

PRISLISTE MED NØKKELINFO – NYGÅRD SHØYDEN



Opprettet: 12.11.25

Rev: -

BOLIG	TOMT	BRA BOLIG	BRA GARASJE	BRA TOT	PRIS EKS OMK	PRIS INK OMK
17A (Villa Sør)	Ca 520 m2	Ca 224 m2	Ca 36 m2	Ca 260 m2	15 990 000,-	16 102 500,-
17B (Villa Nord)	Ca 516 m2	Ca 234 m2	Ca 36 m2	Ca 270 m2	17 990 000,-	18 115 000,-

Eierform:

Selveier

Eiendomsbetegnelse:

Gnr 62 Bnr 997 i Sandnes kommune. Eiendommen vil bli delt og nytt bruksnummer tildelt for en av parsellene.

Heftelser/servitutter:

Boligen leveres fri for pengeheftelser.

Kopi av grunnboken følger med som vedlegg.

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Rett til å ha liggende og vedlikeholde ledninger/teknisk infrastruktur samt veirett innbyrdes over/på de to prosjekterte boligene og til/fra naboeiendommer kan bli tinglyst og/eller videreført.

Adresse:

Myklabergbakken 6, 4052 Røyneberg. Adresser vil etter fradeling trolig bli Myklabergbakken 6A (bolig øst) og Myklabergbakken 6B (bolig vest).

Innhold:

Villa Sør

1. etasje:

Bi-inngang, Stue, Bad, 3 sov, Vinkjeller/tekjøkken, trapp/gang og 3 sov. I tillegg åpen carport/garasje med sportsbod.

2. etasje:

Entrè, Bibliotek, Hovedsov med eget garderoberom og bad, Trapp, Stue, Kjøkken, Pantry og balkong.

Villa Nord

Kjeller:

Kinorom, Vin/Gang, Vaskerom, Bad, Kott under trapp + teknisk skap

1.1 etasje:

2 sov, Stue og Hovedsov med eget garderoberom og bad.

1.2 etasje:

Bi-inngang, Hall og Trapp. I tillegg Garasje/Bod.

2.1 etasje:

Stue/Kjøkken + sov/kontor + Balkong

PRISLISTE MED NØKKELINFO – NYGÅRD SHØYDEN



2.2 etasje:
Mezzanin, WC og trapp. I tillegg altan/terrasse over garasje.

Arealangivelse:

Arealer pr bolig fremkommer av oppstilling i prisliste samt arkitekttegninger. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innvendig målt ved boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder, rørøringer og sjakter. Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer for boliger, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 21.10.25. Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.

NB! Oppgitt tomteareal for Villa Sør er inkludert vegareal i sør.

Omkostninger:

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

- Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomteverdien. Tomteverdien er kr. 4 500 000,- for Villa Sør og 5 000 000,- for Villa Nord. Dette gir en dokumentavgift på hhv kr 112 500,- og 125 000,-.
- Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet.
- Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-
- Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 585,-
- Gebyr for pantattest kr. 199,50,-

I tillegg kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr, til sammen kr 784,50 for hvert pantedokument kjøper ytterligere ønsker å tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån.

Indeksregulering:

Fast pris. Ingen indeksregulering.

Oppvarming/Klima:

Vedfyrt peis + luft/luft varmepumpe + varme i gulv i alle oppholdsrom på bakken samt alle bad. Boligen blir levert med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Se prosjektbeskrivelse og romskjema for mer detaljer.

Energimerking:

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.

Parkering/bod:

Parkering i egen garasje/carport og gårdsrom. Sportsbod i garasje.

Internett- og Tv-leverandør

Det trekkes fiberrør inn i svakstrømskap. Kjøper er selv ansvarlig for bestilling av oppkobling hos ønsket leverandør og kostnad forbundet med dette.

Utomhusareal:

Gårdsrom og adkomst leveres opparbeidet med faste dekker (stedstøpt betong). Hagearealer leveres beplantet med ferdigplen, hekker og trær. Konferer leveransebeskrivelse/romskjema for detaljer.

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige arbeider avhengig av årtidene.

Overtakelse av boligen kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, 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 ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Vei, vann, kloakk:

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Ved behov vil det benyttes pumpe for spillvann.

PRISLISTE MED NØKKELINFO – NYGÅRD SHØYDEN



Ligningsverdi:	<p>Formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.</p> <p>Spørsmål om evt. kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.</p>
Kommunale avgifter:	<p>Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen og blir fastsatt ved ferdigstillelse.</p>
Velforening:	<p>Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan kjøper bli pliktig medlem i velforening.</p>
Ferdigstillelse/ Overtagelse:	<p>Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse er 4. kvartal 2026 (forutsatt oppstart grunn/betong 1. kvartal 2026). Ved utsatt oppstart vil overtakelse forskyves tilvarende.</p> <p>Produksjonsunderlag inkludert romskjema, endringsmeldinger, kjøkkentegninger, rørlegger og trappeordre skal være signert og bekreftet senest 2 mnd etter at kontrakt er signert.</p> <p>Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum tre måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. Bustadoppføringslova §18.</p> <p>Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted.</p> <p>Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.</p> <p>Eiendommen skal leveres i ryddet stand og boligen skal være "byggerengjort".</p> <p>Boligen 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 ferdigstillelse og dette skyldes forhold på kjøpers hånd.</p> <p>Ved ekstraordinære hendelser, herunder pandemier, lockout, terrorhandlinger, krig o.l. gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av råvaretilgang og endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil forholde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse i kontraktens § 9. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer.</p> <p>Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider, herunder ferdigstillelse av uteområdet og tekniske installasjoner. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen. De siste 10% av kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil hjemmel er overført til kjøper.</p> <p>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. Heksesot utgjør ikke grunnlag for reklamasjon.</p> <p>Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse.</p>
Ferdigattest/ Midl. brukstillatelse:	<p>Det må i henhold til Plan- og bygningsloven, foreligge ferdigattest før overtagelse kan finne sted. Kommunen kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.</p>

PRISLISTE MED NØKKEINFO – NYGÅRD SHØYDEN



Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (man kan flytte inn møbler, men ikke overnatte). Å bebo en bolig uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

- Tilvalg:** Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin bolig gjennom selgers fastsatte tilvalgs rutiner. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som framkommer av gjeldende teknisk forskrift.
- Eventuelle endringer, tilleggsarbeider og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper.
- Ved endring/forespørsler gjøres det oppmerksom på at det kommer kostnader knyttet til administrasjons- og prosjekteringsarbeid i forbindelse med utarbeidelse og distribusjon av nye byggetegninger/produksjonsunderlag, og at entreprenøren har rett til påslag på sine kostnader for å sikre en rimelig fortjeneste på materialer og tjenester som kreves for å få utført eventuelle endringsarbeider.
- Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller som vi medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.
- Betaling for endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger eller den enkelte underleverandør når endrings- og/eller tilleggsarbeidet er utført.
- Det vil bli satt opp egne kundemøter med underleverandører med gjennomgang av leveranser og mulighet for å gjøre endringer og tilpasninger etter kundens ønske.
- Adgang til utleie:** Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling og generelle tekniske krav ved utleie.
- Forsikring:** Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført boligen, 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.
- Reguleringsforhold:** Eiendommen er regulert til bolig. Prosjektet ligger innenfor reguleringsplan nr. 79117 «Reguleringsplan for Stangeland I, samt del av Skeiene»
- Kopi av reguleringsplan med tilhørende bestemmelser kan fås utlevert hos utbygger, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.
- Dersom det foreligger formingsveileder for området der boligen skal bygges forplikter kjøper å gjøre seg kjent med og innrette seg etter dette.
- Offentlige gebyrer, avgifter** Alle kostnader knyttet til offentlige gebyrer og avgifter knyttet til utvikling, byggesøknad, tilknytning til infrastruktur, herunder strøm, vann og avløp er inkludert i kjøpesummen.
- Betalingsvilkår:** **Kjøpesum forfaller til betaling som følger:**
- | | |
|-------------|--|
| Faktura 1 : | Oppgjør av tomt innbetales til oppgjørsansvarlig meglers konto mot tinglyst skjøte i kjøpers navn. Hhv kr. 4 500 000 og 5 000 000,- + omk. |
| Faktura 2 : | Ved byggegrunn klargjort til støp: 10 % av rest kjøpesum |
| Faktura 3 : | Ved ferdig støpt grunnmur: 20 % av rest kjøpesum |
| Faktura 4 : | Reist bolig med tett tak: 40 % av rest kjøpesum |
| Faktura 5 : | Opplegg teknisk fag før overflate behandling: 20 % av kjøpesum |
| Faktura 6 : | Ved overtakelse av ferdigstilt bolig: 10 % av kjøpesum |
- Det vil bli utsendt faktura fra oppgjørsansvarlig megler/advokat i samsvar med Bustadoppføringslova §12.

PRISLISTE MED NØKKELINFO – NYGÅRD SHØYDEN



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

Selgers forbehold:

Selger tar forbehold om at prosjektet får de nødvendige offentlige godkjenninger og/eller tillatelser i tråd med søknad innen 2. kvartal 2026.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til samt befare tomt, nabolag og omgivelser. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til selger. 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 selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

Diverse:

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i prosjektbeskrivelse 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 boligen og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet. Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Elektriske ovner til oppvarming og belysning er ikke inkludert, med mindre dette fremgår av leveransebeskrivelsen.

Kjøper gjøres oppmerksom på at visualiseringer/3D materiell, skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil således inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, lømurer, belegningsstein, kjøretøy, innredning, møbler, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, eller ha den samme ferdig- eller modningsgrad. Dette er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet, følgelig kan avvik fra disse ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Det er leveransebeskrivelsen med tilhørende romskjema og kjøkkentegninger som skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer.

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 samtykker til elektronisk kommunikasjon.

I nye bygg, og spesielt i trehus, vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av naturlig uttørking av materialer og setninger i sammenføyninger og konstruksjoner. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg, hjørner og listefrie vinduer ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av boligen og tilhørende utstyr er selger uvedkommende. Det opplyses særskilt om at det med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan være fare for heksesot inne i boligene. Boligen bør derfor ventileres godt den første vinteren/året. Videre oppfordres kjøper særlig å sette seg inn i anbefalt fuktnivå for inneluft da dette kan påvirke spesielt gulv og andre trebaserte overflater.

Det gjøres oppmerksom på at det enkelte tilfeller er behov for å «fjerne» omkringliggende bygg på visualiseringer for å kunne vise hele eller deler av et prosjekt. Videre kan det være brukt vegetasjon som har en alder, omfang og art som kan avvike betydelig fra det som leveres til prosjektet. Ingen av de nevnte forhold kan påberopes som mangel. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, terrengnivå og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i 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 vil være begrenset til denne.

I prosjekter med flere enheter kan vindusplasseringen i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Renovasjonsløsninger, forstøtningsmurer, fallsikringer, snøfangere, lekeplasser, belysning, fordelerskap, kummer og tilsvarende nødvendige installasjoner, vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget og gjeldende lovgivning. Slike installasjoner kan også bli plassert inne på eiendommen(e), uten at dette gir kjøper rett til prisavslag.

Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07:00 og kl. 17:00.

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil totale kostnader øke tilsvarende.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre, sølvkre, perlekre etc. i boligen ved overlevering.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller avslå et hvert bud uten å måtte begrunne dette overfor andre kjøpere. Videre forbeholder selger seg retten til å endre pris på usolgte enheter uten forutgående varsel.

Alle arbeider leveres med en utførelse minimum i henhold til toleranseklasse PC/RC normalutførelse, etter NS 3420.

Selger forbeholder seg retten til å endre denne beskrivelse når det kan benyttes likeverdige eller bedre konstruksjoner/varer/utstyr/materiell enn beskrevet.

Dersom det ikke tydelig fremkommer av leveransebeskrivelsen blir det benyttet synlig innfesting for alle materialer. Evt. overmaling etter montering må, om mulig, bestilles som tilvalg eller utføres som egeninnsats. Dette gjelder typisk, men er ikke begrenset til, utvendig kledning, terrassebord og listverk.

Malerarbeid utføres etter NS 3420-T:2015 K3 (Normal kvalitet). Bedre kvalitet kan bestilles som tilvalg, mot pristillegg.

Boliger leveres iht. TEK17.

Elektriske installasjoner:

Anlegget leveres iht TEK17 og gjeldende NEK.

Plassering av el. Punkter og detaljer avtales direkte mellom tiltakshaver og installatør.

Med mindre det fremgår av leveransebeskrivelsen for prosjektet omfatter el-anlegget kun "råinstallasjon" og ikke utstyr som ovner, belysning eller hvitevarer.

Det leveres skjult anlegg med innfelte brytere, unntatt i uinnredede kjeller-rom, på lydvegger, i lydhimling eller hvor det skal leveres åpen kabel installasjon. Jordfeilbryter og ringeanlegg er inkludert i leveransen. Dette gjelder også lekkasje stopp.

PRISLISTE MED NØKKELINFO – NYGÅRD SHØYDEN



Som elektriske punkter regnes:

- Takpunkt
- Bryter
- Dobbel stikkontakt
- Enkel stikkontakt til komfyr, oppvaskemaskin, kjøleskap, vaskemaskin og på bad.
- Egen kurs for sentralstøvsuger
- Rørfremlegg til tlf.
- Itrekking tlf.
- Fremlegg for ventilasjon
- Fremlegg for bereder
- Fremlegg for dobbelt punkt tele/data i stue

Rørlegger:

Vannledninger monteres etter "rør i rør" prinsippet.

NB alle avløpsrør leveres i plast. I hus hvor flere etasjer er innredet, kan støy fra avløpsrør reduseres ved bruk av jernrør som kan bestilles som tillegg.

Innkassing av rør kan forekomme der konstruksjoner/tekniske krav gjør dette nødvendig.

Leveranseomfang fremgår av leveransebeskrivelsen for prosjektet.

Forsikring:

Utbygger forsikrer eiendommen i byggeperioden.

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

Tilgang til byggeplass:

All ferdsel på byggeplass er beheftet med høy risiko og er forbudt i hele byggeperioden. Unntak er avtalte befaringer som kan avtales på forhånd med representant fra selger, som vil ledsage kjøper under befaringen.

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 boliger eller offentlige godkjenninger, 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.

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

Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt og/eller skjøte er tinglyst i kjøpers navn. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst i kjøpers navn. Dersom skjøte tinglyses i kjøpers navn kan selger fakturere for de verdier som tilføres tomten iht nærmere oppsatt betalingsplan. Minimum 10% av gjenstående kjøpesum etter oppgjør tomt må stå igjen til overtakelsen. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Hvitvasking:

Oppgjørsansvarlig megler/advokat er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

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

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

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

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

Lovanvendelser:

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 bolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligen/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 bolig som ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtaletidspunktet, dersom selger har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet.

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 dekningsvalg i så fall dekkes av kjøper.

Finansieringsbevis:

Kjøper er innforstått med finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges selger/oppgjørsmegler når avtale om kjøp inngås iht. bustadoppføringslova, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Salg av Kontraktsposisjon:

Transport av kontrakt/overdragelse før overtagelse krever selgers samtykke før salgsprosessen igangsettes. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. 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 utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et administrasjonsgebyr til selger på kr 100 000,- inkl. mva. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

Avbestilling:

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI.

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

PRISLISTE MED NØKKEINFO – NYGÅRD SHØYDEN



Andre relevante opplysninger:

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Inntegnet utstyr/inventar som er stiplede medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene. Byggebekrivelser/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

Bindende kjøpsbekreftelse og bud

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Kjøper kan ikke trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

Selgers sanksjoner

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve kontrakten. Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

Tvister

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting.

Informasjon til nøkkelinformasjon:

Utarbeidet av selger. Nøkkelopplysninger er et kontraktsdokument og vil ligge som vedlegg til kjøpekontrakt.

Selger

Fram Bolig AS (orgnr.: 922 377 146)
FOMO – Grenseveien 21
4313 Sandnes

Hjemmelshaver:

Osmund Nygård Hove frem til medio november 2025. Deretter Fram Bolig AS (Org nr 922 377 146).

PRISLISTE MED NØKKELINFO – NYGÅRD SHØYDEN



Oppgjørsansvarlig megler:

ADVOKATFIRMA TINGMANN AS

Postboks 185 Sentrum
4001 Stavanger
Org.nr.: 985 823 480

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:

- Prisliste med nøkkelinfo dat. 12.11.25 (dette dokumentet)
- Romskjema dat. 12.11.25
- Leveransebeskrivelse dat. 12.11.25
- Salgstegninger dat. 20.10.25/11.11.25
- Situasjonsplan dat. 20.10.25
- Generelle betingelser – Fram Bolig AS - dat. 13.11.25
- Grunnboksutskrift, dat. 12.11.25
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, Plan nr. 79117 «Reguleringsplan for Stangeland I, samt del av Skeiene» datert 06.09.83
- Bustadoppføringslova