



ROVIK BRYGGE

Megleropplysninger med prislister: 30.01.2020

Blokk A	Etg	Ca. BRA	Ca. P-rom	Sov	Terrasse	Pris	Pris inkl omk	Status
A1-H0201	2	94 kvm	88 kvm	2	16 kvm	5 900 000,-	5 932 025,-	
A1-H0202*	2	68 kvm	60 kvm	2	17 kvm	4 050 000,-	4 074 725,-	
A1-H0203	2	120 kvm	112 kvm	2(3)	17 kvm	7 650 000,-	7 689 050,-	
A2-H0201	2	123 kvm	111 kvm	2	18 kvm	7 950 000,-	7 989 875,-	
A2-H0202*	2	68 kvm	60 kvm	1	16 kvm	3 800 000,-	3 824 775,-	
A2-H0203	2	97 kvm	87 kvm	2	16 kvm	6 050 000,-	6 082 850,-	
A1-H0301	3	94 kvm	88 kvm	2	16 kvm	6 150 000,-	6 182 025,-	
A1-H0302*	3	68 kvm	60 kvm	2	17 kvm			Solgt
A1-H0303	3	120 kvm	112 kvm	2(3)	17 kvm	7 950 000,-	7 989 050,-	
A2-H0301	3	123 kvm	111 kvm	2	18 kvm			Solgt
A2-H0302*	3	68 kvm	60 kvm	1	16 km	3 900 000,-	3 924 775,-	
A2-H0303	3	97 kvm	87 kvm	2	16 kvm			Solgt
A1-H0401	4	94 kvm	88 kvm	2	16 kvm	6 400 000,-	6 432 025,-	
A1-H0402*	4	68 kvm	60 kvm	2	17 kvm			Solgt
A1-H0403	4	120 kvm	112 kvm	2(3)	17 kvm			Solgt
A2-H0401	4	123 kvm	111 kvm	2	18 kvm			Solgt
A2-H0402*	4	68 kvm	60 kvm	1	16 kvm	4 250 000,-	4 274 775,-	
A2-H0403	4	97 kvm	87 kvm	2	16 kvm	6 450 000,-	6 482 850,-	
A1-H0501	5	94 kvm	88 kvm	2	16 kvm	6 900 000,-	6 932 025,-	
A1-H0502**	5	136 kvm	129 kvm	2	59 kvm	12 700 000,-	12 743 150,-	
A2-H0501**	5	144 kvm	135 kvm	2	63 kvm			Solgt
A2-H0502	5	97 kvm	87 kvm	2	16 kvm	6 950 000,-	6 982 850,-	



ROVIK BRYGGE

Megleropplysninger med prislister: 30.01.2020

Blokk B	Etg	Ca. BRA	Ca. P-rom	Sov	Terrasse	Pris	Pris inkl omk	Status
B1-H0201	2	96	86	2	18 kvm	6 050 000,-	6 082 625,-	
B1-H0202	2	68	60	2	18 kvm			Solgt
B1-H0203	2	112	104	2(3)	22 kvm	7 200 000,-	7 236 950,-	
B2-H0201	2	109	100	2	21 kvm			Solgt
B2-H0202	2	68	60	2	18 kvm			Solgt
B2-H0203	2	87	79	2	18 kvm			Solgt
B2-H0204	2	105	99	2	19 kvm	6 400 000,-	6 435 100,-	
B1-H0301	3	96	86	2	18 kvm			Solgt
B1-H0302	3	68	60	2	18 kvm			Solgt
B1-H0303	3	112	104	2(3)	22 kvm			Solgt
B2-H0301	3	109	100	2	21 kvm			Solgt
B2-H0302	3	68	60	2	18 kvm			Solgt
B2-H0303	3	87	79	2	18 kvm			Solgt
B2-H0304	3	105	99	2	19 kvm			Solgt
B1-H0401	4	96	86	2	18 kvm	6 500 000,-	6 535 625,-	
B1-H0402	4	68	60	2	18 kvm	4 050 000,-	4 074 900,-	
B1-H0403	4	112	104	2(3)	22 kvm			Solgt
B2-H0401	4	109	100	2	21 kvm			Solgt
B2-H0402	4	68	60	2	18 kvm			Solgt
B2-H0403	4	87	79	2	18 kvm	5 900 000,-	5 930 200,-	
B2-H0404	4	105	99	2	19 kvm			Solgt
B1-H0501	5	96	86	2	18 kvm	6 750 000,-	6 782 625,-	
B1-H0502	5	68	60	2	18 kvm			Solgt
B1-H0503	5	112	100	2	21 kvm	8 100 000,-	8 136 950,-	
B2-H0501	5	109	100	2	21 kvm			Solgt
B2-H0502	5	68	60	2	18 kvm			Solgt
B2-H0503	5	87	79	2	18 kvm	6 100 000,-	6 130 200,-	
B2-H0504	5	105	99	2	19 kvm	7 000 000,-	7 035 100,-	
B1-H0601	6	96	86	2	18 kvm	8 200 000,-	8 236 625,-	
B1-H0602**	6	154	130	2	31 kvm	13 200 000,-	13 243 950,-	
B2-H0601**	6	163	154	3	106 kvm			Solgt
B2-H0602	6	105	99	2	19 kvm	8 700 000,-	8 735 100,-	



ROVIK BRYGGE

Megleropplysninger med prisliste: 30.01.2020

Blokk C	Etg	Ca. BRA	Ca. P-rom	Sov	Terrasse	Pris	Pris inkl omk	Status
C-H0201*	2	81	71	3	10 kvm	3 500 000,-	3 528 375,-	
C-H0202	2	74	66	3	11 kvm	2 950 000,-	2 976 525,-	
C-H0203*	2	37	33	1	10 kvm	1 990 000,-	2 006 325,-	
C-H0204*	2	37	34	1	10 kvm			Solgt
C-H0205	2	58	50	2	20 kvm			Solgt
C-H0206	2	55	48	2	15 kvm	4 000 000,-	4 021 225,-	
C-H0301	3	81	71	3	10 kvm	3 500 000,-	3 528 375,-	
C-H0302	3	74	66	3	11 kvm	3 250 000,-	3 276 525,-	
C-H0303*	3	37	33	1	10 kvm	2 150 000,-	2 166 325,-	
C-H0304*	3	37	34	1	10 kvm			Solgt
C-H0305	3	58	50	2	20 kvm			Solgt
C-H0306	3	55	48	2	15 kvm	4 350 000,-	4 371 225,-	
C-H0401	4	81	71	3	10 kvm	3 650 000,-	3 678 375,-	
C-H0402	4	74	66	3	11 kvm	3 400 000,-	3 426 525,-	
C-H0403*	4	37	33	1	10 kvm	2 500 000,-	2 516 325,-	
C-H0404*	4	37	34	1	10 kvm			Solgt
C-H0405	4	58	50	2	20 kvm			Solgt
C-H0406	4	55	48	2	15 kvm	4 400 000,-	4 421 225,-	

1. Leilighet markert med * selges uten parkeringsplass og har ikke anledning til å kjøpe parkeringsplass.
2. De øvrige leilighetene har anledning til å kjøpe parkeringsplass.
3. Leilighet markert med ** har anledning til å kjøpe to parkeringsplasser.
4. Pris for 1 stk parkeringsplass er kr 300 000,-

SELGER

Navn: Veidekke Eiendom AS

Adresse: Postboks 507 Skøyen, 0214 Oslo

Org.nr: 936 946 348

FORBEHOLD

Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av coronaviruset kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.

PROSJEKTBESKRIVELSE/BELIGGENHET

Prosjektet «Rovik Brygge» oppføres på eiet tomt i Hanaveien i Sandnes kommune. Prosjektet består av 3 bygg, bygg A med 22 leiligheter, bygg B med 32 leiligheter og bygg C med 18 leiligheter. Prosjektet er planlagt oppført i ett byggetrinn med tilsammen 72 leiligheter og 4 næringslokaler. Det er 1 næringslokale i bygg A, 2 næringslokaler i bygg B og 1 næringslokale i bygg C, alle på bakkeplan. Garasjeanlegg ligger i hvert bygg på bakkenivå under leilighetsetasjene og er systemparkeringsanlegg. Leilighetene får tilkomst til garasjeetasjen via trapp og heis i leilighetsbyggene, samt fra inngangspartier. For noen leiligheter går adkomsten fra trapperom via rom for sykkelparkering eller lignende.

ADRESSE

Hanaveien 8, 4327 Sandnes

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 38 Bnr. 121 i Sandnes kommune

Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med seksjoneringen.

AREALANGIVELSE

P-rom: Gang, bad, sov, garderobe, omklingsrom, stue og kjøkken

S-Rom: Bod

Arealene i brosjyren og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette angir boligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusivt areal for ev. innvendig bod, uten fradrag for sjakter. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor boenheten, eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse. Da de oppgitte arealene i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført areal.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 01.11.2019

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.

INNHold

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte bolig.

STANDARD

Se leveransebeskrivelse fra selger.

EIERFORM

Selveier.

BOLIGTYPE

Prosjektet leilighet

BYGGEMÅTE

Fundamentert på peler. Bærekonstruksjon i betong og yttervegger i hovedsak i stål, tre og gips. Se leveransebeskrivelse.

TOMT

Tomteareal er ca. 4300 kvm på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter.

Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

PARKERING/GARASJE

Det bygges parkeringsanlegg under leilighetsetasjene, hvor parkeringsplass kan kjøpes, se prisliste. Der er 61 parkeringsplasser på plattformer i systemparkeringsanlegg. Der er 18 slike parkeringsplasser i bygg A, 34 i bygg B og 9 i bygg C. I tillegg er der i bygg C 2 ordinære parkeringsplasser. Det er plasser avsatt til HC-parkering og gjesteparkering utvendig, som deles med nærings-seksjonene. Organisering og fordeling av parkeringsplasser og boder bestemmes av selger. Parkeringsanlegget er lukket med motordrevet leddheiseport i fasaden som fjernstyres fra sender. Der er heisadkomst fra parkeringsanlegget til leilighetene i hvert av de tre leilighetsbyggene, via sykkelparkering, sluser og trapperom. Maksimale mål for biler i multiparkeringsanlegg er lengde = 510 cm, høyde = 205 cm, bredde 250cm og vekt= 2600kg. Det tilrettelegges for lading av el-biler. Individuell ladestasjon kan kjøpes mot et tillegg i pris.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget og bodene vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom (anleggseiendom), eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene. Overskjøting av ideell andel i p-kjeller og fellesarealer vil kunne finne sted først etter ferdigstilling av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller og fellesarealer.

Dokumentavgift for ideell andel i er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingene.

Parkeringskjeller og Fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

SAMEIEBRØK

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

BYGGEÅR

Forventet ferdigstilt 2022/2023

PRIS

Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til side 1.

OMKOSTNINGER

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

- Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av andel tomteverdi Fra kr. 7 500 – 32 750
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 525
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 525
- Startkapital til Sameiet (3* felleskostnader pr. mnd.) Fra Kr. 2 775 – 12 225
- Startkapital Realsameie p-kjeller og fellesareal kr. 5.000,-

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

Omkostninger fra kr. 16 325,- til kr. 51 025,-

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige gebyrer og avgifter, herunder tinglysingsgebyrer og merverdiavgift.

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

Omkostning pr. bolig fremgår av side 1.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper skal innbetale kr. 100 000,- ved kontraktinngåelse.

Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med Bustadoppføringslova §12

All innbetaling er å anse som depositum iht. Bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter Bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtagelse. Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning. Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntreffer. Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.

Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.

Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

TILVALG

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen 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 kontraktmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

SAMEIE/FORETTNINGSFØRER

Selger har på vegne av sameie anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med 2 mnd oppsigelse.

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

Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameie ved overtakelse ev. via startkapital. Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av OBOS og kan fås ved henvendelse til megler. Budsjett vil også være vedlegg til kjøpekontrakt. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene.

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

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

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader.

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

Felleskostnadene antas å bli ca. kr 25 pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader. I tillegg kommer kostnader for garasje, a-konto vann/varme og bredbånd/tv/telefoni. Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall. Endringer i innhold kan derfor forekomme. Kommunale avgifter blir fakturert direkte av kommunen.

Seksjonering kan ta noe tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen og vil muligens foreligge en tid etter overtakelse.

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.

Felleskostnadene fordeles etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysing av seksjonsbegjæringen.

VEI, VANN OG AVLØP

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

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Utbygger velger leverandør av internett og TV. Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper.

REGULERINGSFORHOLD

Boligen ligger i et område regulert til bolig, forretning og kontor.

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

OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 29 måneder etter at

- a) Selgers forbehold er bortfalt
- b) forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.

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 skriftlige varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. Bustadoppføringslova §18.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen 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 ferdigstilling 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.

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted.

Før overtakelse vil det bli gjennomført befarings der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligens driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

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

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstillelse dato.

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med sameiets styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at sameiets styre skal representere alle sameierne ved gjennomgang av fellesarealene.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

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

Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

OPPVARMING

Leilighetene vil få vannbåren varme basert på varmepumpe, med viftekonvektorer som varme-givere i leilighetene. Dette dekker varme til stue/kjøkken. For plassering av viftekonvektorer se tegninger. Baderom leveres med vannbåren eller elektrisk gulvvarme. Ønsker man varme i øvrige rom, må det suppleres av kjøper. Varmt tappevann tilkobles felles berederanlegg plassert i varmesentralen/teknisk rom. Det installeres sirkulasjonsledning for hurtig responstid til tappested.

Hver leilighet har egen måler for elektrisk forbruk, samt måler som måler vannbåren varme og kaldt- og varmtvannsforbruk.

ADGANG TIL UMLEIE

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling ved utleie.

VELFORENING

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter 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/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.

HEFTELSE/SERVITUTTER

Ingen pengeheftelser følger boligen ved salg

Boligen leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for Sameiet i henhold til eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser som følger boligen

Heftelser i eiendomsrett: 1957/2249-1/43 05.08.1957

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område Overført fra: KNR: 1102 GNR: 38 BNR: 124

1960/5005-1/43 28.11.1960 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Vegvesenets betingelser vedtatt Overført fra: KNR: 1102 GNR: 38 BNR: 220

1967/1131-1/43 21.02.1967

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Overført fra: KNR: 1102 GNR: 38 BNR: 188

1967/5703-1/43 20.09.1967

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Vegvesenets betingelser vedtatt Overført fra: KNR: 1102 GNR: 38 BNR: 188

1967/6750-1/43 13.12.1967

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Overført fra: KNR: 1102 GNR: 38 BNR: 188

1968/2982-1/43 23.09.1968

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Overført fra: KNR: 1102 GNR: 38 BNR: 212 m.fl.

1973/4642-1/43 28.09.1973

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

1976/3791-1/43 25.06.1976

BEST OM GARASJE/PARKERING

1983/10358-3/43 07.12.1983

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE Bestemmelse om benyttelse Overført fra: KNR: 1102 GNR: 38 BNR: 124

2017/1409446-1/200 15.12.2017 21:00

JORDSKIFTE Sak 17-028764RFA-JSTA Hana 10 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

Heftelsene følger boligen ved salg.

Selger forbeholder seg rett til å både slette og tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og boligen samt drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

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

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er rammegodkjent av Sandnes kommune. Utbygger må søke om endring av rammetillatelse da fotavtrykk og fasader er endret etter godkjent rammesøknad.

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

SELGERS FORBEHOLD

Selgers tar forbehold om følgende:

- a) Det tas forbehold om at Selger har oppnådd salg tilsvarende minimum 50 % av brutto salgsverdi for Prosjektet innen 1.november 2020 (samlet brutto salgsverdi = kr. 440 000 000.
- b) Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 1.november 2020.
- c) Det tas forbehold om at åpning av byggelån for gjennomføring av Prosjektet er innvilget innen 1.november 2020.
- d) Det tas forbehold om at styret i Selger beslutter/vedtar byggestart innen 1.november 2020.

Selgers forbehold skal være avklart innen 1.november 2020

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

Forsinket levering.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

AVBESTILLING

Avbestillingsgebyr etter bustadoppføringslova § 54 ved avbestilling før Selger har vedtatt byggestart og meddelt dette til Kjøper er satt til 5 % av Kjøpesummen og med tillegg av avtalt vederlag for evt. endringer/tilleggsarbeider Kjøper har bestilt.

Ved avbestilling etter Selgers beslutning om byggestart og meddelelse av dette til Kjøper fastsettes Selgers krav på erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 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 ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra Kjøpekontraktens inngåelse.

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 brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

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

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

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 deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

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

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

Selger tar forbehold om å heve Kjøpekontrakten dersom Kjøper overtar eller flytter inn i Boligen eller Kjøper har fått tinglyst hjemmel til Boligen før det totale oppgjøret er gjennomført, jf. bustadoppføringslova § 57, annet ledd.

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 50.000, -. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler. Selger forbeholder seg retten til å nekte videresalg.

DETALJPROSJEKTERING

På salgstidspunktet er prosjektet ikke ferdig detaljprosjektert. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bod plasseringer, justeringer i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Generelt er himling i bod/entre/hall nedsenket for å skjule tekniske anlegg/føringer.

Justeringer som beskrevet over berettiger ikke endring av kjøpesummen så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker boligen negativt mht. rom, funksjon og kvaliteter. Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endring av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Plantegningene er i skalert målestokk. De må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme.

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav i Norsk Standard NS3420 3, utgave etter NBI-byggdetaljblad «520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige overflate for utførelse». Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte boliger, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

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.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger 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.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

GARANTIER

For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47.

Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

ENERGIMERKING

Selger har ikke energimerket bygningen enda da det som kjent er tidlig i prosjekteringsfasen. Karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredstiller byggeforskriften i dag, vil normalt få C eller D. 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 UNDERSØKELSEPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt/prisliste, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. 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 inngås.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

Se for øvrig rettledning på kjøpsbekreftelsen.

FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1.

FORSIKRING

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

INFORMASJON TIL SALGSOPPGAVEN/PRISLISTEN

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

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

VEDLEGG

1. Prospekt m/vedlegg
 - a. Leveransebeskrivelse, datert 06.11.2019
 - b. Tegninger 1.11.19
 - c. Utomhusplan, 1.11.19
 - d. Salgsinformasjon og prisliste datert 07.11.2019
2. Grunnboksutskrift datert 17.10.2019
3. Bustadoppføringslova (Lov av 13. juni 1997 nr. 43)
4. Utkast til vedtekter
5. Reguleringsplankart datert 17.10.2019 og bestemmelser vedtatt 13.05.2019
6. Firmaattest Selger (inkl. fullmakt)

OPPDRAKSANSVARLIG

Megler Leiv Inge Stokka og Olav Kristensen

Tittel Eiendomsmegler MNEF

Telefon 95 21 07 73 / 900 86 442

EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS

Adresse: Petroleumsveien 6, 4066 Stavanger

Telefon 9150 2070

Org.nr.958427700 MVA

e-post: leiv.inge.stokka@em1sr.no og olav.kristensen@em1sr.no

www.eiendomsmegler1.no

Oppdragsnummer 2207195013

Oppdatert dato 30.01.2020

Kjøpsbekreftelse

Rovik Brygge Gnr. 38, bnr. 121 i Sandnes kommune.

Bolig/leilighet: _____

Oppdragsnummer: 2207195013 / megler: Leiv Inge Stokka og Olav Kristensen

Kjøpesum ihht prisliste kr _____

Skriver kroner _____ 00/100

(I tillegg kommer omkostninger ihht. Salgsoppgaven og/eller prislisten. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.)

Eventuelle forbehold

Finansieringsplan

Lån i	v/	tlf	kr
Lån i	v/	tlf	kr
Jeg / vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1		Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Jeg / vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1		Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918

Undertegnede 1		Undertegnede 2	
Navn		Navn	
Person nr.		Person nr.	
Tlf	Mobil	Tlf	Mobil
E-post		E-post	
Adresse		Adresse	
Postadr.		Postadr.	
Sted	Dato	Sted	Dato
Underskrift		Underskrift	
Undertegnede 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)		Undertegnede 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)	