



Notar Nybygg

Langgata 90-92

notar



Espen Øverås
Eiendomsmegler / Partner
eo@notar.no
484 34 848

notar

Langgata Pluss – Perfekt for førstegangskjøper eller utleie * Ferdigstilles sommeren 2027

Langgata Pluss – Et attraktivt boligprosjekt i Sandnes sentrum.

Her bor man i urbane omgivelser, i et veletablert og spennende nabolag.

Eiere får tilgang til flotte fellesarealer, og leiligheten har kort vei alt av fasiliteter og servicetilbud i hverdagen.

Gode kollektive forbindelser med både tog og buss.

Boligen kan vise til en rekke innvendige kvaliteter, og en nøyе gjennomtenkt planløsning.

Felles takterrasse på toppen av bygget, og pent opparbeidede fellesarealer mellom byggene og i bakkant.

* Markterrasse på 7,8 kvm.

* Ekstern bod på 2,5 kvm.

* Mulighet for kjøp av parkeringsplass.

* Porttelefon, heis, sykkelparkering.

* Felles vaskerom i underetasjen.

* Felles drivhus.

* Kjøkken og baderomsinnredning i flere fargevalg, uten pristillegg.

* Mot pristillegg er det mulig å gjøre flere tilpasninger etter egne ønsker.

Leiligheten kan forventes klar for innflytning sommeren 2027.



Om prosjektet

ADRESSE

Langgata 90-92

POSTNUMMER

4306

POSTSTED

Sandnes

KOMMUNE

Sandnes

KOMMUNENUMMER

1108

MATRIKKE

Gårdsnummer 111, bruksnummer 495Gårdsnummer 111, bruksnummer 497

Prosjektet

HJEMMESIDE

<https://profil.nabolag.no/4670641>

OM PROSJEKTET

Langgata Pluss - Et attraktivt boligprosjekt i Sandnes sentrum.

Her bor man i urbane omgivelser, i et veletablert og spennende nabolag.

Eiere får tilgang til flotte fellesarealer, og leiligheten har kort vei alt av

fasiliteter og servicetilbud i hverdagen.

Gode kollektive forbindelser med både tog og buss.

Boligen kan vise til en rekke innvendige kvaliteter, og en nøye gjennomtenkt planløsning.

Felles takterrasse på toppen av bygget, og pent opparbeidede fellesarealer mellom byggene og i bakkant.

Kort oppsummert:

- * Markterrasse på 7,8 kvm.

- * Ekstern bod på 2,5 kvm.

- * Mulighet for kjøp av parkeringsplass.

- * Porttelefon, heis, sykkelparkering.

- * Felles vaskerom i underetasjen.

- * Felles drivhus.

- * Kjøkken og baderomsinnredning i flere fargevalg, uten pristillegg.

- * Mot pristillegg er det mulig å gjøre flere tilpasninger etter egne ønsker.

Leiligheten kan forventes klar for innflytning sommeren 2027.

FREMDRIFTPLAN OG FERDISTILLELSE

Byggeprosessen har startet opp.

Overtakelsesperioden er mai-juli 2027

Endelig overtakelsestidspunkt med dato og klokkeslett blir fastsatt av selger med minst 7 dagers varsel.

Selger vil også sende skriftlig innkalling til kjøper om en forhåndsbefaring som ca. 1 - 4 uker før ferdigbefaring og overleveringstidspunkt.

Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Ved overtagelse foretas en felles befaring av Eiendommen hvor både kjøper og selger deltar.

Dersom noen av partene krever det, skal en representant fra entreprenør være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, som Selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan.

For øvrig henvises det til Buofl. §§ 10 og 11.

Selger har ansvar for å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på Eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelse. Midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse.

Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøper.

Forhåndsbefaring:

Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring ca to uker før overlevering hvor Eiendommen besiktiges av Selger og kjøper i fellesskap, og



eventuelt sammen med entreprenøren. Eiendommen skal overtas ved overtagelsesforretning.

Kontrollbefaring/ 1 års befaring:

Hver av partene har rett til om lagt ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av Eiendommen, jfl Buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter Selger å utbedre innen rimelig tid.

FDV:

Hver kjøper vil ved overtakelse får tildelt dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlige for de forskjellige arbeider/produkter (FDV-dokumentasjon).

Utvask:

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort. dvs. industrivasket. Egenvask må påregnes

Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelsen av boligen fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen og i området for øvrig; herunder regulerings-området (se plan).

Dette gjelder blant annet arbeider med ferdigstillelse av utomhusarealer, ferdigstillelse av øvrige boliger/prosjekter, ferdigstillelse av fellesarealer, infrastruktur og tekniske installasjoner etc.

Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Det må følgelig påregnes ulemper i form av støv/støy mv. som følge av dette. 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 tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Fellesarealene vil, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt og ferdigbefaring for disse arealene avholdt etter overtakelse av leilighetene, uten at kjøper kan nekte ferdigbefaring eller gjøre gjeldende andre beføyelser.

Kjøper aksepterer at selger ved eventuelle uferdige uteområder og fellesarealer stiller bankgaranti for restarbeidene, og at slik garantistillelse avskjærer retten for kjøper til å gjøre tilbakehold i kjøpesum for samme

forhold.

FORBEHOLD FRA UTBYGGER

Utbygger tar ingen forbehold.

GENERELL ORIENTERING

* Fast pris, ingen indeksregulering.

* Du betaler kun 100.000,- ved kontrakt og resten ved overtakelse.

Bebyggelsen

BOLIGTYPE

Eierseskjøn, herunder salg av kontraktsposisjon.

AREAL FRA - TIL

BRA - i: 32.7 - 33 m²

BRA - e: 2.5 - 2.5 m²

TEKNISK BESKRIVELSE

Konstruksjon

Bygningen utføres i henhold til teknisk forskrift (TEK) av 2017.

Garasjeanlegget utføres i betong. Leilighetene fabrikkbygges og kompletteres deretter på byggeplass, og dette vil i enkelte leiligheter gi synlige overgangslister i tak, vegger og gulv.

Alternativt vil leilighetene bli plassbygget. Innvendige flater er av gips og utvendige flater er av trekledning, teglkledning, fasadeplater, spiler, og betong.

Tak over boliger og parkeringsområde tekkes med membraner tilegnet formålet.

Ventilasjon

Leilighetene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Det leveres eget luftbehandlingsaggregat for hver leilighet. Friskluft føres til stue og soverom, mens avtrekk vanligvis gjøres fra kjøkken og bad.

Det leveres kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Brannsikring

Bygningene brannsikres etter forskriftenes krav. Alle boligene har sprinkler,

og røykvarslere er tilkoblet felles alarmsentral.

FELLESAREAL I BYGG

I underetasjen leveres det et vaskeri med utslagsvask, vaskemaskiner og tørketromler til felles bruk.

Strømkostnadene til vaskeriet dekkes av felleskostnadene.

Fra parkeringsetasjen er det adkomst via heis og trapp til alle boligetasjene. Fra heis og trapp på hver etasje er det svalgang fram til leilighetens inngangsdør.

Utomhus

Det er romslige utearealer i et indre gårdsrom med beplantning, drivhus og vannspeil.

Lekeplass

Det er tilrettelagt for lek i gårdsrommet, samt at det etableres offentlig lekeplass i kvartalet.

Tomt

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Prosjektet er planlagt oppført på eiendommene gnr. 111 bnr. 495/ 497 i Sandnes kommune som ligger i byens gågate; Langgata.

Tomtearealet antas å ville bli ca. 1.950 m².

Det kan komme tillegg av tilstøtende eller utenforliggende parseller med friarealer o.l. som øker det totale tomtearealet.

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

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

Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter.

TOMTETYPE OG TOMTEAREAL

Eiet

Tomteareal 1950kvm

Standard

KJØKKEN

Kjøkkenfronter leveres som standard i hvit slett utførelse med takhøye overskap og med mørk grå laminat benkeplate. Ved kjøp av leilighet før produksjon starter, gis det mulighet for valg av andre alternative fronter på kjøkkeninnredningen (5 andre fargevalg), og andre alternative benkeplater mot et tillegg i prisen.

BAD

Leveres i hvit slett utførelse. Dusjvegger er i glass. For øvrig leveres toaletter vegghengte for enkelt renhold. Cisterne vil bli levert innebygget eller vegghengt. Ved kjøp av leilighet før produksjon starter, gis det mulighet for valg av andre alternative fronter på baderomsinnredningen (5 andre fargevalg).

GARDEROBE-FASILITETER

Det er avsatt plass til 1 løpemeter med skap per seng.

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Sameiebrøk:

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Viser forøvrig til Eierseksjonsloven § 29.

Forbehold om pantefraskjold:

Det tas forbehold om pantetavers salgssamtykke. Partene er innforstått med

at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

KABELTV/BREDBÅND/TELEFONI

TV/internett tilkobling som er estimert til kr 99 pr mnd pr enhet. Eier velger selv abb. utover dette.

TILVALG OG ENDRINGER

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, ellers som forsinker prosjektets samlede fremdrift.

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.
- Selger skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen når kjøpstilbudet aksepteres.

Selger er ansvarlig for prising av tilvalg. Pris beregnes etter netto innkjøpspris til selger med et påslag på 15%. Ved eventuelt fratrekk avregnes netto pris til selger.

Påslag dekker økte garantikostnader, merarbeid i forhold til logistikk,

prosjektering, eventuelt ekstra svinn og økt risiko.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen når kjøpstilbudet aksepteres.

Selger gjør oppmerksom på at tilvalgsprosessen kan bli overtatt av utførende entreprenør, og at oppgjør gjøres direkte mellom kjøper og entreprenør.

Underleverandørers eventuelle kampanjer kan ikke benyttes ved tilvalg/ endringer.

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings -og tilleggsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Da prosjektet og prisene er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og i stor grad ved serieproduksjon, bør kjøper velge fra en tilvalgsmeny som utarbeides fra selger/entreprenør. Dette er en fravikelse av normalordningen. Til orientering opplyses det at bustadoppføringslovas §9, 2. avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre til ulemper for entreprenør/selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse. Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede endringer, vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til eiendomsmeglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille forskuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører.

Endringsavtaler skal være skriftlige og tilvalg prises etter kjøpstilbud er akseptert.

Oppvarming

OPPVARMING

Bygningsmassen vil bli oppvarmet elektrisk og med vannbåren varme i radiator eller viftekonvektor.

Det blir gulvvarme i badegulvene.

ENERGIMERKING

Boligene vil oppfylle dagens byggeforskrifter i forhold til energibruk, og få en energiattest ved ferdigstillelse.

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 tilfredsstiller 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.

RADONMÅLING

Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt. Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktsperre.

Parkering og garasje

GARASJE/PARKERING

Under boligbyggene er det en underetasje med parkerings- og næringsareal, samt sportsboder og felles vaskerom for leilighetene.

Det er mulighet for å kjøpe parkeringsplass her.

Parkering koster 390.000,- pr stk.

BODER

Leiligheten vil få en bod i arealet som nevnt ovenfor.

Denne er på 2,5 kvm.

ORGANISASJONSFORM

Sameie.

Selger har på vegne av sameie anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale første året.

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

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstilling/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal hovedsakelig fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Det skal etableres et eierseksjonssameie som skal ivareta felles interesser, fellesarealer og fellesanlegg av enhver art.

Ved overtakelse av de respektive seksjonene, blir kjøperne sameier iht. Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Enhver sameier plikter å følge eierseksjonsloven og til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet.

Det er utarbeidet utkast til sameievedtekter.

Utkastet til vedtekter aksepteres av kjøper slik de foreligger; dog med de forbehold om enkelte endringer som kommer frem av utkastet og evt. andre nødvendige endringer jfr. blant

annet forbehold om organisering inntatt i salgsbeskrivelsen her.

Evt. øvrige endringer av vedtektene kan fremmes på senere årsmøter iht. bestemmelser i vedtektene og eierseksjonsloven.

Selger eller forretningsfører skal innkalle kjøperne til et orienteringsmøte ca. 1 måned før ferdigstilling.

På orienteringsmøte skal det velges et foreløpig styre blant kjøperne som innkalles til overtakelse av sameiets fellesarealer.

Sameiets fellesarealer skal overtas før overtakelse av leilighetene.

Kjøper akseptere at sameiestyre representerer samtlige kjøpere i forbindelse med overtakelse av fellesarealene.

Kjøper akseptere likeledes at alle fellesarealer er å anse som overtatt av sameiet på det tidspunkt den første leilighet overleveres.

FORRETNINGSFØRER

Bate Boligbyggelag

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

Det gjøres oppmerksom på at dette er utkast, og ikke endelige vedtekter.

Økonomi

PRIS FRA - TIL

Kr. 0 - kr. 3 340 000

OMKOSTNINGER FRA - TIL

Kr. 39 500 - kr. 39 500

TOTALPRIS FRA - TIL

Kr. 3 379 500 - kr. 3 379 500

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger med kr. 39.500,- til dekning av blant annet seksjonering av eiendommen, stiftelse/etablering av boligsameiet, kommunale plan- og søkegebyrer, andel av dokumentavgift, tinglysingsgebyr skjøte og 1 pantobligasjon, takstmann til overtagelsesbefaring, bygg vask, tilkobling strøm, tilkobling vann/avløp og lignende kostnader

De reelle omkostningene for hver av postene vil fremkomme når de er fastsatt.

Pr dags dato er oppsettet som følger:

4309,- Dokumentavgift

545,- Tinglysingsgebyr pantedokument

545,- Tinglysingsgebyr skjøte

34 101,- Øvrige omkostninger/kostnader.

Det må påregnes at det ved innflytting må betales inntil 3 måneder forskudd på månedlige felleskostnader, for å etablere tilfredsstillende likviditet i sameiet i en igangsettingsfase av driften

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige gebyrer og avgifter, herunder tinglysingsgebyrer og merverdiavgift.

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

STIPULERTE FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader fastsettes av sameiet, og dekker sameiets felleskostnader.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Etter ferdigstillelse plikter selger å betale felleskostnader på usolgte leiligheter.

Felleskostnadene antas å bli ca kr 32 pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forsikring av bygg, kommunale avgifter og andre driftskostnader.

Det tas forbehold om at kostnadene kun er stipulerte og basert på erfaringstall.

Kommunale avgifter blir fakturert direkte av kommunen.

Feks vil leilighet på 33 kvm uten parkering:

1056,- (32 kr pr kvm BRA)

99,- Tilkobling tv/internett

1155,- pr mnd. Se for øvrig vedlagt budsjett.

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune 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/kommunale avgifter kan rettes til kommunen.

VELFORENING

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av.

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

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

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

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/

tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

Utleie

ADGANG TIL Utleie

Kjøper står fritt til å benytte den aktuelle delen av boligen til eget bruk eller utleie.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Selger

Plenum Eiendom AS

Utbygger og selger av hovedkontrakt: Langgata Pluss AS.

Langgata Pluss har kjøpt tomten av Eiendomsgruppen AS, som fortsatt er hjemmelshaver..

Megler

KONTAKTPERSON

Espen Øverås

Eiendomsmegler / Partner

eo@notar.no

Tlf: 484 34 848

AVDELING

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS, Madlaveien 10

4010 STAVANGER

Tlf: 518 49 800

Kjøps- og salgsbetingelser – Salg av kontraktsposisjon etter Bustadoppføringslova

BETALINGSBETINGELSER

Dette er en formidling av kontraktsposisjon der kjøper 2 trer inn i kontrakt til kjøper 1.

Opprinnelig kjøpesum iht kontrakt med utbygger er kr. 2.990.000,- + omkostninger. Ny kjøper plikter å sette seg inn i opprinnelig kontrakt med utbygger og overtar betalingsvilkårene som fremgår av hovedkontrakten.

Kjøper skal innbetale kr. 100.000,- ved kontraktinngåelse ved kontraktsinngåelse med kjøper 1.

Det vil bli utsendt faktura fra Notar i samsvar med bustadoppføringslova §12. Depositum/Forskuddet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet.

All innbetaling er å anse som depositum iht. bustadoppføringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter bustadoppføringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse.

Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12.

Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning. Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntreffer. Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.

Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr.

overtakelsesdato. Resterende beløp av kontraktsum + kjøpesum av kontraktsposisjon inkl. omkostninger 5 dager før overtagelse. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Det gjøres oppmerksom på at transport av kjøpekontrakt og lovpålagte garantier er betinget av samtykke fra utbygger og garantist, jfr hovedkontrakten.

Garantier etter bustadoppføringslova §12 og §47 er ikke begrenset til opprinnelig kjøpesum iht hovedkontrakt. Kontraktsposisjon selges iht bustadoppføringsloven. Iht. Bustadoppføringslova plikter utbygger å stille garanti fom sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter original kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av original kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5% og står 5 år etter overtagelsen.

Forsinkes betalingen med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta et dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

AVBESTILLING

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. §§ 52-54 etter at bindene avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJONER

Videresalg av kontrakt – salg av kontraktsposisjon – før overtagelse krever utbyggers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og utbygger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke.

Herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde

endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av utbygger/selger.

Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer for seksjonen.

Selger kan på fritt grunnlag avslå forespørsel om transport/videresalg av kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 måned før overtagelse.

Ved videresalg skal selgers formular for transport benyttes.

Selger skal godkjenne kontraktsalg og kjøper skal betale et administrasjonsgebyr på kr. 50.000,- inkl. mva. til selger og kr. 45.000,- inkl. mva. til Notar Stavanger.

I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler.

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.

Eiendommen

EIERFORM

Eierseksjon

REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, friareal og næring.

Noen eiendommer er også uregulert, samt at andre eiendommer er regulert til offentlig bebyggelse.

Kopi av reguleringsplan ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommen er detaljregulert.

VEI, VANN OG AVLØP/INFORMASJON VANNAVGIFT

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for sameiets regning.

For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

TINGLYSTE BESTEMMELSER OG RETTIGHETER

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

02.01.1956 - Dokumentnr: 900017 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1102 Gnr:111 Bnr:493

01.01.2020 - Dokumentnr: 1755746 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:111 Bnr:495

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

LEGALPANT

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Vilkår og bestemmelser

LOVANVENDELSE

Salget følger Bustadoppføringslova:

Dette innebærer at selger må stille garanti, eller tilsvarende fra finansinstitusjon, til kjøper for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 12. Frem til overtakelse skal garantien være på 3% av vederlaget.

Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5 % av vederlaget.

Videre er selger forpliktet til å stille garantier for evt. delinnbetalinger fra kjøper, iht. buofl, § 47.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler.

Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges

inn.

Arealer:

Alle arealer i denne presentasjon er målt på byggetegninger. Selger tar derfor forbehold om at arealer kan bli noe endret. Det gjøres oppmerksom på at prospektet er utarbeidet før detaljprosjekteringen er gjennomført, slik at det kan være avvik på fasadeuttrykk, illustrasjonsmaterieill og plantegninger iht. endelig leveranse.

AREALBEREGNINGER

Arealene er hentet fra byggetegninger fra utbygger.

Arealer på tegninger, selv om disse er angitt med desimaler, er omtrentlig angitt og arealavvik kan forekomme.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtakelse av boligen.

Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger skal overtagelsen utsettes frem til dette er på plass. Det er selger/utbyggers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen, selv etter at boligen er overlevert kjøper. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ofte kan foreligge noe tid etter overtakelse, og blant annet avhenger av årstid for opparbeidelse av uteareal og endelig ferdigstillelse av felles infrastruktur. Det må påregnes at det vil pågå byggearbeider på fellesarealene og i enhetene som ikke er ferdigstilt i forbindelse med prosjektet.

BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter

avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Øvrig info

VIKTIG INFORMASJON

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

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 tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Det tas forbehold om at det ikke er hylleplass over kjøkkeninnregning, på grunn av føringsveier for ventilasjon.

Plassering av oppvaskkum, stekeplater og lignende i kjøkkeninnredning på salgstegninger er ikke endelige og kan bli endret i forbindelse med tekniske føringer og detaljprosjektering.

Det leveres ikke sykkelstativer, men det er avsatt arealer til sykkelstativer eller annen sykkelparkering.

Det leveres ikke løse utemøbler på fellesarealer utover det som følger av offentlige krav.

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.

Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer.

Alle utvendige illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, samt fasader og utvendige løsninger.

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 og romskjema ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Det opplyses at enkelte brannvindu på soverom ikke er åpningsbare.

Det vil for slike rom etableres lufteluke (ikke ventil) for forskriftsmessig utlufting av rommet. Type Securo lufteluke eller tilsvarende.

Det tas forbehold om at sameiet/sameierne vil kunne bli sameiere av deler av omkringliggende eiendommer som ikke omfattes av boligprosjektets eiendom (fellesarealer for hele området).

Dette vil typisk kunne være veg, lekeareal, grøntareal etc. Uavhengig av organisering og eiendomsrett til disse arealene, må sameiet/sameierne påregne å måtte besørge og bekoste drift- og vedlikehold av slike fellesarealer i området. Dette kan være arealer til lekeplass og gatetun på oppside innenfor reguleringsplanens avgrensning.

Sameiet er forpliktet til å ha serviceavtaler på fellesarealer på slike forhold som port, felles ventilasjon, alarmer, varmesentral, sprinkleranlegg, heis, lys, kontroll av tak, renner og nedløp samt dører og vinduer i minst 5 år etter overtakelse. Kjøper må påregne at selger inngår forhåndsavtaler til

markedsmessige vilkår med inntil 5 års bindingstid på Kabel-TV og internett, service heis og sprinkler, lås og adgangskontroll for dører og porter og lignende.

For parkeringsanlegget må det påregnes at selger inngår forhåndsavtale med leverandør av lading for el-biler med inntil 7 års bindingstid.

Sameiet må bekoste eventuelle framtidige kostnader til utkjøp eller bytte av leverandører.

OPPDRAKSNUMMER

Oppdragsnummer 12-1027/26

SALGSOPPGAVEDATO

Sist oppdatert: 17.06.2026

MEGLERS VEDERLAG

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

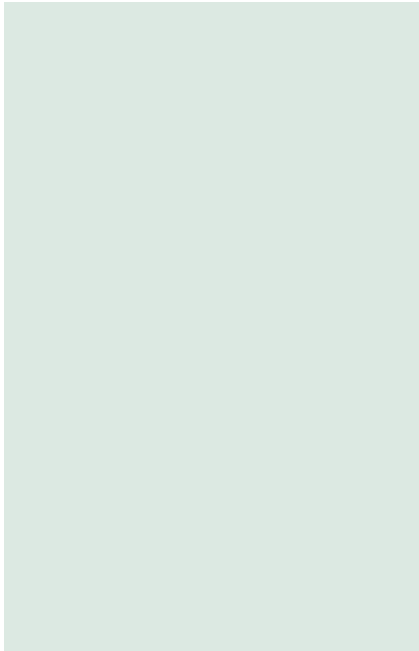
Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.

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 skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av boligen til seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

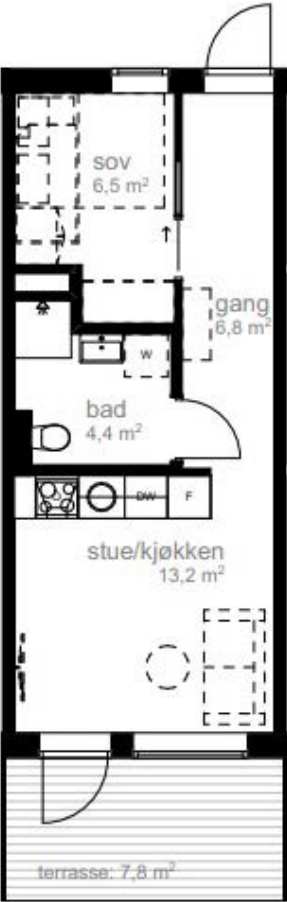




Plantegning

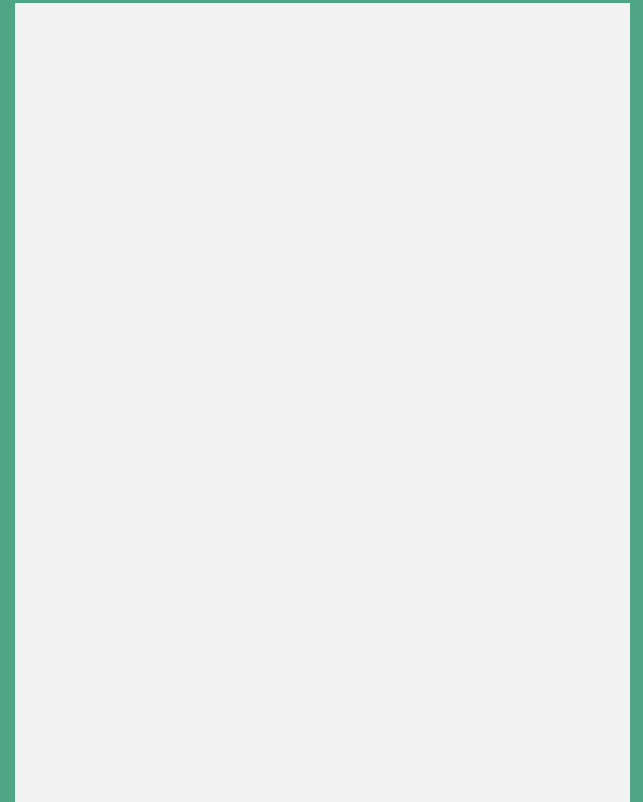
105
ns

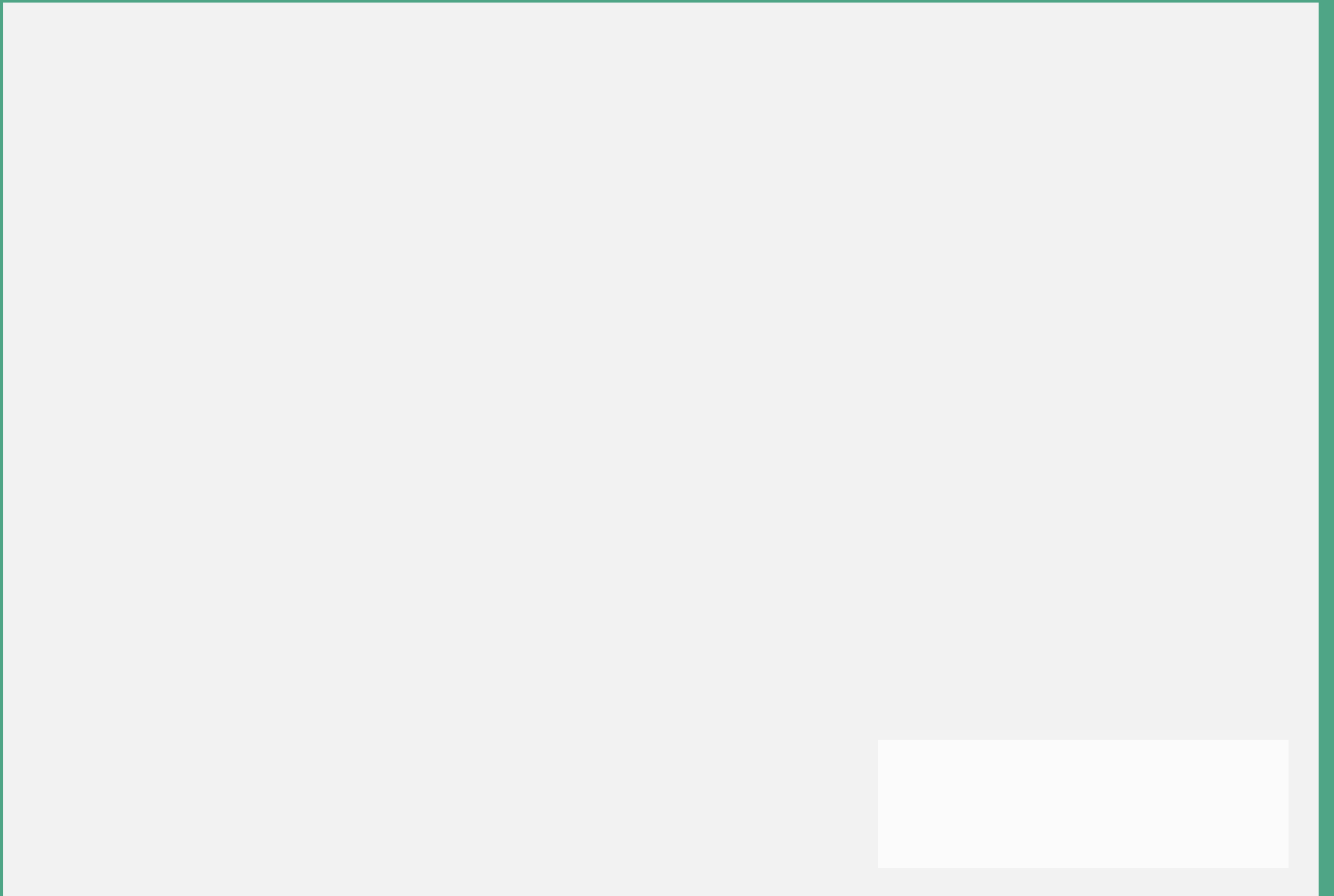
i: 32,7 m²
e: 2,5 m²
35,2 m²



1. etasje 1:100

Levende nabolag





Kjøpetilbud på Langgata 90-92

Langgata 90-92, 4306 SANDNES, gnr. 111, bnr. 495 og 497 i Sandnes kommune.

notar

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum ihht. prislister kr:

Beløp med bokstaver:

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave/prislister. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.

Eventuelle forbehold:

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i v/ tlf kr

Lån i v/ tlf kr

Egenkapital i v/ tlf kr

Finansiering kr Bekreftet av Dato/kl.

Egenkapital består av salg ☐ av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislister. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. 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.

Budgivere

Navn:

Navn:

Personnr.:

Personnr.:

Adresse:

Adresse:

Tlf:

Tlf:

E-post:

E-post:

Sted, dato:

Sted, dato:

Signatur:

Signatur:



Veien til et nytt hjem

Å kjøpe en helt ny bolig kan være både utfordrende og spennende. Vi guider deg trygt fra kontrakt til ferdig bolig.

notar