

Malmheim

8 Leiligheter

Leilighet	Etasje	BRA (ca)	P.rom (ca)	Sov.	Salgspris	Salgspris Inkl. omkostn.	Status
H0101-A	1	43 m2	39 m2	1	1 690 000,-	1 696 556,-	SOLGT
H0102-B	1	58 m2	54 m2	2	2 150 000,-	2 158 356,-	SOLGT
H0201-A	2	49 m2	45 m2	1	1 750 000,-	1 757 256,-	SOLGT
H0202-B	2	74 m2	68 m2	2	2 430 000,-	2 440 356,-	SOLGT
H0203-C	2	90 m2	86 m2	3	3 100 000,-	3 112 256,-	
H0301-A	3	49 m2	45 m2	1	1 770 000,-	1 777 256,-	SOLGT
H0302-B	3	74 m2	68 m2	2	2 470 000,-	2 480 356,-	SOLGT
H0303-C	3	90 m2	86 m2	3	3 090 000,-	3 102 256,-	SOLGT

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

Illustrasjoner/perspektiver kan ikke brukes som dokumentasjon av kontraktmessige forhold.

Betalingsbetingelser:

Ved kontraktinngåelse

: 10% av kjøpesum

Før overtakelse : 90% av kjøpesum +
omkostninger

Omkostninger:

Omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift: 2,5% av tomteverdi

Leilighet 101	211.000	kr.5.275,-
Leilighet 201/301	240.000	kr.6.000,-
Leilighet 102	284.000	kr.7.100,-
Leilighet 202/302	363.000	kr.9.100,-
Leilighet 203/303	441.000	kr.11.000,-

Tinglysingsgebyr skjøte		kr
525,-		
Attestgebyr		kr 206,-
Tinglysing pr. pantobligasjon		
<hr/>		
kr . 525,-		

Indeksregulering:

Ingen indeks. Fast pris.

Oppstart/Innflytting:

Forventet oppstart februar/mars 2016.

Innflytting: 360 dager fra bortfall av forbehold + berørte ferier.

Selger tar følgende forbehold:

- Om endringer i dokumentavgift og tinglysingsgebyr
- Om endring i merverdiavgift (mva)
- Om retten til å endre salgspriser og betingelser for usolgte boliger uten varsel

- Om mindre vesentlige endringer i forbindelse med detaljprosjektering av prosjektet
- Om mindre justeringer av bruksarealet (BRA)

Sandnes 13.05.2016

Prosjekt:

Malmheim 8 leiligheter hovedoppdrag, 4312 SANDNES

Areal

Bruksareal: Fra ca. 43m² BRA til ca 90m²

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger datert
Arealberegningene er angitt i henhold til målereglerne 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

10% av kjøpesum betales ved kontrakt. 90% av kjøpesum + omkostninger betales ved overtakelse.

Finansieringsbevis på hele kjøpesummen skal innleveres senest 14 dager etter kontraktssignering, på Rygehus sitt eget finansieringsbevis.

Omkostninger

Se prislister ovenfor.

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.

Stipulerte felleskostnader

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader på usolgte enheter.

Felleskostnadene antas å bli ca kr 20-25 pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader. Det tas forbehold om at

ovennevnte er stipulerte kostnader som kun er basert på erfaringstall. Kommunale avgifter blir av Sandnes kommune fakturert hver enkelt seksjon.

Felleskostnader/Sameie

Felleskostnadene fordeles etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysing av seksjonsbegjæringen. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Viser forøvrig til Eierseksjonsloven § 23.

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

Eiertomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring/sameievedtekter.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Megler må ta stilling til evt. behov for utdyping/referanse til spesielle forhold.

Vei-vann-kloakk

Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Overtagelse

Se prisliste ovenfor.

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

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 to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelovergang 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

Ingen pengeheftelser registrert. Det er lovbestemt panterett til sameiet.

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

Tilliggende rettigheter og forpliktelser

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler.

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., tinglysingsgebyrer 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 tilfredsstille 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.

Selgers forbehold

Selgers tar forbehold om følgende:

- offentlig godkjenning av prosjektet innen 30. mars 2016
- at det selges 6 av 8 leiligheter innen 30. mars 2016

Selgers forbehold skal være avklart innen 30.mars 2016

Når endelig offentlig godkjenning foreligger kan selger selv velge å frafalle forbehold om antall solgte enheter innen ovennevnte frist.

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 Prosjekt AS stiller 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.

Påfør eventuelt grad om denne er klar.

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

- Tegninger datert 02.12.2015
- Leveransebeskrivelse, datert 18.11.2015
- Romskjema, datert 19.11.2015
- Rørleggerbeskrivelse datert 04.12.2015
- Elektrobekrivelse datert 04.12.2015
- Situasjonkart datert 02.12.2015
- Kjøkkentegninger datert 15.09.2015/23.09.2015
- Reguleringsplan 2012141 med bestemmelser, godkjent 29.04.2014

Bustadoppføringslova er vedlegg til kontrakt

Oppdatert dato 25.11.2015

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