

## VILKÅR KJØP

---

Adresse	Langebruvegen 15-17, 6800 FØRDE
Seljar	Langebruvegen 15-17 AS
Arkitekt	Xform AS
Pris	Frå kr. 1 650 000,- til kr. 7 250 000,-
Omkostningar	Dokumentavgift til staten 2,5 % Gebyr panteattest kr. 172,- Tinglysing skøyte kr. 525,- Tinglysing pr. pant kr. 525,-
Bustadtype	Leilegheit sjølveigar
Felleskostnader	Månadlege felleskostnader er estimert til 20 kr. pr. kvm. BRA pr. månad.

### Areal

Bygget er prosjektert med 6 etasjar over gateplan.  
Leilegheiter for sal er plasserte i 4. til 6. etasje.  
P-Rom: Frå 22 kvm. til 101 kvm. BRA: Frå 22 kvm. til 111 kvm.

### Matrikkelinformasjon

Gnr. 21, Bnr. 155, 284, Førde kommune 1432  
Leilegheitene vil seinare få tildelt adresse av Førde kommune.

### Innhald

Prosjektet inneheld 1-roms, 2-roms, 3-roms og 4-roms leilegheiter.  
Alle med innglasa balkongar unntatt 1-roms. Det er felles takterrasse, garasjeanlegg.  
I første etasje er det fellesareal for næring og bebuarane og i 4.-5. etasje er det gjesterom for bebuarane.

### Plassering

Med leilegheit i Apotekargarden bur du midt i hjartet av byen med gangavstand til alle butikkar, tenestetilbod og rekreasjonsområde i Førde sentrum.

### Parkering

Parkeringsplassar er fordelte på felles garasjeanlegg og utandørs under tak.  
Oversikt over tildelte plassar føreligg på teikning.

### Standard

Prosjektet vert prosjektert etter krav som sikrar deg gode tekniske, miljømessige og økonomiske løysingar.  
Med strenge krav til ventilasjon, isolasjon og system for oppvarming vil du oppleve at leilegheita di gjev deg eit lunt og godt inn klima.  
Leilegheitene vert selde med ulike interiørkonsept.  
Sjå eiga beskriving prospekt og salsdeklarasjon for nærare informasjon.

### Tilkomst

Alle leilegheitene har tilkomst via trapp og heis frå gateplan og felles garasjeanlegg.

### Tomt

Areal 1524 kvm, fellestomt.

### Byggemåte

Sjå salsdeklarasjon

---

# APOTEKARGARDEN

VILKÅR KJØP

1 / 7

## **Areal**

Areal leilegheiter kjem fram av prisliste og teikningar. Arealdefinisjon:

- BRA (bruksareal): Areal leilegheit avgrensa av innside ytterveggar
- P-areal (primærareal): Svarar til BRA, men innvendig bod er trekt frå

P-arealet er summen av rom som inngår i P-rom - primærrrom - dvs. gang / vindfang / hall, stove, kjøkken, soverom, bad, vaskerom. Innglasa terrasse inngår i leilegheitenes BRA.

Alle areal som er oppgjevne i samband med marknadsføring av prosjektet er å betrakte som ca. areal. Kjøpar har ingen krav mot seljar dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre / større enn marknadsført areal.

## **Oppvarming**

Leilegheitene får vassboren golvarme, med individuell termoststyring i kvart rom. Bygget skal ha felles varmesystem for romoppvarming og tappevatn, med individuelle målarar for kvar leilegheit. Kostnader til oppvarming av leilegheitene er ikkje inkludert i sameiget sine felleskostnader.

## **Vilkår for kjøp**

Sjå den til ein kvar tid gjeldande prisliste. Salsprisane kan ikkje justerast etter inngåing av kontrakt. Seljar står fritt til å regulere prisen på uselde leilegheiter. Prislista kan ikkje reknast som bindande tilbod frå seljar.

## **Kredittvurdering / dokumentasjon av finansieringsevne**

Seljar beheld retten til å foreta kredittvurdering av kjøpar, og kan avvise ein kjøpar som ikkje er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

## **Bodgiving**

Alle tilbod om kjøp må setjast fram skriftleg til salsansvarleg hos Xform. Kjøpar er bunden av tilbodet når tilbod om kjøp er levert seljar skriftleg saman med kopi av gyldig legitimasjon. Seljar er bunden av aksepten når seljar skriftleg har akseptert same tilbod. Seljar har rett til å ignorere eller avstå eit kvart bod, utan grunn.

## **Vilkår for betaling**

- 10% av kjøpesummen skal betalast etter signering kontrakt, med 14 dagars frist for betaling så snart garanti jf. Bustadoppføringsloven §12 er stilt av seljar.
- 30% av kontraktsum forfell når bygget er tett utvendig.

Resten av kjøpesummen, omkostningar samt kapital for oppstart av sameiget forfell ved overtaking. Kjøpesum skal betalast til klientkonto. Betaling kan ikkje sikrast med pant i den kjøpte eigedomen før overtaking er gjennomført og skøyte til kjøpar er tinglyst.

Seljar vil ha full råderett over forskotsinnbetalingar, så snart garanti i medhald av Bustadoppføringsloven §12 er stilt.

## **Lovgrunnlag**

Leilegheitene vert selde til forbrukarar i medhald av Bustadoppføringslova.  
Leilegheitene vert selde til næringsdrivande i medhald av Avhendingslova.

Ved sal av leilegheiter etter ferdigattest vert salet gjennomført i medhald av Avhendingslova. Dette gjeld både ved sal til forbrukarar og næringsdrivande.

## **Eigar- og organisasjonsform**

Prosjektet er tenkt oppdelt i eit sameige av eigarseksjonar i samsvar med Eigarseksjonslova. Kjøpar får tinglyst skøyte på sin seksjon. Seljar står fritt til å bestemme seksjonsnummer. Seljar tek atterhald om eventuelle endringar av tal eigarseksjonar i prosjektet. Som seksjonseigar i eit eigarseksjonssameige vil kjøpar bli sameigar i eigedommen med tilhøyrande einerett til bruk av si bueining. Seksjonseigar får felles bruksrett til sameiget sitt øvrige fellesareal. Merk at eigarseksjonslova ikkje gjev høve til at meir enn to bustadseksjonar er eigde av same fysiske / juridiske person.

## **Sameige av eigarseksjonar**

Sameiget sitt føremål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameigarane, medrekna å sørge for drift og vedlikehald av felles infrastruktur, inkludert forsikring av eigedommen, vegar, lys, brøyting, renovasjon, fjernvarmeanlegg, garasjeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, straum til fellesrom osv. Kostnader i samband med sameiget vil fordelast på bakgrunn av eigarbrøk. Sjå punktet "Felleskostnader".

Sameiget vert leia av eit styre valt av seksjonseigarane. Apotekergarden har på vegne av kjøpar / sameige engasjert forretningsfører til å stå for drift av sameiget det første året.

## **Forretningsfører**

Det er forhandla fram ei avtale med foretningsfører. Denne vil vere forretningsfører for bustadsameiget det første året frå overlevering av leilegheitene.

## **Vedtekter**

Utkast til vedtekter for sameiget er utarbeidd. Ein føreset at kjøpar aksepterer utkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringar kan verte fremma i medhald av Eigarseksjonslova, på møter i sameiget. Kjøpar vert gjort merksam på at vedtektene er eit utkast, og at endelege vedtekter vil verte utarbeidde i samband med innsending av seksjonskrav.

## **Sameiget**

I eigarseksjonssameiget vert kjøpar eigar av ein sameigedel i eigedommen og får einerett til bruk av sin eigarseksjon med eige seksjonsnummer. Kjøper du ein eigarseksjon i eit eigarseksjonssameige, er eigarforholdet regulert av lov om eigarseksjonar samt vedtekter og husordensreglar i sameiget. Vanlegvis kan du kjøpe, selje, leige ut og belåne bustaden heilt fritt. Vedtektene kan innehalde avgrensingar av råderett.

Eigarseksjonen høyrer til bustadsameiget. Vi oppmodar alle om å setje seg inn i vedtekter, husordensreglar, rekneskap, budsjett og årsberetning. Dokumenta vil vere tilgjengelege hos seljar. Ein gjer merksam på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av avgjerder tatt i sameiget sitt styre og / eller generalforsamling. Vi gjer vidare merksam på at det jf. Eigarseksjonslova ikkje er høve til å erverve meir enn 2 seksjonar i sameiget.

## **Forsikring**

Det vert felles forsikring for sameiget.

## **Likningsverdi**

Likningsverdi vert først fastsett etter at seksjonen er tinglyst. Likningsverdien vert sett av likningskontoret etter berekningsmodell som tek omsyn til om leilegheita er ein «primærbustad» eller «sekundærbustad». Likningsverdien for primærbustader utgjer normalt inntil ca. 30 % av den berekna kvadratmeterprisen multiplisert med arealet av bustaden. For sekundærbustader vil likningsverdien utgjer 50 % av den berekna kvadratmeterprisen multiplisert med bustaden sitt areal. Sjå [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for nærare informasjon.

## **Energimerking**

Energimerking for prosjektet vert utarbeidd i samband med detaljprosjektering. Energimerking gjev relevant informasjon om kor energieffektiv bustaden er. Karakterskalaen strekker seg frå A (høgast) til G (lågast). Sjå [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) for meir informasjon om energimerking av bustader.

---

# APOTEKARGARDEN

VILKÅR KJØP

3 / 7

## **Felleskostnader**

Felleskostnader er stipulert av utbyggar og baserer seg på erfaring frå tilsvarande prosjekt. Kostnader til drift og vedlikehald av sameiget sine fellesareal vert dekte av sameigarane i fellesskap jf. sameigebrøk.

Felleskostnadene vil avhenge av kva tenester sameiget ønskjer utført. Månadlege felleskostnader er stipulerte til kr. 20,- pr. kvm BRA. Dette inkluderer sameiget sine driftsutgifter og vedlikehald av fellesareal.

Varmt vatn, kommunale avgifter, oppvarming og eigedomsskatt er ikkje inkludert i fellesutgiftene. Sunnfjord kommune vil fastsetje avgiftene når bustadene står ferdige og etter dei til ei kvar tid gjeldande satsar. Det vert presisert at stipulerte summer er omtrentlege anslag og at endelege summer vil kunne avvike frå anslag.

Bebuarar i Apotekargarden deler fellesarealet i fyrste etasje (unntatt leigetakarar av omsorgsbustader for eldre). Dette arealet kan nyttast fritt på kveldstid jf. husordensreglar. For månadlege felleskostnader sjå prisliste.

Kjøpar må ved etablering av sameiget betale inn kr. 5 000,- til eit likviditetsforskot til eit vedlikehaldsfond for sameiget.

Utbyggar er ansvarleg for fellesutgiftene for eventuelle einingar som ikkje er selde etter ferdigstilling.

## **Kjøpar sitt ansvar for øvrige sameigerarar sitt misleghald**

For felles ansvar og forplikingar heftar den enkelte sameigar i forhold til sin sameigebrøk, jf. Eigarseksjonslova § 24.

## **Veg / vatn / avlaup**

Eigedomen er knytt til offentleg vatn og avlaup.

## **Offentlege / kommunale avgifter**

Kommunale avgifter og eigedomsskatt vert fastsette når bustaden er ferdig bygd og betalt av den enkelte seksjonseigar direkte til kommunen.

## **Ferdigattest / midlertidig bruksløyve**

Ferdigattest eller midlertidig bruksløyve skal liggje føre før overtaking kan finne stad. Seljar er ansvarleg for at det vert gjeve ferdigattest på eigedomen.

## **Utleige**

Med unntak av dei avgrensingar som følgjer sameiget sine vedtekter og av Eigarseksjonslova, har seksjonseigarane full rettsleg råderett over sine seksjonar. Seksjonseigarane kan fritt pantsetje, selje eller leige ut sin seksjon. Eit kvart sal eller bortleige av seksjonar skal meddelast skriftleg til sameiget sin forretningsfører med opplysning om kven som er ny eigar / leigetakar.

## **Servituttar / rettar / forplikingar**

Seksjonenane vert overdregne utan forplikingar slik det går fram av grunnbok.

Ein gjer merksam på at det kan verte tinglyst servituttar / erklæringar på eigedomen, herunder gjensidige rettar og forplikingar i forhold til naboeigedomar til bruk, drift og vedlikehald av - til dømes - nedkøyring til parkeringsgarasje.

Seksjonen vert selt fri for pengehefte med unntak av sameiget sitt legalpant i kvar seksjon som trygd for oppfylling av den enkelte sameigar sine fellesforplikingar jf. Lov om eigarseksjonar.

Kjøpar kan ikkje motsetje seg eller krevje prisavslag / erstatning for tinglysningar av øvrige naudsynte erklæringar / avtaler o.l. som naboforhold eller forhold pålagt av styremakter / etatar knytt til gjennomføring av prosjektet. Kjøpar sin bank vil få prioritet etter hefte som er og evt. vert tinglyst før overtaking.

---

# APOTEKARGARDEN

VILKÅR KJØP

4 / 7

### **Reguleringsmessige forhold**

Tomta ligg i eit område avsett til sentrumsføremål, og er regulert til bustad / forretning og kontor. Ein gjer merksam på at området rundt prosjektet vil gjennomgå ei omfattande og positiv endring gjennom Førdepakken.

### **Overdraging / resal**

Seljar beheld retten til å nekte ein kvar overdraging av rettsposisjonar jf. kjøpekontrakt før overtaking har funne stad. Ved seljar si eventuelle godkjenning av transportsal, skal seljar si transportavtale nyttast og kjøpar betale eit administrasjonsgebyr på kr. 50.000,- inkl. mva. til seljar. Seljar beheld retten til å stille vilkår for aksept av transport, medrekna krav om solidaransvar eller krav om garantistilling. Påkravde endringar av garantiar ved eit evt. vidaresal / transport vert ikkje kosta av utbygger / seljar. Det vil ikkje gjevast samtykke til overdraging av kontrakt dei siste 60 dagane før overtaking.

### **Avbestilling**

Kjøpar kan i samsvar med bustadoppføringslova kapittel VI, avbestille leilegheit inntil overtaking har funne stad.

Dersom avbestilling skjer før igangsettingsløyve, er avbestillingsgebyret 5% av kjøpesum. Ved avbestilling seinare gjeld bestemmelsene i bufl. §53. Utbygger skal i slike tilfelle ha dekt heile sitt økonomiske tap. Bestilte endringar og tillegg skal betalast fullt ut.

### **Tilval**

Mot vederlag har kjøpar rett til å få utført endrings- og tilleggsarbeid. Retten vert avgrensa opp til 15% av avtalt kjøpesum. Sidan prosjektet og prisene er basert på at utbygging skal gjennomførast rasjonelt, kan kjøpar kun gjere tilval ved konseptpakke «interiørarkitekten». Det vil ikkje vere mogleg å gjere tilval som krev endring av opplegg for straum, ventilasjon, sprinkling, vatn og / eller avlaup.

Til orientering vert det opplyst at endringar og tilval kan avisast når desse vil føre til ulemper for entreprenør / seljar som ikkje står i forhold til forbrukaren si interesse.

Endringane vert ein del av kjøpekontrakt på same måte som dei opphavlege avtalte ytingane. Det er også etter endringane seljar som er ansvarleg for heile bustadleveransen, og kjøpar forhold seg til seljar ved eventuell forseinking eller manglar knytt til endringar. Kjøpar er ansvarleg for å betale heile kjøpesummen, inkludert betaling for endringane til klientkonto. Endringsavtaler skal vere skriftlege.

### **Konseptpakke «interiørarkitekten»**

«Interiørarkitekten» gjer det mogleg med tilval.

Tilval vert avtalt særskild mellom Xform sin interiørarkitekt og kjøpar.

Alle bestillingar tilval skal vere seljar i hende seinast ved dei tidsfristar som vert fastsett av seljar i tilknytning til framdriftsplan for prosjektet. Bestillingar av tilval vert fakturert av seljar og skal betalast inn til oppgjersansvarleg samstundes med hovudoppgjjer ved overtaking / ferdigstilling av leilegheit. Sjå prisliste for prisar tilval «interiørarkitekten».

### **Garanti**

Seljar skal, etter at avtale er inngått, stille garanti etter Bustadoppføringslova § 12.

Ved innbetaling av forskot stiller utbygger forskotsgaranti etter §47 tilsvarande dei til ein kvar tid innbetalte forskot fram til overtaking.

### **Overtaking**

Seljar bereknar byggetid på ca. 20 mnd. etter at byggearbeida er starta.

Byggearbeida startar straks naudsynt førehandssal er oppnådd og byggelån er opna.

Byggestart krev at prosjektet har fått innvilga ramme- og igangsettingsløyve frå kommunen.

---

**APOTEKARGARDEN**

VILKÅR KJØP

5 / 7

### **Atterhald framdrift og fristar for avklaring**

Seljar tar atterhald om offentleg godkjenning iht. søknad.

Salsmålet for Apotekargarden er låg, då 14 leilegheiter allereie er selde til omsorgsbustader for eldre. 60% av leilegheitene må vere selde og ca. 50% av næringsarealet må vere utleigd før vi er i gong. Så fram atterhald ikkje er avklara og bygging ikkje er sett i gong innan 01.03.2020 står seljar og kjøpar fritt til å heve avtalen eller bli einige om å forlenge kontraktsforholdet.

Seinast 10 veker før ferdigstilling av den enkelte leilegheit skal seljar gje kjøpar skriftleg melding om endeleg overtakingsdato. Den endelege dato er bindande og utløysande for dagmulkt, og skal liggje innanfor overtakingstidspunkt.

Ein gjer merksam på at det etter oppgjer- og overtakingsdato frameis kan gå føre seg byggearbeid på eigedomen, medrekna arbeid med ferdigstilling av dei øvrige leilegheitene, næringsareal, fellesareal, tekniske installasjonar og utomhusarbeid. Kjøpar aksepterer at det vil kunne vere støy frå byggearbeid for å ferdigstille prosjektet.

Kjøpar kan ikkje nekte å overta leilegheit sjølv om frådeling, seksjonering, eller tinglysing av heimelsovergang ikkje er gjennomført på overtakingdagen. Kjøpesum vil i slike tilfelle bli ståande på klientkonto inntil kjøpar er sikra heimel.

### **Generelt / atterhald**

Salsprospekt og prosjektbeskriving er utarbeidd for å orientere generelt om prosjektet, funksjonar og planlagd organisering, og er ikkje ein komplett beskriving av leveranse. Det vert vist til kundeteikningar og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjonar, skisser, "møblerte" planteikningar og utomhusplan m.m. er meint å danne eit inntrykk av ferdigstilling, og kan ikkje verte sett på som endeleg leveranse. Innteikna utstyr / inventar følgjer ikkje med, og det kan difor framkomme element i presentasjonsmaterialet som ikkje inngår i leveransen.

Generelle beskrivingar av prosjektet i sals- og marknadsføringsmateriell vil ikkje passe for alle leilegheitene. Kjøpar vert oppfordra til å vurdere solforhold, utsikt, plassering og omkringliggende eksisterande og framtidig bygningsmasse med meir før bod.

Det kan verte avvik mellom den endelege leveransen og dei planskisser, planløyisingar og teikningar som er presenterte i prospektet. Slike avvik utgjer ingen mangel ved seljar si leveranse som gjev kjøpar rett til prisavslag eller erstatning. Dersom det er avvik mellom teikning i prospekt / internettside og leveransebeskriving i den endelege kontrakta med kjøpar, vil leveransebeskriving ha forrang og omfanget av leveransen er avgrensa til denne. Sjakter, VVS-føringar, innkassingar o.l. er ikkje endeleg innteikna. Ein gjer merksam på at utomhusplan i salsprospekt ikkje er ferdig detaljprosjektert. Støttemurar, belysning, fordelarskap, leikeapparat, benkar m.m., kummar og liknande vert plasserte slik det vert funne føremålsteneleg i forhold til terreng.

Seljar har rett til å gjere endringar som ikkje vesentleg forringar prosjektet sin kvalitet eller standard, medrekna arkitektoniske endringar, materialval, mindre endringar i konstruksjon og røyr gjennomføringar. Slike endringar kan ikkje reknast som manglar ved yting. Det same gjeld dei endringar som må gjerast som følgje av kommunal handsaming av byggesaka, medrekna krav i ramme- og igangsettingsløyve, samt andre offentlege løyve.

Seljar tek atterhald om å overdra rettar og plikter etter denne kjøpekontrakta til eit anna selskap. Seljar står fritt til å akseptere eller avslå eit kvart bod, medrekna å bestemme om dei vil akseptere sal til selskap, samt om dei vil akseptere sal av fleire leilegheiter til same kjøpar. Seljar beheld retten til utan varsel å kunne endre priser og vilkår for uselde leilegheiter.

Seljar tek atterhald om å gjere endringar / omregulering / eventuell regulering av seksjonar til næring og endringar av utomhusareal i forhold til det som er presentert for kjøpar.

---

# APOTEKARGARDEN

VILKÅR KJØP

6 / 7

### **Visning på byggeplass**

Av omsyn til tryggleik må interessentar og kjøparar ikkje ta seg inn på byggeplass utan avtale med utbyggar. Seljar tek sikte på å invitere kjøparar til ei felles synfaring mot slutten av byggeperioden.

### **Tinglysing av heimel**

Dersom ikkje anna vert avtalt, vert skøyte / heimelsdokument sendt til tinglysing i samband med oppgjeret. Oppgjer føreset at overtaking er gjennomført og at partane har signert ein overtakingsprotokoll og sendt denne til oppgjersavdelinga slik som avtalt i kontrakt.

### **Ansvarleg for sal**

---

Sara Ødven  
Hafstadvegen 15  
Tlf.: 976 25 028  
[sara@xform.no](mailto:sara@xform.no)

Christina Kvamme  
Hafstadvegen 15  
Tlf: 913 04 300  
[ck@xform.no](mailto:ck@xform.no)

### **Ansvarleg for oppgjer (kontrakt)**

---

Eigedomsmekling Sogn og Fjordane v/ Kjartan Aarnes  
Tlf.: 481 67 065  
[kjartan@eigedomsmekling.no](mailto:kjartan@eigedomsmekling.no)

### **Arkitekt**

---

Xform AS  
Hafstadvegen 15, 6800 Førde  
Tlf.: 913 04 444

### **Hovudentreprenør**

---

Espeseth Bygg AS  
Pb 442, 6801 Førde  
Tlf.: 909 30 072

---

# APOTEKARGARDEN

VILKÅR KJØP

7 / 7