

Bogafjell G3 –Tyttebærstien 21-27

4 eneboliger

Bolig	Tomt	BRA m ² CA:	P.areal m ² Ca.	Kjøpesum	Kjøpesum inkl.omk.	Status
Tyttebærstien 21 Gnr.51 bnr.180	425 m2	120 m2	113 m2			SOLGT
Tyttebærstien 23 Gnr.51 bnr.181	276 m2	120 m2	113 m2			SOLGT
Tyttebærstien 25 Gnr.51 bnr.182	313 m2	120 m2	113 m2	3 915 000,-	3 950 006,-	
Tyttebærstien 27 Gnr.51 bnr.183	358 m2	120 m2	113 m2			SOLGT

Alle arealer som er oppgitt er ca. arealer. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksareal (BRA) er arealet innenfor boligens omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan således ikke summere rommenes arealer og få bruksarealet.

Illustrasjon/perspektiver kan ikke brukes som dokumentasjon av kontraktsmessige forhold.

Betalingsbetingelser:

Kr. 0,- ved kontraktsinngåelse

Ved overtakelse: Total kjøpesum + omkostninger

Finansieringsbevis på hele kjøpesummen skal innleveres senest 14 dager etter kontraktsignering

Prisregulering:

Fast pris

Omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift av tomteverdi 2,5% av 1.350.000,- 750,-	kr. 33
Tinglysingsgebyr skjøte 525,-	kr
Attestgebyr	kr 206,-
Tinglysing pr. pantobligasjon	
<hr/> kr . 525,-	
<u>Sum omkostninger:</u>	<u>Kr: 35 006,-</u>

Det tas forbehold om endring av gebyrer.

Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko

Oppstart/overtakelse:

Forventet overtakelse: 3 mnd etter signert kontrakt

Selgers forbehold:

Det tas forbehold om gjennomføring av kontrakten at det innen 30. april 2015 er solgt 2 av 4 boliger, samt at igangsettelsestillatelse er gitt av Sandnes Kommune innen samme dato.

Sandnes 16.12.2014

Prosjekt:

Bogafjell - Tyttebærstien 21-27, 4324 SANDNES

Areal

Bruksareal: ca. 120 kvm

P-rom: ca 113 kvm

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger datert 03.12.2014

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. De oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtagelsesdato.

Finansieringsbevis på hele kjøpesummen skal innleveres senest 14 dager etter kontraktssignering.

Omkostninger

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

1. Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5 % av andel tomteverdi kr 1.350.000,-
2. Tinglysingsgebyr for skjøte kr 525,-
3. Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr 731,-

Det tas forbehold om endring av gebyrer.

Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko.

Offentlige avgifter/Ligningsverdi

Ligningsverdi og kommunale avgifter fastsettes etter at boligen er ferdigstilt.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør hvis ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

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

Adgang til å leie ut til boligformål

Se heftelser

Tomt/sameiets tomt

Matrikkelbrev foreligger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Vei-vann-kloakk

Offentlig. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Overtagelse

Nøyaktig overtagelsestidspunkt vil bli varslet kjøper senest 4 uker før overtagelsesforretningen skal avholdes. Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Eiendommen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Utomhusarealer

Forutsettes ferdig ved levering

Velforening

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlig myndighet krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening.

Heftelser

Pliktig medlemskap i stedets velforening.

Salg eller utleie før 3 år etter brukstillatelse er gitt er ikke tillatt uten et eventuelt samtykke fra Sandnes tomteselskap KF.

Diverse

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak som gjelder for selgerens ytelse, anses som kjøperens forhold og kostnad, dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper.

For andre endringer som ikke følger av avsnittet ovenfor forbeholder selger seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som

er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

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

Eierforholdet reguleres av "Lov om eierseksjoner".

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte leiligheter.

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

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten

innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utbygger leverer arbeidet i henhold til anbefalte toleransekrav, Norsk Standard 3420, Tabell 1, normalkrav.

Offentlige forbehold

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.

Avtalebetingelser

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

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

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. 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.

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

Garantier

For bolig som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil Rygehus Eiendom AS stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslovas §§ 12 og evt. 47.

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. Energikarakter C, oransje oppvarmingskarakter.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

Vedlegg

- Prosjektbeskrivelse, datert 8.12.2014
- Romskjema, datert 08.12.2014
- Rørleggerbeskrivelse, datert 11.12.2014
- Elektrobekrivelse
- Kjøkkentegninger, datert 08.12.2014
- Situasjonkart, datert 03.12.2014
- Tegninger, datert 03.12.2014
- Matrikelbrev, datert 30.03.2012
- Vedtekter for Bogafjell G3
- Reguleringskart og bestemmelser godkjent 31.05.2011

Bustadoppføringslova er vedlegg til kontrakt

Oppdatert dato 15.12.2014

EiendomsMegler 1 Sandnes

Elvegt. 23

4306 SANDNES

Telefon 51 60 44 44

Telefaks 51 66 39 25

Org.nr. 958427700 MVA

e-post: jan.einar.thesen@em1.no

www.eiendomsmegler1.no