

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:

Kruse Smith og BRG Entreprenør

Adresser:

Boligene vil bli oppført på adressen Tangen, Batterigata og Verven.

Oversikt fremkommer i vedtektene for sameiet.

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 er organisert som et eierseksjons sameie. Ett boligsameie for alle 4 byggene.

Matrikelnummer:

Prosjektet ligger i dag på gnr/bnr: 150/1905, snr. 1-258 i Kristiansand kommune. Eiendommen er seksjonert etter lov 16.juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Tomteareal:

Arealet på eiendommen 150/1905 utgjør 7.000 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. Trinn 1 har midlertidig brukstillatelse.

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. 385.000,- som kommer i tillegg til leilighetsprisen. Parkeringsplasser vil bli knyttet til de seksjoner som har kjøpt parkeringsplass som tilleggsdel til den enkelte leilighetsseksjon.

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, grunnet rørføringer, jfr. krav nevnt i byggeteknisk forskrift (TEK-17).

Parkeringsplasser i kjeller er fordelt. Nærmere informasjon kan fås ved henvendelse megler. Overskuddsplasser skal tilhøre selger, som fritt kan omsette eller leie ut disse.

Det vil være handicapplasser tilgjengelige i bolig-sameiet iht. 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. Åpnes for sameierne i mai måned 2021.

Vil inneholde resepsjon, selskapslokale, kjøkken, anretning, bibliotek, trimrom og 2 gjestehybler.

Selger vil opprette serviceavtale mellom Bystranda Blå sameie og en driver av fellesarealene.

Oppstart drift av fellesarealer er besluttet at finner sted ca. 01.05.2021.

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. Merking av postkasser med navn er eiers ansvar.

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

omkostninger 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 for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg.

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. 585,- Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 585,-

I tillegg kommer et engangsbeløp tilsvarende kr. 50,- pr.kvm BRA, som oppstartslikviditet til sameiet. (Forretningsfører 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 Telia som leverandør for hele Tangen området. 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 usolgte enheter etter ferdigstillelse og overtagelse.

Selgeren har engasjert Sørlandets Boligbyggelag (SBBL) som forretningsfører.

Nøkkelinformasjon selveierleiligheter i prosjektet Bystranda Blå

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 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:

Trinn 1: Leilighetene er klar til overtakelse og kan overtas omgående/etter nærmere avtale.

Trinn 2 (Bygg A og B): Ferdigstilling/innflytting planlegges senest 1. kvartal 2022. Kan bli 4.kvartal 2021.

Senest 120 dager før overtagelse av trinn 2 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 dagmulktbestemmelser 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. I trinn 1 som leilighetene er ferdigstilt leveres leilighetene som fremvist.

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 overtakelse, vil det påløpe et gebyr fra selger på kr. 20.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/innkreves av Sørmeqleren. 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.

Nøkkelinformasjon selveierleiligheter i prosjektet Bystranda Blå

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

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 må det 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:

Trinn 1: Frister for endringsarbeider er utløpt.

I trinn 2 kan det være mulighet for enkelte tilvalgs muligheter. Må avklares nærmere med entreprenør før kjøp gjennomføres.

Aktuelle endringsmuligheter kan være:

- 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 ferdigstillelse 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.

Nøkkelinformasjon

Fortsatt fra forrige side

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

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:

Megler er tilgjengelig for visning/presentasjon.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

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

Kristiansand den 28.01.2021

