



REVIDERT  
04.09.23

**aktiv.**  
Nybygg

# SIREVÅG

## SJØGREN

### Prisliste / Salgsoppgave

Fritids bolig nr.	Hyttetype	Etg .	BRA/ Ca.	P-Rom ca.	Tomt Ca.	Sove rom	Pris	Totalsum inkl. omk. gebyr	Status
FF-A1	*Breidagapet	1	76	74	310	2	Kr. 3 490 000	Kr. 3 547 527	
FF-A2	*Breidagapet	1	76	74	326	2	Kr. 3 390 000	Kr. 3 447 527	
FF-A3	*Breidagapet	1	76	74	398	2	Kr. 3 290 000	Kr. 3 347 527	
FF-A4	*Breidagapet	1	76	74	337	2	Kr. 3 390 000	Kr. 3 447 527	
FF-A5	*Breidagapet	1	76	74	371	2	Kr. 3 290 000	Kr. 3 347 527	
FF-A6	*Breidagapet	1	76	74	314	2	Kr. 3 290 000	Kr. 3 347 527	
FF-A7	Vestreflua	1	91	91	455	4	Kr. 3 690 000	Kr. 3 747 527	
FF-A8	Vestreflua	1	92	92	389	4			SOLGT
FF-A9	Båtavigå	2	119	119	703	4	Kr. 5 290 000	Kr. 5 349 627	
FF-E1	Båtavigå	2	119	119	302	4	Kr. 5 290 000	Kr. 5 347 527	
FF-E2	Breidagapet	1	76	74	422	2			SOLGT
FF-E3	*Breidagapet	1	76	74	350	2			SOLGT
FF-E4	*Breidagapet	1	76	74	425	2	Kr. 3 990 000	Kr. 4 047 527	
FF-E5	*Breidagapet	1	76	74	386	2	Kr. 3 990 000	Kr. 4 047 527	
FF-F1	Kaggavigå	1	113	113	440	3			SOLGT
FF-F2	Fortunholmen	1	113	113	611	3/4			SOLGT
FF-F3**	Breidagapet	1	76	74	600	2			SOLGT
FF-F4	Kaggavigå	1	119	117	436	4			SOLGT
FF-F5	Båtavigå	2	119	119	437	4			SOLGT
FF-F6	Båtavigå	2	119	119	449	4	Kr. 5 490 000	Kr. 5 547 527	
FF-F7	Breidagapet	1	76	76	370	2			SOLGT
FF-F8	Vestreflua	1	96	96	353	3/4			SOLGT
FF-F9	Vestreflua	1	100	100	439	4			SOLGT
FF-F10	Kaggavigå	1	119	119	419	4			SOLGT
FF-F11	Kaggavigå	1	112	112	471	4			SOLGT

\*Hytte type Tuå fås v/ forespørsel hos megler og selger

\*\* På tomt F3 kan Breidagapet leveres som alternativ til Fortunholmen

# SIREVÅG SJØGREND

## **Omkostninger / gebyrer**

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

- Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være ca. NOK 1 000 000,- pr. fritidsbolig. Dette gir en dokumentavgift på ca. kr 25 000,- pr. fritidsbolig. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysningstidspunktet.
- Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-
- Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 585,-
- Gebyr for pantattest kr. 172,-
- Kartforretning/ målebrev p.t. kr. 19 800,- inkl. mva for areal t.o.m. 500 kvm
- Kartforretning/ målebrev p.t. kr. 21 900,- inkl. mva for areal t.o.m. 2000 kvm
- Tilknytting vann og kloakk p.t. Kr. 11 385,- inkl. mva

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysningstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for mellomværende. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

## **Parkering**

Parkeringsplass på egen tomt for hytter med direkte adkomst.

Tomt, E1, E3, E5, F5, F1, A5 og A6 har ikke direkte adkomst og har derfor 1 stk. parkeringsplass på felles parkeringsområdet.

## **Adresse**

Tuevegen, 4364 Sirevåg.

## **Prosjektet**

Sirevåg Sjøgrend er et utbyggingsområde bestående av 25 fritidsboliger.

## **Registerbetegnelse**

Gnr. 86 / Bnr. 53 i Hå Kommune

Eiendommen vil bli fradelt hovedbruket, og hver fritidsbolig vil bli tildelt eget målebrev og adresse.

## **Selger**

Sirevåg Sjøgrend AS

Adresse: Stokkamyrane 13, 4313 Sandnes

Org.nr. 998 817 668

## **Kontakt**

For mer informasjon kontakt Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS:

Steinar Stokka, Eiendomsmegler MNEF på tlf.465 95 969 e-post: sst@aktiv.no

Ronny Skjøtskift, Eiendomsmegler MNEF på tlf.416 14 676e-post: ronny.skjotskift@aktiv.no

## **Finansiering**

Jæren Sparebank kan tilby gode løsninger på finansiering til kjøpere i prosjektet.

Kontaktinfo: Elena Zahl Johansen E-post: [ezj@jaerensparebank.no](mailto:ezj@jaerensparebank.no) Telefon: 971 34 105

Ann Kristin Lende E-post: [akl@jaerensparebank.no](mailto:akl@jaerensparebank.no) Telefon: 951 34 569

## **Tomt**

Tomteareal varierer fra ca. 302 – 703 kvm på eiet tomt.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte oversikt

Utomhus arealene vil bli grovt opparbeidet med stedlige masser eller singlet. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg. Grøntområder vil bli grovplanert med stedlige stein- eller jordmasser.

## **Areal**

Bruksareal: ca.76 – 122 kvm

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling.

Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger, datert 07.06.2021 Og 23.03.2022 for hyttetype Breidagapet.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

De oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

## **Innhold**

Det vises til salgstegninger vedr. innhold i den enkelte boenhet.

## **Standard**

Fritidsboligene leveres nøkkelferdig,

Se beskrivelse og romskjema fra selger.

## **Antall soverom**

2-4

## **Etasje**

1-2 etasjer

## **Eierform**

Selveier

## **Boligtype**

Prosjektert fritidsbolig

## **Byggemåte**

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 for fritidsbolig er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Se ellers beskrivelse fra utbygger.

## **Oppvarming**

Se beskrivelse.

## **Forbehold for gjennomføring**

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av utbyggingen:

- at kommunen har gitt igangsettingstillatelse innen 31.12.2023

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Selger er bundet av kjøpekontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdene gjøres gjeldene innen 21 kalenderdager etter utløp av fristen.

Straks forbeholdene er avklart plikter selger å stille garanti iht. bustadoppføringsloven §12 som beskrevet i avsnitt Garantier.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende i henhold til det ovenstående, bortfaller kjøpekontrakten. Beløp som kjøper eventuelt har innbetalt skal i så tilfelle tilbakebetales til kjøper, med tillegg av eventuelt opptjente renter. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene / forbeholdene ikke er oppfylt.

## **Overtakelse**

Selgers frist til å ha fritidsboligen klar til overtakelse er fastsatt til 420 dager etter at

- a) selgers forbehold er bortfalt
- b) forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.

For fritidsboliger som blir solgt etter oppstart gjelder antall dager fra signert kjøpekontrakt.

Fristen forlenges for hver fellesferie (21 kalenderdager), juleferie (7 kalenderdager) og påskeferie (7 kalenderdager) som blir berørt av arbeidene. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i feriene.

# SIREVÅG SJØGREND

Dersom selger fullfører fritidsboligen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende oppdragsansvarlig. Kjøpers rett til å beregne dagmulkt ved forsinkelse gjelder da tilsvarende fra det nye overtakelsestidspunktet.

Fritidsboligen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper. Det kan ikke kreves dagmulkt i de tilfeller ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger ved selgers ferdigstilling og dette skyldes forhold på kjøpers hånd.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til fritidsboligen finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

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

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

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Eiendommen skal leveres i ryddet stand og fritidsboligen skal være byggerengjort.

## **Ekstraordinært forbehold**

På grunn av smittefare og smitteverntiltak iverksatt i forbindelse med Korona-pandemien i mars 2020 er igangsetting/fremdrift/ferdigstilling av prosjektet usikker. Utbygger/selger tar derfor forbehold om endring av alle tidspunkter for igangsetting/fremdrift/ferdigstilling/overtakelse i salgsprospekt, kjøpekontrakt og annen salgsdokumentasjon inntil smittefaren, smitteverntiltakene og virkningene av disse er avklart for utbygger/selger.»

## **Generelle forbehold**

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsprospektet og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger og vindusløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer og nedføring av himlinger som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet og gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endring av kjøpesum dersom leiligheten og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for fritidsboligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger, og inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme og fordi målestokkavvik vil kunne oppstå ved trykking/kopiering.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Endringer i lov eller forskrift, nye offentligrettslige krav eller vedtak som regulerer forhold knyttet til selgers ytelse, er kjøpers ansvar med mindre selger ved avtaleinngåelse var kjent med, eller burde være kjent med endringene. Ev. økte kostnader dekkes av kjøper. Slike kostnader vil medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om endringene og de konsekvenser dette innebærer.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Selger tar i detaljprosjektering forbehold om mindre endringer av utomhusanlegg og fellesareal.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende:

- Mindre sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer.
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/ eller uforsvarlig bruk av Fritidsboligen med utstyr. Det opplyses særskilt om at det med dagens tette fritidsboliger og miljøvennlige malingstyper kan være fare for heksesot inne i fritidsboligene. Fritidsboligen bør derfor ventileres godt den første vinteren/året.
- At det er skjeggkre i Fritidsboligen.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre salgsprisene og betingelser på usolgte fritidsboliger uten forutgående varsel.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette.

## **Betalingsbetingelser**

Så snart selgers eventuelle forbehold er frafalt og garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12 er stilt, betaler kjøper 10% av kjøpesummen. Forskuddsbeløpet må være fri kapital, og ikke knyttet til pant i boligen. Resterende del av kjøpesum, omkostninger og eventuelle tilvalg

# SIREVÅG SJØGREND

innbetales til overtakelse. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetalingene skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

Forskuddet/delinnbetalingen som innbetales fra kjøper til meglerforetakets klientkonto er avtalt å være forskudd/depositum og selger må stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 (3) for å kunne nyttiggjøre seg dette. Når selger har stilt lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglerforetakets klientkonto. Opptjente renter tilfaller etter dette selger. Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47(3) ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det eventuelt stilles garanti etter bustadoppføringslova

## **Prisregulering**

Fast pris, ingen indeksregulering. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte enheter uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig.

## **Formuesverdi / Eiendomsskatt**

Formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærfritidsboliger (der fritidsboligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærfritidsboliger (alle andre fritidsboliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

## **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen og blir fastsatt ved ferdigstillelse. Tilknytting dekkes av kjøper.

## **Vei/vann/avløp**

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Kjøper betaler tilknytningsavgift i tillegg til kjøpesummen, se prisliste på side 1 for detaljer.

## **Internett- og Tv-leverandør**

Det leveres fremføring i form av trekkerør med kabel for 1 stk. TV/nettverk-uttak i stue, klargjort for bestilling av Lyse.

## **Faste løpende kostnader**

Faste løpende kostnader for fritidsboligen er strøm/oppvarming, kommunale avgifter, TV/bredbånd og forsikring. Strøm og forsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

I tillegg kommer årsavgift for hyttevelforening stipulert til Kr 2000,- pr år.

Dette dekker: Drift og vedlikehold av felles vei i hyttefeltet

Drift og vedlikehold av lekeplass og renovasjonsområdet

Drift og vedlikehold av Private vann- og avløpsledninger inkludert private

Pumpeanlegg.

For tomt FF-F5 må det også påregnes vedlikehold av privat pumpekum i tillegg til felles privat Pumpeanlegg.



# SIREVÅG SJØGREND

## **Velforening**

Det skal opprettet velforening med pliktig medlemskap.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede fritidsboligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for fritidsboligen, og betales ved overskjøting av fritidsboligen.

## **Forsikring**

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført fritidsboligen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Kjøper er selv ansvarlig for forsikring av bygg fra overtakelsen.

## **Heftelser/servitutter**

Fritidsboligene leveres fri for pengeheftelser.

Eiendommen overtas med påhvilende servitutter som fremgår av eiendommens grunnboksblad:

Kopi av grunnboken følger med som vedlegg. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler.

I tillegg aksepter kjøper at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Selger forbeholder seg retten til å tinglyse eventuelle servitutter/erklæringer han måtte ønske for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbygningen av eiendommen. Heftelsene følger eiendommen ved salg.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter/erklæringer som overtas av kjøper.

## **Brukstillatelse/ferdigattest**

Det er ulovlig å ta fritidsboligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale sluttoppgjør før minst midlertidig brukstillatelse foreligger.

Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å ta fritidsboligen i bruk (man kan flytte inn møbler, men ikke overnatte). Å ta i bruk en fritidsbolig uten brukstillatelse kan medføre



# SIREVÅG SJØGREND

krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

## **Adgang til å leie ut til fritidsboligformål**

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling ved utleie.

## **Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsfritidsbolig. Prosjektet og ligger innenfor reguleringsplan nr. 1183A, detaljregulering for Vatnamotholmane og Tuen med tilhørende bestemmelser datert 26.02.2021. Deler av område er båndlagt etter lov om kulturminner iht. reguleringsbestemmelser og gjeldende kommuneplan.

Del av reguleringsplan er under arbeid for omregulering av hyttene FF-E2-E3-E4-E5-E6-E7. Dette for å endre fra 6 tomter til 4 tomter på disse. De nye blir FF-E2-E5

Kopi av reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og gjeldende kommuneplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## **Utomhusarealer**

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige arbeider.

Overtakelse av fritidsboligen kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av fritidsboligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen.

Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

## **Offentlige forbehold**

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

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

# SIREVÅG SJØGREND

## **Nærmere om kjøpers mulighet for endringer og tilleggsarbeider**

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider;

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

I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse endringene finner sted etter overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

## **Leveransebeskrivelse**

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen 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.
- Toleranser på utført arbeid skal tilfredsstillende normalkrav jfr. Norsk Standard NS 3420.

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

## **Avtalebetingelser**

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her bruker uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

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

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve fritidsbolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når fritidsboligen/leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (Avhendingsloven). Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova. Avhendingsloven er ufravikelig ved forbrukerkjøp av nyoppført fritidsbolig som ikke har vært brukt som fritidsbolig i mer enn ett år på avtaletidspunktet, dersom selger har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

## **Garantier**

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall fritidsboliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at entreprenøren stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Entreprenøren skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, ev. parkeringskjeller, herunder ferdigstillelsen av disse.

Kjøpers betalingsplikt inntreer ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12.

Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

## **Kjøpekontrakt**

Kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgaven.

## **Energimerking**

Når en fritidsbolig selges før den er ferdig bygget skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse.

## **Kjøpers undersøkelsesplikt**

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av fritidsbolig inngås.

## **Salg av kontraktsposisjon**

Videresalg av kontraktsposisjon forutsetter samtykke fra selger. Det er videre en forutsetning for videresalg at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 50.000,- inkl. mva.

Kjøper kan ikke benytte fritidsboligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

## **Lov om hvitvasking**

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

## **Kostnader ved avbestilling**

Kjøper har rett til å avbestille ytelsen før overtakelse som regulert i bustadoppføringslova § 52 og § 53. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av bustadoppføringslovens § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

# SIREVÅG SJØGREND

## **Meglere vederlag og rett til dekning av utlegg (betales av selger)**

Meglere vederlag er avtalt til kr. 48 750,- pr. solgte enhet (beløpet er inkl. mva.).

Megler har i tillegg krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger.

## **Forbrukerinformasjon ved innsendelse av bindende kjøpsbekreftelse**

- Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige og skal leveres til Aktiv Eiendomsmegling eller oversendes signert via faks eller e-post til megler i Aktiv Eiendomsmegling.
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte fritidsboliger.
- Budgiver er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter dersom kjøpsbekreftelsen aksepteres av selger. Kjøpsbekreftelsen kan ikke trekkes tilbake dersom selger er gjort kjent med denne.
- Salgvilkårene reguleres i «Bustadsoppføringsloven». Ingen midler kan utbetales selger uten at bankgaranti er stillet.
- Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

## **Innformasjon til salgsoppgaven**

Denne salgsoppgave er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

### **Meglerforetak:**

#### **Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS**

Jernbanegt. 5

4340 BRYNE

Telefon 51 77 80 00

Telefaks 51 77 80 01

Org.nr. 834001942

e-post: ros@aktiv.no

[www.aktiv.no](http://www.aktiv.no)

### **Oppdragsnr.:**

51-21-9031

## **Nøkkelpersoner i meglerforetaket**

Ansvarlig megler / Daglig leder: Ronny Skjøtskift, Eiendomsmegler MNEF

Fagansvarlig: Eirik Johnsen, Eiendomsmegler MNEF

Prosjektkoordinator/oppgjørsansvarlig nybygg: Astri Tunheim

# SIREVÅG SJØGREND

REVIDERT  
04.09.23

**aktiv.**  
Nybygg

## **Vedlegg**

Følgende dokumenter ligger til grunn for denne avtalen og det er viktig å sette seg grundig inn i disse før avtale om kjøp i prosjektet.

- Tegninger, datert 07.06.2021
- Tegninger, datert 22.01.2022 (Hyttetype Breidagapet)
- Kjøkkentegninger datert 15/06.2021 (E1, F11) 16.06.2021
- Kjøkkentegninger datert 07.03.2022 (A4, A6, E4, E5, A1, A3 og E3)
- Kjøkkentegning datert 24.03.2023 (F5)
- Kjøkkentegning datert 14.04.2023 (F6)
- Leveransebeskrivelse, datert 19.08.2022
- Rømskjema datert 19.08.2022
- Grunnbokutskrift
- Reguleringsbestemmelser med reguleringskart plan 1183D endring datert 28.10.2022
- Plan 1183B- Endring av detaljereg.plan for Vatnamotholmane og Tuen datert 25.03.2022
- Forslag til vedtekter Sirevåg Sjøgren, datert 13.05.2021
- Oversiktskart datert 02.09.2021
- Utkast til kjøpekontrakt

Bustadoppføringslova er vedlegg til kontrakt

Bryne 24.03.2022

**BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE**

# SIREVÅG SJØGREND

REVIDERT  
04.09.23  
**aktiv.**  
Nybygg

Undertegnede inngir herved følgende bindende bekreftelse på kjøp av fritidsbolig i prosjektet

Fritidsbolig nr.: \_\_\_\_\_ Kjøpesum: kr .000,-+ omk. i henhold til prisliste.

Finansiering (låneinstitusjon/kontaktperson): .....

Kjøper er kjent med at avtalen er bindende for kjøper når denne er innlevert til meglerforetaket. Avtalen er bindende for selger når selger har akseptert.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvilket som helst kjøpetilbud uten nærmere begrunnelse. Ved forbrukerkjøp reguleres avtalen av bestemmelsene i "Bustadoppføringslova". Kjøper er pliktig til å undertegne kjøpekontrakt basert på "bustadoppføringslovas" bestemmelser når denne blir fremlagt for underskrift. Dersom kjøper ikke skal benytte fritidsboligen selv, eller kjøper er et selskap eller en organisasjon, selges fritidsboligene etter bestemmelsene i Avhendingsloven.

Kjøpesummen skal innbetales meglers klientkonto.

Avgitt kjøpetilbud kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for meglerforetaket på vegne av selger. Bindende avtale er regulert i.h.t Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer prospekt m/vedlegg som vil bli benyttet i salget

## Kjøper 1:

Pers. nr.: \_\_\_\_\_

Adresse:

Postnr./sted:

Mobil:

E-post:

\_\_\_\_\_

Sign. kjøper 1

Sted/dato: \_\_\_\_\_

## Kjøper 2:

Pers. nr.: \_\_\_\_\_

Adresse:

Postnr./sted:

Mobil:

E-post:

\_\_\_\_\_

Sign. kjøper 2

Sign. utbygger/ selger

Kopi av legitimasjon kjøper 1

Kopi av legitimasjon kjøper 2