

ØVRE GAUSELVÅGEN

Prisliste / Salgsoppgave

LEIL NR. BYGG 5	ETG	BRA Ca.	P-ROM Ca.	BALKONG / TAKTERRASSE/ TAKHAGE Ca.	SOV	KJØPESUM	TOT.MED OMKOSTINGER
5A H0201-TYPE B1	2	62,3	57,7	46,5+48,7	1		SOLGT
5A H0202-TYPE A1	2	101,1	99,3	47,2+27,6	2	Kr. 5 790 000	Kr. 5 811 542
5A H0203-TYPE A2	2	102,0	99,9	46,5+47,7	2	Kr. 5 890 000	Kr. 5 911 742
5A H0301-TYPE B1	3	62,3	57,7	15	1		SOLGT
5A H0302-TYPE A1	3	101,1	99,3	15	2	Kr. 5 990 000	Kr. 6 011 542
5A H0303-TYPE A2	3	102,0	99,9	15	2	Kr. 6 090 000	Kr. 6 111 742
5A H0401-TYPE B1	4	62,3	57,7	15	1		SOLGT
5A H0402-TYPE A1	4	101,1	99,3	15	2	Kr. 6 190 000	Kr. 6 211 542
5A H0403-TYPE A2	4	102,0	99,9	15	2	Kr. 6 390 000	Kr. 6 411 742
5A H0501-TYPE C2	5	138,4	127,2	15+44,3	2		SOLGT
5A H0502-TYPE C3	5	221,6	204,7	15+84,7	2/3	Kr.14 700 000	Kr. 14 745 642
5B H0201-TYPE B1	2	62,3	57,7	46,5+47,7	1		SOLGT
5B H0202-TYPE A3	2	102,0	99,9	46,5+47,7	2	Kr.6 090 000	Kr. 6 111 742
5B H0203-TYPE A4	2	101,3	99,2	32,3+18,4	2	Kr.6 290 000	Kr. 6 311 592
5B H0301-TYPE B1	3	62,3	57,7	15	1		SOLGT
5B H0302-TYPE A3	3	102,0	99,9	15	2	Kr. 6 290 000	Kr. 6 311 742
5B H0303-TYPE A4	3	101,3	99,2	15,3	2		SOLGT
5B H0401-TYPE C1	4	205,9	185,3	89,5	3		SOLGT
LEIL NR. BYGG 7A	ETG	BRA	P-ROM	BALKONG / TAKTERRASSE TAKHAGE Ca.	SOV	KJØPESUM	TOT.MED OMKOSTINGER
7A H0201-TYPE D6	2	112,7	110,8	54	3		SOLGT
7A H0202-TYPE D7	2	122,9	120,2	76,3	3		SOLGT
7A H0301-TYPE D6	3	112,7	110,8	15	3		SOLGT
7A H0302-TYPE D7	3	122,9	120,2	57,8	3		SOLGT
7A H0401-TYPED8	4	160,4	151,3	81,0/0	3		SOLGT
LEIL NR. BYGG 7B	ETG	BRA	P-ROM	BALKONG / TAKTERRASSE TAKHAGE Ca.	SOV	KJØPESUM	TOT.MED OMKOSTINGER
7B H0201-TYPE E1	2	145,4	145,1	105	3		SOLGT
7B H0301-TYP EE1	3	145,4	145,1	57,3	3		SOLGT

Omkostninger

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

- Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Dette gir en dokumentavgift på ca. kr 200,- pr. kvm. BRA for boligen. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet.
- Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-
- Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 585,-
- Gebyr for pantattest kr. 172,-

ØVRE GAUSELVÅGEN

REVIDERT
01.11.21

aktiv.
Nybygg

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for mellomværende. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Parkering

Hver seksjon får egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

Adresse

Boganesgeilen 5,7
4032 Stavanger

Prosjektet

Øvre Gauselvågen består av 25 leiligheter fordelt på 3 blokker samt en næringsseksjon i 1 etg.(Kiwi) og ligger på felt KB1 og KB2 i områdets reguleringsplan. Utbygger forbeholder seg retten til å utsette bygging av blokk 7A og 7B.

Prosjektet vil bli organisert i ett eierseksjonsameie.

Registerbetegnelse

Gnr. 16 / Bnr. 1138 i Stavanger Kommune

Selger

Edlandsgården AS
Fabrikkveien 6, 4033 Stavanger
Org.nr. 819 477 612

Kontakt

For mer informasjon kontakt Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS:
Christoffer Værstad, Eiendomsmegler MNEF på tlf. 970 93 630 e-post: cv@aktiv.no
Ronny Skjøtskift Eiendomsmegler MNEF på tlf. 416 14 676 e-post: ros@aktiv.no

Finansiering

Sandnes Sparebank kan tilby gode løsninger på finansiering til kjøpere i prosjektet.

Kontaktinfo:

Anette Kvia, Autorisert Finansiell Rådgiver, tlf. 952 65 827

annette.kvia@sandnes-sparebank.no

Jonathan Mattingsdal, Autorisert Finansiell Rådgiver, tlf. 903 62 176

jonatan.mattingsdal@sandnes-sparebank.no

Sameiets tomt

Eiet tomt er pr i dag ca. 5440 kvm. Tomten skal eies av sameiet.

Deler av tomten vil bli overtatt av Statens Vegvesen i forbindelse med utvidelse av FV 44.

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

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring/sameievedtekter.

Areal

Bruksareal: ca.62 – 206 kvm. P-rom: ca.57 – 204 kvm

Arealberegningene er angitt i henhold til måleregulene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling.

Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger, datert 23.04.2020. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

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.

Innhold

Det vises til salgstegninger vedr. innhold i den enkelte boenhet.

Standard

Boligene leveres nøkkelferdig, se beskrivelse og romskjema fra selger.

Antall soverom

1-3

Etasje

2-5 etasjer.

Eierform

Selveier

Boligtype

Prosjekttert leiligheter

Byggemåte

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1. Se ellers beskrivelse fra utbygger.

Oppvarming

Se beskrivelse.

Forbehold.

Selger forbehold bortfalt 19.02.2021

Overtakelse

Overtakelse er beregnet til 4. kvartal 2022.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller boligen i god tid før overtakelsesperioden ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne fristen. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende oppdragsansvarlig. Kjøpers rett til å beregne dagmulkt ved forsinkelse gjelder da tilsvarende fra det nye overtakelsestidspunktet.

Boligen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper. Det kan ikke kreves dagmulkt i de tilfeller ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger ved selgers ferdigstillelse og dette skyldes forhold på kjøpers hånd.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

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

Ekstraordinært forbehold

På grunn av smittefare og smitteverntiltak iverksatt i forbindelse med Korona-pandemien i mars 2020 er igangsetting/fremdrift/ferdigstilling av prosjektet usikker. Utbygger/selger tar derfor forbehold om endring av alle tidspunkter for igangsetting/fremdrift/ferdigstilling/overtakelse i salgsprospekt, kjøpekontrakt og annen salgsdokumentasjon inntil smittefaren, smitteverntiltakene og virkningene av disse er avklart for utbygger/selger.»

Generelle forbehold

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsprospektet og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger og vindusløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer og nedforing av himlinger som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet og gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal/p-areal, uten at dette berettiger endring av kjøpesum dersom leiligheten og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger, og inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme og fordi målestokkavvik vil kunne oppstå ved trykking/kopiering.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten grunnnet opphold.

Endringer i lov eller forskrift, nye offentligrettslige krav eller vedtak som regulerer forhold knyttet til selgers ytelse, er kjøpers ansvar med mindre selger ved avtaleinngåelse var kjent med, eller burde være kjent med endringene. Ev. økte kostnader dekkes av kjøper. Slike kostnader vil medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten grunnnet opphold varsle kjøper om endringene og de konsekvenser dette innebærer.

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.

Selger tar i detaljprosjektering forbehold om mindre endringer av utomhusanlegg og fellesareal.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre salgsprisene og betingelser på usolgte leiligheter uten forutgående varsel.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette.

Betalingsbetingelser

Ingen forskuddsbetaling

Prisregulering

Fast pris, ingen indeksregulering. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte enheter uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig.

Formuesverdi / Eiendomsskatt

Formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

Sameie/vedtekter

Eiendommen vil bli oppdelt i eierseksjoner hvoretter boligen vil inngå i et eierseksjonsameie («Sameie»). Seksjonering kan ta noe tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen og vil muligens foreligge en tid etter overtakelse.

Det er utarbeidet er foreløpig utkast til vedtekter for sameiet. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller sameiet, på grunn av sammenføyning/fradeling, seksjonering eller andre forhold.

Vedtektene vil inneholde bestemmelser om rettigheter og pliktet for seksjonene som sikrer en formålstjenlig rett til bruk og rimelig kostnadsfordeling disse imellom.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmedling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeplingsloven.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal hovedsakelig fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven «Lov-2017-06-16-65, Lov om eierseksjoner.» og vedtektene. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser ovenfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 31.

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

Bate er valgt som forretningsfører for sameiet.

Sameiebrøk

Ikke fastsatt. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Viser forøvrig til Eierseksjonsloven § 31.

Stipulerte felleskostnader

Felleskostnader fastsettes av sameiet og vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene er stipulert til kr. 20-25 pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer/evt. garasje, abonnement kabel-tv, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader.

Utbygger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen og er ikke inkludert i felleskostnadene beskrevet ovenfor.

Vei/vann/avløp

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Internett- og Tv-leverandør

Det er trukket fiberrør inn i svakstrømskap. Kjøper er selv ansvarlig for bestilling av oppkobling og kostnad forbundet med dette.

Velforening

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter 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/sameie.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført leiligheten, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved brann- eller annet skadetilfelle tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper er forpliktet til å tegne egen innbo- og løsøreforsikring fra overtakelse.

Heftelser/servitutter

Boligene leveres fri for pengeheftelser med unntak av legalpanteretten til fordel for Sameiet i henhold til Eierseksjonslovens §31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

Leiligheten overtas med påhvilende servitutter som fremkommer på eiendommens grunnboksblad:

1996/5774-2/102 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST 29.04.1996:
Knr:1103 Gnr:16 Bnr:63

1996/5774-3/102 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST 29.04.1996:
Elektriske kraftlinjer. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. Med flere bestemmelser.

Kopi av grunnboken følger med som vedlegg. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler.

I tillegg aksepter kjøper at det på leiligheten 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.

Selger forbeholder seg retten til å tinglyse eventuelle servitutter/erklæringer han måtte ønske for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbygningen av eiendommen. Heftelsene følger eiendommen ved salg.

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

Brukstillatelse/ferdigattest

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale sluttoppgjør før minst midlertidig brukstillatelse foreligger.

Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (man kan flytte inn møbler, men ikke overnatte). Å bebo en leilighet 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

Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling ved utleie.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/næring. Prosjektet ligger innenfor reguleringsplan Plan 2686 Detaljregulering for Boganes geilen 5 og 7 Edlandsgården, Hinna Bydel godkjent 30.09.2019.

Det gjøres oppmerksom på at FV 44 (Boganes veien) vil bli utvidet i forbindelse med ny busway, iht. til reguleringsplan nr. 2344.

Kopi av reguleringsplan med tilhørende bestemmelser kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Utomhusarealer

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer og utearealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Den enkelte beboer overtar sin leilighet og bruksretten til fellesarealer samtidig, og hans reklamasjonsperiode for denne totalleveransen løper fra og med overtakelse. På overtakelse betaler han hele vederlaget, dog slik at han har rett til å holde tilbake en forholdsmessig del dersom leiligheten og / eller fellesarealene ikke er ferdigstilt pr overtakelse, og ved tinglysning av skjøtet får han også den rettslige rådighet over leiligheten og sin ideelle andel i fellesarealer.

Felles befaring av fellesarealer/uteareal avholdes mellom entreprenør og styret i Sameiet så snart anlegget er ferdigstilt.

Offentlige forbehold

Prosjektet er rammegodkjent av Stavanger Kommune

Før endelig offentlig godkjenning kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen.

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.

Nærmere om kjøpers mulighet for endringer og tilleggsarbeider

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det

redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller som vi medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Leveransebeskrivelse

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 normalkrav jfr. Norsk Standard NS 3420.

Dersom det er avvik mellom tegninger/opplysninger i prospekt/internett og leveransebeskrivelse i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

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.

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

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

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.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at entreprenøren stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Entreprenøren skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, ev. parkeringskjeller, herunder ferdigstillingen av disse.

Kjøpers betalingsplikt inntreffer ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12.

Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Kjøpekontrakt

Kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgaven.

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 ferdigstilling.

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.

Salg av kontraktsposisjon

Videresalg av kontraktsposisjon forutsetter samtykke fra selger. Det er videre en forutsetning for videresalg at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper.

Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videre salg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videre salg påløper et administrasjonsgebyr med kr 50.000,- inkl. mva.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre, uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Kostnader ved avbestilling

Kjøper har rett til å avbestille ytelsen før overtakelse som regulert i bustadoppføringslova § 52 og § 53. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av bustadoppføringslovens § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Meglernes vederlag og rett til dekning av utlegg (betales av selger)

Meglernes vederlag er avtalt til kr. 45 000,- pr. solgte enhet (beløpet er inkl. mva.).

Megler har i tillegg krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger.

Forbrukerinformasjon ved innsendelse av bindende kjøpsbekreftelse

- Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige og skal leveres til Aktiv Eiendomsmegling eller oversendes signert via faks eller e-post til megler i Aktiv Eiendomsmegling.
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.
- Budgiver er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter dersom kjøpsbekreftelsen aksepteres av selger. Kjøpsbekreftelsen kan ikke trekkes tilbake dersom selger er gjort kjent med denne.
- Salgsvilkårene reguleres i «Bustadsoppføringsloven». Ingen midler kan utbetales selger uten at bankgaranti er stillet.
- Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Innformasjon til salgsoppgaven

Denne salgsoppgave er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

Meglerforetak:

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Jernbanegt. 5
4340 BRYNE
Telefon 51 77 80 00
Telefaks 51 77 80 01
Org.nr. 834001942
e-post: ros@aktiv.no
www.aktiv.no

Oppdragsnr.:

55-19-9050

Nøkkelpersoner i meglerforetaket

Ansvarlig megler/Daglig leder: Ronny Skjøtskift, Eiendomsmegler MNEF
Fagansvarlig: Eirik Johnsen, Eiendomsmegler MNEF
Prosjektkoordinator/oppgjørsansvarlig nybygg: Astri Tunheim

Vedlegg

Følgende dokumenter ligger til grunn for denne avtalen og det er viktig å sette seg grundig inn i disse før avtale om kjøp i prosjektet.

- Tegninger, datert 23.04.2020
- Prospekt /brosjyre inkl. Leveransebeskrivelse og romskjema
- Målebrev vil foreligge etter fradeling/oppmåling.
- Grunnboksutskrift, datert 30.10.2020
- Reguleringsbestemmelser Plan 2686, godkjent 30.09.2019
(Reguleringsbestemmelser Plan 2344 for FV 44 mellom diagonalen og Gausel Stasjon, godkjent 27.03.2017)
- Utkast til vedtekter (under arbeid)
- Utomhusplan/situasjonsplan datert 23.04.2020
- Utkast Kjøpekontrakt
- Bustadoppføringslova

Bryne 06.05.2020

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE

Undertegnede inngir herved følgende bindende bekreftelse på kjøp av bolig i prosjektet

Leilighet/bolig nr.: _____ Kjøpesum: kr _____+ omk. i henhold til prisliste.

Finansiering (låneinstitusjon/kontaktperson):.....

Kjøper er kjent med at avtalen er bindende for kjøper når denne er innlevert til meglerforetaket. Avtalen er bindende for selger når selger har akseptert.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvilket som helst kjøpetilbud uten nærmere begrunnelse. Ved forbrukerkjøp reguleres avtalen av bestemmelsene i "Bustadoppføringslova". Kjøper er pliktig til å undertegne kjøpekontrakt basert på "bustadoppføringslovas" bestemmelser når denne blir fremlagt for underskrift. Dersom kjøper ikke skal benytte boligen selv, eller kjøper er et selskap eller en organisasjon, selges boligene etter bestemmelsene i Avhendingsloven.

Kjøpesummen skal innbetales meglers klientkonto.

Avgitt kjøpetilbud kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for meglerforetaket på vegne av selger. Bindende avtale er regulert i.h.t Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer prospekt m/vedlegg som vil bli benyttet i salget

Kjøper 1: _____

Kjøper 2: _____

Pers. nr.: _____

Pers. nr.: _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Postnr./sted: _____

Mobil: _____

Mobil: _____

E-post: _____

E-post: _____

Sign. kjøper 1

Sign. kjøper 2

Sted/dato: _____

Sign. utbygger/ selge

Kopi av legitimasjon kjøper 1

Kopi av legitimasjon kjøper 2