

PRISLISTE OG SALGSOPPGAVE



NYHAGEN

JÆRVEIEN 10

Datert 11.06.2021

PROAKTIV

EIENDOMSMEGLING

Kjøp av bolig skal ikke bare føles riktig, det skal være riktig. Det er viktig å få en ryddig og god oversikt, ikke bare over hva man kjøper, men også hvilke rettigheter og plikter man eventuelt går inn i. I det følgende gir vi deg en oversikt over hvilke vilkår og rammer for handelen vi mener er i din interesse å ha kunnskap og forståelse om.

Våre meglere står klar til å ta i mot dine spørsmål og henvendelser:

ANSVARLIG MEGLER

Kay Stian Espeland

Eiendomsmegler MNEF

Mob: 92 81 13 15 Epost: kse@proaktiv.no



Torbjørn Mannes

Eiendomsmegler MNEF

Mob: 94832452 Epost: mannes@proaktiv.no



Prisliste

Leil nr.	Soverom	BRA ca. m ²	P-rom ca. m ²	Balkong ca. m ²	Salgspris Kr	Forskudd ved kontrakt kr	Fellesutgifter pr mnd (kr ca.)	Totalsum inkl. omk.	Status
Ho 201	2 (3)	105	101	11	5 950 000	100 000	2 724	5 957 062	LEDIG
Ho 202	2 (3)	106	101	14	5 850 000	100 000	2 749	5 857 062	LEDIG
Ho 203	3	122	115	20	6 750 000	100 000	3 149	6 757 942	LEDIG
Ho 301	2 (3)	105	101	11	6 250 000	100 000	2 724	6 257 062	LEDIG
Ho302	2 (3)	106	101	14	6 100 000	100 000	2 749	6 107 062	LEDIG
Ho303	2 (3)	106	101	13	6 100 000	100 000	2 749	6 107 062	LEDIG
Ho 304	2 (3)	111	107	12	6 550 000	100 000	2 874	6 557 392	LEDIG
Ho 401	2 (3)	105	101	11	6 400 000	100 000	2 724	6 407 062	LEDIG
Ho 402	2 (3)	106	101	14	6 250 000	100 000	2 749	6 257 062	LEDIG
Ho 403	2 (3)	106	101	13	6 250 000	100 000	2 749	6 257 062	LEDIG
Ho 404	2 (3)	111	107	12	6 750 000	100 000	2 874	6 757 392	LEDIG
Ho 501	2 (3)	105	101	11	6 500 000	100 000	2 724	6 507 062	LEDIG
Ho 502	2 (3)	106	101	14	6 350 000	100 000	2 749	6 357 062	LEDIG
Ho 503	2 (3)	106	101	13	6 350 000	100 000	2 749	6 357 062	LEDIG
Ho 504	2 (3)	111	107	12	6 850 000	100 000	2 874	6 857 392	LEDIG
Ho 601	2	104	104	8+9+17		100 000	2 699		SOLGT
Ho 602	2	84	84	22 + 25	5 900 000	100 000	2 199	5 905 862	LEDIG
Ho 603	2	116	113	19 +19 +5		100 000	2 999		SOLGT

Salgspris er inklusiv 1 stk. parkeringsplass pr. leilighet. Areal til 1 stk. bod pr. leilighet i underetasje er **ikke** medtatt i arealoppstillingen ovenfor. Markert (tall) i prisliste indikerer at det vil kunne etableres dette antall soverom i den enkelte leilighet mot et tillegg. Prislisten er basert på grunnlag av opplysninger mottatt av offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten og salgsoppgaven.

Salgsoppgave og kjerneinformasjon

ORIENTERING

Prosjektet består av 18 boligseksjoner, næringsseksjoner, garasje/parkering og fellesarealer. Utbygger for prosjektet er Jærveien 4 AS organisasjonsnummer 997372921. Prosjektbeskrivelsen med romskjema redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasje/parkering.

EIENDOMMENS ADRESSE

Jærveien 10, 4319 Sandnes

TOMTEN

Prosjekter omfatter gnr. 111 bnr 342 i Sandnes kommune. Eiendommen er fradelt. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med seksjonering av eiendommen. Tomtens areal er ca. 1531 m².

BYGGEMÅTE

Bygget oppføres i tre og betongkonstruksjoner. Etasjeskillere mellom leilighetene utføres i stedstøpt betong. Se for øvrig prosjektbeskrivelsen.

AREAL

Boligenes arealer fremkommer av prislisten og av tegninger.

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Arealet angis i BRA og P-rom.

P-rom: består vanligvis av oppholdsrom, soverom, kjøkken, entre/vindfang/gang, bad/dusjrom/toalett/vaskerom/badstu og rom for kommunikasjon inkl. trapp, mellom nevnte rom.

BRA: består i tillegg til p-rom vanligvis av boder, tekniske rom og garasje.

Alle arealer som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen av prosjektet er beregnet basert på tegninger, er å betrakte som ca. areal, og det tas forbehold om mindre avvik fra det oppgitte. Arealet er gitt av utbygger og megler har ikke kontrollmålt arealene.

STANDARD

Leilighetene leveres med standard i henhold til prosjektbeskrivelse og romskjema vedlagt denne prisliste.

OPPVARMING

Leilighetene får vannbåren varme i våtrom og takhengt viftekonvektor i stue/kjøkken (hovedrom) via fjernvarme. Det vil også være balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Oppvarming utover det beskrevne må kjøper selv bekoste.

ENERGIMERKING

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv boligen er. Energiattester vil bli utarbeidet av selger etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energiattesten skal dokumentere at man minst tilfredsstiller kategori C. Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

EIER- OG ORGANISASJONSFORM

Prosjektet er tenkt oppdelt i et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Sameiet vil inneholde både bolig og næringsseksjon. Selger forbeholder seg også rett til å kunne etablere en seksjon i garasjekjeller med tilhørende parkeringsplasser. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer. Det tas forbehold om eventuelle endringer av antall eierseksjoner i prosjektet. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Balkong/terrasser blir

seksjonert som tilleggsdel til hver enkelt seksjon for 6 etasje tilfaller også terrasser ved inngangsparti i henhold til prisliste. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å organisere dette annerledes, eksempelvis ved bruksretter. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets øvrige fellesareal.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

EIERSEKSJONSSAMEIE

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, herunder sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur herunder forsikring av eiendommen, veier, lys, brøyting, felles renovasjon, garasjeanlegg, evt. kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom osv. Kostnader i forbindelse med sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet "Felleskostnader til Eierseksjonssameiet".

Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne.

VEDTEKTER

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere årsmøte. Vedtektene er et utkast, og at endelige vedtekter vil bli utarbeidet i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæringen.

PARKERING

Det medfølger 1 stk. parkeringsplass pr. leilighet.

ELBIL / LADER

Utbygger har inngått avtale med infrastruktur til ladeanlegg via Lyse i 10 år og har anlagt en fellesavtale på strøm tilknyttet dette i 5 år. Elbil/hybrid lader må bestilles via Lyse.

Seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass seksjonen disponerer eller der styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader forbundet med etablering av ladepunkt, evt. vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

SPORTSBOD / SYKKELPARKERING

Inkludert i kjøpesummen følger en sportsbod i garasjekjeller på ca. 5 m².

Det legges opp avsatt plass til sykkelparkering i garasjekjeller.

HC – PARKERING

Det vil bli etablert 2 stk. handicap plasser i parkeringsanlegget i henhold til offentlige krav. Enkelte av leilighetene vil kunne få tildelt en HC-plass som sin parkeringsplass. Det gjøres oppmerksom på at kjøpere av leiligheter med HC-plass vil måtte akseptere bruksbytte dersom annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC-plass. Jfr. eierseksjonslovens §26. Bruken av HC-plasser administreres av det fremtidige styret i sameiet.

VEI / VANN / AVLØP

Det vil bli privat anlegg frem til offentlig tilknytning. Adkomst fra offentlig vei, med privat vei. Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig avløpsnett og vann, via private stikkledninger. Tilknytningsavgifter bekostes av selger.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører de første 2 driftsår vil være BATE.

SAMEIET

Sameie: Jærveien 10 (ikke endelig), Orgnr: Vil bli opprettet ved stiftelse.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi: Det er for sameiet satt opp budsjett fra forretningsfører BATE for første driftsår. Vi gjør oppmerksom på at dette kan endres frem til overtagelse og at utbygger står fritt til å gjøre slike endringer. Samtidig vil sameiet gjennom styre og generalforsamling kunne gjøre vedtak som endrer budsjettet og potensielt herunder felleskostnadene pr. mnd.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter og budsjett. Dokumentene er vedlegg til denne prisliste og salgsoppgave. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

FORSIKRING

Frem til overtakelsen vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av av eierseksjonssameiet. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikringer av evt. særskilte påkostninger.

FORMUESVERDI

Formuesverdien er pt. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt primærbolig (der boligeieren er folkeregistret bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca. 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er stipulert, og er basert på erfaring fra tilsvarende prosjekter basert på budsjett utarbeidet av utbygger og forretningsfører. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap i henhold til de enkelte sameiebrøker. For enkelte utgifter kan fordelingen være lik mellom seksjonene uavhengig av eierbrøken. Eksempler på dette kan være kollektive abonnementer, administrative kostnader, herunder arbeidsgiveravgift, og forretningsførerhonorarer. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Månedlige felleskostnader antas å ville ligge et sted mellom kr. 25,- til 30,- pr. kvm. BRA pr. måned +tv/internett og oppvarming. Se utarbeidede budsjett for hva fellesutgiftene inkluderer.

Utbygger legger opp til fjernvarme til oppvarming i den enkelte leilighet. Forbruk vil bli belastet den enkelte seksjon som enten akonto via felleskostnader eller direkte.

Det legges opp til at sameiet inngår avtale om

levering av tv og internettjenester med Altibox eller tilsvarende leverandør. En slik avtale vil normalt ha bindingstid på 5 år og kan inngås av utbygger før sameiet er satt i drift. Det blir mulighet for den enkelte seksjonseier å velge den pakken som passer best for seg.

Budsjettert i felleskostnadene leveres kun muligheten til å ha internett/tv (kr. 99,- pr. mnd via felleskostnader (fiberaksess)). Det betyr at en må selv bestille abonnement for den leveranse av tv/internett som en ønsker for at dette skal aktiveres i den enkelte leilighet. Oppvarming og eiendomsskatt er ikke inkludert i fellesutgiftene. Det presiseres at ovennevnte summer er omtrentlige anslag og at endelige summer vil kunne avvike fra anslagene.

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

KJØPERS ANSVAR FOR ØVRIGE SAMEIERES MISLIGHOLD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

OFFENTLIGE / KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fastsettes når boligene er ferdig bygget. Kommunen avgjør om de kommunale avgiftene faktureres sameiet (og betales over fellesutgiftene) eller den enkelte eier direkte. Pr. nå er kommunale avgifter innberegnet i fellesutgifter som et omtrentlig anslag og vil kunne avvike fra det budsjetterte.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Velger kjøper allikevel å overta er det ulovlig å bebo/ta boligen i bruk. Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og evt. bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper evt. krav om dagbøter. Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest på eiendommen. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse anbefaler megler at kjøper holder

tilbake et beløp, til sikkerhet for at ferdigattest blir utstedt.

UTLEIE

Boligene har bare én boenhet og ingen separat utleiedel. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Normalt vil det være et krav at et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til sameiets forretningsfører/styre med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

KONSESJON

Det er ikke konsesjon.

ODEL

Det er ikke odel.

SERVITUTTER / RETTIGHETER / FORPLIKTELSE

Følgende heftelser (pengeheftelser og andre heftelser) blir værende på eiendommen:

Pengeheftelser:

-Boligsameiets legalpant i hver seksjon, som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner.

Andre heftelser:

1973/5517-1/43 Erklæring/avtale Tinglyst

09.11.1973 Standardklausul vedtatt for bygn.rådet vedr.fjerning av bygg

Heftelsene vil stå oppført i grunnboken til den enkelte seksjon etter overtagelse.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av

myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet. Kjøpers bank vil få prioritet etter heftelsene som er og evt. blir tinglyst før overtakelse.

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Søknad om rammetillatelse er innsendt av utbygger.

Området omfattes av reguleringsplan: Detaljregulering for gnr. 111, bnr. 338 m.fl Jærveien 4-10. Planid 2012103 Datert 16.10.2017.

Eiendommen som her selges er regulert til formål som bolig, forretning og kontor.

Reguleringsplan med bestemmelser ligger vedlagt denne prisliste.

Kjøper er innforstått med at eiendommen ligger i et område under utbygging og at det selv etter overtakelse av den enkelte seksjon kan/vil pågå bygningsarbeider i umiddelbar nærhet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger. Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

OMKOSTNINGER

Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdien og evt. tomteverdi for garasje. Dokumentavgift er 2,5 % av tomteverdien, for totalpris inklusiv omkostninger se prislisten. Tinglysingsgebyr for skjøte er for tiden kr. 585,-, tinglysingsgebyr for eventuelle pantedokument er for tiden kr. 697,- inkl. pantattest. Det tas forbehold om endring av gebyrsatsene og beregningsgrunnlaget for disse. Dersom tomteverdi blir nedjustert, og kjøper har betalt inn for mye i dokumentavgift, vil megler tilbakebetale overskytende beløp til kjøper.

Følgende gebyr vil bli belastet:

Tinglysingsgebyr skjøte kr. 585,-

Tinglysingsgebyr pantedokument med attest kr. 697,-

I tillegg tilkommer dokumentavgift på den enkelte leilighet i henhold til oppsettet under.

Totalpris inklusive omkostninger står oppført i prislisten.

Leil Nr.	Tomtepris	Dokumentavgift
201	229 000	5720
202	229 000	5720
203	264 000	6 600
301	229 000	5 720
302	229 000	5 720
303	229 000	5 720
304	242 000	6 050
401	229 000	5 720
402	229 000	5 720
403	229 000	5 720
404	242 000	6050
501	229 000	5 720
502	229 000	5 720
503	229 000	5 720
504	242 000	6 050
601	226 000	5 650
602	181 000	4 520
603	251 000	6 270

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer. Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko.

BETALINGSBETINGELSER

Når selger frafaller sine forbehold og varsler at prosjektet igangsettes, forfaller kr. 100 000,- av kjøpesummen til betaling dog tidligst når selger har stilt garanti i henhold til Bustadoppføringslovas §12. For kjøpsavtaler som inngås etter at det er vedtatt igangsetting, skal det betales inn kr. 100 000,- ved kontraktsinngåelse og stilt §12 - garanti. Resten av kjøpesummen, omkostninger forfaller ved overtagelse. Forskudd og Kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto. Betaling kan ikke sikres med pant i den kjøpte eiendom før overtakelse har funnet sted og skjøte til kjøper er tinglyst. Megler besitter kjøpers delbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetaling til selger, med mindre selger stiller bankgaranti i henhold til bustadoppføringsloves §47. Renter på

delinnbetalinger tilfaller kjøper frem til overtakelse eller §47 garanti foreligger.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova.

Dersom kjøper ikke er forbruker kommer i utgangspunktet ikke bustadoppføringslovens regler til anvendelse. Partene er dog enige om at bustadoppføringsloven kommer til anvendelse med unntak av følgende paragrafer som således ikke kan påberopes: -§§8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49 og 51-54. Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldende mellom partene.

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

TILLEGGSSARBEIDER

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings- og tilleggsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Til orientering opplyses det at bustadoppføringslovas §9, 2. avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre til ulemper for entreprenør/selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse. Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede endringer, vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til eiendomsmeglers klientkonto. Alternativt kan underleverandører fakturere kjøper direkte. Det gjøres da oppmerksom på at kjøper ikke forplikter å betale for endringene før/ved overtakelse. Dette da det ikke er stilt garanti for beløpet endringene gjelder. Selgers forpliktelse til å stille forbruksgaranti etter

denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører.

Endringsavtaler skal være skriftlige.

RENTER / GARANTI

Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse. Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Til det er dokumentert at det foreligger §12 garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Dersom selger stiller §47 garanti, vil deloppgjør utbetales selger /byggelånsbank. Renter på klientkonto tilhører kjøper frem til overtakelse eller §47 garanti foreligger. Garantiene stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

VIDERESALG

Kjøper kan søke om å få transportere sine rettigheter og plikter til en ny kjøper, senest en måned før overtakelse. Transporten kreversamtykke fra selger, og selger kan nekte overdragelse på fritt grunnlag. Transportgebyret utgjør kr. 50 000,- og betales av opprinnelig kjøper. Utgifter til eventuell bruk av megler kommer i tillegg. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger.

KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53 frem til overtakelse har funnet sted. Lovens utgangspunkt er at utbygger skal holdes

skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på selgers hånd. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr jfr. bustadoppføringslovens § 54. Dersom det aksepteres av kjøper, vil det utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i det enkelte tilfelle.

KREDITTVURDERING / DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Kjøper skal innen 14 dager fra kontraktsinngåelse fremskaffe finanseringsbevis på hele kjøpesummen.

OVERTAGELSE

Forventet ferdigstillelse er 2. kvartal 2023, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelse kan fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske innstallasjoner og utenomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet

GENERELT / FORBEHOLD

Salgsoppgave og prisliste samt prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett

beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakter med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis. Det gjøres videre særskilt oppmerksom på at omfanget av murer og fyllinger, samt bebyggelse på nabotomter, ikke fremkommer korrekt av 3D-perspektiver. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. 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. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, innkassinger o.l. og VVS føringer er ikke endelig tegnet inn. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordeler-skap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser.

Selger forbeholder seg retten til å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggingselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte leiligheter.

Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt og bindende kjøpetilbud som vil bli benyttet ved salg.

SÆRLIGE FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- 80 % av boligene er solgt
- kommunen gir rammetillatelse og igangsettelsestillatelse
- byggelånet er åpnet
- endelig beslutning om igangsetting i utbyggers styre

De ovenfor nevnte forbehold gjelder for en periode på inntil 12 måneder fra salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 11.06.2022. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper

Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Selger tar forbehold om å foreta endringer/omregulering av omkringliggende bebyggelse, eventuell regulering av enkeltseksjoner til næringsvirksomhet og

endringer av utomhus-arealer i forhold til det som er presentert for kjøper.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggingselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

BUDGIVNING

Ved innlevering av kjøpetilbud med kopi av gyldig legitimasjon er kjøper bundet når kjøpetilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger (skriftlig) har akseptert samme tilbud. Da selger er profesjonell part, gjelder ikke bestemmelsen om at innlevert kjøpetilbud må ha akseptfrist tidligst kl. 12.00 etter siste annonsert visning.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 01.06.2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kundetiltak av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

FINANSIERING

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

VEDERLAG OG RETT TIL DEKNING AV UTLEGG

Selger betaler meglers vederlag som er kr. 50 000,- inkl. mva. pr. solgte leilighet. I tillegg dekker selger alle kostnader til annonsering, oppgjør, utlegg og markedsføring.

TINGLYSING AV HJEMMEL

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

SALGSOPPGAVE OG PRISLISTE

Alle opplysninger i denne salgsoppgave og prisliste er godkjent av selger den 11.06.2021.

VEDLEGG TIL PRISLISTE

Reguleringsplankart med bestemmelser	datert	16.10.2017
Tegninger	datert	08.06.2021
Leveranse- / Prosjektbeskrivelse	datert	10.06.2021
Kjøkkentegninger	datert	10.06.2021
Eiendomskart	datert	18.05.2021
Kommuneplankart		
Utkast budsjett for sameiet		
Forslag til vedtekter		
Grunnboksutskrift ajour		
Romskjema	datert	10.06.2021
Energiattest		Leveres ved overtakelse
Informasjon om internett/tv/energi fra lyse		
Kjøpekontrakt		
Bustadoppføringslova		

KJØPETILBUD

FOR PROSJEKTET NYHAGEN I JÆRVEIEN 10, 4319 SANDNES

Gnr. 111 bnr. 342 i Sandnes kommune

BOLIGNUMMER (NB! Bolignummer må fylles ut)

Undertegnede bekrefter herved tilbud om å kjøpe ovennevnte bolig for:

Kjøpesum kr.

Beløp med bokstaver kr.

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave/prisliste.

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Kontant ved kontraktens underskrift: kr. 100 000,-		kr
Låneinstitusjon	Referanse & tlf.nr.	
Egenkapital:		kr
Totalt		kr

EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

- Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

ØNSKER GRATIS OG UFORPLIKTENDE VERDIVURDERING FRA PROAKTIV Eiendomsmegling JA NEI

Entreprenør stiller garanti iht buofl. § 12. Kjøper har disposisjonsrett over innbetalt del av kjøpesummen inntil selger har stilt garanti etter buofl. § 47 eller skjøte til kjøper er tinglyst. Dersom selger stiller garanti etter bustadop §47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte.

Ved innlevering av "kjøpetilbud" er tilbyder bundet når tilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger skriftlig har akseptert samme tilbud. Bindende avtale er regulert i.h.t Lov om avtaler av 31. mai 1918

Eventuelle betingelser/forbehold: _____

KJØPER HAR GJORT SEG KJENT MED FORHOLD NEVNT I PROSPEKTET, LEVERANSEBESKRIVELSE, REGULERINGSPLAN, SAMT AKSEPTERER SELGERS STANDARD KJØPEKONTRAKT SOM VIL BLI BENYTTET VED ALLE SALG, OG UTKAST TIL VEDTEKTER .

VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD MÅ KJØPER FREMLEGGE GYLDIG LEGITIMASJON OG FINANSIERINGSBEKREFTELSE PÅ HELE KJØPESUMMEN,

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adr:	Adr:
Tlf. arb. Tlf. priv.	Tlf. arb. Tlf. priv.
E-mailadr:	E-mailadr:
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

For selger:

Kjøpetilbud akseptert: Sted:....., dato:, kl.: Selgers signatur:

Kjøpetilbudet innleveres til : Stavanger Eiendomsmegling AS •Løkkeveien 52.

• Organisasjonsnr. 813 285 312