

09ENDOMMEN FRA A TIL Å - BOLIG UNDER OPPFØRING

MEGLER

Oppdragsnummer

663215009 (leiligheter) + 663215010 (rekkehus)

Kontaktperson

Navn: Bente Aasland, telefon 454 88 800

bente.aasland@dnbeiendom.no@dnbeiendom.no

Tittel: Eiendomsmegler

Ansvarlig megler

Navn: Eivind Chr. Dahl, telefon 411 44 040

eivind.chr.dahl@dnbeiendom.no

Tittel: Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS

Adresse: Knut Holms gate 8, 4005 Stavanger

Org.nr.: 910 968 955

SELGER

Selger/Utbygger

Navn: Kjeldsberg Ring AS

Adresse: Plogfabrikkvegen 2, 4353 Klepp Stasjon

Org.nr.: 917 480 230

Hjemmelshaver

Navn: Låvesvåle AS

Org.nr.: 888 107 142

Selger/utbygger råder over eiendommen gjennom en avtale mellom hjemmelshaver og utbygger.

Entreprenør

Navn: Masiv Bygg AS / Stolt Bolig AS

PROSJEKTET

Om prosjektet

Prosjektet er planlagt utbygget som en trinnvis feltutbygging med totalt ca. 292 leiligheter og 45 rekkehus, oppdelt i 5 bygge/salgstrinn. Trinn 1 er planlagt med 33 leiligheter og 30 rekkehus. trinn 2 med 84 leiligheter, trinn 3 med 52 leiligheter, trinn 4 med 33 leiligheter og 15 rekkehus og trinn 5 med 90 leiligheter. Det er planlagt oppført flere underjordiske garasjeanlegg hvor deler av boligene (leilighetene) er tiltenkt å ha sine parkeringsplasser og sportsboder (alle leiligheter). Det opparbeides et felles uteområde som består av område for lek og aktivitet, samt områder for opphold.

Selger tar forbehold om antall selskap, antall boliger, endelig organisering og omfang av det enkelte byggetrinn.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

For leilighetene:

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden fra 3. kvartal til 4. kvartal år 2028, under forutsetning om vedtak om igangsetting 01.09.2026. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

For rekkehusene:

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden fra 3. kvartal til 4. kvartal år 2028, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 01.09.2026. 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 iht. bustadoppføringslova.

Selger har rett til å fremskynde avtalt overtagelse. Overtagelsen kan fremskyndes maksimalt 4 måneder. Selger må varsle Kjøper skriftlig om dette så fort det er åpenbart for Selger at overtagelsen kan fremskyndes, og senest 2 måneder før ny overtagelsesdato. Klokkeslettet for overtagelsen kan varsles inntil 14 dager før. Ved en eventuell forsinkelse vil dagbøter regnes fra ny overtagelsesdato.

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

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krig eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er for øvrig at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selgers forbehold om igangsetting

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- åpning av byggelån
- igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende ca. 11 boliger / minimum ca. 35 % av verdien av boligene i prosjektet iht. prisliste ved salgsstart.

Selger har inngått en avtale om fulltegningsforsikring med NBBL. Dette er en forsikring som sikrer at prosjektet kommer i gang raskt.

For leilighetene og rekkehusene:

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen 01.09.2026 kl. 18.00.

Dersom Selger gjør forbeholdene gjeldende har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Innhold og standard

Det henvises til romskjema og leveransebeskrivelse for nærmere beskrivelse om boligens innhold og standard.

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.

Kjøper vil bli invitert av Selgers entreprenør til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til Selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

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 mv. 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.

Bebyggelsens arealer

Arealer per bolig kommer frem i prislisten. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av:

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.
- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod
- Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

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.

Eierforhold

Selveier

Boligtype

Leilighet og Rekkehus

TOMTEN**Eiendommen**

Prosjektet skal oppføres på eiendommen gnr. 31, bnr. 15 med fraskilte parseller i Sola kommune.

Eiendommen skal sammenslås/fradeles/grensejusteres og eiendomsgrensene og arealet er ikke endelig avklart på salgstidspunktet. Det samlede tomteareal for eiendommen er ved salgsstart registrert i matrikkelen å være 38 177,3 kvm m². Selger tar forbehold om det endelige tomteareal. Sameiets tomt opprettes med eget matrikkelnummer som vil bli seksjonert, hvor hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til den tinglyste seksjoneringen.

For rekkehusene gjelder:

Alle seksjonseiere har alene og hver for seg enerett til bruk og vedlikehold av bestemte deler av sameiets fellesareal (tomten/hagearealet). Eneretten gjelder maksimalt i 30 år. Endring/forlengelse i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Adresse

Kjeldsberg Ring 7, 4050 Sola / Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Tomtetype

Eiet tomt

SAMEIET**Sameiet**

Området er planlagt å bestå av ett eller flere boligselskap. 1. salgstrinn er planlagt å bestå av totalt 33 eierleiligheter og 7 rekkehus.

Det planlegges totalt for ca. 292 leiligheter og 45 rekkehus. Antall boligselskap og seksjoner kan eventuelt 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 vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Fellesarealer, herunder felles trappeganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg samt fasader, herunder balkonger, terrasser mv. ferdigstilles av Selger samtidig med boligene.

Utomhusarealene tilhørende det enkelte bygg og sameie i byggetrinnet ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av uteareal utenfor boliger i 1. etasje 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 tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

Øvrige utomhusarealer på utbyggingseiendommen, herunder felles adkomstveier, lekeplasser, veier, VA-grøfter og annet uteområde som ikke vil omfattes av det enkelte sameie, er planlagt å inngå i et Fellessameie som etableres som et tingsrettslig sameie (realsameie) på området.

Fellessameiets formål er å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som boligeiere og å vedlikeholde og forvalte felleseiendommen med grøntarealer, beplantning, gjesteparkering, torg, felles lekeområde, feltinterne veier, herunder strøm til gatelysning, tv-anlegg, anlegg for eventuell produksjon av energi/varmeanlegg og varmepumper, private feltinterne fellesledninger for vann, avløp, overvann og andre tekniske og felles innretninger av enhver art. Kostnader til drift, vedlikehold m.m. av eiendommen vil bli belastet den enkelte seksjonseier/andelshaver gjennom felleskostnader i det enkelte selskap. Kostnadene fordeles i forhold til antall boliger og eventuelt næringsseksjoner i det enkelte selskap. Det etableres et styre for Fellessameiet som vil bestå av ett medlem fra hver av boligselskapene slik at alle selskaper er representert. Eventuelle garasjesameier er ikke representert. Det utarbeides egne vedtekter for Fellessameiet og i vedtektene til hvert boligselskap inntas bestemmelser om Fellessameiet.

Alle sameier på utbyggingseiendommen vil være sameiere og vil bli eier og få hjemmel til en lik andel i Fellessameiet.

Utbygger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting av Fellessameiet inntil prosjektet i sin helhet er ferdigstilt og/eller alle boligsameier/boligselskap er stiftet, ferdigstilt og overlevert. Selger har rett til å viderefakturere eventuell andel av påløpte driftskostnader som de har forskuttet frem til seksjonseierne/sameiet/ borettslaget/selskapene har fått hjemmel. Alle kostnader med overskjøting herunder også dokumentavgift og tinglysingsgebyrer, dekkes av Selger. I påvente av overskjøting vil det enkelte selskap få tinglyst nødvendige adkomst- og bruksrettigheter. Fellessameiet kan først registreres i Foretaksregisteret etter at alle selskapene er blitt registret i Foretaksregisteret. En naturlig tilhørende del av eiendommen tilhørende Fellessameiet som grenser til det enkelte sameie/borettslag vil bli ferdigstilt samtidig med ferdigstillelse av de enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det. Det samme vil gjelde nødvendig gang- og kjøreveier med tilhørende infrastruktur. Selger forbeholder seg retten til å beslutte hva som ansees som naturlig tilhørende del som skal ferdigstilles.

På utbyggingseiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet og eventuelt data/tv/telefon og andre ledninger. Disse felles ledningene vil kunne gå over eiendommen i dette byggetrinnet og andre eiendommer i senere byggetrinn, herunder Fellessameiet. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at den enkelte eiendom vil få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter for sameiet/borettslaget dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

Velforening

Det er pliktig medlemskap i velforeningen. Alle seksjonseierne plikter å være medlem og betale sin andel av kontingent som til enhver tid vedtas på årsmøtet. Medlemskontingenten er på tidspunktet ved utarbeidelsen av dette dokumentet satt til kr 350,- pr måned. Pliktig medlemskap i velforeningen kan bli tinglyst som en heftelse på eiendommen.

Velforening – skal eie og drifte alle fellesareal utvendig og de kommende garasjeanleggene.

Foreningens geografiske område består av følgende eiendommer i Sola kommune, som Velforeningen skal være hjemmelshaver til

- Underjordisk anleggseiendom (garasjeanlegg 1) på gnr. x, bnr. y
- Underjordisk anleggseiendom (garasjeanlegg 2) på gnr. x, bnr. y
- Utenomhusarealer (felleseiendommen) på gnr. x, bnr. y

I tillegg har Velforeningen ansvar for drift og vedlikehold av utenomhusarealer innenfor boligfeltet Nylund Gård som eies av kommunen

Boligfeltet er organisert slik at eksklusive bruksrettigheter til parkeringsplass for nærmere bestemte eiendommer/medlemmer, enten er lokalisert i garasjeanlegg 1 eller 2 (leiligheter) eller på felleseiendom (rekkehus).

Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og velforeningen og disse følger vedlagt.

I forhold til kostnader til Velforeningen og budsjettutkast så er:

1. Medlemskontingent estimert til kr 350 pr sesjon/bolig / mnd - inkl. Heime
2. Pluss parkering utendørs/rekkehus kr 250 pr.mnd/bolig
3. Parkering i garasje (leiligheter) kr 500 pr.mnd/plass

Det er viktig at dette kun er estimat - kan bli endret frem til oppstart/innflytting.

PARKERING

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering

Det medfølger en utvendig sportsbod lokalisert til felles underjordisk garasjeanlegg til hver leilighet i tillegg til felles sykkelparkering. For rekkehusene gjelder at alle seksjonseiere disponerer en utendørs parkeringsplass hver og at denne er medtatt i priset. Sportsbod er inne i rekkehusene, men lokaliseringen av felles utvendig lukket sykkelparkeringsplass er p.t. ikke endelig avklart.

Parkeringsplassene er prosjektert etter TEK 17 og iht. veileder til parkeringsnormen som var gjeldende på prosjekteringstidspunktet.

For leiligheter gjelder:

Parkeringsplass (en pr. seksjon) kan kjøpes, så lenge ledig (27 stk.), kr 350.000, -.

Garasjeanlegget er planlagt etablert som egen eiendom/egen matrikkel (anleggseiendom) og er planlagt etablert som et eierseksjonssameie tilhørende Velforeningen. Parkeringsplassene og bodene skal være til bruk for de av medlemmene som har fått tildelt eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser og/eller boder i ett av de to garasjeanleggene. Disse bruksrettene skal tinglyses.

Retten til eksklusiv parkeringsplass kan kun overdras sammen med eiendommen som parkeringsplassen i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre medlemmer av Velforeningen. Utleie av parkeringsplass kan bare avtales med andre medlemmer internt i Velforeningen.

I påvente av at prosjektet i sin helhet er ferdigstilt, kan Selger tinglyse midlertidige bruksretter for parkeringsplassene og eventuelt bodene. Andel i garasjeanlegget anses som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk, selv om hjemmel ikke er overført. Selger har i så fall rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til garasjesameiet, eller fremtidige sameiere i garasjesameie, inntil hjemmel blir overført.

Selger vil beholde eiendomsretten til å fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg til andre enn seksjonseiere/andelshavere i de ulike sameier/borettslag på utbyggingseiendommen. Lading for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra Selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at lading av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for lading av el-bil betales av den enkelte seksjonseier. Selger tar forbehold om at lading av el-bil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør og at Kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

Utbygger har inngått avtale med Aneo Mobility for levering og drift av infrastruktur elbil lading. Aneo vil levere lademuligheter til garasje samt utendørs for de som bor i rekkehus.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.

Gjesteparkering kan bli tidsbegrenset og avgiftsbelagt.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

ØKONOMI

Kjøpesum

Boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet. Se vedlagte prislister. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prislister som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Tinglysningsgebyr for kjøpe kr 545,-

Tinglysningsgebyr per pantdokument kr 545,-

Oppstartskapital til sameiet 3 x felleskostnader.

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

For leilighetene:

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være kr 10.061, - pr BRA-i, hvilket gir en dokumentavgift på kr 251,53 pr kvm BRA-i.

For rekkehusene:

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte

seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være kr 6.620,- pr BRA-i, hvilket gir en dokumentavgift på kr 165,5 pr kvm BRA-i

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 100.000,- av kjøpesummen forfaller ved utstedt garanti jf. Bustadoppføringslova § 12. 20 % om 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. Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse.

Renter på klientkonto tilfaller Kjøper frem til forskuddsgaranti jf. bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør til Selger vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Kjøpere er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Felleskostnader

For leilighetene:

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert til kr 25,- pr. BRA-i pr. måned for første driftsår + fiberaksess/internett tilkobling kr 99,- pr. mnd. pr. enhet + kr 300,- i medlemskontingent Vellet pr. mnd pr. enhet + kr 250,- pr. mnd./sportsbod, hvor man har lagt til grunn at, forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking, bygningsmessig vedlikehold, drift heis, forretningsfører og renhold er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte.

For rekkehusene:

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader (for leiligheter) er stipulert til kr 18,- pr. BRA-i pr. måned for første driftsår + fiberaksess/internett tilkobling kr 99,- pr. mnd. pr. enhet + kr 300,- i medlemskontingent Vellet pr. mnd. pr. enhet, hvor man har lagt til grunn at, forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking, bygningsmessig vedlikehold, forretningsfører og renhold er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte. 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.

For leiligheter:

Driftskostnader i garasjeanlegg kr 500,- per plass per måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasje-/parkeringsanlegget.

For rekkehus:

Driftskostnader utendørsparkering kr 250,- per plass per måned for første driftsår, og er medtatt i sum felleskostnader.

2) Kommunale avgifter

Kjøper betaler kommunale avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing direkte til kommunen.

Hver seksjon vil få installert egen vannmåler og kostnaden for vann og av avløp vil avhenge av reelt forbruk.

Vann og avløp koster til sammen kr 42,55 pr. m³. Estimert årlig kostnad utgjør ca. kr 5.532, -. Beløpet er utregnet med utgangspunkt i at boligen har 2 beboere og SSB sitt estimerte forbruk per innbygger. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk per person 65 m³. Videre så betales det abonnement på kr 778,55 for vann og 821,1 for avløp; til sammen ca. kr 1.600, -. Totalt for vann og avløp kr 7.132, -.

Årsgebyr for renovasjon vil avhenge av størrelse/omfang (egne beholdere eller nedgravd). Ca. kr 6.376,25 / 3.483,75 for hver seksjon.

Feie- og tilsynsgebyr utgjør kr 397,- per gang. Kostnaden påløper for hver feiing/tilsyn etter nærmere avtale/krav fra det stedlige brann- og feievesen.

Tallene er hentet fra kommunens hjemmeside og gjelder for 2026. Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

3) Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt per 2026 (årstall), men Selger tar forbehold om at kommunen kan innføre dette før overtagelsesdato.

Forsikring

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse 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.

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 kan bli en del av det Selger krever dekket.

OFFENTLIG INFORMASJON

Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering/reguleringsplan for Sandesletta Sør, planid 0580, vedtatt 27.05.2021. Området er bla. regulert til boligformål og omhandler blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse samt frittliggende småhus. Reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser og krav til innhold i rammesøknad. Det er inngått utbyggingsavtale med sola kommune. Eiendommen ligger innenfor støysone. Dette skyldes støy fra vei og Lufthavn.

Der er ikke søkt om rammetillatelse for prosjektet, men dette er planlagt å bli sendt inn til kommunen for behandling innen 01.05.2026. Søknaden er/vil bli utformet iht. gjeldende reguleringsplan. Det planlegges å søke om dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplanen vedrørende høyder i område på grunn av nye flomberegninger.

Det vil bli søkt om rammetillatelse for flere bygg samlet, og ferdigattest vil derfor først utstedes etter at siste bygg er ferdigstilt. Overtagelser vil derfor skje mot midlertidig brukstillatelse og Kjøper har anledning til å kreve tilbakehold som sikkerhet for ferdigattest i tråd med bustadoppføringslovas bestemmelser.

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig/privat ledningsnett for vei, vann og avløp.

Vann og avløp er tilknyttet ledningsnettet via (felles/ private) stikkledninger som vedlikeholdes for eier/sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring er/vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har i tillegg legalpant for forfalte kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

På eiendommen/prosjektet er det tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommen ved overskjøting. Bestemmelsene fremkommer av grunnboken for eiendommen til prosjektet og eventuelle avgivereiendommer. Følgende tinglyste bestemmelser vil ligge til grunn for avtalen:

Gnr. 31, Bnr. 15 i Sola kommune

1919/900168 01.08.1919 Erklæring / Avtale
Bestemmelse om regulering av Myrområde
Heftelsen omhandler en overenskomst ang. uttagingen av en myr.

1949/4971 06.10.1949 Skjønn
Vedr Grina Vannverk
Gjelder denne registerenheten med flere
Heftelsen omhandler en voldgiftsskjønn over Grina vannverk

1972/3220 06.06.1972 Skjønn
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere
Heftelsen er ved flere anledninger bestilt, men det er ikke mottatt svar fra Kartverket.

1984/9544 21.09.1984 Skjønn
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere
Heftelsen omhandler kompensasjon fra kommunen ifm. nedgravning av kloakkledning, kummer og pumpehus.

1985/202 07.01.1985 Skjønn
Tananger Ring
Gjelder denne registerenheten med flere
Heftelsen er ved flere anledninger bestilt, men det er ikke mottatt svar fra Kartverket.

1987/10402 27.10.1987 Bestemmelse om Bebyggelse

Rettighetshaver: Knr. 1124, Gnr. 31, Bnr. 172

Heftelsen omhandler tillatelse til å føre opp og ha stående ett tilbygg bolighus ca. 3,10 meter fra grense til gnr. 31, bnr. 24/15. Eier av denne eiendom er innforstått med at eksisterende bygg og eventuelle nybygg/tilbygg som vil bli liggende nærmere boligen på gnr. 15, bnr. 172 enn 8 meter må utføres i brannklasse B-30, uten åpninger for vinduer, ventiler etc.

Selger kan tinglyse erklæringer/heftelser/rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, fellessameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

ØVRIGE VILKÅR

Videresalg før overtagelse

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 transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger kr 75.000, -. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til betaling med sluttoppgjør av boligen.

Særskilte bestemmelser

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

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 forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

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 mv. 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.

Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, fellessameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må regnes med i byggeperioden for den trinnvise utbyggingen.

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

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, kan nå tilby en god og sikker sanering.

Utleie

Boligen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. 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.

Boligen har ingen egen utleieenhet.

Utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

Energimerking

Energimerking vil bli utført av Selger og skal foreligge før overtagelse.

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 iht. bustadoppføringslova § 12.

I tilfeller hvor Kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan Selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / Kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Meglernes vederlag (betales av Selger)

Meglernes vederlag er avtalt til:

enheter mellom 0-20% kr 31.250, -. Enheter mellom 20-40% kr 37.500, -. Enheter mellom 40-60% kr 43.750, -. Enheter mellom 60-80% kr 56.250, -. Enheter mellom 80-100% kr 68.750, -.

I tillegg betaler oppdragsgiver kr 6.250, - i oppgjørstjenester og kr 6.250, - for rådgivning, fag og analyse per enhet. Alle oppgitte priser er inkl. mva.

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 låneeksperter.

Når kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. D-nummer er nødvendig for å kunne gjennomføre overskjøting av eiendommen. Med mindre kjøper blir tildelt D-nummer av annen grunn før overtagelse av eiendommen, rekvireres D-nummer av Kartverket når de mottar skjøtet for tinglysing. Kjøper bærer risikoen for å frembringe utfyllt søknadsskjema og bekreftet kopi av legitimasjon etter gjeldende regler, se Kartverket.no for mer informasjon. Skjøtet blir tinglyst når Kartverket mottar D-nummer. Lang behandlingstid på utstedelse av D-nummer vil medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket, gjerne med noen uker. Kjøper må påregne å dekke forsinkelsesrenter til selger for perioden oppgjøret blir forsinket som følge av rekvirering, eventuelt ta forbehold i budet om forsinket utbetaling av selgers oppgjør.

Det gjøres oppmerksom på at forsikringsselskap normalt krever fødselsnummer eller D-nummer for tegning av forsikring. Kjøper risikerer derfor å ikke få tegnet bygningsforsikring før D-nummer foreligger, i de tilfellene bygningsforsikringen ikke dekkes av et sameie/ borettslag. Kjøper bærer

selv risikoen for skader/ hendelser i perioden boligen ikke er forsikret.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Prislister
- 2) Romskjema (vedlagt prospekt)
- 3) Leveransebeskrivelse (vedlagt prospekt)
- 4) Plantegning (vedlagt prospekt)
- 5) Fasade-, snitt- og etasjetegninger (vedlagt prospekt / fås ved henvendelse til megler)
- 6) Situasjonsplan (vedlagt prospekt)
- 7) Utomhusplan (vedlagt prospekt)
- 8) Utkast sameievedtekter (fås ved henvendelse til megler)
- 9) Utkast budsjett (fås ved henvendelse til megler)
- 10) Utkast vedtekter Fellessameie (fås ved henvendelse til megler)
- 11) Utkast budsjett Fellessameie (fås ved henvendelse til megler)
- 12) Salgsprospekt med eiendommen A til Å
- 13) Reguleringsplan m/bestemmelser (fås ved henvendelse til megler)
- 14) Matrikelbrev (fås ved henvendelse til megler)
- 15) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser (fås ved henvendelse til megler)
- 16) For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 05.03.2026

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prislister som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

FORBUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud og relatert 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, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

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.

Kjøpetilbudet 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 vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt Kjøper og Selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.