

Prisliste skadbergparken B3

B3				P-Rom	BRA	Ant sov	Balkong	Sp. Bod / vask	Bod	P-plass	
Hus nr.:	Type	Leilighet	Etg	m2	m2		m2	m2	m2	stk.	Pris
B3	3-roms	11	1	75	78	2		5	3	1	SOLGT
	3-roms	12	1	75	78	2		5	3	1	SOLGT
	3-roms	13	1	75	78	2		5	3	1	SOLGT
	3-roms	14	1	75	78	2		5	3	1	SOLGT
	3-roms	15	1	75	78	2		5	3	1	Reservert
	3-roms	16	1	75	78	2		5	3	1	SOLGT
B3	3-roms	21	2	75	78	2	8	5	3	1	SOLGT
	3-roms	22	2	75	78	2	8	5	3	1	kr 3 000 000
	3-roms	23	2	75	78	2	8	5	3	1	kr 2 950 000
	3-roms	24	2	75	78	2	8	5	3	1	kr 2 950 000
	3-roms	25	2	75	78	2	7	5	3	1	kr 3 000 000
	3-roms	26	2	75	78	2	7	5	3	1	kr 3 100 000

Arealer er avrundet og avvik kan forekomme.

Prisliste oppdatert pr 26.04.19

Omkostninger

* 2,5 % Dokumentavgift av andel tomteverdi (kr 800.000,-)	kr	20 000
* Tinglysningsgebyr for skjøte :	kr	525
* Tinglysningsgebyr for pantedokument:	kr	525
* Grunnboksutskrift pr pantedokument:	kr	206
* Oppstartsavgift til sameiet:	kr	2 500
* Totalt:	kr	23 756

Betalingsbetingelser

- * kr 50.000,- forfaller til betaling ved signering av kjøpekontrakt
- * Rest kjøpesummen + omkostninger og eventuelt tilleggs-leveranser/-arbeid, betales ved overtagelse
- * Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp, jfr. Bufl. §47
- * Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten samtykke av selger

Selger tar forbehold:

- * om at mindre justeringer av oppgitt areal, og endring av fasader og utomhusplan kan foretas
- * om kommunale godkjenninger
- * om rett til å fordele og/eller endre plassering av boder og parkeringsplasser
- * om antall seksjoner i sameiet
- * om at utbygger har rett til å leie ut leiligheter, og endre pris og betingelser på usolgte leiligheter til enhver tid

Det forutsettes at kjøper er kjent med kontraktsmal og nøkkelinformasjon om prosjektet før handel inngås.

Kontaktinfo

Andreas Anda Dalmar

Mob 98281671

andreas.dalmar@emvest.no

SKADBERGPARKEN – BYGG B3, SALGSTRINN 1

SALGSOPPGAVE / NØKKELINFORMASJON

Datert 30.10.18, revidert 26.04.19

Eier/selger:	Litlaberget Utbygningsselskap AS (org.nr. 988 357 200) v/Osmund Løge (tlf. 46929393)
Megler:	Ansvarlig megler: Andreas Anda Dalmar, Eiendomsmegler MNEF (98281671)
Oppgjør:	Janiche Elin Tellefsen
Hjemmelshaver:	Anne Elisabeth Kroken
Saksnummer:	517099
Boligtype:	Prosjekterte leiligheter i blokk på 2 etasjer
Eierform:	Selveier
Adresse:	Geilen, 4051 Sola (endelig nummer til blokken er ikke bestemt)
Eiendomsbetegnelse:	Felles selveiertomt som vil bli utskilt fra gnr. 32, bnr. 949
Priser:	Fra kr. 2.800.000,- til kr. 3.100.000,-. Se vedlagt prisliste.
Omkostninger:	Følgende omkostninger skal innbetales senest ved overtagelse:

1. Dokumentavgift 2,5% (av tomteverdi kr 800.000,-)	kr 20.000,-
2. Tinglysingsgebyr skjøte:	kr. 525,-
3. Evt. tinglysingsgebyr pr. pantedokument:	kr. 525,-
4. Grunnboksutskrift pr. pantedokument:	kr. 206,-
5. Oppstartskapital sameiet	<u>kr. 2.500,-</u>
	<u>Kr. 23.756,-</u>

Eksempelvis:

For prisant. Kr. 2.800.000,- utgjør dette samlet kr 2.823.756,-.

For prisant. Kr. 3.100.000,- utgjør dette samlet kr. 3.123.756,-.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Videre tas det forbehold om at avgiftsgrunnlaget godkjennes av Statens kartverk.

Selger har rett til å kreve kjøpesummen revidert forholdsmessig ved uforutsette endringer i offentligrettslige forhold etter inngåelse av avtalen, eksempelvis ved økning av satsene for merverdiavgift i forbindelse med vedtagelse av statsbudsjettet.

Areal: BRA (bruksareal): Det areal av boligen som ligger innenfor boligens omsluttete vegger, inkl bod, med fradrag for sjakter eller lignende som er over 0,5 kvm i tykkelse.

P-rom /primærareal: Tilsvare BRA, men er fratrukket boder.

Følgende rom inngår i primærarealet: gang, stue/kjøkken, bad/vask, wc, soverom.

Det gjøres oppmerksom på at det er flere ulike leilighetstyper i bygget, og planløsningen/p-rom vil derav variere.

Side 1 av 6

Primærareal: 75 kvm.
BRA: 78 kvm.

BRA pr. etasje fremkommer på plantegningen.

Se for øvrig vedlagt prisliste for nærmere spesifikasjon. Arealene er opplyst av selger.

Byggemåte: Bygget oppføres hovedsakelig i mur og tre. Se vedlagt leveransebeskrivelse datert 23.10.18

Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner, fasader, materialvalg og utomhusplan. Det kan videre bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.

Oppvarming: Leilighetene er tilknyttet Lyse Neo AS sin fjernvarmesentral, og leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning, i tillegg til vannbåren varme i utvalgte rom. Se vedlagt leveransebeskrivelse for nærmere spesifikasjon.
Leiligheten vil bli overlevert med noen rom uten vegg-/fastmontert ovn. Dette gjøres det oppmerksom på da det avviker fra bransjenormen.

Energimerking: Energiattest vil fremlegges av selger senest ved overtagelse.

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv boligen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). De aller fleste boliger vil få en karakter i den nedre delen av skalaen (E-G). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

Tomt: Tomten er felles for sameiet
Eksakt tomteareal vil først framkomme ved endelig oppmåling når eiendommen er fradelt.

Selger har rett til å plassere kabelskap, lysmaster, skilt, skråninger, eventuelt murer etc på eiendommen.

Fullstendig ferdigstilling av fellesarealer og utearealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Dette ansees ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.

Parkering: Alle leilighetene har 1 egen oppmerket parkeringsplass ute. I tillegg kommer felles gjeste- og sykkelparkering. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli endringer.

Reguleringsforhold: Prosjektet er regulert i henhold til reguleringsplan nr. 447 av 12.06.2014. Det vises også til tilhørende reguleringsbestemmelser i plan 368 av 15.06.2006, sist revidert 03.10.2011. Plan nr 425 av 21.01.2009, og plan nr 518 av 03.09.2015. Eiendommen er regulert til bolig.

Reguleringsplaner med bestemmelser kan fås utlevert ved henvendelse til megler.

Vei, vann, kloakk: Vei; felles privat vei inn til boligbebyggelsen. Tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger.

Ligningsverdi: Ligningsverdien fastsettes når bygget er ferdigstilt.

For nærmere informasjon om leilighetens ligningsverdi kan det lokale ligningskontoret kontaktes.

- Offentlige avgifter:** Kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt fastsettes når bygget er ferdig. Selger besørger alle avgifter i forbindelse med offentlig tilknytning.
- Løpende utgifter:** Det foreligger ikke eksakte faste løpende utgifter. Kjøper må påregne strøm/nettleie, fjernvarme, forsikring, kommunale avgifter, tv-lisens, velforeningsavgift og fellesutgifter til sameiet.
- Velforening:** Det blir stiftet en felles velforening for området. Det blir pliktig medlemskap i velforening. Velforeningen vil ha drifts- og vedlikeholdsansvar for fellesareal som for eksempel vei, lekeplasser, grøntområder mv som ikke overtas av det offentlige.
- Velforeningskontigent vil fastsettes ved stifting og vil kunne belastes gjennom sameiets fellesutgifter.
- Sameie:** Selger vil for sameiets regning inngå avtale med forretningsfører om konstituering av sameiet og forretningsførselen for sameiet det første året. Forretningsfører er avhengig av informasjon om kjøpers personnummer. Kjøper er innforstått med at megler vil opplyse forretningsfører om denne type informasjon. Forretningsfører vil utarbeide forslag til vedtekter (forslag til vedtekter vil foreligge som vedlegg til kontrakt). Selger har rett til å inngå avtaler for sameiet som gjelder for første driftsår. Dette kan f.eks være avtaler knyttet til drift og vedlikehold av eiendom, bygg, tekniske installasjoner, tv, fibernett, energi, bygningsforsikring mv. Sameiet dekker kostnadene forbundet med slike avtaler.
- Eiendommen/sameiet vil bli medeier i kanallaget «Eikebakken-Bærheim», og vil være ansvarlig for sin andel av kostnader forbundet med vedlikehold og utbedringer som kanallaget gjennomfører. Andelen beregnes forholdsvis etter størrelsen på andelen i kanallaget.
- Felleskostnader:** Felleskostnad pr måned er budsjettert med ca kr 25,- pr kvm. Med forbehold om at dette beløp kan avvike noe.
- Felleskostnad forfaller forskuddsvis til betaling hver måned.
- Heftelser som skal følge eiendommen:** Eiendommen leveres fri for heftelser med unntak av
- 1) sameiets pant for tre års sameieavgift
 - 2) tinglyst pliktig medlemskap i velforeningen
 - 3) erklæring/avtale, dagboknr 25198 heftende på gnr 32, bnr 949 i Sola kommune
 - 4) erklæring/avtale, dagboknr 25177 heftende på gnr 32, bnr 36 i Sola kommune
- Dokument vedrørende pkt 3 og 4 kan sees med henvendelse til megler.
- Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet og naboforhold. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer/forpliktelse som måtte bli påkrevd av kommune/offentlige etater/Sola bredbånd/Lyse etc
- Selger forbeholder seg retten til å eventuelt anlegge og vedlikeholde kummer, ledninger, vann og avløp, kabler, forsynings- og koblingsskap samt stolper og ledningstrekk. Slike installasjoner viser ikke på tegninger.
- Tilliggende rettigheter:** Ingen tinglyste rettigheter.
- Lovanvendelse:** Leilighetene selges i henhold til bestemmelsene i Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997, nr, 43. Dette gjelder ikke for

leiligheter som selges til selskaper, organisasjoner eller kjøpere som ikke skal bruke leiligheten selv. I disse tilfeller kommer avhendingslova til anvendelse.

Garanti/renter:

For leiligheter som blir solgt etter bustadoppføringslova, plikter selger å stille garanti etter § 12. Selger skal, umiddelbart etter bortfall av forbehold og senest ved igangsetting, stille garanti etter buofl § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Dersom selger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47 kan innbetalt del av kjøpesum utbetales til selger før overtagelse og kjøper har fått hjemmel til eiendommen.

Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47, eller kjøper har fått hjemmel til eiendommen.

Innbetalt beløp til meglers klientkonto tilhører kjøper og kan fritt disponeres av kjøper inntil selger har stilt forskuddsgaranti eller kjøper har fått hjemmel til boligen.

Innbetalte beløp kan ikke sikres med pant i den kjøpte eiendommen før overtagelse har funnet sted og kjøper har fått hjemmel til boligen.

Betalingsvilkår:

Innbetalinger skal skje etter følgende betalingsplan:

- Ved kontraktsinngåelse kr 50.000,-
- Ved overtagelse Rest av kjøpesum + omkostninger og eventuelle tilvalg for ekstra soverom

Siste innbetaling forfaller senest på overtagelsestidspunktet. Alle innbetalinger skjer til Eiendomsmegler Vest AS sin klientkonto 3633.53.24433 for prosjektet Skadbergparken.

Skjøtet vil ikke bli tinglyst før fullt oppgjør er innbetalt meglers konto, signert overtagelsesprotokoll er mottatt og midl.brukstillatelse / ferdigattest er utstedt av kommunen.

Overtagelse:

Leilighetene forventes ferdigstilt ca. mars 2020. Ca. 2 måneder før ferdigstilling vil selger skriftlig varsle kjøper om antatt tidspunkt for overtagelse. Dette antatte tidspunktet er kun veiledende og ikke å anse som avtalt overtagelsesdato.

Endelig overtagelse vil skriftlig varsles fra selger ihht bustadoppføringslova § 15. Den da angitte dato anses som avtalt overtagelsesdato mellom partene, og vil være utgangspunkt for beregning av eventuelle dagmulkt, jfr bustadoppføringslova § 18.

Forbruker kan ikke nekte å overta eiendommen om selger ferdigstiller boligen før oppgitt overtagelsesdato.

Ved overtagelse skal eiendommen overleveres bygge-rengjort fra entreprenørens hånd, dvs ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

Adgang til utleie:

Boenheten kan fritt leies ut.

Ferdigattest:

Det må i henhold til plan- og bygningsloven foreligge ferdigattest før overtagelse kan finne sted. Kommunen kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Forbehold:

Forbehold om kommunale godkjenninger.

Forbehold om rett til å fordele og/eller endre plassering av boder og parkeringsplasser.

Forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Forbehold om at selger har rett til å leie ut leiligheter, og endre pris og betingelser på usolgte leiligheter til enhver tid.

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettelsestillatelser, samt andre offentlige tillatelser. Selger vil, så langt det er praktisk mulig og ansees som hensiktsmessig, informere kjøper om slike endringer.

Tilvalg/tilleggsarbeider:

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 kjøpers 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.

Kjøper kan ikke kreve utført tilleggs-/endringsarbeider som endrer vederlaget med mer enn 15 %, jfr. buofl. §9. Det gjøres oppmerksom på at enkelte tilleggs-/endringsmuligheter vil falle bort i takt med prosjektets fremdrift da bestilling og utførelse av arbeider må gjennomføres uten fare for forsinkelser av prosjektet i sin helhet.

Eventuelle endringer, tilleggsarbeider og tidsfrister på disse skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper.

Selger har anledning til påslag for nødvendige kostnader til administrasjon og lignende som kommer av forhold på forbrukerens side, for eksempel ved bestilling av tilvalg, tilleggs-/endringsarbeider, jfr. buofl. § 43. Endring av tegninger etter at arbeidstegninger er signert av kunde vil medføre en ekstrakostnad, i tillegg til selve endringen.

Fakturering/betaling av tilleggsarbeider/-leveranser som ikke går gjennom selger omfattes ikke av garantiene utbygger er pliktig å stille. Slik betaling vil være å anse som usikret. Dersom betaling av tilleggsarbeider/-leveranser finner sted før overtagelse risikerer kjøper å tape sine penger dersom leverandør /selger går konkurs. Kjøper anbefales å ikke betale leverandører/selger før overtagelse av boligen finner sted. Dette må kjøper avtale med leverandør i forkant.

Det er også etter endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, evt. inkludert betaling for endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for endringene.

Visning:

Etter avtale med megler.

Diverse:

Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi inntrykk av ferdig prosjekt. Markedsføringsmaterieil kan inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, innvendig og utvendig. Kjøper er kjent med at møbler, inventar og belysning som ikke er omhandlet i leveransebeskrivelsen ikke er inkludert i kjøpesummen.

Garderober medfølger ikke.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger i prospekt/internettside, gjelder leveransebeskrivelse foran prosjekt-tegninger, om de skulle være motstridende. Kjøper kan ikke påberope seg mangel i henhold til leveransebeskrivelse eller tegning når avvik er kjent ved selvsyn på eiendommen før handel ble inngått.

Eventuell transport av kontrakts-posisjon til ny kjøper forutsetter godkjenning av selger. Transport senere enn 2 måneder før ferdigstilling vil ikke bli godkjent. Transportgebyr utgjør kr. 100.000,-. Dette gebyret belastes opprinnelig kjøper.

Ved innlevering av "bindende kjøpstilbud" er kjøper bundet når avtalen er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger skriftlig har akseptert samme avtale.

Kjøper må fremlegge skriftlig bekreftelse på finansiering av hele kjøpesummen senest 14 dager etter underskrift av kjøpekontrakt.

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til og med overtagelsen. Etter overtagelsen tegner kjøper egen forsikring.

Hvitvasking: Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

Kjøper må være forberedt på at det vil pågå byggearbeider i blokken og på området forøvrig etter innflytning.

All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt.

Meglers vederlag:

Selger betaler meglers vederlag: Kr 42.500,- inkl. mva. pr. enhet og oppgjørsgebyr kr 3.900,- inkl. mva. pr enhet. Videre dekker selger samtlige utlegg som innhenting av opplysninger fra kommunen og Statens kartverk, markedsføring og andre direkte utlegg.

Vedlegg:

Følgende vedlegg følger med prospektet:

- Leveransebeskrivelse datert 23.10.18
- Beskrivelse elektro datert 24.10.18
- Plantegning for hver enkelt leilighetstype datert 25.10.18
- Plan- og fasadetegninger for hele bygget datert 30.05.15, rev. 03.05.17
- Snittegning datert 30.01.2015, rev. 25.08.18
- Reguleringsplan nr. 447
- Reguleringsbestemmelse 447, datert 12.06.2014.
- Situasjonsplan, datert 23.06.2017
- Bindende kjøpstilbud
- Prislister