



NØKKELOPPLYSNINGER

Dato: 20.10.2020

SELGER/UTBYGGER

Kulimport Eiendomsutvikling AS
Org.nr. 916 166 907

ENTREPRENØR

Skanska Norge AS
Org.nr. 943 049 467

SELGER/MEGLER

Eie eiendomsmegling – Espen Eide & Partnere AS Org.nr. 896 253 492
Ansvarlig meglere: Espen Eide

PLANLAGT BEBYGGELSE PÅ CONSULEN BRYGGE / ORGANSIERING

I utbyggingsprosjektet Consulens Brygge er det planlagt oppført totalt ca. 123 leiligheter fordelt på 4 boligblokker, samt 10 rekkehus og et underliggende garasjeanlegg. Utbyggingen vil bli utført i flere byggetrinn. Det andre byggetrinnet legges nå ut for salg.

BB3 vil bli organisert som et selvstendig eierseksjonssameie, bestående av en boligblokk med tilhørende felles eiet tomt. Også de boligblokker som planlegges oppført i senere byggetrinn er planlagt organisert som eierseksjonssameier, alternativt borettslag. Rekkehusstomtene er planlagt fradelte med egne gnr/bnr.

Under bebyggelsen vil det bli oppført et parkeringsanlegg. Parkeringsanlegget skal betjene hele utbyggingsområdet, og vil bli oppført i flere byggetrinn. Parkeringsanlegget vil bli omsøkt fradelte som en egen anleggseiendom.

AREALER

Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler og innredningsenheter.

Nettoareal (NTA) er begrenset av de omsluttende veggens innside. (Der tegninger opplyser arealer pr rom, vil man ikke få BRA ved å summere arealene rom for rom. For å få BRA, må man legge til arealer av vegger, sjakter, etc.)

P-rom er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. I samsvar med opparbeidet praksis skal det ikke trekkes for sjakter som går gjennom leiligheten, uavhengig av hva disse sjaktene betjener. Det brukes samme kategori på sjakter som rommet sjaktene ligger mot.

Definisjoner og beregninger er basert på:

- NS3940: 2012 Areal- og volumberegninger av bygninger.
- Bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig. En veileder basert på NS 3940.

DETALJPROSJEKTERING/KRYMPING ETTER OVERTAKELSE MV.

Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggykkelser, 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. Noen plantegninger 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. Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

TOMT/MATRIKkelNUMMER

Nåværende matrikelnummer for hele utbyggingsområdet på Consulens Brygge er Gnr. 22 Bnr. 12 i Stavanger kommune. Tomten til BB3 vil bli fradelte som egen eiendom, med eget gnr/bnr. Gnr/bnr vil bli tildelt ifbm. fradelingen, og denne eiendommen vil bli seksjonert. Tomtens areal vil bli fastsatt ifbm. fradelingen.



Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

VEI/VANN/AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

REGULERINGSFORHOLD

Tomten er ferdig regulert ref. reguleringsplan 2605P datert 11.03.2019. Viser også til vedlegg 1A til reguleringsbestemmelser. BB3 er andre salgstrinn av antatt 3-5 trinn (BB1, BB2, BB3, BB4 og BS1 og 2).

Det er planlagt videre utbygging på naboeiendommene, og det henvises til Stavanger kommune for ytterligere opplysninger. Adkomst til eiendommen vil inntil videre skje fra Sandvikveien via Consul Sigval Bergesens vei i sør. Kjøper må påregne endringer i kjøremønster for adkomst til tomten etter overtagelse.

RAMMETILLATELSE

Rammesøknad er under utarbeidelse.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Heftelser/servitutter:

Ingen pantehaftelser følger eiendommen ved salg. Eiendommen er under fradeling, og det er ennå ikke avklart hvilke heftelser/ servitutter som vil følge det nye bruksnummer.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser/ servitutter som kan følge eiendommen:

23.01.1945 205 Erklæring/avtale
Ekspropriasjonsf. /konduktørf. vedrørende NSB

23.01.1945 206 Erklæring/avtale
Ekspropriasjonsf. /konduktørf. vedrørende NSB

25.09.2020 3081052 Bestemmelse om nettstasjon og elektriske ledninger/ kabler. Adkomstrett for Lyse til drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Sameiet har lovpålagt panterett (legalpant) til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Legalpant har førsteprioritet i eierseksjonene og tinglyses ikke.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn. Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann. Kopi av grunnbokutskrift og servitutter tinglyst på eiendommen kan fremlegges av megler.

Servitutter som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet. Fra hovedbølet som eiendommen er fratatt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

ENERGIMERKING

Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking utføres av selger. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Generelt vil leilighetene få energattest med oppvarmingskarakter grønn og det vil bli tilstrebt at ingen leiligheter skal få svakere energikarakter enn C.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primær bolig» (der boligeieren er folker registert bosatt) eller «sekundær bolig» (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primær boliger vil i 2020 utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundær boliger vil ligningsverdien i 2020 utgjøre 90% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Endringer i beregningsmodell og / eller satser før ferdigstilling / overtakelse må påregnes. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER

Disse er ikke fastsatt ennå da leilighetene ikke er bygget. Stavanger kommune fastsetter endelige kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt) og det tas derfor forbehold om dette. Kommunale avgifter vil faktureres direkte til hver enkelt eier av eierseksjonene.

ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET OG FELLESEIENDOMMER/VEDTEKTER

Eiendommen vil bli organisert som et eierseksjonssameie, som er planlagt å bestå av 27 eierseksjoner (bolig) og en næringsseksjon (et felleslokale til bruk for beboere innenfor utbyggingsområdet Consulens Brygge). Seksjonsnummer, eierbrøk og antall eierseksjoner bestemmes i forbindelse med seksjonering. Utbygget tar forbehold om endringer i antall seksjoner (f.eks. ved sammenslåing av leiligheter). Videre tar utbygger forbehold om at sameiet kan bli utvidet/ sammenslått med 1 eller flere seksjonssameier på området.

Som seksjonseier vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin leilighet. Eneretten til bruk omfatter også tilhørende balkong/ takterrasse eller privat uteareal for leiligheter på bakkeplan. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesarealer.

Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

Innenfor boligområdet Consulens Brygge vil det også bli etablert eiendommer/ eierseksjoner som eiere av eierseksjoner/rekkehus på området Consulens Brygge skal eie i fellesskap. Dette omfatter parkeringsanlegget under bakken (som vil bli fratatt som egen anleggseiendom), det felles uteareal på området og inntil 4 stk. felleslokaler (det er planlagt oppført ett slikt felleslokale i hver av boligblokkene). Disse felleseiendommene/felleslokalene skal eies og driftes av Velforeningen Consulens Brygge. Alle eiere av leiligheter og rekkehus innenfor utbyggingsområdet Consulens Brygge har pliktig medlemskap i denne velforeningen, og man blir medlem samtidig med at man overtar sin leilighet/ sitt rekkehus.

Velforeningen vil ha sitt eget budsjett og regnskap. Den enkeltes eier av eierseksjon sin andel av kostnader ved drift og forvaltning av felleseiendommene/felleslokalene vil bli belastet via eierseksjonssameiets felleskostnader.

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for hhv. eierseksjonssameiet og Velforeningen Consulens Brygge (som skal eie og drifte felleseiendommene/ felleslokalene). Vedtektene er en del av salgsprospektet og det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp. Selger gjør oppmerksom på at det må påregnes endringer/justeringer i vedtektene før overtakelse.

Vedtektene for eierseksjonssameiet vil bli bindende for eierseksjonssameiet ved kommunens vedtak om seksjonering, som vil finne sted før ferdigstilling/ overtakelse.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

PARKERINGSANLEGG

Det vil bli etablert et felles parkeringsanlegg under parkområdet. Parkeringsanlegget vil bli opprettet som en egen anleggseiendom, med eget gnr/ bnr, og inneholde parkeringsplasser for de boliger som er solgt med parkeringsplasser, gjesteparkering og fremtidig bildelingsordning, arealer for sykkelparkering, teknisk rom og muligens sportsboder tildelt nærmere angitte leiligheter/rekkehus.

Bruk, drift og vedlikehold av det felles eierskap i parkeringsanlegget vil bli regulert i vedtekter for Velforeningen Consulens Brygge, ref. ovenfor. For tildeling av parkeringsplasser, se prisliste. Det tilrettelegges for el-bil lading på hver parkeringsplass (kabeltilførsel i tak) som er inkludert i kjøpesummen for parkeringsplass. Kjøper bekoster tilkobling til denne.

Selger forbeholder seg retten til å eie og fritt disponere over alle usolgte parkeringsplasser, samt retten til utforming, plassering og fordeling av parkeringsplassene (med unntak av midlertidig plassert gjesteparkering). Parkeringsplassene i parkeringsanlegget er planlagt i henhold til Byggeforsk. 312.130. «Parkeringsplasser og garasjeanlegg». Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere.

Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredder og -lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøper med dokumenterte behov hva angår utforming av parkeringsplass, typisk ved tilrettelegging pga. funksjonshemming, oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpstilbud inngis.

Ansvar og samtlige kostnader ved fellesarealet, herunder kostnadene til drift og vedlikehold, fordeles forholdsmessig på de bruksberettigede.

Det vil bli etablert arealer for sykkelparkering både utomhus og i parkeringsanlegget.

Selger foretar tildeling av parkeringsplass ved/innen innflytting. Dersom det ved ferdigstilling er usolgte garasjeplasser, disponeres disse av selger for salg, utleie eller en form for bildelingsordning.

Tinglysning av parkeringsrettigheter (med unntak av midlertidig plassert gjesteparkering) og/eller sportsboder i parkeringsanlegget (tinglyst erklæring) vil finne sted før overtakelse. Det er selgers ansvar å gjennomføre tinglysningen. Parkeringsplasser/sportsboder overtas samtidig med leiligheten, og oppgjør av den del av kjøpesummen som er å anse som vederlag for retten til parkeringsplass/sportsbod kan gjennomføres under forutsetning av at bruksretten er tinglyst (ref. forrige avsnitt), selv om hjemmelen til parkeringsanlegget ikke er overskjøttet.



Overskjøting av hjemmelen til parkeringsanlegget er planlagt utført når utbyggingen av området er gjennomført, eller på et tidligere tidspunkt. Hjemmelen vil bli overført til Velforeningen Consulens Brygge, som skal stå for drift og vedlikehold av parkeringsanlegget iht. vedtekter for Velforeningen Consulens Brygge. Andel av dokumentavgift for overdragelse av hjemmelen til parkeringsanlegget er inkludert i dokumentavgiften som er oppgitt i prislisten. Komplettert ferdigstilling av parkeringsanlegget kan ikke påregnes før ved ferdigstilling av alle boligblokkene/rekkehusene (BB1-BB4, BS1 og BS2) på utbyggingsområdet Consulens Brygge. Delen av parkeringsanlegget hvor parkeringsplassene og eventuelt sportsboder til bruk for beboere i andre byggetrinn (BB3) skal uansett ferdigstilles før overtakelse (med unntak av grensesnitt mot videre utbygging av parkeringsanlegget). Dersom det på dette tidspunkt også er opparbeidet parkeringsplasser/boder til bruk for fremtidige byggetrinn, er det ikke tillatt å bruke disse.

BODER

Det medfølger én sportsbod minimum 5 m² pr. leilighet. Bodene ligger fortrinnsvis i boligblokkenes underetasje, og vil bli seksjonert som tilleggsdel. Boder kan også bli tildelt i parkeringskjelleren. I så tilfelle vil bruksretten til boden bli tinglyst.

FELLES UTOMHUSAREAL

Felles utomhusareal planlegges fradelt med eget gnr/bnr. Alle bruksenheter innenfor reguleringsplanen vil eie ideell andel i eiendommen(e) for områdets fellesareal, via sitt medlemskap i Velforeningen Consulens Brygge. Bruken, driften og vedlikeholdet av denne utendørseiendommen vil bli ivarettatt av Velforeningen Consulens Brygge, og iht. vedtektene for denne velforeningen, ref. ovenfor. Fellesarealer vil være åpne for allmenn ferdsel.

Overskjøting av hjemmelen til utendørseiendommen er planlagt utført når utbyggingen av området er gjennomført, eller på et tidligere tidspunkt. Hjemmelen vil bli overført til Velforeningen Consulens Brygge. Andel av dokumentavgift for overdragelse av hjemmelen til utendørseiendommen er inkludert i dokumentavgiften som er oppgitt i prislisten.

Det gjøres oppmerksom på at deler av utendørseiendommen først vil bli opparbeidet ifbm. de senere byggetrinn. Kjøpere har ikke rett til å motsette seg overtakelse eller holde tilbake deler av kjøpesummen i den anledning, så lenge selger har opparbeidet den del av utomhuseiendommen som er en forutsetning for utstedelse av midlertidig bruksstillatelse for det aktuelle byggetrinn.

FELLES LOKALER

Det er planlagt oppført ett stk. felleslokale i hver av boligblokkene, totalt 4 stk (ett av disse vil ligge i boligblokken til byggetrinn 2). Felleslokalene er planlagt seksjonert som egne næringsseksjoner i det enkelte eierseksjonssameie, og skal være til bruk for alle beboere innenfor Consulens Brygge. Regulering av bruk, drift og vedlikehold av felleslokalene skal skje i regi av Velforeningen Consulens Brygge. Styret i Velforeningen skal fastsette Retningslinjer for bruken av felleslokalene. Se for øvrig vedtektene for Velforeningen Consulens Brygge. Hjemmelen til felleslokalene er planlagt overskjøtet til Velforeningen Consulens Brygge.

FORRETNINGSFØRER/ESTIMERTE FELLESKOSTNADER

Selger har på vegne av eierseksjonssameiet, inngått bindende forretningsføreravtale vedrørende løpende forvaltning, stifting, utarbeidelse av budsjett og vedtekter med BATE.

Kjøperne vil bli innkalt til stiftelsesmøte før / i forbindelse med overtakelsen. Her vil det bli valgt styre for eierseksjonssameiet. I tillegg vil det bli en gjennomgang av sameiets vedtekter, ev. husordensregler og vedtektene for Velforeningen Consulens Brygge.

BATE har utarbeidet budsjett for felleskostnader fordelt pr. eierbrøk pr. måned. Se eget budsjett og prisliste for mer informasjon. I tillegg til felleskostnader vil det påløpe andre løpende kostnader som for eksempel strømførbruk, fjernvarme i den enkelte leilighet, innboforsikring, osv. Utgifter til eventuell felles oppvarming/varmt vann kommer i tillegg.

Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet basert på stipulerte inntekter og kostnader og kan fås ved henvendelse til selger/megler. Dette vil være vedlegg til kontrakt. Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger om eiendommen, samt normtall fra tilsvarende eiendommer som forretningsfører forvalter. Felleskostnader dekker også driftsutgifter og månedlig driftsutgifter til garasje/parkeringskjeller.

Driftsutgifter er stipulert til kr 25 pr. kvm BRA/mnd og innbefatter, vaktmester/renhold, honorar til styret, forretningsfører, bygningsforsikring (ikke innbo), fellesstrøm/avvik fjernvarme fra hovedmåler til undermålere, evt. vedlikeholdsfond og lignende, basert på et foreløpig budsjett utarbeidet av forretningsfører. A konto fjernvarme benyttet i boligen, samt kabel-TV/internett («Full frihet» kr. 99,- + tv og/eller internett) kommer i tillegg. Det tas forbehold om at endelige kostnader kan avvike fra de stipulerte kostnadene i det foreløpige budsjettet. Kostnader til drift av realsameienes fellesareal og felles lokaler belastes i tillegg via sameiets felleskostnader.

Månedlige utgifter knyttet til bildelingsordning er ikke inkludert i stipulerte felleskostnader og vil komme i tillegg.

Energiservice: I alle leiligheter er det montert moderne utstyr for individuell måling av energi energiforbruk. Kostnaden på kr. 124,- inkl MVA er inkludert i fellesutgiftene i Avtaleperioden med LYSE på 10 år.

Elbil lading: Alle parkeringsplasser er tilrettelagt med et moderne anlegg for lading av elbil. For å kunne lade bestiller du din egen elbillader før du flytter inn. Dersom man lader koster dette abonnementet kr. 49,- inkl MVA per måned (+ ladeforbruk). Kostnadene for et slikt anlegg er inkludert i fellesutgiftene når sameiet har avtale om strøm fra Lyse til garasjeanlegget og Avtale med Altibox på Internett og TV. Velger man bort disse avtalene koster dette kr. 50,- inkl MVA. per mnd. per leilighet i Avtaleperioden med LYSE på 10 år.

Ved overtakelse vil det bli innkrevd tre ganger pr. mnd. felleskostnader som startkapital til eierseksjonssameiet.

Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller en annen fordeling følger vedtektene for eierseksjonssameiet. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall eierseksjoner, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforlaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.

LEVERANDØRAVTALER

Selger har på vegne av sameiet og realsameiet anledning til å inngå bindende avtaler med bindingstid/ inntil fem års varighet vedrørende avtaler med bl.a. følgende leverandører:

- Forretningsfører (BATE Eiendomsforvaltning AS)
- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Vaktmesterselskap og vaktsselskap.
- Altibox - Leverandør av TV og internett
- Serviceavtale garasjeport, ventilasjonsanlegg, og drift av fellesarealer (inkludert lovpålagte serviceavtaler f.eks i sammenheng med FDV- dokumentasjon.)
- Evt. andre avtaler for fremtidig drift/ service.
- Avtale med leverandør av bildelingstjeneste.

PRISLISTE

Det er utarbeidet en separat prisliste som viser bruksareal BRA/P-rom i hver leilighet. I tillegg viser prislisten stipulerte omkostninger og felleskostnader. Se til enhver tid oppdaterte prislistene på prosjektets hjemmeside. Prisene er faste uten indeksjusteringer.

BETALINGSBETINGELSER

Forskudd, tilsvarende kr. 100.000,- av kjøpesum (10% av kjøpesum dersom boligen kjøpes til andre formål enn egen bolig), betales til Eie eiendomsmegling, Stavanger (Espen Eide & Partnere AS) sin klientkonto så snart (innen 14 dager) kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buoff) § 12 og forskuddsgaranti etter buoff § 47.

Det gjøres oppmerksom på at selgers plikt til å stille § 12 garanti først gjelder fra og med selgers forbehold har bortfalt (se selgers forbehold lengre bak). Selgers forbehold har oppgitt frist til 15. september 2021.

Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buoff § 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd.

Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt etter aksept av bud, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Kjøper samtykker da til å bli fakturert normalskadebot (avbestillingsgebyr) jfr. Bustadoppføringslova §54, også omtalt i kontrakt i prospektet, pkt. 12.

Innbetalingen av kr. 100.000,- (alternativt 10%) skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.



OMKOSTNINGER

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, p.t anslått til. NOK 364 pr. kvm
BRA for leiligheter. Se for øvrig informasjon i prisliste.
Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-
Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 585,-
Grunnbokskrift pr. pantdokument kr. 199,50
Startkapital til sameiet; 3 * månedlige felleskostnader

I tillegg kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr, til sammen kr 784,50 for ytterligere pantdokument kjøper ønsker å tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån.

Dokumentavgift utgjør 2,5 % av den enkelte eierseksjons andel av tomtens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til overskjøting.

En eventuell økning i offentlige tinglysings omkostninger må dekkes av kjøper. Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp, jfr. bustadoppføringslova § 47.

SLUTTOPPGJØR

Sluttoppgjør (rest kjøpesum, tilvalg og omkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtagelse.

BETALING FOR ENDRINGER OG TILVALG

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom kjøper og selger, skjer i forbindelse med sluttoppgjøret.

KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtagelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54. Ved avbestilling vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap iht. buofl. Kapittel VI.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

TRANSPORT AV KONTRAKT / OVERDRAGELSE FØR OVERTAGELSE

Transport av kontrakt/overdragelse før overtagelse krever selgers samtykke før salgsprosessen igangsettes. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr til megler på kr 40 000,- og et gebyr til selger på kr 10 000,- inkl. mva. Dersom salget av kontraktsposisjonen skjer ved hjelp av Eie Eiendomsmedling, Espen Eide & Partnere er meglers gebyr inkludert i den meglersprovisjonen som avtales.

KREDITTVURDERING/HVITVASKINGSLOVEN

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering. Megler er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

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 "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig 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 mistenkelig.

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

OVERTAGELSE

Leilighetene planlegges ferdigstilt senest 2. kvartal 2023. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha leiligheten klar for overtagelse, og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Selger vil innkalle til den nærmere dato for overtagelse med minst 3 – tre – måneders frist. Slik innkallelse skal gis skriftlig.

Dersom selger ikke overleverer eierseksjonen innen Overtakelsesdato, skal dette regnes som en forsinkelse av selgers leveranse som gir rett til dagmulkt, med mindre forsinkelsen skyldes forhold som gir selger rett til fristforlengelse. Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye

overtagelsestidspunktet. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet.

Selger vil innkalle til en forhåndsbehandling to-fire uker før overtagelse der det vil føres protokoll over eventuelle gjenstående punkter. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV- dokumentasjon.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigstilt/midlertidig brukstillatelse.

Ved overtagelse skal det dokumenteres at alle kostnader, inkludert vederlag for eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil kunne foregå byggarbeider på eiendommen, herunder arbeid øvrige byggetrinn, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Boligen leveres «byggrensjørt».

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Som følge av Coronaviruset gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil forholde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstilling. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer.

FORBEHOLD OM REALISERING

Selger tar følgende forbehold før bygging kan startes:

- Solgt leiligheter tilsvarende 65 % av totalverdien i prosjektet.
- Offentlig godkjenning av prosjektet inklusive igangsettingstillatelse.
- Godkjenning i utbyggingselskaps/interne styrende organer.
- Forbehold om at Selger oppnår godkjent bankfinansiering av prosjektet.

Forbeholdene skal være avklart eller slettet innen 15.09.2021. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen forannevnte frist kan selger velge å ikke realisere prosjektet. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt/innflytningstidspunkt tilsvarende.

FELLESAREALER/UTOMHUSAREALER

Overtakelse av felles- og uteareal skjer samtidig med at den enkelte bolig overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer med styret for sameiet for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstilling. Midlertidig lekeplass vil bli anlagt på felt BS1 jmf. reguleringsplan 2605P vedlegg 1A. Denne vil bli flyttet sørvest for BB1 senest ved byggestart av BS1 (vedlegg 1C).

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Ferdigstilling av utomhusareal er avhengig av sesong og kan derfor bli ferdigstilt etter overtagelse av boligene. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtagelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen.

Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene jf. buofl. § 31.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløp utarbeidet av takstmann.

Partene gir sameiets styre fullmakt til å frigjøre beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret.

Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigstilt, dog slik at forhold som i realiteten gjelder senere byggetrinn (slik som flytting av lekeplass til endelig lokalisering, ferdigstilling av resterende del av parkeringsanlegg mv.) ikke gir rett til tilbakehold av deler av kjøpesummen.

Inntil samtlige hus/seksjoner i byggetrinn er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

ØVRIGE FORBEHOLD

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter og parkeringsplasser, uten forutgående varsel.



Selger tar forbehold om at 2 eller flere juridiske enheter kan dele fjernvarmeanlegg og derigjennom ha felles abonnement.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap /navneendring fra kjøpers side etter at bindende avtale er inngått, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til selger/megler pålydende kr. 20.000,-. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, 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 stiple medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle enhetene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før 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 leilighet kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger angir 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 tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

KOMMUNIKASJON

Kjøper samtykker til elektronisk kommunikasjon / bruk av e-post.

DIVERSE

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring av sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løseforsikring.

FERDIGATTEST

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en god stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overttagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

MEGLERS VEDERLAG

Meglernes vederlag pr. solgte enhet utgjør kr. 41.000,- ekskl. mva. Meglerprovisjon og utlegg betales av selger.

LOVVERK

Avtale om kjøp av bolig under oppføring mellom utbygger/selger og forbruker, reguleres av Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

GARANTIER

Selger er etter Bustadoppføringslova § 12 pliktig til å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering. Garantien vil bli stilt straks forbeholdene om realisering faller bort. Til det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag. Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse i.h.t. Bustadoppføringslova § 47.

KJØPEKONTRAKTER

Kontraktformular kan fås ved henvendelse til megler. Kontraktsmøte avholdes innen rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud. Signering av kontrakt kan også foregå ved elektronisk signatur.

BUDREGLER

Boligene selges til fast pris. Signert kjøpstilbud oversendes via e-post eller leveres til selger/megler sammen med rett kopi av legitimasjon, eller elektronisk gjennom «gi bud» knappen på meglers/selgers annonser. Kravet til legitimasjon er oppfylt for budgivere som benytter elektronisk bud med e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID.

Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud,

herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til kjøp av flere enn to boligseksjoner i samme sameie.

FINANSIERING

Kjøper er innforstått med at irreversibelt finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslova §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet 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 mislighold og heve avtalen. Kjøper samtykker da til å bli fakturert normalskadebot (avbestillingsgebyr) jfr. Bustadoppføringslova §54, også omtalt i kontrakt i prospektet, pkt. 12.

BUDSJETT, SAMEIET CONSULENS BRYGGE CB3

Totalt 27 leiligheter med total kvm 2894.

	Totalt	Bolig	
Fellesutgifter drift		868200	
TV kostnader		32400	
Fellessameiet - garasjeanlegg		64800	
Abonnement energi avregning Lyse		40200	
Sum totalt inntekter	900600	900600	
Kostnader	Areal		Enhet
Syreonorar	27000		27000
Arbeidsgiveravgift	4000		4000
Elektrisk energi	15000	15000	
Abonnement energi avregning Lyse	40200		40200
Drift/vedlikehold fellesområder	50000	50000	
Vedlikehold garasje, fellessameiet	64800		64800
Vaktmester	150000	150000	
Renhold	120000	120000	
TV kostnader	32400		32400
Drift heis	60000	60000	
Driftskostnader	70000	70000	
Forretningsføreronorar	50625		50625
Bevar HMS	5000		5000
Revisjon	7000		7000
Forsikring	70000	70000	
Div adm. og org.messige kostn	20000		20000
Sum totalt driftskostnader	786025	535000	251025
Resultat	114575		

Pr. nå sendes kommunale avgifter direkte til den enkelte seksjonseier fra Stavanger kommune, forbehold om endring

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold som vil inngå i driften av sameiet med kr 150,- pr enhet pr. Mnd. Kostnader til bygningsmessige vedlikehold som ikke blir brukt det ene året vil overføres til neste års drift og dermed vil sameiet bygge opp egenkapital til fremtidig vedlikehold. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.

Kvadratmeter kr 25,- + TV kostnad kr 99,- og kr 124 for abonnent energi avregning Lyse.

Månedlige utgifter knyttet til bildelingsordning er ikke inkludert i stipulerte felleskostnader og vil komme i tillegg.

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold som vil inngå i driften av sameiet med kr 150,- pr. enhet pr. mnd.

Kostnader til bygningsmessig vedlikehold som ikke blir brukt det ene året vil overføres til neste års drift og dermed vil sameiet bygge opp egenkapital til fremtidig vedlikehold.