

PRISLISTE MED MEGLEROPPLYSNINGER



MØLLEKVARTALET - ST. OLAVS GT. 4 OG 6

MØLLEGÅRD 2



Jan Einar Thesen
Eiendomsmegler MNEF
917 03 533
jan.einar.thesen@em1sr.no



Hege Kyllingstad Dahl
Eiendomsmegler MNEF
906 29 169
hege.kyllingstad.dahl@em1sr.no

DET HANDLER OM DRØMMER!

Du ser kanskje for deg familien samlet rundt et godt måltid. Eller sommerkvelden med det gode uteområdet som innbyr til lek og hygge.

Vi har alle våre drømmer når det handler om den nye boligen.

For oss i EiendomsMegler 1 er det viktig å komme tidligst mulig i kontakt med deg, slik at du får mulighet til å gjøre de tilpasninger du ønsker i din nye bolig.

For å møte dine drømmer.

Vi anbefaler at du bruker litt tid på denne salgsoppgaven – ta gjerne kontakt med oss.

Vi er her for å realisere din boligdrøm.

Prisliste

Møllekvartalet - St. Olavs gt. 4 og 6 - Møllegård 2

Leil nr.	Andel	Sove-rom	BRA m ²	P-rom m ²	Balkong kvm	Salgspris	Kontantsum/ Innskudd	Lån	Ved kontrakt	Ved overtakelse	Andel til borettslag	Fellesutgifter pr måned	Rente pr måned	Totale felles-kostnader pr mnd	Månedlige avdrag år 2042	Totale felles-kostnader pr mnd år 2042	Status
ST4 - H0201	1	1	43,1	42,2	13,5	2.140.000	1.070.000	1.070.000	100.000	970.000	5.000	1.293	1.418	2.711	2.343	5.053	SOLGT
ST4 - H0202	2	2	57,1	56,4	5,1	2.740.000	1.370.000	1.370.000	100.000	1.270.000	5.000	1.713	1.815	3.528	2.999	6.528	SOLGT
ST4 - H0203	3	2	91,9	91,2	22,9	4.740.000	2.370.000	2.370.000	100.000	2.270.000	5.000	2.757	3.140	5.897	5.189	11.086	
ST4 - H0301	4	2	67,2	66,1	16	3.340.000	1.670.000	1.670.000	100.000	1.570.000	5.000	2.016	2.213	4.229	3.656	7.885	SOLGT
ST4 - H0302	5	2	57,1	56,4	5,1	2.840.000	1.420.000	1.420.000	100.000	1.320.000	5.000	1.713	1.882	3.595	3.109	6.703	SOLGT
ST4 - H0303	6	2	91,9	91,2	15,8	5.040.000	2.520.000	2.520.000	100.000	2.420.000	5.000	2.757	3.339	6.096	5.517	11.613	
ST4 - H0401	7	2	67,2	66,1	16	3.540.000	1.770.000	1.770.000	100.000	1.670.000	5.000	2.016	2.345	4.361	3.875	8.236	SOLGT
ST4 - H0402	8	2	57,1	56,4	5,1	3.000.000	1.500.000	1.500.000	100.000	1.400.000	5.000	1.713	1.988	3.701	3.284	6.985	
ST4 - H0403	9	2	91,9	91,2	15,8	5.240.000	2.620.000	2.620.000	100.000	2.520.000	5.000	2.757	3.472	6.229	5.736	11.965	SOLGT
ST4 - H0501	10	2	67,2	66,1	16	3.740.000	1.870.000	1.870.000	100.000	1.770.000	5.000	2.016	2.478	4.494	4.094	8.588	
ST4 - H0502	11	2	56,2	55,5	5,1	3.140.000	1.570.000	1.570.000	100.000	1.470.000	5.000	1.686	2.080	3.766	3.437	7.204	
ST4 - H0503	12	2	91,0	90,3	15,8	5.440.000	2.720.000	2.720.000	100.000	2.620.000	5.000	2.730	3.604	6.334	5.955	12.289	SOLGT
ST4 - H0601	13	2 (3)	102,0	100,8	16	6.740.000	3.370.000	3.370.000	100.000	3.270.000	5.000	3.060	4.465	7.525	7.378	14.903	
ST4 - H0602	14	2	79,4	73,4	15,8	5.040.000	2.520.000	2.520.000	100.000	2.420.000	5.000	2.382	3.339	5.721	5.517	11.238	
ST4 - H0701	15	2	119,3	118,2	23,9	7.540.000	3.770.000	3.770.000	100.000	3.670.000	5.000	3.579	4.995	8.574	8.254	16.828	
ST4 - H0702	16	1(2)	79,8	79,1	17,6	5.040.000	2.520.000	2.520.000	100.000	2.420.000	5.000	2.400	3.339	5.721	5.517	11.238	

Prisene er uten fast parkeringsplass. I tillegg kommer kr 5.000,- i andelskapital. på hver enhet og forutsatt ett pant, blir omkostninger kr 960,-, tillegg totalt kr 5.960,- pr enhet. Innmelding til BATE pr. kjøper kr.300,- er ikke inkludert i omkostningene Lån er avdragsfritt i 20 år, deretter 30 års nedbetalingstid. Lånekostnadene er basert på flytende rente p.t. 1,59%.

Prislisten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.

Eiendom	Andel	Sove-rom	BRA m ²	P-rom m ²	Balkong kvm	Salgspris	Kontantsum/ Innskudd	Andel fellesgjeld	Ved kontrakt	Ved overtakelse	Andel til borettslag	Fellesutgifter pr måned	Rente pr måned	Totale felles-kostnader pr mndn	Månedlige avdrag år 21	Totale felles-kostnader pr mnd år 21	Status
ST6 - H0201	17	2	77,5	76,7	14,1	3.800.000	1.900.000	1.900.000	100.000	1.800.000	5.000	2.325	2.518	4.843	4.160	9.002	
ST6 - H0202	18	1	27,0	26,3	13,8	1.700.000	850.000	850.000	100.000	750.000	5.000	810	1.126	1.936	1.861	3.797	SOLGT
ST6 - H0203	19	2	92,0	91,5	16,2	4.840.000	2.420.000	2.420.000	100.000	2.320.000	5.000	2.760	3.207	5.967	5.298	11.265	
ST6 - H0301	20	2	77,5	76,7	9,2	4.100.000	2.050.000	2.050.000	100.000	1.950.000	5.000	2.325	2.716	5.041	4.488	9.529	
ST6 - H0302	21	1	46,7	45,8	11,9	2.400.000	1.200.000	1.200.000	100.000	1.100.000	5.000	1.401	1.590	2.991	2.627	5.618	SOLGT
ST6 - H0303	22	2	92,0	91,5	11,3	5.040.000	2.520.000	2.520.000	100.000	2.420.000	5.000	2.760	3.339	6.099	5.517	11.616	SOLGT
ST6 - H0401	23	2 (3)	103,2	102,2	16,3	6.040.000	3.020.000	3.020.000	100.000	2.920.000	5.000	3.096	4.002	7.098	6.612	13.709	
ST6 - H0402	24	2 (3)	118,7	118,0	17	6.500.000	3.250.000	3.250.000	100.000	3.150.000	5.000	3.561	4.306	7.867	7.115	14.983	
ST6 - H0501	25	2	85,3	84,3	16,4	5.140.000	2.570.000	2.570.000	100.000	2.470.000	5.000	2.559	3.405	5.964	5.627	11.591	
ST6 - H0502	26	2 (3)	104,5	103,8	17	6.440.000	3.220.000	3.220.000	100.000	3.120.000	5.000	3.135	4.267	7.402	7.050	14.451	
ST6 - H0601	27	1	53,3	52,6	15,5	2.940.000	1.470.000	1.470.000	100.000	1.370.000	5.000	1.599	1.948	3.547	3.218	6.765	
ST6 - H0602	28	2	91,7	90,7	21,2	6.640.000	3.320.000	3.320.000	100.000	3.220.000	5.000	2.751	4.399	7.150	7.269	14.419	

Prisene er uten fast parkeringsplass. I tillegg kommer kr 5.000,- i andelskapital. på hver enhet og forutsatt ett pant, blir omkostninger kr 960,-, tillegg totalt kr 5.960,- pr enhet. Innmelding til BATE pr. kjøper kr.300,- er ikke inkludert i omkostningene Lån er avdragsfritt i 20 år, deretter 30 års nedbetalingstid. Lånekostnadene er basert på flytende rente p.t. 1,59%.

Prislisten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prislisten.

Informasjon om prosjektet

SELGER

Navn: MØLLE BOLIG AS
Adresse: c/o Bate BBL, Postboks 88 sentrum, 4001 STAVANGER
Org.nr: 920244815

PROSJEKTETS HJEMMESIDE

www.mollekvartalet.no

BORETTSLAGET MØLLEGÅRD 2

St. Olavs gt. 4 og 6, 4319 SANDNES
Gnr. 111, bnr. 340 i Sandnes kommune.
Eiendommen vil bli delt. Hver bolig/andelsbolig vil bli tildelt eget andelsnummer og adresse.

Salgsinformasjon og betingelser for kjøp inngår som del av prospektet for Møllegård 2 borettslag, og er en del av grunnlaget for inngåelse av kjøpekontrakt. Straks kjøpsbekreftelse er innlevert og akseptert vil det bli sendt ut akseptbrev. Kjøpsbekreftelse og akseptbrev regnes som bindende avtale frem til kjøpekontrakt er signert. Som kjøper av leilighet i dette prosjektet må man være medlem av Bate.

FINANSIERINGSMULIGHETER I MØLLEGÅRD 2

Er du usikker på hvordan du skal finansiere kjøpet? I Møllegård 2 har vi ordnet flere gode finansieringsvalg for deg, enten du vil innbetale hele kjøpesummen når du overtar boligen, eller om du vil benytte deg av en kjekk ordning hvor du kan få 20 års avdragsfrihet på fellesgjeld og 30 års nedbetalingstid. Se prislisten foran. Man kan også velge å nedbetale deler av andel fellesgjeld. Du velger selv.

PROSJEKTETBESKRIVELSE/BELIGGENHET:

Møllegård 2 er en del av Møllekvartalet, som består av Mølletårnet og flere lune bygårder. Prosjektet består av 28 leiligheter fra 27m² til 119m². Her finnes leiligheter for enhver smak og behov slik at man får et godt bomiljø på tvers av generasjoner.

AREALANGIVELSE:

BRA: Leiligheter fra str 27 til 119m² ihht arkitekttegninger. Bruksareal (BRA) er det areal som ligger innenfor omsluttete vegger (omsluttete vegger er yttervegger) Arealet inkluderer innvendig bod.
P-ROM: Leiligheter fra ca 26 til 118m² ihht arkitekttegninger. Dette er nettoarealet av rom beregnet

for varig opphold, inkludert delevegger. P-arealet er summen av rom som inngår i P-rom - gang/vindfang/hall, soverom, garderobesrom, bad, vaskerom, kjøkken og stue.

S-ROM: Innvendig bod (evnt skap)

Leilighetene består av 1-3 soverom og byggene består av 7 etasjer.

Da de oppgitte arealene i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført areal.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 25.01.2021.

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.

INNHOOLD:

Det vises til planskisse vedrørende innhold til den enkelte leilighet.

STANDARD:

Det vises til leveransebeskrivelse fra selger.

EIERFORM:

Andel.

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I burettslag eier andelseierne andeler i burettslaget og disse gir andelseierne borettslag til en bestemt leilighet. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for burettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke burettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette. Sikringsordning - Borettslaget vil fra oppstart ha etablert en forsikring som sikrer tap som følge av at en andelssier ikke betaler sine felleskostnader.

BOLIGTYPE:

Prosjektet burettslag, Møllegård 2 burettslag. Borettslaget vil bestå av 28 leiligheter (andeler).

BORETTLAGET:

Når du kjøper en leilighet i et borettslag blir du andelseier i selskapet og får borettslag til leiligheten. Denne er fritt omsettelig til markedspris. Andelseierne eier bygningene og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eks. bygningens behov for utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Vedtektene har bestemmelser om forkjøpsrett og krav til styregodkjenning av ny andelseier.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av borettslagets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

Stipulering av budsjett samt stifting av borettslag anses ikke som eiendomsmegling om omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

INFO OM KJØPS- OG LÅNEVILKÅR:

Totalprisen: Totalprisen på leilighetene består av kontantsum og andel fellesgjeld. Se kolonne i prislisten.
Kontantsum: Utgjør egenkapital og evt privat finansiering og skal innbetales med tillegg av omkostninger.

Andelen av den totale kjøpesummen som blir innskudd vil bli registrert som pant i borettslaget. Dermed vil innskuddet i regnskapet til borettslaget bli registrert som gjeld til andelseierne som først tilbakebetales ved oppløsning av borettslaget og har prioritet bak fellesgjelden. Andel av kjøpesummen som er utover andel fellesgjeld og innskudd vil ikke ha pantessikkerhet i borettslaget.

Borettslaget er ikke stiftet enda og bygge- og finansieringsplanen iht borettslagsloven er ikke ferdig utarbeidet. Det vil bli tinglyst pantessikkerhet for borettslagets innskudd iht. brl §2-11.

Fellesgjeld/felleslån. Finansieres gjennom DNB.

Renteberegning er gjort med 1,59% effektiv rente i prislisten datert 23.02.2021.

- Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen.

- Effektiv rente i tilbud fra DNB pr. 04.12.2020, er 1,59% på felleslånet.

- Løpetiden for felleslånet er 50 år hvorav de 20 første årene er avdragsfritt. Deretter nedbetales felleslånet som annuitet over 30 år med like store kvartalsvise beløp.

- Renter og avdrag på felleslånet betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.

Utbetaling av totalt felleslån kan ta opptil 3 måneder etter innflytting, byggelånsrenten vil ligge til grunn i denne perioden.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt vedta å binde renten.

Lånevilår fellesgjeld: IN-ordning

Selger har på vegne av borettslaget etablert IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjelden) slik at hver enkelt andelseier kan nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld etter eget ønske, og til bestemte tider. For de som velger å ikke ha fellesgjeld, gjør vi oppmerksom på at den fellesgjeld borettslaget tar opp, vil ha sikkerhet i hele eiendommen. Det er legalpant, lovfestet pant for utestående husleie/fellesutgifter i inntil 2 G. Det kan ta opptil 3 mnd. etter innflytting å få opprettet og tinglyst rettsvern for borettslagets fellesgjeld. Andel fellesgjeld kan ikke nedbetales før lånet diskonteres. Nedbetaling av fellesgjeld kan utføres i mars eller september hvert år.

BYGGEMÅTE:

Prosjekteres og utføres iht TEK17.

TOMT:

Tomteareal er på ca: 550kvm. Tomten eies og disponeres av Borettslaget som et fellesareal. Selger ferdigstiller alle uteareal iht. til beskrivelse.

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

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

PARKERING:

Leilighetene selges uten parkeringsplass.

Parkeringsplasser for leilighetene i Møllegård 2 vil bli plassert i parkeringskjeller som oppføres i byggetrinn 3. Hver andelsleilighet i Møllegård 2 har rett til å kjøpe 1 stk. parkeringsplass til kr. 300.000 inkl.mva før parkeringskjeller er ferdigstilt. Parkeringen vil bli organisert gjennom et eget aksjeselskap Mølle parkering AS. Ved kjøp av parkeringsplass vil det inngås egen kjøpsavtale med leveransebeskrivelse direkte med Mølle parkering AS. Parkeringsplass vil med kjøp bli tinglyst til leilighet så snart parkeringsanlegget under byggetrinn 3 er ferdigstilt.

Frem til parkeringskjelleren er ferdigstilt vil det bli tilrettelagt et område for vederlagsfri parkering på eiendommen for de som har inngått egen kjøpsavtale på parkering. Mølle parkering AS vil forestå oppgjør og foreta tinglysning på parkeringsplassene så snart de er ferdigstilt.

Hvis parkeringsplassene er ferdigstilt allerede ved overtakelse av leiligheten vil kjøpesummen for parkeringsplassen være en del av sluttoppgjøret ved overtakelsen av leiligheten som blir bli fakturert av EiendomsMegler 1.

BYGGEÅR:

Se punkt om overtakelse.

PRIS

Boligene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte boliger uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig. Det vises for øvrig til prislisten.

FORSKJØPSRETT:

Det vil være forkjøpsrett iht. borettslagets vedtekter.

BORETT:

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. borettslagsloven § 2-13. En boretter gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første boretter i Borettslaget er overtatt.

OMKOSTNINGER

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Tinglysingsgebyr hjemmelsdokument p.t. kr 480,-
- Tinglysingsgebyr for hvert pantdokument p.t. kr 480,-
- Andelsinnskudd kr. 5.000,-

Total omkostninger utgjør kr. 5.960,- (årskontingent og innmelding i BATE er ikke inkludert)

- Kostnader til innmelding i BATE pr. kjøper kr.300,-
- Årskontingent i BATE etter innmeldingsåret er kr. 300,- pr år

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer.

Omkostning pr. bolig fremgår av prislisten.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper skal innbetale kr 100 000,- ved kontraktinngåelse.

Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med Bustadoppføringslova §12

All innbetaling er å anse som depositum iht.

Bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter

Bustadoppføringsloven § 47, da vilbeløpet anses som forskudd.

Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.

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

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er rammegodkjent av Sandnes kommune.

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

SELGERS FORBEHOLD

Selgers tar forbehold om følgende:

- offentlig godkjenning av prosjektet blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller den enkelte bolig.
- at det selges 40 % av borettslagets samlede verdi (kr 49.952.000).

Selgers forbehold skal være avklart innen 1. kvartal 2022.

Når endelig offentlig godkjenning foreligger kan selger selv velge å frafalle forbehold om solgt verdi av borettslagets samlede verdi innen ovennevnte frist.

Forsinket levering.

Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av koronaviruset kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.

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.

I dag er det stor etterspørsel etter trelast i kombinasjon med utfordrende tømmertilgang i mange land. Grunnen til situasjonen er oppståtte er komplisert og sammensatt av ulike faktorer som økt etterspørsel og billeangrep. Den internasjonale råvareproduksjonen har også fått konsekvenser for Norge og skaper en usikkerhet om produsentene greier å forsyne markedet med nok material. Utbygger tar forbehold om at utfordringer med å skaffe materialer kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.

Salgsoppgaven er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

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

OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 650 kalenderdager etter at

- a) Selgers forbehold er bortfalt
- b) forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren 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, jfr. Bustadoppføringslova §18.

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

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 overdragelsen av boretten ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti.

Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligens driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstillelse dato.

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.

Når prosjektet er igangsatt vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Det gjøres oppmerksom på at selgers frister for tilvalg og endringer kan være utgått på avtaletidspunktet. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i sitt kjøpetilbud dersom det er en forutsetning å kunne gjøre endringer på selgers leveranse.

STIPULERTE FELLESKOSTNADER:

Felleskostnadene for første driftsår er beregnet til ca kr 30,-. Se budsjett/prisliste, konf megler.

Felleskostnader skal dekke borettslagets ordinære driftsutgifter, og avhenger av ytelsen borettslaget rekvirerer. Felleskostnadene skal blant annet dekke forsikring av bygningene, lys og evt. varme i fellesarealer, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift av heiser, kommunale avgifter, eiendomsskatt og andre driftskostnader. Kostnader til drift og vedlikehold av borettslagets fellesarealer påhviler andelseierne i fellesskap. Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader på usolgte boliger.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnader forbundet med oppvarming av boligen og forbruk av fjernvarme fra Lyse
- Innboforsikring for den enkelte andelseier
- TV/internett leveres av Altibox med "Full frihet"- pakke, som vil si at hver boenhet velger selv tjenestene som skal leveres og kostnadene
- Smartly leverer energimåler til automatisk avlesning av forbruk av fjernvarme. Tjenesten koster kr.99,- pr. mnd

FELLESAREAL/UTOMHUSAREALER

Ved overtakelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Gjennomgang av fellesarealer vil bli gjennomført med borettslagets/sameiets styre etter overtakelse av boligene. Kjøper aksepterer at borettslagets styre skal representere alle andelseierne ved gjennomgang av fellesarealene.

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. 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 ferdigstillingen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjensår for å få ferdigattest.

VELFORENING

Pliktig medlemskap i sameiet Møllekvartalet felles, som er felles for boligprosjektet Møllekvartalet.

Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/sameie/borettslag.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets/borettslagets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

VEDTEKTER:

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslaget. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Endring i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitt stemmer jf. brl §7-11 (3). Vedtektene er vedlagt.

REGULERINGSFORHOLD

Boligen ligger i et område regulert til bolig/næring.

Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

HEFTELSE/SERVITUTTER

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettsshaverne for bl.a felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst hjemmelsdokumentet uten andre heftelser enn de som er avtalt følger med i handelen.

28.08.2019 - Dokumentnr: 995555 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Sr-Eiendom AS
Org.nr: 958 427 700

17.11.1938 - Dokumentnr: 4163 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:111 Bnr:350

02.03.2018 - Dokumentnr: 495681 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1108 Gnr:111 Bnr:339
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1108 Gnr:111 Bnr:341
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1108 Gnr:111 Bnr:343
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1108 Gnr:111 Bnr:347
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1108 Gnr:111 Bnr:814
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1108 Gnr:111 Bnr:816

01.01.2020 - Dokumentnr: 253533 - Omnummerering ved kommuneendring
01/01-2020 tidligere: Knr:1102 Gnr:111 Bnr:340

Ingen pengeheftelser følger boligen ved salg

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og boligen samt drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

Fra hovedbølet som eiendommen og boligen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler.

AVBESTILLING

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

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstill

plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

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 entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr.

Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen (kontantsum+ andel fellesgjeld) skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

Det forutsettes at andelen overdras på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av boligen til seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

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

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

Selger har ikke energimerket bygningen enda da det som kjent er tidlig i prosjekteringsfasen. Karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredsstillter byggeforskriften i dag, vil normalt få C eller D. 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.

OPPVARMING

Leilighetene forsynes med varmtvann som leveres fra Lyse. Oppvarming vil være basert på vannbåren varme med radioator i stue. Vannbåren gulvvarme på bad.

ADGANG TIL UTLEIE

Ref. borettslagets vedtekter.

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier har bebodd eiendommen i ett år.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper.

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene. Formuesverdi fastsettes av ligningskontor etter ferdigstillelse.

Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig.

Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

VEL VANN OG AVLØP

Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 50.000,-. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og

illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

DETALJPROSJEKTERING:

På salgstidspunktet er prosjektet ikke ferdig detaljprosjektert. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bod plasseringer, justeringer i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/føringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Generelt er himling i bod/entre/hall nedsenket for å skjule tekniske anlegg/føringer.

Justeringer som beskrevet over berettiger ikke endring av kjøpesummen så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker boligen negativt mht. rom, funksjon og kvaliteter. Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger endring av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Plantegningene er i skalert målestokk. De må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme.

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav i Norsk Standard NS3420 3, utgave etter NBI-byggdetaljblad «520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige overflate for utførelse». Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt/prisliste, 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 dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

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 "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig 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 mistenkkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve kontrakten.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57 andre ledd.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE:

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Se for øvrig rettleddning på kjøpsbekreftelsen.

TVISTER

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting.

FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig 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 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.

VEDLEGG

Tegninger datert 25.01.2021
Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt 18.04.2016
siste endring 02.09.2019
Grunnkart datert 04.05.2018
Leveransebeskrivelse datert 27.01.2021
Romskjema datert 26.01.2021
Utenomhusplan datert 30.09.2019
Grunnbok datert 18.02.2021
Bustadoppføringslova
Utkast til vedtekter for Borettslag Møllegård 2
Utkast til vedtekter Sameiet Møllekvartalet Felles
Budsjettforslag for Borettslag Møllegård 2

OPPDRAKSANSVARLIG

Jan Einar Thesen
Regionsjef Sandnes / EiendomsMegler MNEF
Telefon: 917 03 533
E-post: jan.einar.thesen@em1sr.no

Oppdragsnummer: 2301205028
Oppdatert dato: 04.06.2021.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 2301205028 / Megler: Jan Einar Thesen

Adresse: Møllekvartalet - St. Olavs gt. 4 og 6

Gnr: 111

Bolig/leilighet nr.: _____

Prospekt oppdatert: 21.05.2021

Kjøpesum iht. prisliste kr: _____ Skriver kr: _____00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven og/eller prislisten. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.)

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN

Lån i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ e-post _____ tlf _____ kr _____

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: ja nei

Jeg/vi ønsker en verdivudering fra EiendomsMegler 1: ja nei

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Kjøper er ansvarlig for å forelegge finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918

UNDERTEGNEDE 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

Undertegnede 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

UNDERTEGNEDE 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift: _____

Undertegnede 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



Jan Einar Thesen

917 03 533

jan.einar.thesen@em1sr.no



Hege Kyllingstad Dahl

906 29 169

hege.kyllingstad.dahl@em1sr.no

Utbygger:
MØLLE BOLIG AS

EiendomsMegler 1 Sandnes, Elvegaten 23, 4306
SANDNES
Org. nr. 985 823 480
Telefon: 915 02 070
Oppdragsnr: 2301205028

EiendomsMegler **1**