

**MEGLEROPPLYSNINGER MED PRISLISTE
7 STK. MODERNE ENEBOLIGER MED MULIGHET FOR
HUSBANKFINANSIERING .**

Kjøpesum klar for maler og gulvlegger

Bolig nr. med Gnr. og Bnnr.	BRA ca m ²	Tomt ca m ²	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 3 inkl. omkostninger	Status
30 - 51/190	128	339					Solgt
32 - 51/191	128	290					Solgt
34 - 51/192	128	318					Solgt
36 - 51/193	128	315					Solgt
38 - 51/194	128	290	4.650.000,-	4.950.000,-	5.250.000,-	5.308.256,-	
40 - 51/195	128	289	4.650.000,-	4.950.000,-	5.250.000,-	5.308.256	
42 - 51/196	128	323					

Alternativ 1; Bolig uten innredet loft og uten garasje

Alternativ 2; Bolig med innredet loft og uten garasje (+300.000)

Alternativ 3; Bolig med innredet loft og garasje (+600.000)

Ønskes boligen nøkkelferdig sparklet/malt og ferdig med gulvleggerarbeid kommer et pristillegg på kr. 75.000 pr. etasje, total= 150.000,- (se romskjema nøkkelferdig bolig datert 15.12.2015).

Prosjekt – Oppdrags nr. :

Bogafjell felt G 3- B17 – 18 og 19 – Oppdrag 19150226 – Tyttebærsteien 30 – 32 – 34 – 36 – 38 - 40 og 42, 4324 Sandnes.

Areal

Bruksareal: 1 etgt. 63 kvm. 2 etg. ca. 65 kvm.

Samlet areal 128 kvm

P-rom er ikke oppgitt av arkitekt.

Arealene er oppgitt av arkitekt på grunnlag av takstbransjens rettleddning for arealoppmåling, senest revidert 2015. Av rettleddningen fremgår det at også areal (unntatt bodar) som ligger utenfor selve bruksenheten skal inngå i BRA og noen ganger også i P-rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasje plasser som f.eks i følge seksjonering tilhører boenheten.

Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom(P-rom) eller sekundærrom (S-rom) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er bygge meldt og godkjent til dagens bruk

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.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger datert 18.03.15

Husbankfinansiering:

Bo rimelig i helt ny bolig med Husbankfinansiering. Boligene er forhåndsgodkjent i Husbanken dvs. at du får låne 80% av kjøpesummen pluss kr. 53.000,- av omkostningene i Husbanken. Gjeldene rente i dag er på 1,8% flytende. Vi gjør oppmerksom på at det er den gjeldene renten som Husbanken har i forbindelse med utbetalingsdatoen som gjelder og ikke dagens rente.

Mange spør oss hvem som kan få husbanklån? I utgangspunktet kan alle med god nok betjeningsevne få husbanklån. Em1 hjelper deg med selve søknaden til Husbanken. For dette tar vi et gebyr på kr. 5.000,- som du blir belastet ved sluttoppgjør.

Tar vi da ett regneeksempel i henhold til dagens Husbankrente vil for eksempel Bolig 34 levert nøkkelferdig og innredet i begge etasjer (Kjøpesum blir da kr. 4.503.0000,- innk. omkostninger) vil da koste deg kr. ,- pr. mnd. etter skatt, hvis du har resten av kjøpesummen som egenkapital. Regnestykket kommer frem slik..

Lånebeløp kr. 3.602.400,- Avdragsfrihet i 8 år. Flytende rente 1,6% . Skattefradraget er på 25% av rentene. Første 8 år blir de månedlige renteutgiftene på kr. 4.770,- etter skatt er de på kr. 3.578,-. Skattefradraget forutsetter at kjøper har inntektsskatt. Differansen på kr. 1.192, godskrives i forbindelse med skatteoppgjøret påfølgende år.

NB! Regnestykket forutsetter skattefradrag på 25% etter gjeldende satser for 2016 og er stipulert. Regnestykket er regnet med flytende rente.

Betalingsbetingelser

10% av kjøpesummen betales i forbindelse med kontraktsigneringen og selgers garantistillelse etter bustadoppføringslova § 12 og resterende betales ved overtakelse. Finansieringsbevis på hele kjøpesummen skal innleveres senest 14 dager etter kontraktsignering.

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. 1.480.000,- = kr. 37.000,-
 2. Tinglysingsgebyr for skjøte kr 525,-
 3. Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr 731,-
 4. Målebrev kr. 15.000,-
 5. Eventuell søknad for husbankfinansiering kr. 5.000,-
- Sum omkostninger kr. 58.256,-

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

Utleie av bolig før 3 år etter at brukstillatelse er gitt, er avhengig av samtykke fra Sandnes tomteselskap KF., eventuelt Sandnes kommune.

Tomt

Selveier: Se areal i prislisten over.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Vei-vann-kloakk

Offentlig. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Overtagelse

Forventet første kvartal 2017. Nøyaktig overtagelsestidspunkt vil bli varslet kjøper senest 12 uker før overtagelsesforretningen skal avholdes. Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

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

Utomhusarealer

Se leveransebeskrivelse punkt 2, datert 28.04.15 utenomhus

Velforening

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

Heftelser

Tomten er regulert i henhold til plan 98328-04 med bestemmelser godkjent 31.05.2011. Bekreftet grunnboksutskrift, datert 13.05.2015, som viser alle tinglyste heftelser, er vedlagt, se vedlegg C.

Heftelser som kan tinglyses:

Salg eller utleie før 3 år etter brukstillatelse er gitt, er avhengig av samtykke fra Sandnes tomteselskap KF.

Fremtidig vedlikehold av fellesarealer (inkl. vei og lekeplasser) og felles vann- og avløpsledninger må utføres av beboerne. Legge og liggerett for eventuelle stikkledninger på den enkelte eiendom.

Lyse, Telenor, Sandnes kommune eventuelt andre rettighetshavere har rett til å legge/montere og ha liggende samt vedlikeholde nødvendige ledninger/installasjoner på eiendommene. Nabo kan utføre utvendig vedlikehold på egen bolig ved midlertidig å plassere stige eller lignende på eiendommen.

I tillegg vil det bli tinglyst pliktig medlemskap i velforeningen. Heftelsene følger eiendommen ved salg.

Utbygger forbeholder seg retten til å plassere kantsteiner, støyskjerming, kabelskap og lysmaster, skråninger og eventuelle murer på tomtene.

Det vil bli tinglyst felles drift og vedlikeholdsansvar på eventuelle felles private VA-ledningene.

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. Tilliggende rettigheter og forpliktelser Bekreftet grunnboksutskrift, datert 02.12.15 se vedlegg.

Tilliggende rettigheter og forpliktelser

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Eiendommen kan ikke selges eller leies ut før tidligst tre år etter innflytting. I spesielle tilfeller kan samtykke til salg gis av tomteselskapet , evt. Sandens kommune. Søker må være fylt 18 år.

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.

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.

Selgers forbehold

Selger tar forbehold om følgende:

- offentlig godkjenning av prosjektet
- at det selges 4 av 7 boliger innen.

Selgers forbehold skal være avklart innen 30.09.16.

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 Sandnes Tomteselskap KF 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.

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 23.11.15
- Leveransebeskrivelse, datert 28.04.15
- Reguleringskart med bestemmelser
- Målebrev
- Vedtekter

Bustadoppføringslova er vedlegg til kontrakt

Oppdatert dato 03.12.2015

EiendomsMegler 1 Prosjektmegling

Petroleumsvn. 6

4066 STAVANGER

TYTTEBÆRSTIEN

BOGAFJELL

Telefon 51 95 65 90
Telefaks 51 95 66 97
Org.nr. 958427700 MVA

e-post: leiv.inge.stokka@em1.no
www.eiendomsmegler1.no