

EIENDOMMEN FRA A TIL Å - BOLIG UNDER OPPFØRING

Ansvarlig megler

Navn: Cecilie Grimsrud, telefon 958 93 290
Tittel: Prosjektmegler
DNB Eiendom AS
Adresse: Haakons VII's gate 9
org.nr. 910 968 955

Navn: Anne Kristine Undheim, telefon 482 54 277
Tittel: Eiendomsmegler
DNB Eiendom AS
Adresse: Hetlandsgata 9, 9. etg. 4340 Bryne
Org.nr. 910 968 955

Selger/utbygger

Navn: Oгна Hytter AS v/ Henrik A. Stokkeland og Hans B. Stokkeland
Adresse: Oгна, 4364 SIREVÅG
Org.nr.: 989 027 905

Entreprenører

Bertelsen & Garpestad AS, Hovlandsveien 70, 4370 Egersund
Kvia AS, 4367 Nærbø
Woodland AS, Kvimarka 75, 4365 Nærbø
Håland Rør AS, 4340 Bryne
Oгна Installasjon, Ognaveien 11, 4364 Sirevåg
Jæren E-verk, 4350 Nærbø

Hovedoppdragsnummer

71812007

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.

Eierforhold

Selveier

Eiendommens registerbetegnelse, adresse og grunnareal

Hå kommune gnr. 95 bnr. 539.

Alle fritidseiendommene skal ha egne bruksnummer. Eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller oppmålt på salgstidspunktet.

Beliggenhet

Kjekk beliggenhet på Oгна med kort avstand til de fantastiske Jærstrendene, nydelige turområder og Oгна Golfklubb.

Adkomst

Fra Stavanger: Kjør sørover på Rv. 44 mot Egersund. Det står et stort skilt v/innkjørselen til selve feltet. Fritidsboligene er godt synlige fra veien.

Kort om prosjektet

- Spennende fritidsboliger på eiet tomt.
- fokus på å gå i ett med naturen.
- noe for enhver smak

Bebyggelsens arealer

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. 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.

Byggemåte

Boligene blir bygget på casingrør og blir kledd med sibirsk lerk. Det henvises forøvrig til leveransebeskrivelse.

Boder og parkeringsplasser

Utvendig og innvendig bod. De fleste fritidsboligene har vei helt frem med parkering rett utenfor boligen.

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.

Info vedr. garantistillelse

Pr. 01.01.2017 ble bustadoppføringslova endret, og ihht. § 12 har selger nå anledning til å vente med å stille denne garantien til forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting er avklart. Garantien skal uansett stilles senest før byggearbeidet starter.

Dersom selger ikke stiller garanti så snart slike forbehold som angitt i loven er avklart er det samtidig innført en hevingsrett for kjøper. Det er da et krav til at kjøper må varsler selger skriftlig, og gi selger minst 10 virkedager til å få garantien på plass.

For mer info se bustadoppføringslova her: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-06-13-43?q=bustadoppføringslova> eller kontakt megler.

Stipulert overtagelse

Eiendommen ferdigstiles etter avtale med selger. Kjøper blir kontinuerlig fulgt opp i forhold til dato. Igangsettelse varsles før oppstart. Eiendommen pliktes overtatt av Kjøper senest 14 dager etter at Kjøper mottar skriftlig varsel fra Selger, og når midlertidig brukstillatelse foreligger.

Dersom Selger fullfører fritidsboligen i god tid før ovennevnte frist, skal varsel om overtagelse sendes minst 3 måneder før overtagelse. Kopi av varsel om overtagelse skal Selger sende megler.

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.

Eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål

Boligen har ingen egen utleieenhet.

Heftelser

Boligen selges fri for pengeheftelser.

Tinglyste forpliktelser og rettigheter

Det vil bli tinglyst en serviceavtale mellom Ognå Hytter AS org nr 989 027 905 og Kjøper.

Likningsverdi

Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25 prosent av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Likningsverdien for sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) utgjør 40 prosent av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Fellesutgifter

Ca. kr. 1.500,- årlig for serviceavgift til grunneier for vedlikehold av fellesarealer, snømåking og kommunal teknisk infrastruktur.

2) Kommunal eiendomsskatt

Ingen eiendomsskatt.

3) Eventuelle andre offentlige avgifter

Kommunale avgifter vil fastsettes av kommunen etter ferdigstilling.

Forholdet til endelige offentlige planer

Eiendommen ligger i et område som er regulert til byggeområde for hytter. Rammetillatelse for prosjektet er mottatt.

Opplysninger om kjøpesum og totalkostnad som omfatter alle gebyr, avgifter og øvrige kostnader

Se vedlagte prisliste.

Totalkostnad skal fremgå tydelig av prislisten, pr bolig.



Meglere vederlag (betales av oppdragsgiver)

Meglere vederlag er avtalt til kr 35.000,- pr enhet. eksl. mva.

Utlegg (betales av oppdragsgiver)

Selger dekker følgende utlegg til megler: Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, evt forretningsfører mv.: Ca. kr. 1.500,-

Selgers tinglysingskostnader: Kr. 525,-

Oppgjørstjenester: Kr. 4.000,- pr enhet

Grunnboksutskrift kr 172,- pr utskrift

Firmaattest kr 84,- pr utskrift

Formidling

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.

Omkostninger

Se vedlagte prisliste.

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift 2,5 % av tomteverdi, se vedlagte prisliste for nøyaktig avgift for den enkelte tomt. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Kjøper må selv betale tilknytningsavgift for kommunalt vann og avløp, elektrisitet og omkostninger vedrørende kartforretning. Kontakt Hå Kommune for eksakt beløp.

Tinglysingsgebyr for skjøte/hjemmelsdokument kr 525,-

Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr 697,-

Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes den enkelte tomteeier. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan

Se vedlagte prisliste.

1. 20 % ved signering av kontrakt
2. 20 % ved ferdigstilling grunnarbeid
3. 30 % ved tett bygg
4. 20 % ved ferdig platet innvendig, klar til maling.
5. 10 % innen overtakelse

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 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 prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Meglers 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.

Salgsvilkår

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

- 1) Prisliste datert 13.01.2017
- 2) Leveransebeskrivelse
- 3) Plantegning
- 4) Fasadetegninger
- 6) Selgers prospekt

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

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/leveres til prosjektmegler.

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 eiendomsmebling § 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.

Dette dokumentet er sist revidert dato: 16.01.2017

**KJØPETILBUD TIL FAST PRIS – PROSJEKTET HIMMELROMMET:****Selger: OGNA HYTTER AS****Sendes til DNB Eiendom, faks: 51 52 14 33, eller mailadr:****CECILIE.GRIMSRUD@DNBEIENDOM.NO**

Oppdragsnummer: 71812007		
Prosjekt: Himmelrommet HNR, gnr. 95, bnr. 539 i Hå kommune		
Bolignr:		
Oppdragsansvarlig: Cecilie Grimsrud	Mobil: 95893290	Faks: 51 52 14 33

Undertegnede 1:	Fødselsdato:	
Undertegnede 2:	Fødselsdato:	
Adresse:	Postnr./sted:	
E-mail privat:	E-mail arbeid:	
Telefon, privat:	Arbeid:	Mobil:

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

Kr. _____ - kroner _____ 00/100 med tillegg av omkostninger, jfr. prislister. Budet inngis ihht. salgsvilkår i Eiendommen fra A til Å med vedlegg, herunder prislister, tegninger, leveransebeskrivelse og prospekt.

Finansieringsplan:

20 % ved signering av kontrakt	Kr
20 % ved ferdigstillelse grunnarbeid	Kr
30 % ved tett bygg	Kr
20 % ved ferdig platet innvendig, klar til maling	Kr
10 % innen overtakelse	Kr

Långiver:

Referanseperson og tlf. nr.:

	Kr
	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.

Sted/dato_____
Budgiverens underskrift_____
Budgiverens underskrift

Prisliste Himmelrommet per 13.01.17

Tomt nr.	Pris inkl. tomt	Type (Modeller tillatt På denne tomt.)	Tomt Str.	Tomt Verdi	Status
11	3 995 000,-	3	Ca. 690 kvm	Kr 1 200 000	SOLGT
21	3 915 000,- 3 513 900,- 3 573 900,-	2 5 6	Ca. 1200 kvm	Kr 1 050 000	
24	3 865 000,-	3	Ca. 980 kvm	Kr 900 000	SOLGT
29	2 974 000,- 2 563 900,- 2 623 900,-	2 5 6	Ca. 955 kvm	Kr 400 000	SOLGT
33	3 675 000,- 3 263 900,- 3 323 900,-	2 5 6	Ca. 1019 kvm	Kr 1 100 000	SOLGT
42	3 505 000,- 2 963 900,- 3 023 900,-	1 5 6	Ca. 1046 kvm	Kr 700 000	SOLGT
62	3 625 000,- 3 213 900,- 3 273 900,-	2 5 6	Ca. 750 kvm	Kr 750 000	
64	3 635 000,- 3 575 000,- 3 163 900,- 3 223 900,-	1 2 5 6	Ca. 520 kvm	Kr 1 000 000	SOLGT
35	3 735 500,- 3 363 900,-	1(95m2) 5	Ca. 584 kvm	Kr 1 100 000	SOLGT
32	3 635 500,- 3 263 500,-	1 (95m2) 5	Ca. 822 kvm	Kr 1 100 000	SOLGT
37	3 725 000,- 3 313 900,- 3 373 900,-	2 5 6	Ca. 677 kvm	Kr 1 050 000	SOLGT
43	3 765 000,- 3 263 900,-	3 5	Ca. 778 kvm	Kr 1 000 000	SOLGT
45	3 875 000,- 3 463 900,- 3 423 900,-	2 5 6	Ca. 688 kvm	Kr 1 000 000	
40	3 163 900,- 3 223 900,-	5 6	Ca. 930 kvm	Kr 700 000	
39	3 735 500,- 3 675 000,- 3 263 900,- 3 323 900,-	1 2 5 6	Ca. 1200 kvm	Kr 800 000	
47	3 363 900,- 3 423 900,-	5 6	Ca. 744 kvm	Kr 900 000	

51	3 725 000,- 3 313 900,- 3 373 900,-	2 5 6	Ca. 1000 kvm	Kr 950 000	SOLGT
57	3 885 500,- 3 825 000,- 3 413 900,- 3 473 900,-	1 2 5 6	Ca. 800 kvm	Kr 950 000	
61	3 785 500,- 3 725 000,- 3 313 900,- 3 373 900,-	1 2 5 6	Ca. 870 kvm	Kr 850 000	
59	3 525 000,- 3 113 900,- 3 173 900,-	2 5 6	Ca. 850 kvm	Kr 950 000	SOLGT
94	3 635 500,- 3 575 000,- 3 163 900,- 3 223 900,-	1 2 5 6	Ca. 980 kvm	Kr 700 000	
88	3 735 500,- 3 675 000,- 3 263 900,- 3 323 900,-	1 2 5 6	Ca. 850 kvm	Kr 800 000	
52	3 635 500,- 3 575 000,- 3 163 900,- 3 223 900,-	1 2 5 6	Ca. 950 kvm	Kr 700 000	
48	3 313 900,- 3 373 900,-	5 6	Ca. 670 kvm	Kr 850 000	
50	3 575 000,- 3 163 900,- 3 223 900,-	2 5 6	Ca. 700 kvm	Kr 700 000	
41	3 485 500,- 3 013 900,-	1 5	Ca. 900 kvm	Kr 650 000	SOLGT
72	3 635 500,- 3 575 000,- 3 163 900,- 3 223 900,-	1 2 5 6	Ca. 650 kvm	Kr 700 000	
65	3 635 500,- 3 575 000,- 3 163 900,- 3 223 900,-	1 2 5 6	Ca. 800 kvm	Kr 700 000	
63	3 535 500,- 3 475 000,- 3 063 900,- 3 123 900,-	1 2 5 6	Ca. 950 kvm	Kr 600 000	
54	3 335 500,-	1	Ca. 1000 kvm	Kr 400 000	
56	3 335 500,-	1	Ca. 1200 kvm	Kr 400 000	

Tomter som ikke er listet opp her er allerede solgt.