

Nøkkelinformasjon selveierleiligheter i prosjektet Bystranda Blå

Selger:

Bystranda Blå AS org.nr. 993 356 905

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Entreprenør/Totalentreprenør:

AF Kruse og BRG Entreprenør

Adresser:

Boligene vil bli oppført på adressen Tangen/Batterigata. Leilighetene kan få tildelt ny adresse når bygningene er ferdig oppført.

Beskrivelse av prosjektet:

248 prosjekterte selveierleiligheter beliggende i 4 forskjellige bygg. 1. byggetrinn består av 121 leiligheter + ca. 300 m² fellesarealer for hele prosjektet. (omfang av fellesarealer er benevnt i eget avsnitt), og i underetasjen blir det boder tilknyttet leilighetene samt parkeringsplasser. 2. byggetrinn består av 126 leiligheter. Byggene blir organisert som et eierseksjons sameie. Ett boligsameie for alle 4 byggene.

Matrikelnummer:

Prosjektet ligger i dag på gnr/bnr: 150/1717, 1822 og 1824 i Kristiansand kommune. Før overtakelse vil selger gjøre de nødvendige sammenføringer/fradelinger og prosjektet vil få et gnr/bnr. Eiendommen vil seksjoneres etter lov 16.juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og leilighetene tildeles så seksjonsnummer.

Tomteareal:

Arealet på tomten kan ikke opplyses eksakt enda, da eiendommen ikke er endelig fradelt og oppmålt. Estimert areal vil være ca. 12.000 m².

Beskaffenhet:

Tomten leveres parkmessig opparbeidet med vannspeil, plen, prydbusker, bed og øvrig beplantning. Se utomhusplan for detaljer.

Areal boliger:

Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgaven og i prisliste, er angitt som Bruksareal (BRA). BRA er det areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes også areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2012).

Primærrom (P-rom) er primærrommenes nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom med omsluttende vegger. Arkitekt har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom, på samme måte som i BRA.

Energimerking:

Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstilling. Normalt påregnes i energiklasse B, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse:

Det vil foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse kan kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

Parkering:

P-plass kan kjøpes for kr. 340.000,- som kommer i tillegg til leilighetsprisen. Parkeringsplasser vil bli knyttet til de seksjoner som har kjøpt parkeringsplass som tilleggsdel til den enkelte leilighetsseksjon med det forbehold om at Kristiansand kommune godkjenner det. Alternativt gjennom vedtektene og da blir kjeller fellesareal. Det gjøres oppmerksom på at en slik tilknytning kan gjøres for inntil 30 år i henhold til eierseksjonsloven. Det gjøres videre oppmerksom på at vedtektene kan endres ved kvalifisert flertall (2/3 deler) på årsmøte.

Sportsboder vil bli tilknyttet til seksjonene på samme måte som for parkeringsplassene. Alle leilighetene vil få tildelt 1 sportsbod som er inklusiv i kjøpesummen for leiligheten. Størrelsen på sportsbodene kan variere noe, jfr. krav nevnt i byggeteknisk forskrift (TEK-17).

Arkitekt i samarbeid med selger forbeholder seg retten til å organisere parkeringsplasser og boder på den måten som finnes mest hensiktsmessig før overtakelse. Eventuelle overskuddsplasser skal tilhøre selger, som fritt kan omsette eller leie ut disse.

Det vil være handicapplasser tilgjengelige i bolig-sameiet ihht. offentlige krav. Disse tildeles beboere som har behov for det, dersom de har kjøpt p-plass. De beboerne som eventuelt får tildelt HC-plass, forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass, dersom styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen til beboer med offentlig dokumentert behov for HC-plass.

Fellesarealer:

Det er avsatt ca. 300 m² til fellesarealer for hele sameie. Vil inneholde resepsjon, selskapslokale, kjøkken, anretning, bibliotek, trimrom og 2 gjestehybler. Selger vil opprette serviceavtale mellom Bystranda Blå sameie og en driver av fellesarealene før innflytting.

Nøkkelinformasjon selveierleiligheter i prosjektet Bystranda Blå

Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser:

Reguleringsplan og bestemmelser, Planidentifikasjon 891 for Tangen. Ny detaljreguleringsplan/bestemmelser for denne eiendom vedtatt i Bystyret den 23.05.2018.

Vei, vann og avløp:

Offentlig vei, vann, og kloakk

Konsesjon:

Ikke konsesjonspliktig

Utleie:

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne. Ved utleie skal styret i sameiet varsles slik at styret er oppdatert til en hver tid over hvem som bebor den enkelte seksjon.

Organisering:

Boligene organiseres som et sameie etter eierseksjonsloven. Det er utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.

Vedtekter:

Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Dokumentet er vedlegg til prospektet.

Betalingsbetingelser:

100.000,- av kjøpesummen innbetales som forskudd 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkost-

ninger betales etter regning før overtagelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Selger vil stille garantier i henhold til bustadoppføringslovas § 47 for det til enhver tid innbetalte beløp. Forskuddet tilfaller selger fra det tidspunkt § 47 er stilt. Forsinket betaling med mer enn 21 dager før beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg.

Omkostninger:

Ved kjøp av ny/prosjektert bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5% av tomteverdi. Dokumentavgift blir fordelt pr. kvm. BRA og vil derfor variere pr. leilighet mellom ca. kr. 7.500,- for den minste og ca. kr. 50.000,- for den største leiligheten. Dvs. kr. 250 pr. kvm BRA. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t. kr. 525,- Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 525,-

I tillegg kommer et engangsbeløp tilsvarende kr. 50,- pr.kvm BRA, som oppstartslikviditet til sameiet. (Foretningfører kaller dette inn sammen med første felleskostnadsregning). Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

Felleskostnader:

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap i henhold til de enkeltes sameiebrøker. Driftskostnader kjeller vil bli fordelt mellom brukerne.

Felleskostnadene forventes å utgjøre ca. kr. 25,- pr. kvm pr. mnd. I tillegg kommer utgifter til drift av fellesrommene i sameiet. Dette antas å utgjøre ca. kr. 800 pr. seksjon pr. måned. Budsjett over felleskostnader kan fås ved henvendelse til megler. Det gjøres oppmerksom på at dette er et utkast og kan, dersom sameiet ønsker det, endres på flere punkter.

Felleskostnader vil bla. dekke kommunale avgifter, renovasjon, forsikring av bygningene, lys, forretningsførsel, heisdrift, snørydding, vaktmestertjenester, trappevask og andre driftskostnader. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Eiendomsskatt blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte og beregnes ikke som del av felleskostnader. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte leilighet, henvises til Kristiansand kommune for nærmere info. Fjernvarme som inkluderer oppvarming og varmt vann i leilighetene kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader. Forretningsfører kaller inn ett fyringsforskudd på kr. 7,- pr. m². BRA pr. mnd.

Beløpet inkluderer ikke abonnement til tv, bredbånd og telefoni. Det er inngått avtale med Get som leverandør for hele Tangenområdet. Nærmere informasjon kan fås ved henvendelse megler.

Bygget vil være forsikret frem til overtagelse. Sameiet tegner fullverdiforsikring fra overtagelse. Kjøper forsikrer eget innbo.

Utbygger svarer for alle fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstilling.

Selgeren vil engasjere forretningsfører for sameiet før overtakelsen. Forretningsfører vil innkalle sameierne til et konstituerende sameiermøte med valg av nytt styre, samt vedtakelse av budsjett og vedtekter før boligene er ferdigstilt/over tatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte og forretningsførsel vil belastes sameiet.

Formuesverdi:

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert/bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert

Nøkkelinformasjon selveierleiligheter i prosjektet Bystranda Blå

med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Heftelser:

Det gjøres oppmerksom på at grunnboken nå er endret, slik at det ikke lenger er mulig for Kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant på eiendommer hvor det er tinglyste servitutter eller andre heftelser som ikke skal slettes for Selgers regning.

Følgende tinglyste heftelser vil følge eiendommen:

Det vil bli tinglyst heftelser på den enkelte boligseksjon vedr. bl.a. vei, vann og kloakk.

Det vil bli tinglyst rett for allmennheten til fri ferdsel og oppholdelse på eierseksjonssameiets eiendom. I praksis gjelder dette fri passasje gjennom bebyggelsen langs vannspeilene og langs gangveien som går gjennom alle kvartalene på Tangen. (Benevnt T-21 på reguleringskart) På eierseksjonssameiets eiendom kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremkommer av grunnboken for den enkelte boligseksjon. Det følger av eierseksjonsloven at eiersksjonssameiet har lovbestemt panterett i den enkelte boligseksjon. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Grunnboken for eiendommen er et vedlegg til salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å lese denne før kjøp.

Selgers forbehold/forutsetninger:

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter.

Byggetid/Overtagelse:

Ferdigstillelse/innflytting planlegges 1. kvartal 2022. Senest 120 dager før overtagelse vil selger innkalle til overtagelsesforretning. Denne innkalling vil da gjelde som

avtalt tidspunkt for overtagelse, jfr. Bustadoppføringslova § 15. Om overtagelsen forsinkes etter at kjøper har mottatt varsel om overtagelsesforretning, kommer dagmulkbestemmelser i Bustadoppføringslova §18 til anvendelse.

Annet:

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktsmessige leveranse.

Det tas forbehold om endringer i reguleringsplan og rammetillatelse, samt forbehold om endringer av oppgitt leilighetsareal. Videre tas forbehold om endringer i prosjektbeskrivelsen som følge av detaljprosjektering. Det kan være avvik mellom planskisser, planløsning og tegninger som er presentert i prospektet og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Leilighetene overleveres i bygg rengjort stand. I nyoppførte bygninger må forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter:

Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen.

Kostnader ved videresalg:

Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtagelse, vil det påløpe et gebyr fra selger på kr. 20.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/innkreves av Sørmeglere. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler, som f.eks. meglerprovisjon og gebyrer.

Videresalg kan ikke gjøres uten selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann. Det er kun mulig å samtykke til videresalg av opprinnelig avtale, dersom opprinnelig kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie. Slikt videresalg skjer ved transport av kontrakten. For at Utbygger skal godta slik transport må man benytte Utbyggers «Avtale om transport av kjøpekontrakt» som fås hos selger. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 uker før overtagelse.

For øvrige videresalg (videresalg fra næringsdrivende eller fra forbruker på spekulasjon) kan ikke kontraktsposisjonen selges, jfr. Bustadoppføringslova § 1b.

Avbestilling:

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettings-tillatelse, fastsettes avbestillingsgebyret til 5% av kontraktsummen inkludert evt. mva. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, gjelder Bustadoppføringslovens regler, jfr. §§52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder nødvendige prisavslag ved videresalg. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

Forsikring:

Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av utbygger, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Etter overtagelse vil bygget være forsikret gjennom sameiet, men kjøper må selv besørge løsøre- og innboforsikring.

Nøkkelinformasjon selveierleiligheter i prosjektet Bystranda Blå

Garantier:

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5% av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jfr. buofl. § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum for hjemmelsovergang, stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

Kjøpekontrakter:

Avtale om kjøp forutsettes inngått på selgers standard kjøpekontrakt eller midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers kontrakts dokument forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. 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 av bolig inngås.

Endringsarbeider:

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger i leilighetene forutsatt at bestilling av endringer og tillegg foretas innen gitte tidsfrister. Kostnaden for dette dekkes av kjøper.

Selger vil før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutninger vil fremkomme. Aktuelle endringsmuligheter kan være:

- Valg av parkett.
- Valg av kjøkkenmodell.
- Valg av innvendige dører.
- Valg av fliser på bad.
- Valg av garderobeskap.
- Valg av sanitærutstyr.
- Valg av baderomsmøbler/speil på bad.
- Valg av belistning.
- Valg av plassering og omfang av elektriske punkter i leiligheten.
- Solavskjerming.
- Valg av delvis innglassing av terrasse der hvor det er hensiktsmessig/mulig. Arkitekt skal godkjenne innglassing.

Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vanntilførsel.

Endringsarbeid kan kun kreves for en verdi av inntil 15% av kjøpesummen. Det beregnes 10% påslag på tilleggs/endringsarbeid.

Dersom kjøper ønsker endringer/tillegg skal dette tas opp med entreprenørens representant og endringen/tillegget (med pris og leveringskonsekvens) avtales skriftlig med ham uten byggherres mellomkomst og uten ansvar for byggherre.

Entreprenørens første gjennomgang av leiligheten med kjøper skal være uten kostnad for kjøper, idet det da først og fremst er meningen å avklare om endring kan være aktuelt eller ei. Dersom endring er aktuelt skal det avklares om endringen betinger bistand fra byggets arkitekt og/eller rådgivende ingeniører, og i så fall skal entreprenøren oppgi honorar før oppdraget aksepteres av leilighetskjøper. Bestilt

og utført prosjektering skal betales selv om endringen ikke gjennomføres etter at entreprenøren har gitt pris på utførelsen. Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i leiligheten, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører/håndverkere før overtakelse.

Selgers rett til endringer:

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

Lovverk/avtalebetingelser:

Boligene selges iht. Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Leiligheter hvor bindende avtale inngås etter ferdigstilling selges etter avhendingslovens normalregler. En eventuell mangels vurdering foretas etter avhendingslovens alminnelige regler, jf. § 3-7 og § 3-8. Dersom kjøper ikke er å anse som forbruker i henhold til avhendingsloven § 1-2 (3), gjøres det oppmerksom på at boligen selges som den er, jf. avhendingslovens § 3-9.

Kredittvurdering / hvitvaskingsloven:

Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven. Dette innebærer blant annet at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner

Nøkkelinformasjon

Fortsatt fra forrige side

Budregler:

Boligene selges til fast pris. Midlertidig kjøpekontrakt fra Sørmeglere AS må benyttes. Regler om bud frister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker og det brukes midlertidig kjøpekontrakt

Ansvarlig megler:

Sørmeglere AS, avd. Nybygg – Org.nr. 944 121 331

Visning/presentasjon:

Tomten kan fritt besiktiges frem til byggearbeidene starter. Megler er tilgjengelig for visning/presentasjon.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Prisliste
- Etasjetegninger
- Snitt og fasadetegninger
- Romskjema
- Byggeteknisk beskrivelse
- Forslag til driftsbudsjett
- Utomhusplan
- Foreløpig kjøpekontrakt
- Vedtekter
- Reguleringsplan/ bestemmelser, detaljreguleringsplan med bestemmelser.
- Kjøkkentegninger
- Utbyggingsavtale

Produsert: Kristiansand den 20.04.2019

