



MEIERIGÅRDEN

Salgsoppgave Meierigården byggetrinn 2

pr. 02.11.21

SELGER

Navn: Meieritomten Bolig AS
Adresse: Bjorhaugslettå 38, 4365 Nærbø
Org.nr: 922 821 674

ANSVARLIG MEGLER/KONTAKPERSON

Ansvarlig megler

Navn: Bjørn Rune Salte, telefon 41 60 77 81
Tittel: Daglig leder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
Privatmegleren Jæren AS
Adresse: Torggata 2, 4340 Bryne
org.nr. 921 659 806

Kontaktperson

Navn: Hanna Kverneland, telefon 95 29 66 51
e-post: hanna.kverneland@privatmegleren.no
Tittel: Prosjektansvarlig/Salgsleder/Eiendomsmegler MNEF

ADRESSE

Torlandsvegen 1, 4365 NÆRBØ

REGISTERBETEGNELSE

gnr. 25, bnr. 240 i Hå kommune.

Eiendommen er under fradeling og vil få nytt matrikelnummer. Sameiets tomteareal i dag er oppgitt fra selger å være ca. 7 500 m². Eiendommen vil bli seksjonert. Hver seksjon vil bestå av en sameierandel iht. oppdelingsbegjøringen.

SAMEIE

Det er planlagt to sameier for andre byggetrinn, D1 med 12 boligseksjoner og D2 med 12 seksjoner i tillegg blir det en egen seksjon for parkeringskjeller (antallet seksjoner kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Sameiet vil bli organisert som eierseksjonssameiet iht. eierseksjonsloven. Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Sameiet er pliktig til å avholde årlige sameiermøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes på sameiermøtet. Videre er det sameiermøtet som beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for sameiet. Hver seksjon har en stemme på sameiermøtet.

Se utkast til sameievedtekter i eget vedlegg.

FELLESUTGIFTER

Felleskostnader er stipulert til kr. 20,- pr. kvm. BRA pr. mnd. første driftsår. Dette inkluderer bl.a. byggforsikring, strøm for fellesarealer, drift og vedlikehold, vaktmester og honorarer til forretningsfører. Fellesutgifter som kreves inn vil også gå til dekning av vedlikehold, drift og forsikring av fellesarealer som ligger utenfor den seksjonerte eiendommen, som parkeringsanlegg og utendørs fellesareal.

Felleskostnadene er avhengig av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte. Det tas forbehold om endringer i stipulert felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall.

Forordningsnøkkelen for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet vil i vedtektene fastsettes til lik fordeling på alle seksjoner.

Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Hver enkel kjøper innbetaler kr 2.000 som startkapital til sameiet ved overtakelse.

PROSJEKTBESKRIVELSE/BELIGGENHET

Meierigårdens andre byggetrinn består av i alt 24 leiligheter. Disse er fordelt på 2 bygg som er 4 etasjer høye. Leilighetene har ulike størrelser og romløsninger, og varierer i utforming. Alt fra 2-romsleiligheter med 36kvm meget godt utnyttede kvadratmeter – til luftige toppleiligheter på opptil 111,5 m² BRA med takterasse, flere bad og soverom.

Nærbø, et yndet hjem for mang en stolt jærbu. Et vakkert kulturlandskap plassert mellom hei og hav, med dype og gode historiske røtter. Med sin sentrale beliggenhet på Jæren er Nærbø et naturlig valg for mange. Det er ikke langt til Bryne eller Varhaug, Stavanger eller Egersund, men finest er det midt i smørøyet, på Nærbø.

Sentralt på Nærbø – eller midt i smørøyet som vi liker å si, like ved togstasjonen, ligger Meierigården. Navnet har vi hentet fra tomtens historie og viktige betydning med meieri for jærbuen gjennom mange år og generasjoner. Da tiden var inne for et nytt gigantmeieri med ny adresse, åpnet muligheten seg for et nytt kapittel på meieritomten.

Meierigården er blitt et av Jærens største eiendomsprosjekter. Her skal det bygges ca. 80 leiligheter, hvorav 24 av disse er i byggetrinn 2. Det vil blant annet også komme en Rema 1000 butikk på tomten som automatisk vil lette hverdagshandlingen betraktelig for mange - vi snakker tøffelavstand. Den sentrale beliggenheten vil også på mange andre måter forenkle hverdagen til alle som slår til på en leilighet midt i smørøyet. Velkommen til Meierigården!

AREALANGIVELSE

Arealene i brosjyren og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i (BRA) og (P-rom), og er å betrakte som omtrentlig areal. BRA angir boligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for ev. innvendig bod, uten fradrag for sjakter. P-rom er boligens bruksareal fratrukket innvendig bodareal, men inkludert innvendige vegger og sjakter i leiligheten. Samtlige rom i enhetene er å regne som P-rom, foruten innvendig boder. 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 17.06.2019.

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

Arealangivelsene fremgår per enhet i prislisen.

STANDARD

Når det gjelder de indre kvaliteter i leilighetene, så vil det bli en over gjennomsnittet god standard på alle leilighetene. For toppleilighetene og leiligheter som er større enn 110 kvadratmeter, vil det bli en høyere standard. I begge tilfeller vil du ha gode tilvalgsmuligheter slik at du kan forme din leilighet slik du ønsker den.

Leilighetene har ekstra takhøyde og ekstra høye vinduer i stuen, noe som gir ekstra lys og luftig opplevelse. Det legges eikeparkett, med hvit matt lakk på gulv i gang, stue, kjøkken og soverom. Listverk i samme utførelse som parketten. De innvendige dørene er hvite og slette, i karm med dempelist og med hvitmalt ramme og listverk. På badene blir det fliser på gulv og vegg og vannbåren varme i gulvene.

Oppvarming av boligene skjer gjennom fjernvarme fra Kvia-marka og inn i boligene via viftekonvektor som er montert i stue og på kjøkken. Leilighetene får også balansert ventilasjon gjennom eget ventilasjonsaggregat som sørger for godt avtrekk der det trengs og friskluft til oppholdsrommene.

Se leveransebeskrivelse fra selger for spesifikk leveranse utvendig/innvendig.

ANTALL SOVEROM

1-3

ETASJE

D1-blokken: 4 etasjer

D2-blokken: 4 etasjer.

EIERFORM

Eier

BOLIGTYPE

Prosjekterte leiligheter.

BYGGEMÅTE

Leveranser i henhold til TEK 17. Se leveransebeskrivelse fra utbygger.

TOMT

Tomteareal er ca. 7500 kvm på eiet tomt.

Eiendommen vil bli seksjonert. Hver seksjon vil bestå av en sameieandel iht. oppdelingsbegjæringen.

Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

PARKERING/GARASJE

Alle leiligheter selges med 1 parkeringsplass. Leilighet D1-104 og D2-104 får tildelt 1 stk fast utendørs parkeringsplass. Resterende leiligheter får 1 parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

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, skiller 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 samtidig med overtakelse av bolig, selv om hjemmelovertakelsen til realandel ikke er overskjøttet. Kjøper betaler driftskostnadene fra og med overtakelsestidspunktet.

Se vedlagt utkast til vedtekter for anleggseiendommen.

BYGGEÅR

Forventet ferdigstilt vår 2023

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen indeksreguleres etter «Statistisk sentralbyrå, byggekostnadsindeks for boliger, bustadblokker i alt» pr. 11.10.2021
Dog skal Kjøpesummen ikke kunne reguleres under den avtalte Kjøpesummen på kontraktstidspunktet.

Reguleringen blir avregnet ved ferdigstillelse.

Statistisk sentralbyrås indeks for 'Boligblokk, i alt'. <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/statistikker/bkibol>

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 (kr. 3 292 per BRA) fra - til:

Kr. 3 595 – kr. 10 952

- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 525

- Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 525

- Attestgebyr kr. 172

- Oppstartkapital sameiet kr 2.000

Totale omkostninger fra – til: kr. 6 817 – kr. 14 174

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien frem til overskjøtingstidspunktet. Megler og utbygger har gjort en vurdering av det sannsynlige dokumentavgiftsgrunnlaget på tidspunktet for produksjon av salgsoppgaven. Omkostninger pr. enhet fremgår av prisliste.

Selger står fritt til å endre prisene på usolgte enheter uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til prisliste.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper skal innbetale et beløp kr. 50 000, - ved kontraktsignering.

Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet skal blant annet tjene som sikkerhet for kjøpers gjennomføring av handelen, jf. buofl. § 46 (2) og vil renteberegnes til fordel for kjøper. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til hjemmelsoverføring, med mindre selger stiller garanti til kjøper etter buofl. § 47. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd, og utbetales til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til buofl. § 47-garanti er stilt eller hjemmelsoverføring har skjedd, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Resterende del av kjøpesummen og kjøpsomkostninger innbetales til megler senest én virkedag før overtakelse. Selger forbeholder seg retten til å stille § 47-garanti for restkjøpesummen fra overtakelse til hjemmelsoverføring finner sted. Tilleggsarbeid faktureres direkte fra underleverandører med forfall til etter hjemmelsoverføring.

Det vil bli utsendt faktura fra PrivatMegleren Jæren i samsvar med Bustadsoppføringslova §12.

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 kontraktsmessige 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 innbetales med sluttoppgjøret ved overtakelsen, og utbetales først når § 47-garanti er stilt eller hjemmelsoverføring har skjedd.

Tilleggsarbeid fra underleverandører faktureres direkte fra underleverandører med forfall til etter hjemmelsoverføring.

KOMMUNALE AVGIFTER OG LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommunen etter ferdigstillelse.

Ligningsverdi fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Ligningsverdi for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er regulert til boligformål.

Byggetrinn 2 består av D1 og D1. Eiendommen skal bebygges ytterligere med tre bygg/boligblokker (A, B og C).

Det er regulert inn og godkjent et næringsbygg i forkant av bygg C. Reguleringen tillater inntil 7. etasjer med næring for bygget. Det er pr. dags dato planlagt én etasje med to næringsdeler, hvor Rema 1000 er en av leietakerne.

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 18 måneder i tillegg til ferie etter bustadoppføringsloven etter at

- Selgers forbehold er bortfalt
- 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 skriftlig varsel, jfr. Bustadoppføringsloven § 15. Det beregnes dagmulk fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. Bustadoppføringslova §18.

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

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 byggarbeider 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 tinglysning 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 overtakelse er gjennomført. Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted.

Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring 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 ferdigstillingsdato.

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 får fullmakt til å representere alle sameierne ved gjennomgang av fellesarealene, samt til å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp når fellesarealene er ferdigstilt.

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 selvskyndergaranti for ferdigstillingen. 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.

FORSIKRING

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

OPPVARMING

Det vil bli lagt opp til fjernvarme fra Kviamarka, gjennom Jæren E-verk. Vannbåren gulvvarme iht romskjema. Viftekonvektor ("varmepumpe") i hver leilighet fra felles varmesentral i p-kjeller.

ADGANG TIL UTLEIE

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.

HEFTELSER/SERVITUTTER

Ingen pengeheftelser følger eiendommen 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 eiendommen:

Heftelser:

1952/452-2/44 Bestemmelse om gjerde
14.02.1952

1952/453-1/44 Bestemmelse om gjerde
14.02.1952
Overført fra: 1119-25/156

1952/454-1/44 Bestemmelse om gjerde
14.02.1952
Overført fra: 1119-25/156

1952/2047-1/44 Bestemmelse om gjerde
16.07.1952

1989/9205-1/44 Erklæring/avtale tinglyst 14.09.1989: Bestemmelse om å få ha liggende kloakkledning i fortauet, men ikke nærmere fortauskant enn 1 meter, ved fylkesveg 160.

1996/5712-1/44 Bestemmelse om bebyggelse tinglyst 09.08.1996: Tillatelse av Statens vegvesen Rogaland til å føre opp tilbygg på eksisterende bygning som overskrider regulert byggelinje med 3, meter med videre betingelser. Vil bli søkt slettet.

Rettigheter:

1970/4722-1/44 Bestemmelse om bebyggelse tinglyst 08.09.1970: Erklæring om at Nærbø Meieri kunne bygge inntil grensen til gnr. 25 bnr. 116.

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

Heftelsene følger eiendommen ved salg. En vil om mulig foreta sletting av heftelser/rettigheter som ikke lenger har betydning for eiendommen.

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

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

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er rammegodkjent av Hå kommune, men det er sendt inn søknad reguleringsendringer for byggetrinn 2 (D1 og D2).

SELGERS FORBEHOLD

Selgers tar forbehold om følgende:

- Om offentlig godkjenning – det er søkt om reguleringsendring for byggetrinn 2 (D1 og D2)
- At det er solgt 70% av leilighetenes totalverdi for hhv. D1 og D2.

Selgers frist til å holde forbeholdene gjeldene er satt til 01.04.2022

Når endelig offentlig godkjenning foreligger kan selger selv velge å frafalle forbehold om antall solgte enheter 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

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI.

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52- 54. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt vil medføre et avbestillingsgebyr på 10 % av kjøpesummen.

Ved avbestilling etter at bygging er igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

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.

Bustadoppføringslova 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

Salgsoppgave Meiergården byggetrinn 2

uten å måtte begrunne dette.

For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når 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, eventuelt ved å fravike deler av loven.

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 kjøpstilbudet.

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

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av kjøpekontrakten forutsetter samtykke fra selger. Selger kan på fritt grunnlag nekte videresalg. Selger betinger seg et transportgebyr på kr. 50 000,-.

DETALJPROSJEKTERING

På salgstidspunktet er prosjektet ikke ferdig detaljprosjektert. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggykkelser, 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 enheter, 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 markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle enhetene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt bud 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 tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Selger tar forbehold om å foreta den inndeling, organisering og tilrettelegging av eiendomsmassen som selger finner hensiktsmessig. Dette gjelder blant annet, men ikke begrenset til: hvilke bygg inngår i hvilke eierseksjonssameier og hvor mange bygg det skal være i hvert eierseksjonssameie, eierskap og kostnadsdekning knyttet til fellesarealer over og under bakken, inkludert parkeringskjeller, utforming av vedtekter/sameieavtaler for hhv. eierseksjonssameiene og fellesarealene utenfor de seksjonerte eiendommene, tildeling av parkeringsplasser og boder for de enkelte boligene.

Kjøper aksepterer at PrivatMegleren Jæren 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

Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking utføres av selger. Energimerkingen må foreligge for å få ferdigattest.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt, 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

Salgsoppgave Meierigården byggetrinn 2

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

Regelen om minste akseptfrist (formidlingsforbudet) for bud gjelder ikke da selger er profesjonell. Kjøpetilbud skal gis på foreskrevet måte. Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud

Alle kjøpetilbud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig. Gi kun skriftlige kjøpetilbud.

Kjøpetilbudet må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Kjøpetilbudet skal inngis på Privatmegleren Jæren sitt budskjema påført din signatur.

Samtidig med at du inngir kjøpetilbud må du legitimere deg. Kjøpetilbud kan legges inn via Privatmeglerens "gi bud-knapp" som finnes på Privatmegleren.no/eiendommens hjemmeside og i nettannonsen. Kjøpetilbud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud:

Innlevere direkte til megler, per e-post eller per SMS. E-postadressen og telefonnummer til det aktuelle kontoret finner du i salgsoppgaven.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.

Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbudet skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på kjøpetilbudet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

FINANSIERING

Som et av landets største finanskonsern tilbyr Nordea alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

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

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.

SALGSVILKÅR/VEDLEGG

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

- Byggebekrivelse datert 27.05.2021
- Standard kjøpekontrakt
- Plantegning datert 25.05.2021
- Fasade-, snitt- og etasjetegninger datert 26.05.2021
- Situasjonsplan/utomhusplan
- Romskjema datert 27.05.2021
- Kjøkkentegninger datert 26.05.2021
- Leveranse rørlegger 11.03.2021
- Leveranse elektriker

Salgsoppgave Meierigården byggetrinn 2

- Utkast sameievedtekter
- Utkast vedtekter for parkeringskjeller/fellesareal
- Grunnboksutskrift
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Målebrev/arealbekreftelse
- Opplysninger fra kommunen.
- Bustadoppføringslova

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

Salgsoppgavedato: 02.11.2021