10-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

10-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøk.

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

(3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

11 Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godttet dette.

Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse:

Gnr/Bnr: 111/1164/0/0

Dato: 2025-04-11

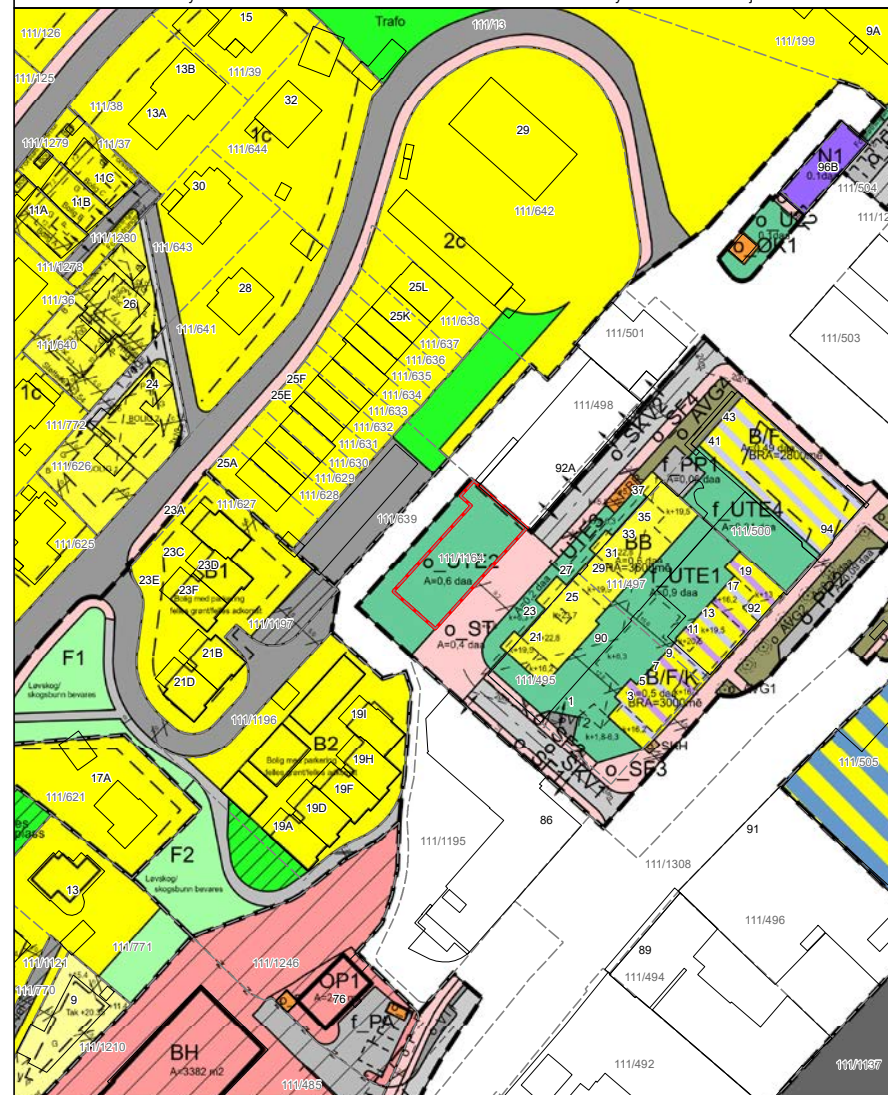
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2004137

Ikrafttredelsesdato: 24.4.2007



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Byggblankett 3427:2023

Bustadoppføringslova - Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført.

Bustadoppføringslova, som er vedlagt, gir kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. [lovens § 3](#).

Kontrakten brukes i avtaler mellom kjøper og selger om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig med tomt når boligen ikke er fullført på avtaletidspunktet.

Kontrakten kan brukes ved salg av selveiet bolig, seksjonert bolig i boligsameier og andel i borettslag. Det samme gjelder ved salg av fritidsbolig.

Blanketten er utarbeidet av komiteen SNK 263 *Forbrukerkontrakter til bustadoppføringslova* oppnevnt av Standard Norge. Komiteen har vært sammensatt av medlemmer fra følgende virksomheter: Arkitektbedriftene i Norge, Boligproducentenes Forening, Byggmesterforbundet, Eiendom Norge, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA), Finans Norge, Forbrukerrådet, Forbrukertilsynet, Maskinentreprenerens Forbund (MEF) og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

KONTRAKTSDOKUMENT
(for eierseksjonsbolig)

Prosjekt

Langgata pluss Blokk A leilighet H0305

1. Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Kjøper

Fornavn	Etternavn	Fødselsnummer
Plenum Eiendom AS		920794513

Adresse

Fr. Nasens plass 11

Postnummer	Poststed
9008	Tromsø

E-postadresse	Telefonnummer	Mobilnummer

og

Selger

Foretaksnavn	Organisasjonsnummer
EIENDOMSGRUPPEN VEST AS	992586729

Adresse

Postboks 1077

Postnummer	Poststed
9261	TROMSØ

E-postadresse	Telefonnummer	Mobilnummer

Representanter som kan forplikte partene i forbindelse med gjennomføringen av kontrakten:

For kjøper:

Kjøperne forplikter hverandre.

For selger:

Fornavn	Etternavn
Ted Erik	Larsen

Adresse

Postboks 1077

Postnummer	Poststed
9261	TROMSØ

E-postadresse	Telefonnummer	Mobilnummer
ted@eiendomsgruppen.no		916 60 770

Er ikke annet meddelt den andre parten, har representanten fullmakt til å fatte alle beslutninger tilknyttet kontrakten.

Dersom en part skifter representant, adresse, telefonnummer eller e-postadresse, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

Avtaler eller meldinger etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon, jf. bustadoppføringslova [§ 6a](#)

Kjøper aksepterer at avtaler og meldinger med videre etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon til e-postadressen [X](#) eller en annen avtalt kommunikasjonsform.

Kjøper aksepterer ikke bruk av elektronisk kommunikasjon.

Alternativet som er valgt er merket med en hake.

2. Megler/oppgjørsmegler

Meglerforetak
EiendomsMegler 1 SR-Eiendoms

Organisasjonsnummer
958427700

Adresse
Grenseveien 21

Postnummer Poststed
4313 Sandnes

E-postadresse Telefonnummer

Ansvarlig megler
Anette Frafjord

Oppgjørsmeglernes vederlag betales av selger.
Oppgjørsmegler er bundet av lov om eiendomsmegling, men har ikke ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kjøpekontrakten.
Oppgjørsmegler er underlagt hvitvaskingsloven som blant annet innbefatter kundekontroll (herunder ID-dokumentasjon og PEP status) og har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Alle innbetalinger skal skje fra godkjent norsk kreditttyter til oppgjørsmeglernes klientkonto.
Med mindre annet er avtalt sendes eventuelt signerte pantedokument(er) direkte til oppgjørsmegler fra kjøpers bank eller annen kreditttyter.

3. Eierseksjonen/sameiet/heftelser/felleskostnader

3.1 Eierseksjonen (heretter kalt boligseksjonen)

a) Kontrakten gjelder kjøp av boligseksjon i sameiet Langgata pluss beskrevet som Blokk A med leilighetsnummer H0305 i 3 etasje med seksjonsnummer x som vist i vedlegg C.

b) Tilleggsdel til boligseksjonen:

Sportsbod i underetasjen.
For de som kjøper parkeringsplass til dette enten bli løst som en tilleggsdel til seksjonen eller som vedteksfestet bruksrett.

c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger boligseksjonen:

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

d) Andel av fellesareal på annet enn sameiets tomt:

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

e) Annet:

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte sameier etter hva som er hensiktsmessig ut fra utbyggingstakt, framtidig drift og bruksrettigheter. Dersom sameiet deles i flere sameier forbeholder selger seg også retten til å dele sameiets tomt og etablere ett sameie på hver del.

3.2 Sameiets tomt

Tomt, se vedlegg Ø.

Nærmere beskrivelse av tomt:

Eiet tomt gnr. 111, bnr. 495/497 i Sandnes kommune.
Eiendommen skal sammenføres og vil videre bli seksjonert.
Tomten er regulert i henhold til plan nummer 2004137 av 2007-04-24 i Sandnes kommune.

3.3 Heftelser og lignende på boligseksjonen

Kjøper har mottatt grunnboksutskrift for sameiets tomt datert 2024-05-07 og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Boligseksjonen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av at de andre seksjonseierne har panterett i boligseksjonen inntil 2G for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, i samsvar med eierseksjonsloven § 31.

Kjøper overtar boligseksjonen med de heftelser ut over pengeheftelser som framgår av nedenstående.

a) Eksisterende heftelser ut over pengeheftelser som skal videreføres framgår av utdrag i vedlegg D.

b) Nye, kjente heftelser ut over pengeheftelser som kan eller vil bli tinglyst på boligseksjonen:

Gnr. 111/bnr. 495
Dbnr. 684003, tingl. 28.06.23, pantedok. Sparebank1 SR-Bank ASA, slettes.

Gnr. 111/bnr. 497, snr. 1
Dbnr. 6813, tingl. 28.08.92, bruksrett: bestemmelse som tilfluktsrom, slettes
Dbnr. 684003, tingl. 28.06.23 pantedokument Sparebank1 SR-Bank ASA, slettes

Gnr. 111/bnr. 497, snr. 2
Dbnr. 6813, tingl. 28.08.92, bruksrett: bestemmelse som tilfluktsrom, slettes
Dbnr. 7040, tingl. 04.09.92, rettighet iflg. skjøte: rett til utb. på tak, slettes
Dbnr. 684003, tingl. 28.06.23 pantedokument Sparebank1 SR-Bank ASA, slettes

c) Det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst med videre i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering.

Det kan tinglyses bestemmelser om felles rettigheter og plikter med hensyn til bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger med videre samt øvrige fellestiltak for de boligseksjoner som inngår i prosjektet, og eventuelt for øvrige eiendommer i området.

Stat, kommune, strømselskap, teleselskap, antenneselskap, sameie, borettslag, vel, huseierforening osv. har rett til å etablere innretninger som ledninger, stolper, fordelingskapp, kummer og rør av enhver art samt rett til adkomst til disse innretningene.

Selger har ikke rett til å tinglyse erklæringer som reduserer leveransens verdi, eller som er til ikke uvesentlig ulempe for kjøper, med mindre erklæringerne er påkrevd som følge av lov, forskrift eller andre tilsvarende krav.

3.4 Etablering av sameiet

Kjøper blir sameier i henhold til lov om eierseksjoner og har rettigheter og plikter i henhold til loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

For sameiet er det utarbeidet forslag til vedtekter, se vedlegg F. Selger har rett til å tilpasse vedtektene fram til ekstraordinært årsmøte, forutsatt at det ikke påvirker kjøper negativt. Selger innkaller til ekstraordinært årsmøte fortrinnsvis før overtagelse av boligseksjonen for å velge styre til sameiet. Selger vil kunne være eier og kan i så tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte boliger, se likevel eierseksjonsloven § 40. Hvis ekstraordinært årsmøte holdes før overtakelse av boligseksjonene, er det formelt kun selger som har stemmerett som eier av alle seksjonene. Det vil likevel først bli avholdt en avstemming hvor kjøpere av solgte boligseksjoner avgir en stemme per seksjon og hvor selger avgir stemme for eventuelt usolgte seksjoner. Selger forplikter seg til å deretter avgir sine formelle stemmer i samsvar med det flertallet i avstemmingen viser.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen, kan selger engasjere blant annet forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør av elektronisk kommunikasjon for sameiet for sameiets regning. Det må påregnes rimelig bindingstid på avtaler.

4. Forbehold om gjennomføring av kontrakten

4.1 Selgers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

Igangsettingstillatelse

Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 2025-06-30.

Salg av en bestemt andel boliger

Det tas forbehold om at det innen 2025-06-30 er solgt boliger som utgjør minst 70 % av totalverdien i prosjektet, jf. prisliste per 2024-05-14 der prosjektets totalverdi er kr 243 440 000.00.

I tillegg har selger tatt følgende forbehold:

Ingen forbehold kan tas for lengre tid enn 18 måneder fra kontraktsinngåelsen.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig dersom grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger kan ikke gjøre forbehold om gjennomføring av kontrakten gjeldende etter oppstart av byggarbeidene. Oppstart av byggarbeidene skal forstås på samme måte som bustadoppføringslova § 12 andre ledd, fjerde setning.

Selger er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

4.2 Kjøpers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Kjøper tar ikke forbehold.

4.3 Renter av forskudd/delinnbetaling ved bortfall av kontrakt

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal kjøper umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:

Renter opptjent på oppgjørsmeglers klientkonto, med mindre rentene til sammen utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr.

5. Kjøpesum/betaling og garanti for forskuddsbetaling

5.1 Kjøpesum

Kjøpesummen utgjør kr 4 290 000.00.

Kjøpesummen inkluderer eventuell merverdiavgift.

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger, se 5.2.

5.2 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift som beregnes av den del av kjøpesummen som utgjør andel av salgsværdien for tomten. Dette er normalt når prosjektet gjelder nyoppførte bygg. Av den totale kjøpesummen utgjør andel av salgsværdien for tomten kr .00.

Dokumentavgift kr .00

Gebyr ved tinglysning av skjøte kr .00

Gebyr ved tinglysning av pantedokument per dokument kr .00

Gebyr for utskrift av pantattest kr .00

Annet:

Totale omkostninger. Fast beløp kr 39 500.00

Totale omkostninger forutsatt en panteheftelse kr 39 500.00

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlige myndigheter. Kjøper tar risikoen for slike eventuelle endringer.

Omkostninger betales samtidig med sluttoppgjøret.

5.3 Felleskostnader

Felleskostnadene for boligen avgjøres av sameiet, jf. eierseksjonsloven §§ 27 og 29. Boligens månedlige felleskostnader er stipulert til kr 1 699.00 for første driftsår.

Felleskostnadene påløper fra overtakelsen av boligen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets drifts- og vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak med videre. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene angående felleskostnader, jf. vedlegg G.

Felleskostnadene er nærmere angitt i vedlegg G.

5.4 Oppgjør/betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto 32010715600. Kjøpesummen regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpesummen og omkostninger er kommet inn på klientkontoen, og skriftlig melding fra kjøpers bank foreligger. Hvis betaling i forbindelse med overtakelse er lånefinansiert, må dessuten kjøpers eventuelle pantedokument være mottatt av oppgjørsmegler i korrekt, utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Opptjente renter på kjøpers innbetalinger tilfaller kjøper fram til andelen er overført, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti i medhold av bustadoppføringslova § 47. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkelte parts rentebeløp overstiger et halvt rettsgebyr.

Beløpene kan utbetales til selger så snart det er stilt garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, se 5.13

Betalingsplan:

Ved kontraktsignering (§12 garanti bestilt av selger) kr 100 000.00

Ved overtakelse, (min 10% av kjøpesum): kr 4 190 000.00

Total kjøpesum: kr 4 290 000.00

Det skal framgå at minst 10 % av kjøpesummen ikke skal betales til selger før overtakelsen, men i forbindelse med overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 47 første ledd bokstav c. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen deler av kjøpesummen før selger har stilt garanti for oppfyllelse av kontrakten, se 7.1.

Delinnbetaling/forskuddsinnbetaling må være frie midler. Det vil si at boligen ikke kan benyttes som panteobjekt i byggetiden.

5.5 Indeksregulering

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres

5.6 Sluttoppgjør

Restvederlaget skal innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto senest ved overtakelse. Beløpet skal stå uavkortet på oppgjørsmeglers klientkonto fram til boligen er tinglyst på kjøper og kjøper har overtatt. Dersom selger skal ha utbetalt kjøpesummen før kjøper er registrert som eier i grunnboken, skal selger stille garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, fram til det er dokumentert at kjøper er registrert som eier i grunnboken.

5.7 Betaling

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, se 5.4. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at kjøper har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Kjøper har likevel rett til forlengelse av betalingsfristen dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven (rentel.) av beløpet selger ikke får disposisjonsretten over.

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør eller endrings- eller tilleggsarbeider kan selger, jf. bustadoppføringslova § 55, ha rett til å

- kreve at kjøper betaler renter og erstatning for rentetap,
- stans arbeid og kreve tilleggsvederlag,
- heve avtalen, jf. bustadoppføringslova § 57, og kreve erstatning,
- nekte overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 55 andre ledd.

5.8 Deponering av omtvistet beløp

For deponering av omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova § 49.

5.9 Vesentlig betalingsmislighold

Ved vesentlig betalingsmislighold av kjøper har selger rett til å heve denne kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses normalt som vesentlig mislighold dersom selger har gitt forutgående varsel om heving med minst 14 dagers frist. Det må likevel tas hensyn til størrelsen på den utestående betalingen og årsaken til forsinkelsen, jf. bufl. § 57.

5.10 Finansiering

Kjøper skal selv sørge for finansieringen

5.11 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42, se 9.1. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side, jf. bustadoppføringslova § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgers ytelse, anses som kjøpers forhold bare dersom selger ved kontraktsinngåelsen ikke burde regnet med de nye kravene. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om dette.

5.12 Gebyrer og avgifter

Med mindre annet er avtalt særskilt, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen, samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk og lignende, være inkludert i kjøpesummen.

Salgsomkostninger, samt bestillingsgebyr, ordregjebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skrivning av faktura, kan ikke kreves i tillegg til kjøpesummen.

5.13 Selgers garanti for forskuddsbetaling

Ved innbetaling til oppgjørsmeglers klientkonto kreves det ikke at det stilles garanti for forskuddet, jf. bustadoppføringslova § 47. Forskuddet er å anse som kjøpers og kan ikke utbetales fra oppgjørsmeglers klientkonto til selger uten at det stilles selvskyldnergaranti.

6. Tinglysning

Skjøte utstedes på vegne av selger. Dokumentet oppbevares hos oppgjørsmegler inntil tinglysning finner sted.

Partene gir fullmakt til at oppgjørsmegler kan påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet så snart dette foreligger.

All tinglysning av dokumenter foretas av oppgjørsmegler.

Det må påregnes at ekspedisjon og tinglysning tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført. Det tas forbehold om utsatt overskjøting som følge av unormalt lang saksbehandlingstid i kommunen/kartverket knyttet til deling/seksjonering av eiendommen, og som ikke skyldes forhold hos selger. Utsatt overskjøting som følge av slike forhold regnes normalt ikke som forsinkelse, jf. bustadoppføringslova § 17.

7. Garanti for oppfyllelse av kontrakten

7.1 Selger

Det er tatt forbehold om igangsettingstillatelse eller salg av et bestemt antall boliger, se 4.1. Dette gir rett til å utsette tidspunktet for garantistillelse, jf. bustadoppføringslova § 12. Selger plikter å stille garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten straks etter at de overnevnte forbeholdene er bortfalt, jf. bustadoppføringslova § 12. Hvis det skal innbetales forskudd før forbeholdene er bortfalt, må det likevel stilles garanti etter bustadoppføringslova § 12 senest samtidig med forskuddsbetalingen. Dersom byggarbeidene starter før forbeholdene er bortfalt, skal selger stille garanti fra oppstart av byggarbeidet. Kjøper har rett til å holde tilbake hele kjøpesummen fram til det er dokumentert at det foreligger slik garanti.

Garantien skal utgjøre kr 128 700.00, som tilsvarer 3 % av kjøpesummen. Fra overtakelsestidspunktet skal garantien økes til kr 214 500.00, som tilsvarer minst 5 % av kjøpesummen, og som skal gjelde i 5 år etter overtakelsen.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til oppgjørsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av oppgjørsmegler. Pantedokumentet tjener som garanti for partenes rettigheter og plikter etter avtalen. Oppgjørsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

Dersom reklamerte forhold er utbedret ved utløpet av femårsperioden, som garantien gjelder, kan selger kreve at kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen. En slik bekreftelse endrer ikke kjøpers øvrige rettigheter etter kontrakten.

7.2 Kjøper

Kjøper stiller ikke sikkerhet.

Kjøpers sikkerhetstillelse bortfaller ved kontraktsmessig oppfyllelse.

8. Selgers tidsfrister

8.1 Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse

Selger forventer ferdigstillelse av boligen innen 1. kvartal 2027, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmukt. Dette begrenser ikke bustadoppføringslova § 10 tredje ledd.

Når selgers forbehold for gjennomføring av kontrakten etter 4.1 er bortfalt, skal selger fastsette en overtakelsesperiode. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter, og den skal ikke være lenger enn 3 måneder.

Overtakelsesperioden er bindende, og det beregnes dagmukt fra utløpet av denne.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato, som skal være innenfor overtakelsesperioden. Kjøper får da rett til å kreve dagmukt fra den endelige overtakelsesdatoen.

8.2 Varsling ved forsinkelse

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at selger blir forsinket med sin utførelse.

8.3 Tilleggsfrist

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

8.4 Forsinkelse

Dersom selger er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan kjøper etter lovens kapittel III kreve dagmukt, holde igjen kjøpesummen, kreve erstatning eller heve avtalen.

9. Endringer

9.1 Endringer/tilleggsarbeider/tilvalgsliste

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kjøpesummen med 15 % eller mer.

Kjøper kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider, jf. bustadoppføringslova § 9 andre ledd.

Selger skal skriftlig klargjøre for kjøper de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøper krever. Partene avtaler endringer skriftlig.

Betaling for endringer og tilleggsarbeider skal gjøres sammen med sluttoppgjøret. Mot garanti fra selger etter bustadoppføringslova § 47 kan selger kreve at kjøper betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selger kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgers krav på tilleggsvederlag.

9.2 Selgers rett til mindre endringer

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer leveransens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av kjøpesummen.

Selger kan også gjøre endringer som følge av endringer i offentligrettslige krav.

Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

10. Forsikring

I byggeperioden er sameiets eiendom forsikret av selger.

Selger skal sørge for at sameiets eiendom er forsikret til 2 uker etter at alle boligene er overtatt. Sameiet skal deretter tegne egen forsikring dersom ikke annet tidspunkt for å overta forsikringen er avtalt mellom selger og sameiet.

Kjøper må selv tegne innbo- og løseforsikring fra overtakelsen.

11. Forhåndsbefering

Selger innkaller til forhåndsbefering, som gjennomføres ca. 2 uker før overtakelse. Formålet med forhåndsbeferingen er å avdekke eventuelle feil på et tidlig tidspunkt. Forhåndsbeferingen innskrenker ikke kjøpers rettigheter ved overtakelse.

12. Overtakelse og sluttoppgjør

12.1 Overtakelse

12.1.1 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15.

Det er en forutsetning for å avholde overtakelsesforretning at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Hvis det foreligger midlertidig brukstillatelse ved overtakelse, skal selger framskaffe ferdigattest så snart grunnlaget for dette er oppfylt.

12.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selger føre protokoll, som skal angi:

- hvem som er til stede;
- eventuelle mangler som påvises;
- frist for utbedring av påviste mangler;
- hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt;
- deponert beløp som betaling for omtvistet del av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 49;
- tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

12.1.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelsen inntre følgende virkninger:

- Risikoen for boligen går over fra selger til kjøper.
- Reklamasjonfristene etter bustadoppføringslova § 30 første ledd andre punktum og andre ledd starter å løpe.
- Eventuell dagmukt stanser.
- Selger får krav på sluttoppgjør.
- Kjøper overtar ansvaret for å forsikre boligen.

12.1.4 Vilkår for oppgjør med selger

Dersom det ikke stilles nødvendig garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, kan oppgjøret med selger først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- a) Overtakelse er gjennomført. Dersom det foreligger mangler, kan kjøper holde tilbake eller deponere omtvistet beløp jf. bustadoppføringslova § 49.
- b) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken.

Øvrige vilkår for utbetaling til selger er at sikringsdokument til oppgjørsmegler er tinglyst, at kjøpers eventuelle pantedokument er tinglyst, at garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt, at pantefrafall fra samtlige kreditorer foreligger, og at oppgjørsmegler har mottatt oppgjørsinstruks fra selger.

12.1.5 Ferdigstillelse og ferdigbefaring av fellesarealer/fullmakt til styret

Ferdigbefaring av fellesarealer gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant kjøpere), eventuelt representantene som er valgt av de framtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre ferdigbefaring av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet av boligen, eller kun består av medlemmer utpekt av selger, skal selger før overtakelsen av boligen innkalle de framtidige eierne til å velge minst 2 personer som skal foreta ferdigbefaringen.

Dersom overtakelse av boligen gjennomføres før eiendommen er seksjonert, innkalles kjøpere for å velge et styre eller representanter som kan gjennomføre ferdigbefaring av fellesarealer.

Kjøper er kjent med at arbeid på utearealer eller fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt etter at kjøper har overtatt boligen, avhengig av årstid.

Manglende ferdigstillelse av utearealer eller fellesarealer gir som hovedregel ikke kjøper rett til å nekte overtakelse av boligen. Dersom utenomhusarbeider ikke er fullført ved overtakelse av boligen, skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Kjøper kan holde tilbake kr .00 av kjøpesummen på oppgjørsmeglers konto inntil disse arbeidene er ferdigstilt. Beløpet må minst representere verdien av seksjonens andel av gjenstående arbeid.

12.2 Dokumentasjon

Senest ved overtakelsesforretningen skal selger overlevere tegninger godkjent av kommunen i forbindelse med endelig byggesøknad. Selger skal også levere bruksanvisning til kjøper.

12.3 Utførelse

Kjøper gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkeformasjoner, for eksempel som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold nødvendigvis er å anse som en mangel.

12.4 Naturlige forhold ved utførelse i byggeperioden

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter at innflytning har funnet sted.

13. Mangler og reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringsloven, kan kjøper etter lovens kapittel IV holde igjen del av kjøpesum, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

En mangel som burde vært oppdaget ved overtagelse, må gjøres gjeldende av kjøper så snart råd er.

Kjøper mister retten til å gjøre andre mangler gjeldende dersom kjøper ikke varsler selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget, eller burde ha oppdaget, mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre selgeren har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid. Selger kan likevel ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom mangelen skyldes at selger, eller noen selger er ansvarlig for, har handlet grovt uaktsomt eller i strid med god tro. Retten til å gjøre en mangel gjeldende kan gå tapt etter reglene om foreldelse i foreldelsesloven.

14. Avbestilling

Det vises til bestemmelsene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

15. Tvister

Selger er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova § 64 andre ledd. Se www.boligvistnemnda.no. Partene er enige om å behandle tvistesaker i tvistenemnd. Dette hindrer ikke partene i å bringe saken inn for det ordinære rettsapparatet.

Med de begrensninger som følger av bustadoppføringslova § 64 andre ledd, kan partene velge å bringe en tvist direkte inn for det ordinære rettsapparatet.

16. Ettårsbefaring

Selger skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

17. Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Det informeres om at selgers arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskriften.

18. Videre salg av denne kontrakten

Selger aksepterer videre salg av denne kontrakten på følgende vilkår:

Ved selgers godkjennelse av kontraktsalg skal selgers standard transportavtale benyttes og kjøper skal betale et administrasjonsgebyr på kr. 50.000,- inkl. mva. til selger og kr. 30.000,- inkl. mva. til Em1 Sandnes Nybygg.

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

Ved videre salg skal selgers formular for transport benyttes.

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

Selger 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 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 videregående salg vil videregående reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved et videre salg som også medfører garantistillelse.

19. Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder motstridende bestemmelser, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som framgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten, selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke inngår. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

20. Særlige bestemmelser

Denne leiligheten har ikke kjøpt parkeringsplass i underetasjen til kr. 350.000,-

Ref. pkt. 5.2 omkostninger.

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

Pkt. 5.3 Felleskostnader. Se eget vedlegg fra Bate vedr. fordeling av fellesutgifter for sameiet, Langgt. pluss.

- Selger/entreprenør leverer arbeidet i henhold til anbefalte toleransekrav til ferdig overflater basert på gjeldende NS 3420.
- Det tas forbehold om at selger/entreprenør kan bestemme endelig utforming av felles utendørsareal. Ferdigstillelse av utendørs areal i henhold til godkjente planer kan ikke påregnes å være utført samtidig med innflytting. Selger/entreprenør forplikter seg imidlertid å ferdigstille disse så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke forbruker (kjøper) rett til å gjøre misligholdsbeholdninger.
- Det forbeholdes vederlagsfritt rett for kommunen, televerk og netteiere til eventuelt å anlegge og vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp, kabler og forsyningskap og telefon samt stolper og ledningstrekk på forbrukers (kjøpers) tomt. Eventuelle skader erstattes.
- Skjøtet vil ikke bli tinglyst før fullt oppgjør og signert overtakelsesprotokoll er mottatt av meglere. Det tas forbehold om endringer i dokumentavgift og tinglysningsgebyr til staten.
- Eventuelle endringer og tillegg /fratrekk på arbeid skal være avtalt som skriftlig endringskontrakt innen tidsfrister angitt av selger/entreprenør.
- Forbruker (kjøper) er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette også etter at innflytting har funnet sted.
- Det vil ikke bli gitt tilgang til boligen før alle kontraktsforpliktelsene er oppfylt. All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt.
- Stiplede arrangementer på tegninger er ikke inkludert såfremt det ikke er spesifisert i prosjektbeskrivelse. Viser til prosjektbeskrivelsen for prosjektet. Perspektiv vedrørende eksteriør og interiør er kun illustrasjon og avviker fra virkelig leveranse. Dokumentene kan ikke benyttes til å påberope leveranser utover det som er beskrevet i dokumentet Prosjektbeskrivelse/ Romskjema.
- Eventuelle myndighetskrav som blir fremsatt eller endret etter kontrakt er inngått, blir å belaste kjøper. Endringer i merverdiavgiften, dokumentavgiften og tinglysningsgebyret belastes forbruker (kjøper).
- Leiligheten blir byggerengjort til overtakelse.
- Selger/entreprenør tar forbehold om små endring av tegninger/situasjonsplan i forbindelse med detaljprosjektering.
- Boligen kan ikke tas i bruk før det er gitt brukstillatelse.
- Det tas forbehold om reguleringsendringer i salg- og byggeperioden før overtakelse.
- Utbygger kan transportere kontrakt til et annet selskap

21. Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nummer	Dato	Tegningsnummer	Siste revisjonsdato	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A					<input type="checkbox"/>
Leveransebeskrivelse	B		2024-10-22	prisliste		<input type="checkbox"/>
Tegninger:	C					<input type="checkbox"/>
- fasadetegning			2024-09-06			<input type="checkbox"/>
- snittegning			2024-09-06			<input type="checkbox"/>
- plantegning			2024-09-16			<input type="checkbox"/>
- kjøkkentegning			2020-04-23			<input type="checkbox"/>
- romskjema			2024-05-03		2024-05-22	<input type="checkbox"/>
Grunnbokskrift med angivelse av heftelser	D		2024-05-07			<input type="checkbox"/>
Parkeringsavtale	E					<input checked="" type="checkbox"/>
Vedtekter	F			Utkast Bate		<input type="checkbox"/>
Sameiebudsjet	G			Utkast Bate		<input type="checkbox"/>
Borettslagets budsjett	H					<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan	I		2024-04-10			<input type="checkbox"/>
Reguleringskart med vedtekter	J		2023-12-10	PlanID2004137		<input type="checkbox"/>
Målebrev	K					<input checked="" type="checkbox"/>
Festekontrakt	L					<input checked="" type="checkbox"/>
Salgsoppgave	M		2024-10-22	Prisliste		<input type="checkbox"/>
Utomhusplan	N		2024-05-07	Foreløpig		<input type="checkbox"/>
Faktureringsplan	O					<input checked="" type="checkbox"/>
Annet	Ø					<input type="checkbox"/>
Baderomstegning			2024-04-24			

Kjøper har fått vedleggene ovenfor og har gjort seg kjent med innholdet i disse.

22. Underskrifter

Dette kontraktsdokumentet med bilag er signert elektronisk. Kontraktsdato er dato for siste elektronisk signatur på dette kontraktsdokumentet.

Navn kjøper

Plenum Eiendom AS

Navn selger

EIENDOMSGRUPPEN VEST AS

SIGNICAT**Denne dokumentpakken inneholder:**

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Rygg, Kenneth	17.06.1983	BANKID	30.10.2024 09:57
Elvevold, Skule	14.10.1966	BANKID	04.11.2024 11:44
Angelsen, John-Arild	30.07.1974	BANKID	30.10.2024 10:10



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Kjøpetilbud på Langgata 90-92 - B H0206

Langgata 90-92, 4306 SANDNES, gnr. 111, bnr. 495 og 497 i Sandnes kommune.

notar

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum ihht. prislister kr:

Beløp med bokstaver:

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave/prislister. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.

Eventuelle forbehold:

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i v/ tlf kr

Lån i v/ tlf kr

Egenkapital i v/ tlf kr

Finansiering kr Bekreftet av Dato/kl.

Egenkapital består av salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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 og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. 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.

Budgivere

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____



Veien til et nytt hjem

Å kjøpe en helt ny bolig kan være både utfordrende og spennende. Vi guider deg trygt fra kontrakt til ferdig bolig.

notar