



EIENDOMMEN FRA A TIL Å - BOLIG UNDER OPPFØRING FAKTA OM EIENDOMMEN

Adresse: Jonashagen 4, leilighet 104, 4325 Sandnes

Pris og omkostninger kr. 3 990 000,- + omkostninger

Felleskostnader kr. 3090,-

Felleskostnadene inkluderer Bygningsmessig vedlikehold, Drift/vedlikehold fellesområder, Vedlikehold garasje, Vaktmester, Renhold, Kabel-TV, Kommunale avgifter, forsikring, forretningsførerhonorar, revisjon, Drift 1 stk heis, mm

BRA 103 kvm

P-ROM 96 kvm

Antall soverom 3

Eierform Selveier

Boligtype Leiligheter

Tomt 5357 m2.(gitt at alle 7 bygg har 1 felles sameie)

**Hovedoppdragsnummer**

66318065

Kontaktperson/Ansvarlig megler

Navn: Eivind Christian Dahl, telefon 411 44 040

Tittel: Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS

Adresse: Haakon VIIIs gate 9, 4005 Stavanger
org.nr. 910 968 955

Selger/utbygger

Navn: BoligPartner Prosjekt AS

Adresse: Brygga 11, Tjuvholmen, 2317 Hamar
Org.nr.: 921 690 886

Entreprenør

Navn: Jærentreprenør AS

Adresse: Opstadveien 643, 4360 Varhaug
Org.nr.: 995 817 969

Eiendommen

Sandnes kommune gnr. 45 bnr. 613.

Sameiets tomteareal er oppgitt fra selger å bli ca. 5357m². (gitt at alle 7 bygg har 1 felles sameie) Hver seksjon vil bestå av en sameierandel ihht. oppdelingsbegjæringen. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Eierforhold

Selveier

Adkomst

Kjør Hoveveien fra Sandnes. Ta til venstre inn på Sørbøveien. Prosjektet ligger på høyre hånd.

Beliggenhet

Sørbøhagane er et nytt og populært boligområde på Hove med meget sentral beliggenhet. Med kort avstand til Sandnes sentrum.

Her har man nærhet til skoler, barnehager, idrettsområder, lekeplasser og dagligvarebutikk. Med gåavstand til togstasjon på Ganddal kan man enkelt komme seg til Sandnes og Stavanger sentrum, eller sørover mot Bryne og resten av Jæren. Bussforbindelser til Sandnes sentrum er gode. Det er også lett adkomst til E39.

Flere flotte turområder i nærheten. Det kan blant annet nevnes Sandvedparken som er en flott opparbeidet park med tursti. Her kan man ta seg en løpetur eller ta med barna ned til elva og de flotte lekearealene. Stokkelandsvannet gir mulighet for turer i mer åpent terreng. Det finnes også flere større turområder i nærheten som Melsheia og Rogaland Arborét.

Kort om prosjektet

16 byvillaer. Boligene vil være toroms, treroms og fireroms. Et flott prosjekt som kan tilby uterom på hjørnet av bygget som sikrer både utsikt, et luftig preg og sol fra to retninger. Enkelte av boligene går over 2 plan med direkte utgang til uterom på bakken eller på taket- akkurat som en villa.

Bebbyggelsen

Vegger i parkeringskjeller utføres i uisolert stedstøpt betong eller prefabrikkerte betongelementer. Golv i parkeringsdel, inkl. sykkelparkering utføres med drengasfalt. Golv i trapperom, boder, gang og teknisk rom leveres i stålglatt betong. Etasjeskiller utføres i stedstøpt betong eller prefabrikkerte betongelementer som bæres av stålsøyler og massive betongvegger mellom leiligheter og i trappe- og heissjakt.

Innhold og standard

Prosjektet holder god standard, vi kan blant annet nevne;

Leilighet H0102

1 stavs hvitkalket Eikeparkett og lysmalte vegger i alle oppholdsrom. Bad leveres helfliset, og gjestetoalett leveres 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. Viftekonvektor i stue og elektriske varmekabler i bad og wc gulv som varmekilde i leilighet. Ref til Romskjema og leveransebeskrivelse

Boder og parkeringsplasser

Hver av leilighet får 1 stk. oppmerket parkeringsplass i lukket parkeringskjeller. Parkeringsplassene kan ha varierende bredde. Utbygger foretar tildeling av parkeringsplasser før innflytting.

Gjesteoparkering for alle leilighetene finnes i nærheten av innkjørsel til parkeringskjeller. Det er avsatt plass for sykkelparkering i parkeringskjeller og ved hovedinngang. I innkjørsel til lukket parkering monteres motordrevet uisolert malt leddport i stål eller aluminium med kodebryter på vegg ved port, innvendig og utvendig. Hver leilighet får 1 stk. trådløs sender. 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.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk. Det er private stikkledninger ut til offentlig nett.

Sameiet

Området er planlagt å bestå av ett eller flere boligselskap (antallet boligselskap kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Sameiet er planlagt å bestå av totalt ca 100 stk. boligseksjoner (antallet seksjoner kan evt. bli justert i forbindelse med utbyggingen). Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, 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 årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Utomhusarealene på området ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av de enkelte byggene eller så snart årstiden tillater det. Kjøper er inneforstått med at det kan gjenstå arbeider på uteomhusarealene ved innflytting, disse ferdigstilles uavhengig av ferdigstilling av byggene

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles ihht. vedtektene. Månedelige felleskostnader er stipulert til kr 30,- pr måned,

per kvadratmeter, for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at kommunale avgifter, forsikring på bygget, strøm på fellesarealer. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader 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 felleskostnader.

2) Kommunal eiendomsskatt

Det er i følge selger ikke eiendomsskatt på boligen.

3) Kommunale avgifter iht. Sandnes Kommune sine til enhver tid gjeldende satser.

Stipulert overtagelse

Boligen er klar til overtagelse.

Selger og kjøper avtaler overtagelsesdato ved aksept av bud.

Utleie

Boligen har ingen egen utleieenhet.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Heftelser

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

Tinglyste forpliktelser og rettigheter

- Bestemmelse om veg. Tgl 14.10.1939, dbnr. 3130
- Bestemmelse om vannrett. Tgl 12.07.1938, dbnr. 2384
- Bestemmelse om veg. Tgl. 09.08.1940, dbnr. 1706
- Bestemmelse om veg. Tgl. 24.06.1941, dbnr, 2218
- Skjønn. Tgl. 11.11.1942, dbnr. 3353
- Bestemmelse om veg. Tgl. 22.06.1948, dbnr. 3037
- Bestemmelse om veg. Tgl. 30.10.1948, dbnr. 4606
- Bestemmelse om veg. Tgl. 11.07.1948, dbnr 3538
- Bestemmelse om veg. Tgl. 05.04.1952, dbnr 1025
- Bestemmelse om gjerde. Tgl. 11.02.1958, dbnr. 509
- Erklæring/avtale. Tgl. 14.12.1979, dbnr. 8595
- Best. Om vann/kloakkledn. Tgl. 18.04.2011, dbnr. 303785-1
- Erklæring/avtale. Tgl 18.04.2011, dbnr. 303785 (2-5)

Forholdet til endelige offentlige planer

Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig. Rammetillatelse for prosjektet er søkt om: 06.04.2018.

Skolekrets

Sørbø skole

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 585,-

Tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument kr 697,-

Kostnader for takstmann 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 6500,- 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

100 % av kjøpesum + omkostninger betales ved overtakelse.

Meglens vederlag (betales av oppdragsgiver)

Meglens vederlag er avtalt til kr 0,9%,- pr enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 8000,- i tilretteleggingsgebyr.

Utlegg (betales av oppdragsgiver)

Selger dekker følgende utlegg til megler:

Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, evt forretningsfører mv.:

Ca. kr. 2900,-

Selgers tinglysningskostnader: Kr. 585,-

Grunnboksutskrift kr 172,- pr utskrift

Firmaattest kr 77,- 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 endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Energimerking

Megler har forespurt selger om energimerking, men dette er pr dags dato ikke utført.

Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

Selgers forbehold

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. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått



aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger etter nærmere avtale.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg rettet til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Salgsvilkår

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

- 1) Leveransebeskrivelse datert 05.03.2018
- 2) Romskjema 05.03.2018
- 3) Eiendommen A-Å datert 20.04.2021
- 4) Plantegning datert 31.07.2017
- 5) Fasadetegninger datert 31.07.2017
- 6) Foreløpige vedtekter
- 7) Prisliste datert 16.04.2018

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 20.04.2021

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 kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien 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.

Hver enkelt kjøper blir innkalt til entreprenør for gjennomgang av leveranse samt mulighet for tilvalg.

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/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

Iht Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

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/sjakter, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrrom. 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 kunderådgiver 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 HOVE HOME:****Sendes til DNB Eiendom, mailadr:**

Eivind.Chr.Dahl@dnbeiendom.no/Bente.Aasland@dnbeiendom.no

Oppdragsnummer: 66318065		
Prosjekt: Hove Home		
Bolig/ leilighetsnummer:		
Oppdragsansvarlig: Eivind Christian Dahl	Mobil: 411 44 040	

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:

100 % av kjøpesum + omkostninger betales ved overtakelse

Referanseperson og tlf. nr.:

Långiver:		Kr
Långiver:		Kr
Egenkapital:		Kr

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