



DIREKTØRENS  
**HØYDE**

JØRPELAND

PRISLISTEHFTE



## PRISLISTE DIREKTØRENS HØYDE – BYGG B

Bygg	Etasje	Leilighet	Antall rom	TBA (åpent areal)	BRA-i	BRA-e	Pris	Status
B2 (B)	1	102	3 roms	43,8	73,2	5,3	4 490 000	Ledig
B2 (B)	1	103	3 roms	32	75,6	5	5 790 000	Ledig
B2 (B)	2	201	3 roms	25,6	92,1	5	5 990 000	Ledig
B2 (B)	2	202	3 roms	14,6	75,6	5,1	4 590 000	Ledig
B2 (B)	2	203	3 roms	25,6	92,3	5	5 990 000	Ledig
B2 (B)	3	301	3 roms	25,6	92,5	5	6 090 000	Ledig
B2 (B)	3	302	3 roms	14,6	75,6	5,5	4 790 000	Ledig
B2 (B)	5	502	3 roms	14,6	75,6	5,1	5 190 000	Ledig



## PRISLISTE DIREKTØRENS HØYDE – BYGG C

Bygg	Etasje	Leilighet	Antall rom	TBA (åpent areal)	BRA-i	BRA-e	Pris	Status
B3 (C)	1	102	3 roms	43,8	74,9	5,5	4 490 000	Ledig
B3 (C)	1	103	2 roms	32	72,7	5	4 390 000	Ledig
B3 (C)	2	201	3 roms	26,5	92,1	5,3	6 090 000	Ledig
B3 (C)	2	202	3 roms	14,6	75,6	5,1	4 590 000	Ledig
B3 (C)	2	203	3 roms	25,6	92,3	5,2	6 090 000	Ledig
B3 (C)	3	303	3 roms	25,6	92,3	5,3	6 290 000	Ledig
B3 (C)	6	602	3 roms	14,6	75,4	5	5 290 000	Ledig

# PRISLISTE

Alle priser er inkludert mva og baserer seg på Vågalia AS sin leveransebeskrivelse og romskjema datert 14.03.2022.

Kjøpesummen er fast og er ikke gjenstand for indeksregulering.

## **OMKOSTNINGER:**

Omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift 2,5 % av tomteverdi kr 12.500,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr. 585,-

Tinglysningsgebyr pr pantobligasjon kr. 585,-

Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

## **BETALINGSBETINGELSER:**

1. faktura: Kr. 100.000,- av kontraktssum ved signering av Kjøpsbekreftelse.
2. faktura: Resterende kontraktssum inkl omkostninger innen overtakelse

Finansieringsbevis på hele kjøpesummen skal innleveres senest 14 dager etter signert Kjøpsbekreftelse. Selger har rett (men ikke plikt) til å annullere kontrakten dersom finansieringsbevis ikke innleveres innen fristen.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og kjøpsbetingelser uten forvarsel på usolgte leiligheter. Videre tas forbehold om å leie ut usolgte.

## **AVTALEBETINGELSER:**

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr 43 versjon 01.07.2011. Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, men her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

## **LOVVERK:**

Leilighetene selges iht. bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Boliger hvor bindende avtale inngås etter ferdigstilling, selges etter avhendingslovas normalregler.

## **BUDREGLER:**

Boligene selges til fast pris. Bindende avtale inngås hos Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke ved ansvarlig megler Marion Espedal.

Se eget skjema «Kjøpsbekreftelse» for inngåelse av handel.



# PRAKTISK INFORMASJON

## **PRAKTISK INFORMASJON**

57 selveier leiligheter inkludert parkering og bod selges nøkkelferdig i henhold til leveransebeskrivelse datert 14.03.22 og romskjema datert 14.03.22.

Meglers oppdragsnummer: 4-21-9022.

## **AREALER**

Arealer fra 74 kvm til 136 kvm. Se prislisen for areal til hver enkelt leilighet. Arealene i tegningsvedlegg og prisliste er angitt i bruksareal (BRA). BRA er avgrenset av ytterveggenes innside. Arealer oppgitt på plantegninger i prospektet, er netto romareal. Arealene er avrundet til nærmeste hele tall.

## **TOMT**

Leilighetene har felles tomt og vil få tildelt hvert sitt seksjonsnummer.

## **UTOMHUSAREALER**

Det vil etableres utearealer for sameiet i henhold til egen utenomhusplan. Denne er vedlagt salgsbrosjyren.

Utvendige fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av leiligheten. Fellesarealene opparbeides etappevis og i takt med hvert byggetrinn, slik at hele uteområdet med fellesarealer vil ikke være komplett og ferdigstilt før hele prosjektet med 3 byggetrinn er ferdigstilt.

Dersom de utvendige arealene tilhørende det aktuelle byggetrinnet ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, kan kjøper holde tilbake 3 % av kjøpesummen dersom annet beløp ikke er avtalt. Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

## **VEI / VANN / KLOAKK**

Offentlig vei, vann og avløp.

## **REGULERINGSPLANER/BESTEMMELSER**

Leilighetene ligger i et sentrumsområde som er regulert til boligformål.

## **STIPULERTE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene er stipulert til kr. 20,- pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer/evt. garasje, abonnement kabel-tv/internett, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader.

Utbygger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

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

## **LIKINGSVERDI**

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien 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](http://www.skatteetaten.no).

## **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt faktureres direkte fra kommunen. Kommunale avgifter er ikke beregnet for disse boligene enda.

## **GEBYR VED VIDERESALG**

Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtagelse, vil det påløpe et gebyr fra selger



på kr 25 000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Videre salg kan ikke gjøres uten selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

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

#### **PENGEHEFTELSE**

Leiligheten leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for sameiet i henhold til Eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

#### **HEFTELSE/RETTIGHETER/FORPLIKTELSE**

Leiligheten overtas med påhvilende servitutter mv. Kopi av grunnboken følger med som vedlegg til kjøpekontrakten. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler. I tillegg aksepter kjøper at det på leiligheten 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 selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann.

#### **ENDRINGSARBEIDER**

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Priser og frister for beslutning vil fremkomme underveis i byggeprosessen. Endringsarbeider kan kun kreves for opptil 15 % av kjøpesummen.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova §46.

#### **FORBEHOLD OM REALISERING**

Selger tar forbehold om tilfredsstillende forhåndssalg.

Selger tar forbehold om igangsettingstillatelse fra kommunen.

Selger tar forbehold om byggestart besluttet av styret i Vågalia AS.

#### **AVBESTILLING**

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Dersom kjøper trekker seg før igangsettningstillatelse er gitt påløper et avbestillingsgebyr på 5% av kjøpesum Dersom kjøper trekker seg etter igangsettingstillatelse er gitt gjelder bestemmelsene i Bustadoppføringslovas §53

#### **ØVRIGE FORBEHOLD**

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsoppgaven og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe kvaliteten på boligen.

Kjøper er forpliktet til å godta de endringer for leiligheten 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 forekomme 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.

Direktørens Høyde er et eiendomsprosjekt med flere byggetrinn og kjøper er kjent med at det vil foregå byggeaktivitet på eiendommen i forbindelse med oppføring av de resterende boligblokkene i ettertid av at kjøper har flyttet inn i sin leilighet.

#### **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST**

Det vil foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ved overtagelse.

#### **ENERGIMERKING**

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, med en energiklassifisering på en skala fra A-G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

#### **GARANTIER/OPPGJØR VIA MEGLER**

Det skal benyttes megler til å forestå oppgjør mellom partene.

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. buofl. § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort.

Det samme gjelder forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukers side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og i fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

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

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger i tillegg stille garanti etter buofl. § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglerforetakets klientkonto inntil skjøtet er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og selger etter at garanti er stilt.

#### **VELFORENING**

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlig myndighet krever det, kan selger etablere velforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet skal være medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

#### **SKJØTET**

Skjøte vil bli tinglyst over på kjøper.

#### **FORSIKRING**

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



Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper er forpliktet til å tegne egen innbo- og løsøre-forsikring fra overtakelse.

### **OVERTAKELSE**

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende. Senest 10 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller leiligheten i god tid før overtakelsesperioden beskrevet ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne fristen. 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 tidspunkt for overtakelse skal sendes megler.

Leiligheten 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.

### **KJØPERS UNDERSØKELSEPLIKT**

Boligen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Boligen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Tilsvarende gjelder dersom boligen ikke svarer til opplysning som er

gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg, reguleringsplaner, øvrig beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved boligen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova kap. IV.

### **LOV OM HVITVASKING**

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av 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 slik kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### **OFFENTLIGE FORHOLD**

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.

### **SAMEIET**

Alle leilighetene i Bygg A, B og C blir en del av et sameie.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31) og vedtektene. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser ovenfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 25. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøper kan ikke eie mer enn 2 seksjoner i et sameie.

Vedtekter er under utarbeidelse og vil bli overlevert til kjøper før ferdigstilling og innflytting.

### **FORRETNINGSFØRER**

Forretningsfører velges av utbygger i forkant av etablering av sameiet.

### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Det vil påløpe vanlige løpende kostnader til forsikring, strøm, internett, tv, kommunale avgifter, renovasjon etC, men deler av dette kan bli inkludert i fellesutgiftene for sameiet.

### **VEDLEGG**

Grunnboksutskrift, reguleringsplan, karter kan fås ved henvendelse til megler.

### **SELGE BOLIG**

Aktiv Eiendomsmegling tilbyr gratis verdivur-

dering for kjøpere i prosjektet. Ta kontakt så kommer vi på en befaring.

### **SALGSOPPGAVE**

Salgsoppgaven er sist endret 3. februar 2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

### **INFORMASJON OM EIENDOMSMEGLERFORETAKET**

Ryfylke Eiendomsmegling AS  
Besøksadresse: Rådhusgaten 12,  
Postboks 107, 4126 Jørpeland

Organisasjonsnummer: 987 031 204

### **Eiendomsmegler MNEF Marion Espedal**

Tlf: 90 01 98 66

E-post: marion@aktiv.no



# BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE

Prosjektet Direktørens Høyde skal bygges ut gjennom Vågalia AS som skal omsettes gjennom Ryfylke Eiendomsmegling AS ( Aktiv Ryfylke).

Leilighet nr \_\_\_\_\_ i h.h.t. fremlagte planer, bekreftes herved kjøpt av:

Kjøper: \_\_\_\_\_ Person/foretaksnr. \_\_\_\_\_

Kjøper: \_\_\_\_\_ Person/foretaksnr. \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnummer: \_\_\_\_\_

Telefoner: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Avtalt kontraktsbeløp: \_\_\_\_\_

Prisen er fast og skal ikke indeksreguleres.

Offentlige omkostninger kommer i tillegg, ref prisliste med vedlegg.

Betalingsplan:

100 000,- ved signert Kjøpsbekreftelse innbetales til meglers klientkonto: 3353 16 04364.

Resterende kjøpesum + omkostninger ved overtakelse.

Kjøper stiller finansieringsbevis for kjøpet innen 14 dager ved signering av denne Kjøpsbekreftelse.

Forventet ferdigstillelse av leilighet:

Bygg B: Q4 2024

Bygg C: Q1 2025

For øvrig gjelder bustadoppføringslovas bestemmelser hva gjelder endringer, avbestilling og andre forhold.

Det tas forbehold om mindre endringer.

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Kjøper

\_\_\_\_\_  
Selger

\_\_\_\_\_  
Kjøper





[direktorens.no](http://direktorens.no)