



## PRISLISTE BYGGETRINN II

Første byggetrinn har vært en stor salgssuksess og alle 27 boligene fordelt på leiligheter, rekkehus og eneboliger er allerede utsolgt.

Utbygger på feltene er Team Bygg AS som har felt B10 og B13 og Austrått Bolig AS som bygger ut felt B5 og B9 i salgstrinn II.

### **B 13 ENEBOLIGER I REKKE CA. 175 KVM I BRA.**

Bolig	Type	Areal	Status
B13 - 1	Enebolig	175	Solgt
B13 - 2	Enebolig	175	Solgt
B13 - 3	Enebolig	175	Solgt
B13 - 4	Enebolig	175	6 430 000,-
B13 - 5	Enebolig	175	6.450.000,-
B13 - 6	Enebolig	175	Solgt

\* Prisene forutsetter egeninnsats på maling og gulvlegging  
NB! Det presiseres at vaskerom / bad leveres ferdig i henhold til våtromsnorm.

### **Betalingsbetingelser Eneboligene og rekkehusene:**

- 10 % ved kontrakt.
- 40 % ved oppstart betongarbeider.
- 40 % ved tett hus.
- 10 % før overlevering.



Prisene forutsetter egeninnsats på maling og gulvlegging. Det vil bli forespurt om finansieringsbevis på total boligkostnad ved kontrakt signering.

### **ALTERNATIV BETALINGSPLAN**

Ønsker kjøper og kjøpe boligen med en innbetaling på 10% i forbindelse med kontraktsigneringen og resterende ved overtakelse. Så vil dette være fullt mulig. Det vil da bli en ekstra priskorrigerings som følger på de enkelte feltene

B13 tilleggspris : Kr. 90.000,-

#### **Prisregulering:**

Prisberegningdato er 15.05.2011. og reguleres i henhold til prisindeksen til SSB (Byggekostnadsindeks for enebolig av tre) frem til oppstart trearbeider. Utbygger pressiserer at pristigningen ikke vil overstige mer en 2% av beregningsgrunnlaget.

#### **Oppstart/Overtagelse**

Forventet oppstart første kvartal 2011.

Forventet innflytting høst/vinter 2012/2013 for B10 og B13

#### **Omkostninger i tillegg til kjøpesummen:**

Dokumentavgift rekkehusene:	kr. 9.300
Dokumentavgift eneboligene	kr. 13.325,-
Tinglysingsgebyr skjøte	kr. 1.548,-
Tinglysingsgebyr pr. pantobligasjon	kr. 2.107
Målebrev	kr. 12.000,-



### **Selger tar følgende forbehold:**

Om illustrasjoner og perspektiver. Der 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.

Om arealer. Alle arealer som er oppgitt er ca.-arealer. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksareal

(BRA) er arealet innenfor boligens omsluttete vegger inkl innvendig og utvendig bodareal. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom

er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få bruksarealet.

Om endelig kommunal godkjenning innen 01.03.2011 og at 12 av 16 boliger er solgt før besluttet oppstart.

Om endringer i dokumentavgift og tinglysningsgebyr

Om endring i merverdiavgift (mva)

Om mindre vesentlige endringer i forbindelse med detaljprosjekteringen av prosjektet

Om retten til å endre salgsprisene og betingelser på usolgte boliger uten forvarsel

### **Kontakt**

For mer informasjon kontakt EiendomsMegler 1 Prosjektmegling

Leiv Inge Stokka på tlf. 51956592 – 95210773 [leiv.inge.stokka@em1.no](mailto:leiv.inge.stokka@em1.no)

Espen Ege Grastveit på tlf. 51 95 65 94 – 99703170 [espen.grastveit@em1.no](mailto:espen.grastveit@em1.no)

Stavanger 06.04.11

<b>Prosjekt:</b>	Austrått Panorama, 4306 SANDNES
<b>Areal</b>	<p>Bruksareal: Se prisliste</p> <p>Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger datert 04.06.10.</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) og bruttoareal (BTA) og 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>
<b>Betalingsbetingelser</b>	Se prisliste.
<b>Omkostninger</b>	<p>Se prisliste</p> <p>Det tas forbehold om endring av gebyrer. Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko.</p>
<b>Offentlige avgifter/ Ligningsverdi</b>	Ligningsverdi og kommunale avgifter fastsettes etter at boligen er ferdigstilt.
<b>Stipulerte felleskostnader</b>	Kommunale avgifter blir av Sandnes kommune fakturert hver enkelt.
<b>Tomt/sameiets tomt</b>	Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.
<b>Regulering</b>	Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Megler må ta stilling til evt. behov for utdyping/referanse til spesielle forhold.
<b>Vei-vann-kloakk</b>	Offentlig. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.
<b>Overtagelse</b>	<p>Beregnet ferdigstillelse er beregnet til fjerde kvartal 2012. Nøyaktig overtagelsestidspunkt vil bli varslet kjøper senest 4 uker før overtagelsesforretningen skal avholdes. Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.</p> <p>Kjøper kan ikke nekte å overta selv om fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Eiendommen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.</p>
<b>Utomhusarealer</b>	Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer og utearealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Entreprenøren forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre

forhold tilsier det. Ferdigbefaring av fellesarealer/uteareal avholdes mellom entreprenør og styret i velforeningen så snart anlegget er ferdigstilt. Entreprenøren forplikter seg til å stille § 47 garanti i henhold til Bustadoppføringslova overfor sameiet for eventuell manglende ferdigstilling av fellesareal/uteareal ved overtakelsesdato. Dette anses ikke som forsinkelse etter mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.

#### **Velforening**

Pliktig medlemskap i velforeningen. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening.

#### **Heftelser**

Avtaler som kan tinglyses på eiendommen:

Utbygger har inngått en avtale med Lyse Elnett AS om plassering av en frittstående nettstasjon. Plasseringen er avmerket på utendørsplanen.

Utbygger har og inngått en avtale med Lyse Elnett AS om nedgravd høyspenningskabelanlegg på eiendommene. Trasen ligger hovedsakelig i veien og over felt B3 + tomt 4 i B2.

Det er pliktig medlemskap i velforeningen for området.

Fremtidig vedlikehold av fellesarealer (inkl. lekeplasser) og felles vann- og avløpsledninger må utføres av beboerne.

Lyse/Sandnes kommune har rett til å ha liggende samt vedlikeholde nødvendige ledninger på eiendommene.

Feltet er tilrettelagt for at nabo skal ha mulighet for å kjøre inn på den enkelte eiendommen for å snu bilen. Det må i den forbindelse ikke plasseres hindringer på uteområdet som hindrer en slik mulighet.

#### **Tilliggende rettigheter og forpliktelser**

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

#### **Diverse**

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 kjøperens 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.

For andre endringer som ikke følger av avsnittet ovenfor forbeholder selger seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktssummen 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 kostnadmessige 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.

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.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte leiligheter.

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.

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.

#### **Avbestilling**

Alt. 1. Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 – 54.

<b>Avtalebetingelser</b>	<p>Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her bruker uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.</p> <p>Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.</p> <p>Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.</p> <p>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.</p> <p>Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bud.</p>
<b>Garantier</b>	<p>For bolig som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil Team Bygg Prosjek AS og Austrått Bolig AS stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslovas §§ 12 og evt. 47.</p>
<b>Kjøpers undersøkelsesplikt</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Vedlegg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tegninger datert 04.06.10</li> <li>- Leveransebeskrivelse, datert 03.06.10 og 24.06.10</li> <li>- Tinglyste erklæringer, datert 17.06.10</li> <li>- Målebrev: Ikke endelig oppmål</li> </ul> <p>Bustadoppføringslova er vedlegg til kontrakt</p>

**EiendomsMegler 1 Prosjektmegling**

Petroleumsvn. 6

4066 STAVANGER

Telefon 51 95 65 90

Telefaks 51 95 66 97

Org.nr. 958427700 MVA

e-post: [leiv.inge.stokka@em1.no](mailto:leiv.inge.stokka@em1.no)

[www.eiendomsmegler1.no](http://www.eiendomsmegler1.no)