

NØKKELINFORMASJON OM PROSJEKTET

Prismen i Hillevåg – en arkitektonisk perle med urban beliggenhet like ved bussveien i Hillevåg. Et intimt og særegent boligprosjekt med 18 leiligheter fra 56-136 m².

Alle boligene ligger med vestvendte balkonger, i tillegg blir det tre store felles hager på taket av bygget hvor du kan nyte både kveldssolen og utsikten mot fjorden.

Leilighetene har gjennomtenkte planløsninger med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.

HOVEDOPPDRAKSNUMMER

33215007

ANSVARLIG MEGLER

Cecilie Grimsrud

mob.: 958 93 290

E-post: cecilie.grimsrud@emvest.no

MEGLER

Nina Sandvik

Tlf. mob.: 934 04 720

E-post: nina.sandvik@emvest.no

UTBYGGER

Utbygger er Hillevågsveien 59 63 AS AS, org.nr.: 918 269 819

EIENDOMMENS ADRESSE

Eiendommen ligger plassert i Hillevågsveien 59-63 Adressen kan bli endret. Stavanger Kommune fatter endelig adressevedtak på et senere tidspunkt.

PROSJEKTET

Alle leilighetene er gjennomgående, dette skaper den åpne romfølelsen, og leilighetene i 4. og 5. etasje får flott sjøutsikt.

Leilighetene får god standard med lyse parkettgulv, og moderne kjøkken fra en norsk kvalitetsleverandør. På taket blir det store felles takhager med vid utsikt mot Gandsfjorden og Ryfylkeheiene i øst, og mot Stavanger sentrum i nord. Det blir parkering i garasjeanlegg i kjelleren, men strengt tatt trenger du ikke bil. Bussen stopper rett utenfor.

BELIGGENHET

Prismen skal oppføres i Hillevåg, like ved Kilden kjøpesenter - like sør for sentrum av Stavanger.

Her er det butikker, restauranter, treningssenter, apotek, dagligvarebutikker mm. Like i nærheten.

Hillevåg er også et kommunikasjonsknutepunkt, og dette er med på at Stavanger sentrum og Hillevågs grenser flyter sammen. Busser går kontinuerlig, du trenger ikke se på rutetabell, og det tenkes nytt. Ta sparkesykkel eller el-sykkel på den flotte sykkelveien langs vannet forbi Paradis, og helt inn til sentrum. Det er bare 2 km.

Bo med bykjernen på i behagelig gangavstand, bo urbant i Hillevåg.

ADKOMST

Tomten ligger plassert i krysset mellom Hillevågsveien og Haugåsveien.

Adkomst fra Haugåsveien. Ta inn Bispeladegård.

TOMTEFORHOLD

Prismen skal oppføres på gnr.: 21, bnr.: 459 og 422 i Stavanger kommune. Tomtens totale areal utgjør ca. 1028 kvm.

Det endelige matrikelnummeret vil være klart når eiendommen er seksjonert.

EIERFORHOLD

Selveier

BESKRIVELSE OG SALGSINFORMASJON

Leveransebeskrivelse og romskjema redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt organisering av parkeringsanlegg.

AREALBEREGNING

BRA: fra 52,3 m² til 136,3 m². P-rom: fra 49,2 m² til 135,2 m².

De oppgitte arealene i prislisten og på tegninger er BRA og P-rom og er i hht bestemmelsene i NS3940:2012. På plantegningene er det angitt et romareal som er nettoareal innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpige beregninger før detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom.

P-rom er stue, gang, kjøkken, soverom, bad og wc. Arealene er ikke kontrollert av megler.

INNHold OG STANDARD

Leilighetene leveres nøkkelferdig med god kvalitet, vi kan blant annet nevne; Boligene leveres med malte vegger og 1 stavs hvit hvitkalket Eikeparkett i tørre rom. Kjøkken med integrerte hvitevarer blir levert fra HTH eller tilsvarende leverandør. Det vil være mulighet for kjøper å velge blant ulike fronter innen samme prisgruppe. Baderommene leveres fliselagt på gulv og vegg med baderomsinnredning fra HTH, vegghengt toalett, praktisk dusjhjørne og gulvvarme.

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning til hver leilighet. Se forøvrig romskjema for utdypende beskrivelse av de enkelte rom.

Det leveres felles takterrasser i 4-6. etasje.

BYGGEMÅTE

Bygget oppføres med betongvegger i garasje og skillevegger mellom leiligheter. Stedstøpte dekker. Stålkonstruksjon i deler av yttertak.

Fasadene består i hovedsak av glass, tre samt synlig betongoverflate på parkeringskjeller. Tre-kledning leveres grunnet og malt Siste malingsstrøk påføres etter at kledningen er montert.

Innvendige betong- og gipsvegger sparkles, og males. Vegger i baderom leveres med flis. Dørlister leveres ferdig malt. Spikerhull i lister sparkles og males.

Listefritt i overgang tak-vegg samt rundt vinduer.

Vegger i trappeoppganger sparkles og males. Fliser på gulv i trappehus. Vegger og tak i parkering støvbindes hvit, også på betongvegg i sportsbod.

Se leveransebeskrivelse og romskjema for ytterligere beskrivelse av leveransen.

REGULERINGSFORHOLD

Tomten er regulert til bolig- næring og forretningsformål med PlanID 2632, ikrafttrdelsedato t30.09.2019..

Formålet med planen er å legge til rette for ny bolig- og næringsbebyggelse med tilhørende fasiliteter.

Detaljreguleringsplan kan fås ved henvendelse megler, eller på Stavanger kommunes hjemmeside.

VEI, VANN OG AVLØP

Private anlegg frem til offentlig tilknytning.

Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold av vei, vann og avløp.

HEFTELSE

Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner.

TINGLYSTE BESTEMMELSER

Boligene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Eiendommene har følgende tinglyste pengeheftelser/servitutter:

Heftelser som ikke skal følge handelen vil bli besørget slettet av selger før overtakelse.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere bestemmelser for gjennomføringen av prosjektet.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen.

Boligene selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner.

ADGANG TIL UMLEIE

Boligene er selveierleiligheter og kan fritt leies ut.

KONSESJON

Kjøpet krever ikke konsesjon.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie).

Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 80 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

OPPVARMING

Boligene varmes opp ved hjelp av luft-vann varmepumpe(fellesanlegg) med viftekonvektor i hver leilighet. Gulvvarme i baderomsgulv.

Det blir levert egen måler til hver leilighet.

ENERGIMERKING

Energimerking av boligen skal utføres av selger og vil foreligge før innflytting/overlevering. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energi effektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

GARASJE/PARKERING

Inkludert i kjøpesummen er 1 stk parkeringsplass i lukket anlegg under bygget til hver leilighet.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsplassene og bodene vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom (anleggseiendom), eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett. Selger forbeholder seg retten til å organisere bodene og parkeringsplassene på ulik måte (bodene som tilleggsdel og parkering som anleggseiendom). Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene. Overskjøting av ideell andel i p-kjeller og fellesarealer vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller og fellesarealer. Dokumentavgift for ideell andel er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingene. Parkeringskjeller og Fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

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

SPORTSBODER

Inkludert i kjøpesummen følger en sportsbod plassert i fellesareal. Sportsbodene tildeles av utbygger.

FELLESUTGIFTER TIL EIERSEKSJONSSAMEIE

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og strøm i fellesarealer samt grunnpakke for digital- TV/bredbånd. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov. I fellesutgiftene har man lagt til grunn at forretningsførsel, forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, driftkostnader til bla. heis, vaktmestertjenester som feks. snømåking og renhold er inkludert.

Ved overtakelse av leiligheten innbetaler kjøper kr. 200/m²BRA i oppstartskapital til sameiet.

Med utgangspunkt i budsjett er felleskostnadene estimert til ca kr 20,- pr kvm BRA + TV kostnad kr. 199/måned. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået.

Fellesutgiftene er på grunnlag av dette anslått til å ligge i nivået fra kr. 1239,- til kr. 2959,- pr måned. Det understrekes at dette er et foreløpig estimat og at endelig beløp kan avvike.

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles ihht. vedtektene. I utgangspunktet bygger fordelingsnøkkelen på eierbrøk, men enkelte elementer kan i budsjettet fastsettes til lik fordeling på alle seksjoner, eller etter forbruk.

Utbygger har på vegne av sameiet inngått felles avtale om levering av internettjenester. Avtalen (grunnpakke) har en bindingstid på tre år. Det blir mulighet for den enkelte seksjonseier å utvide pakken for egen regning.

Fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte.

Felleskostnadene fordeles i henhold til bestemmelsene i vedtektene.

Utkast til budsjett kan fås ved henvendelse til megler. Budsjettet tas opp til behandling på første årsmøte. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader gjennomgås også på årsmøtet.

USOLGTE ENHETER

Utbygger er ansvarlig for fellesutgiftene for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstilling.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fastsettes når boligene er ferdig bygget.

VEDTEKTER

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Det tas forbehold om endring av vedtektene frem til seksjoneringstidspunktet.

FORSIKRING

Utbygger forsikrer eiendommen i byggeperioden.

Fra overtagelsen vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets fellesforsikring. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av eierseksjonssameiet.

Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av evt. særskilte påkostninger.

VISNING

Av sikkerhetshensyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplassen uten etter avtale med megler/utbygger.

KJØPSBETINGELSER PRISER

Boligene selges til faste priser. Se prisliste.

Alle bud og budrelatert kommunikasjon/budforhøyelser etc. med megler skal foregå skriftlig og med en tilstrekkelig lang akseptfrist. Budet bør uansett ikke ha en akseptfrist som er kortere enn 30 minutter fra budet inngis.

Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel kunne gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Det første budet skal inngis på Eiendomsmegler Vest Nybygg sitt kjøpetilbud påført din signatur.

Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du sender kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler sammen med ditt første bud, eller du viser legitimasjon til megler direkte. Førerkort anbefales dersom du sender legitimasjon via SMS eller mail.

Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige gi budforhøyelser skriftlig.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende bud: Innlevere direkte til megler, per epost eller per SMS. Epostadressen og telefonnummer til det aktuelle kontoret finner du i salgsoppgaven.

Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.

Du har selv risikoen for at ditt bud kommer frem til megler. Megler vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om budet er mottatt.

Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

OVERDRAGELSE/RESALG/TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom utbygger gir sitt samtykke. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. Utbygger kan også andre stille vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 25.000,-. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av utbygger.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova. Ved avbestilling kan selger

kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen etter § 53. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TILVALG/ ENDRINGER

Det er utarbeidet en tilvalgsmeny hvor valgmulighetene og priser fremkommer. Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke påregnes mulighet for endringer ut over tilvalgsmenyen. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilvalgsbestillinger som faktureres av selger og betales til megler blir stående på meglers klientkonto inntil overtakelse og tinglysing av skjøte, alternativt kan selger kreve beløpet utbetalt fra megler mot å stille garanti i henhold til bufl. § 47.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer leilighetens kjøpesum med mer enn 15 %. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeider dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører rammetillatelsen. Det vises for øvrig til bufl. § 9.

Tilleggsarbeider/-leveranser betales sammen med sluttoppgjøret.

Det vil bli satt en frist for tilvalg. Denne fristen vil bli informert om under prosjektgjennomføring.

Det gjøres oppmerksom på at selger eller selgers representant vil beregne seg en tilleggskjøpesum/et prispåslag som følge av tilvalsarbeider og/eller endringer og økte garantikostnader.

PRISER OG OMKOSTNINGER

Se vedlagte prisliste.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum og omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger innbetales ved overtakelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Kjøper er ikke forpliktet til å innbetale noen del av kjøpesummen før utbygger har stilt garanti etter bestemmelsene i bustadoppføringslovas §12.

SALGSBETINGELSER

Boligene selges etter bustadoppføringslovas bestemmelser. Utbygger stiller garanti straks etter åpning av byggelån, minimumsalg er oppnådd og igangsettingstillatelse foreligger, jfr. buofl. § 12. Dersom utbygger stiller garanti etter bustadsoppføringslovas § 47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti etter bustadoppføringslovas § 47 eller skjøtet til kjøper er tinglyst. Innbetalt beløp til meglers klientkonto tilhører kjøper og kan fritt disponeres av kjøper inntil selger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst.

FINANSIERINGSBEKREFTELSE

Innen 10 dager etter signert kjøpekontrakt må kjøper innlevere utfylt og undertegnet finansieringsbekreftelse.

KJØPEKONTRAKT

Selger vil benytte en standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpetilbud inngis på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning.

Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslovas anvendelsesområde. For slike kjøpere vil særskilte betingelser gjelde, blant annet vil det ikke være krav til at selger stiller garantier og kjøper kan ikke avbestille. Kontakt megler for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i Avhendingslova, som benyttes ved salg til ikke-forbrukere.

FERDIGSTILLELSE

Boligen planlegges ferdigstilt 3. kvartal 2024. Endelig overtakelsesdato meddeles senest 4 måneder før ferdigstillelse. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

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

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle

inntekter. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrensjort stand. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Ved kjøp av eierseksjon gjennomføres overtakelse av fellesarealer med sameiets styre. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, for eksempel der fellesarealene ikke er ferdigstilt, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Skulle denne situasjonen oppstå, er megler forpliktet etter eiendomsmeglingsloven til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Megler skal deretter bistå partene med å etablere et tilfredsstillende sikkerhetsarrangement som ivaretar kjøpers interesser.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted.

I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

VIKTIG INFORMASJON

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til salgstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, bortsett fra hvitevarer, se forøvrig leveransebeskrivelse. Det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Inventar som er merket med stiplede linjer medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene.

Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpetilbud inngis.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Sjakter og VVS føringer er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme.

Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av

bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme.

Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av plen og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Ved overtagelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført og overtagelsesforretning av disse ikke er avholdt, vil et forholdsmessig beløp pr. bolig/seksjon holdes tilbake på meglers konto frem til overtagelsesforretning av utomhus er gjennomført. Overtagelsen av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtagelse av seksjonene. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

SELGERS FORBEHOLD

Selger er ikke bundet dersom ikke tilstrekkelig antall boliger er solgt, nødvendige offentlige godkjenninger og tillatelser for igangsetting av byggearbeidene er gitt samt at godkjenning fra styrende organer foreligger. Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 17.05.2022 har selger rett til å kansellere kontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger tar forbehold om endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder ramme- og igangsettelsestillatelse. Det foreligger godkjent reguleringsplan for området. Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene

inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVSinstallasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduseres boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endringer av avtalt kjøpesum. Er det motstrid mellom prospekttegninger og beskrivelse, gjelder beskrivelse foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Eierseksjonssameiet er ennå ikke opprettet. Seksjonsnummer og seksjonens nøyaktige eierbrøk vil tildeles/bestemmes senere. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Selger beslutter endelig organisering av eiendommens kjeller- og garasjeanlegg (parkering og boder etc). Dette vil skje i seksjoneringsprosessen, som bl.a. styres av offentlige krav. Det tas således forbehold om endelig organisering av kjelleranlegget.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller pålagt av myndighetene uten at kjøper kan kreve prisavslag.

Skjøtet blir ikke tinglyst før fullt oppgjør (inkl. tilvalg og omk.) er innbetalt meglers klientkonto. Kjøper samtykker til at utbetaling av sluttoppgjøret til selger kan skje når det er stilt garanti etter Buofl. §47.

Dersom kjøper unnlater å møte til befaring og overtakelse uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene, herunder signere protokollen. Unnlattelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligen. Alle boliger bør derfor ventileres godt det første året, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig.

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse.

Ved motstrid mellom leveransebeskrivelse og tegninger gjelder leveransebeskrivelsen.

Boligen leveres i byggerengjort stand.

Selger tar forbehold om endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder ramme- og igangsettelsestillatelse.

Det foreligger godkjent reguleringsplan for området.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova, til andre kjøpergrupper gjennomføres salget etter bestemmelsene i Avhendingslova.

Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

EIER- OG ORGANISASJONSFORM

Prismen er planlagt å bestå av ett boligselskap. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 18 boligseksjoner samt 1 næringsseksjon. Den daglige driften vil bli organisert og eiet som et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Kjøper vil få skjøte på sin egen seksjon.

Når man kjøper en leilighet i et eierseksjonssameie blir man eier av eiendommen og dens installasjoner sammen med de øvrige seksjonseierne. Seksjonen/leiligheten eier man eksklusivt.

Seksjonseierne har felles bruksrett til sameiets fellesareal.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner erverves av en og samme fysiske/juridiske person.

Selger tar forbehold om annen organisering av det fremtidige eierseksjonssameiet.

EIERSEKSJONSSAMEIE

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, som for eksempel forretningsførsel, strøm til fellesrom, kommunale avgifter osv. Kostnader i forbindelse med sameiet fordeles i henhold til sameiets vedtekter. Se vedlagte forslag til vedtekter.

Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne.

Sameiet er pliktig til å avholde årlige sameiemøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av sameiemøtet. Videre er det sameiermøtet som beslutter om det skal utarbeides husordens/trivselsregler for sameiet. Hver seksjon har en stemme i sameiermøtet.

Selger vil på vegne av alle kjøpere/sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av Sameiet for første, 2 til 3 driftsår. Det er utarbeidet forslag til vedtekter og driftsbudsjett for eierseksjonssameiet.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

EIENDOMSMEGLER VEST

Prosjektet selges av Eiendomsmegler Vest Nybygg, avd. Stavanger. Vi har i dag salgskontorer i Hordaland, Rogaland og Sogn og Fjordane.

Vi legger stor vekt på høy faglig standard hos alle våre medarbeidere, og satser på høy kompetanse og faglig utdannede meglere. Gjennom vårt kontornett på Vestlandet har vi en sterk lokal forankring og meglere som kjenner boligmarkedet der du bor. Høy faglig kompetanse og lokal kunnskap gjør oss profesjonelle og gir oss nødvendig erfaring og kunnskap om markedet, lovgivning og boligrådgivning.

Planlegger du å kjøpe ny bolig i et boligprosjekt? Start med gratis meglertakst - så vet du hva boligen din er verdt. Da får du en profesjonell vurdering av boligens verdi i dagens marked basert på meglere kunnskap om prisen på eiendommen og beliggenhet. Med vår erfaring og lokalkunnskap har våre meglere tilgang til solid dokumentasjon på prisutvikling i ditt nærområde.

Besøksadresse:
Haakon VII's gt 7
4003 Stavanger

VEDERLAG TIL MEGLER

Selger betaler vederlaget til megler som utgjør kr.35.000,- eks. mva. pr. solgte enhet.

SALGSVILKÅR

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

- 1) Selgers prospekt, datert
- 2) Utkast budsjett.
- 3) Foreløpige vedtekter

Ved avvik, gjelder dokumentene i den rekkefølgen som er nevnt over.

Dokumentet er sist revidert: 04.09.2023

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.