

PROSJEKT: SANDVED HAGEBY BK15 TURKISVEIEN 2-8

4 REKKEHUS - NØKKELFERDIG

BOLIG BK15	ADRESSE	CA. BRA	CA. TOMT STØRRELSE	SOVEROM	OMKOSTNINGER TILLEGG TIL SALGSPRIS*	SALGSPRIS NØKKELFERDIG
2	Turkisveien 2	100	152	3 (4)	37 256	3 650 000
4	Turkisveien 4	100	122	3 (4)	37 256	3 550 000
6	Turkisveien 6	100	122	3 (4)	37 256	3 490 000
8	Turkisveien 8	100	179	3 (4)	37 256	3 690 000

*Omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi (Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift for andel tomteverdi og ikke av boligens salgspris). Tomteverdi (som er en del av kjøpesummen) er satt for hver bolig og dokumentavgiften utgjør:

Tomteverdi	Dokumentavgift
1.452.000	kr. 36.300

Tinglysingsgebyr skjøte + attestgebyr kr. 731,-
Tinglysingsgebyr pr. pantobligasjon kr. 525,-
Det tas forbehold om offentlig endring av gebyrer.

Parkering og utvendig bod

Alle boligene får en parkeringsplass i felles parkeringsanlegg.
1 sportsbod medfølger (5 kvm).

Kontakt

JADARHUS AS
Mette Lise Stensen

tlf. 932 47 158

mail mette.stensen@jadarhus.no

Boligen og fellekostnader

Hver bolig har eget gnr./bnr., det blir derfor ingen felleskostnad pr. mnd for selve boligen, men det er et sameie for garasjeanlegget.

Felleskostnadar garasjeanlegg inkl. adm. kostnad, er budsjettetert for 2019 til kr. 413,- pr. mnd.
Felleskostnadenevil bli en oppgave for internsstyret eller styret i sameie for garasjeanlegget
Velforeningskontigent er stipulert til 913,- pr. år.
GET er TV/bredbåndsleverandør - 1 års bindingstid.

Fjernvarme

Den enkelte inngår leveranseavtale knyttet til fjernvarme, avgift kr 4.000,- pr. år
Avgiften er for besørgelse av administrasjon, drift, vedlikehold, tilsyn og beredskap av varmesentral og fjernvarmenett i Sandved Hageby. Forbruk kommer i tillegg.

Parkering

Hvert rekkehus har en parkeringsplass i lukket parkeringsanlegg; type «Multiparkering». Dette er en type parkeringsanlegg hvor det er et heissystem som løfter/senker bilen til sin plass. Selve plattformen som bilen står på er ens egen faste plass.

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. Boligene får energi merke B.

Selger tar forbehold om:

Illustrasjoner og perspektiver er kun ment å kunne gi et inntrykk av ferdig bebyggelse. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse både når det gjelder utvendige forhold og innredning. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksareal (BRA) er arealet innenfor boligens omsluttete vegger inkl innvendig boder og sjakter.
Endringer i dokumentavgift og tinglysningsgebyr.
Endring i merverdiavgift (mva).
Mindre vesentlige endringer i forbindelse med detaljprosjekteringen av prosjektet.
Retten til å endre salgsprisene og betingelser på usolgte boliger uten forvarsel.

Selger tar følgende forbehold før byggestart besluttes:

Forbehold om igangsettingstillatelse innen 30.06.2019.
Forbehold om 3 av 4 salg innen 30.06.2019.

Forventet overtakelse:

Forventet ferdigstillelse: sommeren 2020.

Prosjekt	Sandved Hageby BK15, Turkisveien 2-8
Areal, bygg	<p>Bruksareal: ca 100 kvm. P-rom: ca 94 kvm.</p> <p>Arealberegningene er foretatt av arkitekt og er oppmålt på tegning datert 05.11.2018.</p> <p>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) 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.</p>
Betalingsbetingelser	Faktura nr. 1: kr. 50.000 av kjøpesummen betales i forbindelse med kontraktsigneringen og selgers garantistillelse iht bustadoppføringslova § 12. Faktura nr. 2: Resten av kjøpesum ved overtakelse. Endringsavtaler betales ca. 3 mnd. før overtagelse.
Finansieringsbevis	Finansieringsbevis på hele kjøpesummen skal innleveres senest 14 dager etter kontraktsignering.
Prisregulering	Det er ingen indeksregulering.
Offentlige avgifter/ Ligningsverdi	Ligningsverdi og kommunale avgifter fastsettes etter at boligen er ferdigstilt.
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 at midlertidig brukstillatelse foreligger.
Eierform/Tomt	Egen tomt med tinglyst målerbrev.
Adgang til å leie ut til boligformål	Ingen restriksjoner angående utleie
Regulering	Eiendommen ligger i et område regulert til boliger.
Vei-vann-kloakk	Offentlig. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.
Utomhusarealer	<p>Fullstendig ferdigstilling av fellesarealer og utearealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting.</p> <p>Utomhusområdene innenfor utbyggingsområdet «Sandved Hageby» vil ikke være fullstendig ferdigstilt før hele området er utbygd. Kjøper må akseptere at selger benytter området fellesarealer i nødvendig grad frem til utbyggingen er fullført. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.</p>

Heftelser m.m

Tomten er regulert i henhold til plan 2011109, Godkjent 25.04.2017, sist rev.17.01.2018 . Bekreftet grunnbokutskrift, datert 07.01.2019 som viser alle tinglyste heftelser, er vedlagt i salgspem.

Dagboknr. 2015/921448-1/200

Plikt til å inngå avtale om kjøp av fjernvarme. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Dagboknr. 2015/940491-1-6/200

Sandnes Kommune, Lyse as, Telenor ASA, Nærenergi AS. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Sandnes Kommune:

Bestemmelse om kantstein, trafikkskilt og tekniske anlegg.

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.

Bestemmelse om bebyggelse.

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. Hver bolig svarer på for kommunale avgifter så som vann – og kloakkavgifter samt eiendomsskatt til Sandnes kommune etter gjeldende tariff fra og med overtakelses-tidspunktet. Nevnte kostnader kommer i tillegg til felleskostnader til sameiet. Utbygger dekker nevnte kostnader for eventuelle usolgte leiligheter.

Rett for leverandør til å ha liggende kabler og etablere installasjoner for elforsyning, telefoni, bredbånd, gass, fjernvarme og lignende på Sameiets og den enkelte beboers eiendom.

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

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

Sandnes kommune har rett til uten vederlag å utføre anlegg av allmenn interesse på/under/over eiendommen som f.eks. oppsett av vei og gatenavnskilt, kum-tilviser o.l. på vegger, samt oppsett av stolper og slike skilt. Rett for kommunen til anlegg og vedlikehold av kommunalteknisk anlegg i samsvar med godkjente planer. Eier skal varsles i rimelig tid før slikt arbeid tar til. Skader og inngrep skal rettes opp av kommunen.

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

Tilliggende rettigheter og forpliktelser

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

Diverse

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider: som vil endre kontraktssummen med 15 % eller mer, som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller 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 kostnadsmessige 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 boliger.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, modell, 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 kjøperside.

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.

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 betegnelsene.

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

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.

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

Plan og fasadetegninger foreligger
Leveransebeskrivelse
Grunnbokutskrift
Kjøkkentegninger foreligger
Bad og kjøkken beskrivelse foreligger
Målebrev, pr. enhet. (ved overtakelse)
Reguleringsplan/bestemmelser
Prospekt
Avtale med Get Tv/bredbånd.
Avtale med Nærenergi vedrørende leveranse av fjernvarme.
Informasjon fra Boligprodusentene

Bustadoppføringslova er vedlegg til kontrakt