

Sørbøhagane leiligheter

Prisliste

Dato: 17.02.2012

Type	ID	BRA	Soverom	Pris
Leilighet	1	64 m ²	2	kr 2 890 000
Leilighet	2	64 m ²	2	kr 2 890 000
Leilighet	3	64 m ²	2	kr 2 990 000
Leilighet	4	64 m ²	2	kr 2 990 000
Leilighet	5	64 m ²	2	Solgt
Leilighet	6	64 m ²	2	kr 2 890 000
Leilighet	7	64 m ²	2	Solgt
Leilighet	8	64 m ²	2	kr 2 990 000

Alle seksjoner har p-plass og utvendig bod i carport-anlegg som ligger på fellesareal.

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 og sjakter. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto golvareal. Man kan således ikke summere rommenes arealer og få bruksarealet.

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

Egeninnsats:

Kjøper kan trekke ut maler- og gulvleggerarbeid for kr 79 000,- inkl.mva. (Våtrom blir levert ferdig fra utbygger)

Betalingsbetingelser:

Ved kontraktinngåelse : 50 000,-

Før overtakelse : Kjøpesum – 50 000,-

(ved egeninnsats fra kjøper må 90% av kjøpesummen innbetales når kjøper starter på egeninnsatsen)

Omkostninger:

Omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift

2,5% av tomteverdi: kr 12.125,-

Tinglysingsgebyr skøte: kr 1 548,-

Tinglysing pr. pantobligasjon med attest: kr 2 132,-

Fast pris, ingen Indeksregulering

Oppstart/Overtakelse

Grunnmur er støpt. Siste dato for overtagelse : 7. mars 2013

Prosjekt: 03.11.2011 Sørbøhagane totalt 8 leiligheter. Selger Klepphus AS Gnr. 45 bnr. 326.

Areal Bruksareal 64 m²

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger datert 13.07.2011

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 Kr. 50.000,- betales ved kontraktsinngåelse, resten ved overtagelse. Finansieringsbevis på hele kjøpesummen skal innleveres senest 14 dager etter kontraktssignering.

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 15/20 kr. 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 midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten av midlertidig brukstillatelse foreligger.

Tomt/sameiets tomt Eiet av sameie.

Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring/sameievedtekter som følger vedlagt til kontrakten.

Regulering Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Vei-vann-kloakk Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Overtagelse

Grunnmur er støpt. Utbyggers frist til å ha boligen klar for overtakelse senest 7.mars 2013.

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, såfremt det er klimatiske forhold som gjør at dette ikke lar seg ferdigstilles til overtakelse av leiligheten, stiller utbygger garanti, eller det blir holdt igjen et beløp som tilsvarer det som gjenstår av arbeider i forhold til opparbeidelsen av fellesarealet.

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

Heftelsene følger eiendommen ved salg. Det er lovbestemt panterett til sameiet.

Dagboksnummer 655319 panthaver Kluge Advokatfirma DA, dagboknummer 29358 panthaver Sparebank 1 SR-Bank, skal begge slettes

På eiendommen er det tinglyste rettigheter for

Sandnes kommune

Sørbø Hove AS

Lyse AS

Telenor AS

Samt tinglyst erklæring om pliktigmedlemsskap for sameie i velforeningen.

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 tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Toleranser på utført arbeid skal tilfredsstillende toleranseklasse 2, normal utførelse, jfr. Norsk Standard NS 3420.

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 endringer i dokumentavgift og tinglysningsgebyr.
- om endring i merverdiavgift (mva).
- om retten til å endre salgspriser og betingelser for usolgte boliger uten forvarsel.
- om mindre vesentlige endringer i forbindelse med detaljprosjektering av prosjektet.
- om mindre justeringer av bruksarealet (BRA).

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 av 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 Klepphus AS stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslovas §§ 12 og evt. 47.

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 13.07.2011
- Leveransebeskrivelse, datert 23.08.11
- Prosjektbeskrivelse, datert 08.03.11
- Romskjema datert 18.08.2011
- Foreløpige vedtekter datert 10/11/2011
- Reguleringsplan med bestemmelser.

Bustadoppføringslova er vedlegg til kontrakt