



EIENDOMMEN FRA A TIL Å - BOLIG UNDER OPPFØRING

FAKTA OM EIENDOMMEN

Pris 1 990 000-9 500 000

Omkostninger 9350 kr-27880 kr

Totalt ink. omkostninger 10572 kr-29102 kr

Felleskostnader 1250 kr/mnd-3650 kr/mnd

Felleskostnadene inkluderer Felleskostnadene dekker fellesstrøm, forretningsførsel, bygningsforsikring, div. vedlikehold samt grunnpakke kabel-tv

BRA 50-146

P-ROM 46-136

Antall soverom 1-2

Eierform Selveier

Boligtype Leilighet

Energimerke Klasse B, Grønn.

Garasje/Parkering Parkering i lukket anlegg under byggene.

Tomt Fellestomt for sameiet på 11 000 m²

Hovedoppdragsnummer

70316667

Kontaktperson

Navn: Nina Sandvik, telefon 93 40 47 20

Tittel: Megler

Navn: Eivind Chr Dahl, telefon 41 14 40 40

Tittel: Megler

Navn: Cecilie Grimsrud, telefon 95 89 32 90

Tittel: Eiendomsmegler

Ansvarlig megler

Navn: Nina Sandvik, telefon 93404720

Tittel: Megler

DNB Eiendom AS

Adresse: Haakon VII` sgt 9, 4005 Stavanger
org.nr. 910 968 955

**Selger/utbygger**

Navn: Sola Atrium AS

Adresse: c/o Masiv Eiendom AS Plogfabrikkvegen 2, 4353 KLEPP STASJON

Org.nr.: 914 463 556

Entreprenør

Navn: Masiv Bygg AS

Adresse: Plogfabrikkvegen 2, 4353 Klepp Stasjon

Org.nr.: 943 612 226

Eiendommen

Sola kommune gnr. 15 bnr. 273.

Sameiets tomteareal er oppgitt fra selger å være ca. 17000 m². Hver seksjon vil bestå av en sameierandel ihht. oppdelingsbegjæringen. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Eierforhold

Selveier

Adkomst

Prosjektet er beliggende i sørenden av Solakrossen, mellom Sandesletta og Sentrumsveien.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i hjertet av Sola med umiddelbar nærhet til alle servicetilbud i sentrum.

Kort om prosjektet

Byggetrinn 2 består av 2 Bygg BB1 og BB2 .Et spennende boligprosjekt midt i sentrum av Sola!

På tomten i sørenden av Solakrossen, mellom Sandesletta og Sentrumsveien skal vi nå bygge flotte boliger for deg som liker å bo sentralt, men likevel nyte freden.

Vi skal totalt bygge ca. 160 leiligheter over flere byggetrinn. Her kan vi tilby leiligheter fra ca 49 m² til over 150 m², som vil passe for alt fra den unge og enslige til den godt voksne

Som ønsker å gå fra enebolig til leilighet.

Boder og parkeringsplasser

Det medfølger en stk. bod og en stk. parkeringsplass i parkeringskjeller.

Til leilighet H0303, H0403 og H0404 vil det medfølge to stk. parkeringsplasser.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget, uteareal utenfor boliger i 1. etasje og bodene vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett.

Bebyggelsen

Byggetrinn 2 omfatter en sammenhengende blokkbebyggelse med til sammen 40 leiligheter og et underjordisk garasjeanlegg. Det henvises forøvrig til fremlagt leveransebeskrivelse datert

Innhold og standard

Prosjektet holder god standard, vi kan blant annet nevne;

3 stavs hvitkalket Eikeparkett og lysmalte vegger i alle oppholdsrom. Bad leveres helfliset , på gjestettoalett blir levert med fliser på gulv.

Kjøkken leveres med hvit slett overflate i høyglans med grep i stål. Laminat benkeplate.

Det må skjæres ut for komfyrtopp. Demping på skuffer og skap.

Det blir levert vannbåren varme fra egen energi sentral basert fra varmepumpe og EL

kjel som spisslast. Viftekonvektor i stue og elektriske varmekabler i bad og wc gulv som varmekilde i leilighet.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Det vil være private stikkledninger ut til offentlig nett.

Sameiet

Området er planlagt å bestå av ett boligselskap.

Sameiet er planlagt å bestå av totalt ca. 160 stk. boligseksjoner (antallet seksjoner kan evt. bli justert i forbindelse med utbyggingen). Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 23. mai 1997, nr. 31, 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 av sameiermøtet. Videre er det sameiermøtet som beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for sameiet. Hver seksjon har en stemme i sameiermøtet.

Utomhusarealene på området ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte byggene eller så snart årstiden tillater det.

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen. Det gjøres oppmerksom på at ved utleie av boligen før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst kan det utløses en kjøpsrett for leietaker til redusert pris, ihht. eierseksjonsloven kapittel 3. Dette er kjøpers ansvar og risiko.

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Fellesutgifter

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles ihht. vedtektene. Månedelige fellesutgifter er stipulert til kr 25,-/m² pr måned første driftsår, hvor man har lagt til grunn at kommunale avgifter, forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking og renhold er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har/vil engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for fellesutgifter.

2) Kommunal eiendomsskatt

Det er i følge selger ikke eiendomsskatt på boligen, og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen.

3) Eventuelle andre offentlige avgifter

Kommunale avgifter fastsettes etter ferdigstillelse og betales halvårlig av den enkelte seksjonseier.

Stipulert overtagelse

Selgerens frist til å ha boligen klar for overtakelse er fastsatt til 548 kalenderdager regnet fra 01.09.2017, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 31.08.2017. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.



Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist ihht. bustadoppføringslova.

Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Utleie

Boligen har ingen egen utleieenhet, men kan fritt leies ut i sin helhet.

Heftelser

Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner.

Tinglyste forpliktelser og rettigheter

- Bestemmelse om vannledn. Tgl 08.04.1974, dbnr. 2484.
- Bestemmelse om vannledn. Tgl 04.03.1976, dbnr. 1818.
- Erklæring/avtale, Tgl 31.03.1982, dbnr. 2590.

Forholdet til endelige offentlige planer

Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig/forretning. Rammetillatelse for prosjektet er mottatt 23.11.2015.

Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan

Se vedlagte prisliste.

Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan

Se vedlagte prisliste.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi.

Tinglysningsgebyr for skjøte/hjemmelsdokument kr 525,-

Tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument kr 697,-

Kostnader for taksmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være NOK 191,- pr kvm BRA for boligen.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan

Kr. 50.000,- forfaller ved utstedt garanti

jf. bustadoppføringslova § 12.

Kr. 100.000,- dersom kjøper er å regne som profesjonell.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.



Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse.
Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Meglers vederlag (betales av oppdragsgiver)

Meglers vederlag er avtalt til kr 41 250,- pr enhet.
I tillegg betaler oppdragsgiver kr 13 000 ,- i tilretteleggingsgebyr.

Utlegg (betales av oppdragsgiver)

Selger dekker følgende utlegg til megler:
Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, evt forretningsfører mv.:
Ca. kr. 1918,-
Selgers tinglysingskostnader: Kr. 525,-
Grunnboksutskrift kr 172,- pr utskrift

Kostnader ved avbestillinger

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling.
Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endringsog tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Energimerking

Energimerking av boligen skal utføres av selger og følger vedlagt ved overtagelse.

Selgers forbehold

Selger er ikke bundet dersom ikke 70% av salgsverdi trinn I er solgt og nødvendige Offentlige tillatelser for igangsetting av byggearbeidene er gitt. Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 31.08.2017 har selger rett men ikke plikt til å kansellere kontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper. Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger.

Selger forbeholder seg rett til endring av prislister uten varsel på usolgte boliger.
Selger forbeholder seg rettet til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser.
Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.



Salgsvilkår

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

- 1) Leveransebeskrivelse datert 26.10.2016
- 2) Romskjema datert 26.10.2016
- 3) Plantegning datert 27.10.2016
- 4) Foreløpige vedtekter
- 5) Selgers prospekt

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over.

Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

Dokumentet er sist revidert 10.11.2016

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier ihht. bustadoppføringslova § 12.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell ihht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøper som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

Likningsverdi

Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien 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.

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Meglere rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfylder lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser



dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Bebyggelsens arealer

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prislister. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

Finansiering

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

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

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

Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud.

Budet må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.

Det første budet skal inngis på DNB Eiendom sitt budskjema påført din signatur.

Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du sender kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler sammen med ditt første bud, eller du viser legitimasjon til megler direkte. Førerkort anbefales dersom du sender legitimasjon via SMS eller mail.

Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige gi budforhøyelser skriftlig.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende bud: Innlevere direkte til megler, per e-post, per SMS eller per fax. E-postadressen, fax- og telefonnummer til det aktuelle kontoret finner du i salgsoppgaven.



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

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

Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, 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 budet fremmes gjennom fullmektig.

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

**KJØPETILBUD TIL FAST PRIS – PROSJEKTET 40FEMTI TRINN 2:****Sendes til DNB Eiendom, faks: 51511433, eller mailadr:****NINA.SANDVIK@DNBEIENDOM.NO/CECILIE.GRIMSRUD@DNBEIENDOM.NO**

Oppdragsnummer: 70316667		
Prosjekt: 40FEMTI Trinn 2, gnr15, bnr273		
Bolig/ leilighetsnummer:		
Oppdragsansvarlig: Nina Sandvik/Cecilie Grimsrud	Mobil: 93404720/95893290	Faks: 51 52 14 33

Undertegnede 1:	Fødselsdato:	
Undertegnede 2:	Fødselsdato:	
Adresse:	Postnr./sted:	
E-post 1:	E-post 2:	
Tlf 1:	Tlf 2:	Hjem:

Jeg/vi gir med dette bindende bud på eiendommen til følgende fast pris:

Kr. _____ - kroner _____00/100 med tillegg av omkostninger, jfr. prisliste. Budet inngis ihht. salgsvilkår i Eiendommen fra A til Å med vedlegg, herunder prisliste, tegninger, leveransebeskrivelse og prospekt.

Betalingsplan:

Kr. 50.000,- forfaller ved utstedt garanti

jf. bustadoppføringslova § 12.

Kr. 100.000,- dersom kjøper er å regne som profesjonell.

NB! Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan stilles forutsetning om pant i ny eiendom ved overføring av beløpet.

Resterende del av kjøpesum samt alle omkostninger innbetales før overtagelse.

Referanseperson og tlf. nr.:

Långiver:		Kr
Långiver:		Kr
Egenkapital:		Kr

Kryss av her, dersom du ønsker;

 et uforbindtlig tilbud på lån og finansieringsbevis i DNB Bank ASA og tillater at kopi av dette bud oversendes banken. en uforbindtlig prisvurdering av nåværende bolig.

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

Budet gjelder til og med den _____ kl.

Dersom ikke annet er oppgitt gjelder budet til kl 15.00 en uke etter at megler mottok budet

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl 15.00 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt.

Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted/dato

Budgiverens underskrift

Budgiverens underskrift

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon