

Ovalen

Prisliste med megleropplysninger

Leilighets nr.	Etg.	BRA m2	P-rom m2	Soverom	Takoverbygg m2	Balkong m2	Takterrasse m2	Pris	Pris med omkostninger	Status
D-H0202	2	113	106	2(3)		16,2		6.490.000	6.305.096	
E-H0202	2	122	115	2(3)		15,1+1,9		7.040.000	6.906.216	

Leilighets nr.	Etg.	BRA m2	P-rom m2	Soverom	Takoverbygg m2	Balkong m2	Takterrasse m2	Pris	Pris med omkostninger	Status
E-H0302	3	122	115	2(3)		15,3		7.490.000	7.356.216	

Leilighets nr.	Etg.	BRA m2	P-rom m2	Soverom	Takoverbygg m2	Balkong m2	Takterrasse m2	Pris	Pris med omkostninger	Status
A-H0402	4	86	80	2		11,2				SOLGT
B-H0401	4	86	80	2		10,9		5.540.000	5.401.816	
E-H0401	4	86	80	2		10,5		5.490.000	5.351.816	
E-H0402	4	122	115	2(3)		17,6+1,9		7.790.000	7.656.216	

Leilighets nr.	Etg.	BRA m2	P-rom m2	Soverom	Takoverbygg m2	Balkong m2	Takterrasse m2	Pris	Pris med omkostninger	Status
E-H0501	5	86	80	2		10,5		5.915.000	5.776.816	

Leilighets nr.	Etg.	BRA m2	P-rom m2	Soverom	Takoverbygg m2	Balkong m2	Takterrasse m2	Pris	Pris med omkostninger	Status
E-H0701	7	138	130	3		22,9+65,3		12.900.000	12.418.206	

PROSJEKTBEKRIVELSE/BELIGGENHET

Sandnes sentrum

ADRESSE

Rådhusgata 4, 4306 Sandnes

REGISTERBETEGNELSE

Eiendommen skilles ut fra Gnr: 111 Bnr:253 i Sandnes kommune

Seksjonsnumm blir fastsatt for hver leilighet ifbm. seksjoneringen.

AREAL

Bruksareal: fra ca 79 kvm - til ca. 152 kvm
P-rom: fra ca 73 kvm til ca 145 kvm

Takoverbygg er tatt med i BRA og P-rom for de leiligheten det gjelder.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger datert 24.03.17

Arealene er oppgitt som ca areal, og nøyaktig areal vil først bli klart etter byggets ferdigstillelse. Kjøper må finne seg i avvik opptil 5 % uten å ha noe krav mot selger.

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene. Arealene er å betrakte som omtrentlige ca. areal hvor avvik kan forekomme på sluttproduktet.

INNHold

Alle rom er definert som P-rom med unntak av bod som er definert som BRA. I tillegg kommer en ekstern sportsbod til hver leiligheter.

Se for øvrig plantegning for hver enkel leilighet.

STANDARD

Se beskrivelse og romskjema fra utbygger

Innbo, løsøre, hvitevarer og brunevarer som fremkommer på tegningene medfølger ikke med mindre annet tydelig fremgår av salgsoppgaven.

ANTALL SOVEROM

2-3

ETASJE

2-7 etg består av leiligheter

1-2- etg består av næring

EIERFORM

Selveier

BOLIGTYPE

Selveier. Prosjektet leiligheter i blokk.

BYGGEMÅTE

Mur og plater se forøvrig beskrivelsen

TOMT

Tomteareal er ca. 3.000 kvm på eiet tomt.

Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelsen da det angitte ikke er oppmålt enda.

Tomten eies og disponeres av Sameiet som et fellesareal

Se utomhusplanen/Situasjonsplan for prosjektet.

Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring/sameievedtekter.

PARKERING/GARASJE/BOD

Parkering i lukket garasjeanlegg, skilles ut som en egen eiendom (anleggseiendom).

Hver leilighet får 1 parkeringsplass.

Hver leilighet får 1 ekstern sportsbod på ca 5 kvm.

SAMEIEBRØK

Ikke seksjonert. Brøken fordeles i henhold til størrelsen på den enkelte leiligheten.

BYGGEÅR

Forventet oppstart i løpet av 2017

PRIS

Pris fra – til kr.3.840.000,- - kr. 12.900.000,-
Omkostninger fra – til kr. 11.006,- kr. 19.876,-
Totalpris inkl. omk. fra - tilkr.3.851.006,--
kr.12.919.596,-

Spesifisert prislister på den enkelte enhet, se side 1.

OMKOSTNINGER

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 fra kr. 388.000,-- til kr. 745.000,-
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 525
- Tinglysingsgebyr panteobligasjon p.t. kr 525
- Attestgebyr kr. 206

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer.

Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko.

Dokumentavgiften kan fordeles mellom parkeringsplass og leiligheten

BETALINGSBETINGELSER

10% av kjøpesum innbetales ved kontrakt, Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato. (Finansieringsbevis på hele kjøpesummen skal innleveres senest 14 dager etter kontraktsignering).

Ved delinnbetaling av kjøpesummen kan beløpet fortløpende utbetales til utbygger/selger dersom han har stilt §47 garanti etter Bustadoppføringslova. Dette gjelder inntil 90 % av kjøpesummen. De siste 10% kan først bli utbetalt etter overtakelse.

Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

TILVALG

Det beregnes 15% påslag på 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 betales ved overtakelsen.

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

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.

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fastsettes etter at boligen er ferdigstilt, stipulerte/antatt kommunale avgifter er tatt med i fellesutgifter. Kjøper plikter å betale avgifter fra overtakelsen.

LIGNINGSVERDI

Vil normalt bli fastsatt etter ferdigstillelse/overtakelse

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader på usolgte enheter.

Felleskostnadene antas å bli ca kr 25 pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg og andre driftskostnader. Tv er stipulerte til kr. 199,- pr. leilighet pr. mnd. kostnaden er ikke med i felleskostnadene. Internett kommer i tillegg.

I tillegg kommer kostnaden for fjernvarme. Det tas forbehold om at ovennevnte er stipulerte kostnader som kun er basert på erfaringstall.

Felleskostnadene fordeles etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysing av seksjonsbegjæringen. Normalordningen er at

eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Viser forøvrig til Eierseksjonsloven § 23.

VEI, VANN OG AVLØP

Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

GET

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i et område regulert til: bolig og kombinert bebyggelse og anleggsformål (kontor, forretninger, tjenesteyting og bevertning).

SELGER

Urban Sea AS

OVERTAKELSE

Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse er avtalt til 750 dager etter at forbeholdene, jf. ovenfor er bortfalt eller trukket. Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når (dato) forbeholdene i henhold til dette er bortfalt/frafalt.

Selger kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse 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 hjemmelen er overført.

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Boligen skal overleveres i ryddet og byggerengjort stand.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen.

UTOMHUSAREALER

Overtakelse av felles- og utearealer skal gjennomføres av selger og kjøper/sameiets styre, og overtakelse kan skje uavhengig av dette.

Overtakelse kan ikke nektes av kjøper selv om utenomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelsen skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. 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 garanti for ferdigstillelsen.

Ovennevnte oppfordring om tilbakehold gjelder også for de forhold som eventuelt gjenstår for å få ferdigattest.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (kan flytte inn møbler, men ikke overnatte). Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom samt bad.

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 forenings/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.

HEFTELSE

Leiligheten leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for sameiet iht Eierseksjonsloven §25. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

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

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er sendt til Sandnes kommune for rammegodkjenning.

Før endelig offentlig godkjenning kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen.

SELGERS FORBEHOLD

Selgers tar forbehold om følgende:

- Offentlig godkjenning av prosjektet
- at det selges 70 % av total salgsverdi.

Selgers forbehold skal være avklart innen 01.06.2018

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. Kjøper anmodes spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig.

AVBESTILLING

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

Ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova §§ 52-53 er følgende

Dersom kjøper avbestiller boligen, vil selger gjennomføre et dekningsalg med mulig krav om erstatning for kjøper. Jf. bustadoppføringslova

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 entreprenør og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Bustadoppføringslova § 3 sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten.

Kjøper skal ikke betale inn noen del av kjøpesummen før § 12 garanti er stillet. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på nye eier.

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

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av avtaledokumentet
Forutsetter samtykke fra selger.
Selger og megler betinger seg et Administrasjonsgebyr /transportgebyr
På kr. 50.000,-

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å justere prisen på usolgte enheter, eller eventuelt leie disse ut.

ANNEN INFO

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 det. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen normalt bli gjennomført etter avhendingslovens bestemmelser, lov av 3. juli 1992 nr. 93.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 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

Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse.

KJØPERS UNDERSØKELSEPLIKT

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 før avtale om kjøp av bolig inngås.

VEDLEGG

Tegninger datert 24.03.17
Kjøkkentegninger datert 24.03.17
Baderoms tegninger datert 24.03.17
Vaskerom for de leil. det gjelder datert 24.03.17
Romskjem revidert 03.04.17
Beskrivelse 07.04.17
Plan 2009316-03P, detaljregulering for Havneparken kvartal A6 med bestemmelser datert 12.04.16, rev. 15.02.2017
Grunnboks utskrift datert 05.01.2017
Forslag til vedtekter sameie ikke datert
Forslag Sameiet Ovalen felles ikke datert

FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en flink finansiell rådgiver i SpareBank 1.

FORSIKRING

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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.

Forretningsfører

Utbygger har inngått avtale med BATE om forretningsførsel på vegne av sameie det første driftsårene, kostnaden for dette ligger inne i fellesutgiften.

Oppstartsbeløp til sameie kr. 5.000,- for hver leilighet.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

OPPDRAGSANSVARLIG

Olav Kristensen
EiendomsMegler MNEF, nybygg
Telefon 90 08 64 42

Oppdatert dato 02.06..17

EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS

Petroleumsvn. 6
4066 STAVANGER
Telefon 02070
Telefaks 51 95 66 97
Org.nr. 958427700 MVA
e-post: olav.kristensen@em1sr.no
www.eiendomsmegler1.no