



**CONSULENS
BRYGGE**



TRINN 3 + 4

Bo sør for Paradis

NØKKELOPPLYSNINGER

14.05.2025



NØKKELOPPLYSNINGER

Dato: 30.04.2025

SELGER

Kullimport Eiendomsutvikling II AS
c/o Skanska Norge AS, Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo
Org. nr: 932 601 923

ENTREPRENØR

Skanska Norge AS
Org. nr: 943 049 467

HJEMMELSHAVER

Kullimport Eiendomsutvikling II AS

EIENDOMSMEGLER

EIE nybygg (Megleren for Nye Boliger AS)
Niels Juels gate 50, 4008 Stavanger
Org. nr: 924 773 413

OPPGJØR

EIE Økonomi AS
Org. nr: 990 025 983

PROSJEKTETS OPPDRAGSNUMMER

10-25-9002

MATRIKKE

Nåværende matrikkelnummer for det resterende utbyggingsområdet på Consulens Brygge er Gnr. 22 Bnr. 12 i Stavanger kommune. Gnr/bnr vil bli tildelt ifbm. Fradeling av tomt, og eiendommen vil bli seksjonert.

ADRESSE

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

BOLIGTYPE

Leilighetene vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Seksjonsnummer for boligseksjonene vil bli tildelt ved seksjoneringen.

EIERFORM

Eierseksjon

PLANLAGT BEBYGGELSE

I utbyggingsprosjektet Consulens Brygge er det planlagt oppført totalt ca. 121 leiligheter fordelt på 4 boligblokker, samt 10 rekkehus og et underliggende garasjeanlegg. Utbyggingen vil bli utført i flere byggetrinn.

BB1 og BB2 vil bli organisert som ett selvstendig eierseksjonssameie, bestående av to boligblokker med tilhørende felles eiet tomt.

Rekkehustomtene er planlagt fradelt med egne gnr/bnr.

TOMT

Felles eiet tomt. Tomten til BB1 og BB2 vil bli fradelt som egen eiendom, med eget gnr/bnr. Tomtens areal vil bli fastsatt ifbm. fradelingen.

DEFINISJON PÅ AREALER

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

TEGNINGER / INTERIØRPLANER

Det gjøres spesielt oppmerksom på at interiørplanene som er utarbeidet av interiørarkitekt og som er vist i prospekt og nettside, er å se på som en uforpliktende ideskisse for mulig innredning og møblering av boligene. Det er ikke hensyntatt krav til universell utforming/tilgjengelighet.

Det er laget egen kontraktstegning som vil bli gjeldende ved kontrakt.

Garderober, hyller og andre forslag til innredning i skissene er ikke en del av leveransen. For kjøkken og baderomsinnredning henvises det til egne kontrakts tegninger.

Det gjøres oppmerksom på at det i detaljprosjekteringen kan det bli gjort tekniske endringer som kan medføre at de skisserte interiørløsningene ikke kan velges.

PARKERING OG SPORTSBOD

Alle leiligheter selges med en sportsbod i byggets underetasje. Dersom parkeringsplass medfølger i handelen, er dette uttrykkelig beskrevet i kontraktens §1.

Parkeringsplasser, gjesteparkering og fremtidig bildelingsordning, arealer for sykkelparkering, teknisk rom osv. vil være plassert i parkeringsanlegg som vil bli opprettet som en egen anleggs eiendom, med eget gnr/bnr. Deler av parkeringsanlegget er oppført i forbindelse med utbyggingen av BB3 og BB4 og er fradelt som en egen anleggs eiendom med matrikkel Gnr. 22 Bnr. 375. Parkeringsanlegg skal i forbindelse med oppføring av BB1 og BB2 utvides og vil enten få eget Gnr./ Bnr. eller bli sammenføyet med anleggs eiendommen Gnr. 22 Bnr. 375 som én anleggs eiendom. Anleggs eiendommen skal betjene hele utbyggingsområdet.

Parkeringsanlegget vil i sin helhet bli driftet av Sameiet Consulens Brygge Felles org.nr 930867063. Deltakerne / sameierne i Sameiet Consulens Brygge Felles vil være de som til enhver tid eier boliger innenfor utbyggingsområdet Consulens Brygge, og alle disse vil være deltakere / sameiere i Sameiet Consulens Brygge Felles. Det felles eierskap i parkeringsanlegget vil bli organisert som et tingsrettslig sameie med egne vedtekter. Bruk, drift og vedlikehold av parkeringsanlegget vil bli regulert i vedtekter for Sameiet Consulens Brygge Felles. Kostnadene til drift og vedlikehold, fordeles forholdsmessig på de bruksberettigede.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og tildele parkeringsplasser og boder. Likeså forbeholder selger seg retten til å fritt disponere over usolgte parkeringsplasser og boder. Det er ikke tillatt å ta i bruk usolgte parkeringsplasser/boder uten særskilt avtale med selger.

Parkeringsplassene i parkeringsanlegget er planlagt i henhold til Byggforsk. 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.

Ved evt. motstrid mellom bestemmelser i punkt 16 og bestemmelser i punkt 1-15, gjelder bestemmelsene i punkt 16.

PRISER OG OMKOSTNINGER

Se til enhver tid oppdaterte prislister på prosjektets hjemmeside. Prisene er faste, uten indeksjustering.

Selger står fritt til når som helst å regulere pris på usolgte leiligheter.

GRUNNLAG FOR BEREGNING AV DOKUMENTAVGIFT

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være NOK 14 545,- pr kvm BRA-i for seksjonene. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

BETALINGSVILKÅR

Det skal i forbindelse med kontraktsinngåelse betales et forskudd på kr 100 000,- som forfaller til betaling innen 30 dager etter signert kjøpekontrakt.

Ved salg til næringsdrivende betales det et forskudd på 10%.

SAMEIET / FELLESUTGIFTER

Tomten og bygningsmassen til byggetrinn 3 og 4 vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet vil bli regulert av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Utbygger 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.

Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Utkast til vedtekter følger vedlagt som en del av salgsdokumentasjonen.

Fellesutgiftene er stipulert til ca. kr 25,- pr. kvm pr mnd. for leiligheter det første driftsåret. I tillegg skal det betales kr 99 pr. mnd for fiberaksess, kr 550,- pr mnd til fellessameie og kr 99,- pr mnd for Heime.

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 budsjettforslaget.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i eierseksjonssameiet.

Utkast til budsjett er utarbeidet av forretningsfører Bate, og er vedlagt som en del av salgsdokumentasjonen.

SAMEIET CONSULENS BRYGGE FELLES

Anleggs eiendommen, felles uteareal og felleslokaler skal eies og driftes av Sameiet Consulens Brygge Felles. Alle eiere av leiligheter og rekkehus innenfor utbyggingsområdet Consulens Brygge har pliktig medlemskap i dette Sameiet.

Sameiet vil ha sitt eget budsjett og regnskap. Hver seksjonseier skal dekke sin andel av kostnader for drift og forvaltning av disse fellesarealene. Styret i Sameiet skal fastsette Retningslinjer for bruken av felleslokalene. Det er utarbeidet egne vedtekter for Sameiet Consulens Brygge Felles.

FORRETNINGSFØRER

Selger har, på vegne av sameiet, inngått bindende forretningsføreravtale med BATE med en minstetid på 2 år og deretter med løpende, gjensidig oppsigelse på 6 måneder.

Kjøperne vil bli innkalt til ekstraordinært årsmøte før overtakelsene tar til, hvor beboerstyre blir valgt og hvor det vil bli foretatt en gjennomgang av budsjett og vedtekter for eierseksjonssameiet. I tillegg vil det bli en gjennomgang av ev. husordensregler og vedtektene for Sameiet Consulens Brygge Felles.

LEVERANDØRAVTALER

Selger har på vegne av sameiet og fellessameiet 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
- Smartly – Leverandør av ladesystemer for el-bil
- Lyse Energiservice for individuell måling av forbruk
- Serviceavtale garasjeport, ventilasjonsanlegg, og drift av fellesarealer (inkludert lovpålagte serviceavtaler f.eks. i sammenheng med FDV- dokumentasjon)
- Heime - tilrettelegging av sosial- og delingsfunksjoner
- Avtale med leverandør av bildelingstjeneste

HEIME

Selger vil, på vegne av Sameiet Consulens Brygge 2, inngå bindende leverandøravtale for felles servicetjenester med Heime Proptech AS, for å sikre gode boforhold. Kostnadene for leveransen av servicetjenester er kr. 99,- pr måned pr boenhet. Beløpet vil bli indeksjustert fra og med overtakelse av første boenhet.

Leverandøravtalen vil ha en minstetid på 3 år, regnet fra overtakelse av første bolig i trinn 3 og 4, og deretter med fortløpende forlengelser med nye 3 år med mindre en av partene sier opp avtalen innen 6 måneder før utløpet av inneværende 3 års periode.

Leverandøravtalen kan fås ved henvendelse til megler.

LYSE / SMARTLY

Selger vil, på vegne sameiet, inngå avtale med Lyse om leveranse av strøm, fiberaksess fra Altibox, infrastruktur for el-billading mv. før første overtakelse.

BYGGE MÅTE

TEK 17, og som for øvrig beskrevet i leveransebeskrivelse og romskjema.

DETALJPROSJEKTERING / KRYMPING ETTER OVERTAKELSE MV.

Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert ved salgsstart. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggytkkelser, sjakter/ innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, justeringer i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer 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 ikke 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.

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

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

Leveransebeskrivelse fra utbygger angir hvilken teknisk standard prosjektet leveres med. 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.

ENERGIMERKING

Energiaattest for hele bygget samlet vil foreligge senest ved overtagelse. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er.

OPPVARMING

Oppvarming via Lyse sitt fjernvarmeanlegg. Leilighetene vil leveres med viftekonvektor. Det leveres vannbåren gulvvarme på bad.

REGULERINGSFORHOLD

Utbyggingsområdet Consulens Brygge er regulert iht. Reguleringsplan 2605P. Utbyggingsområdet er regulert til bolig. Kopi av reguleringsplan med bestemmelser ligger som del av salgsdokumentasjonen.

Bygningsmassen til byggetrinn 3 og 4 består av boligene som skal oppføres på områdene kalt BB1 og BB2 på reguleringskartet.

Det er planlagt videre utbygging på naboeiendommene, og det henvises til Stavanger kommune for ytterligere opplysninger.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig tilknytting.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

LIKINGSVERDI

Likningsverdi blir fastsatt etter ferdigstillelse. Se *skatteetaten.no* for nærmere informasjon.

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 31.03.2026
- Det tas forbehold at det innen 31.03.2026 er solgt boliger som i samlet verdi utgjør minst 60% av totalverdien.
- Det tas forbehold om at styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggestart innen 31.03.2026.

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle Kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort.

Selgeren er bundet til kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpe av den aktuelle fristen.

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal Kjøperen få tilbakebetalt innbetalt forskudd uten ugrunnet opphold.

OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse er 24 mnd etter at byggestart er besluttet, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulk.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulkutsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

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 overtagelsestidspunktet.

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

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

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 ferdigstillelse. Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Ferdigstillelse 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 ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann. Partene gir sameiets styre fullmakt til å frigi 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 ferdigattest, dog slik at forhold som i realiteten gjelder senere byggetrinn ikke gir rett til tilbakehold av deler av kjøpesummen.

Ved overtagelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtagelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Risikoen for boligen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet boligen kunne vært overtatt.

Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

FERDIGATTTEST
I henhold til hovedregelen i Plan- og bygningsloven skal det foreligge ferdigattest for overtagelse kan finne sted, alternativt midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

FELLESAREALER / UTOMHUSAREALER
Ved overtagelse kan det gjenstå mindre utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/ utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjekttert, og at endringer kan forekomme.

TILVALG- OG TILLEGGSARBEIDER
Det vil i en tidsbegrenset periode være anledning til å gjøre tilvalg. Mulige tilvalg og priskonsekvens av dette vil bli presentert av entreprenør i tilvalgsprosessen.

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Tilvalg betales sammen med oppgjøret av boligen til meglers klientkonto ved overtagelse, iht. Inngått kjøpekontrakt.

Endringer ut over de som kommer frem i tilvalginformasjon fra entreprenør må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og deres underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsiknelse i

prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade og vindusform, samt plassering av vann og avløp. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er interessent/kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Entreprenør vil ta et påslag på endringer/tilvalg som bestilles fra kjøper.

Under tilvalgsprosessen kan underleverandører ha tilbud og kampanjer i butikk/ nettbutikk som ikke kan kombineres med leveranse for prosjektet. Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardleveranser, vil uttrekkssummen være selgers og/eller underleverandørens kostpris. Som følge av selgers rabatter og påslag kan uttrekkssummen være lavere enn veiledende butikkpris.

ADGANG TIL UTLEIE
Boenheten kan leies ut med de eventuelle begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven.

FORSIKRING
Selger forsikrer eiendommen i byggeperioden.

Etter overtagelse vil eiendommen få fellesforsikring gjennom sameiet for bygg og fellesareal. Det er forretningsfører som etablerer forsikring på vegne av sameiet.

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne egen innboforsikring.

DIVERSE
Det forutsettes at kjøpere samtykker til elektronisk kommunikasjon.

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse, vil totale kostnader øke tilsvarende.

Inntil samtlige rekkelus/leiligheter i utbyggingsområdet Consulens Brygge 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.

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

Ingen panteheftelser 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
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

23.01.1945 206 Erklæring/avtale
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

25.09.2020 Bestemmelse om nettstasjon
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

25.09.2020 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Adkomstrett for 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 hovedbolet som eiendommen er fradelte 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.

HVITVASKING
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.

LOVANVENDELSER
Leilighetene og byhusene selges i henhold til bestemmelsene i Lov om avtalar med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997, nr.43.

I tillegg gjelder lov om eierseksjon (eierseksjonsloven) av 12. april 2020 nr. 65.

GARANTIER
Selger plikter å stille garanti etter § 12 i bustadoppføringslova ved signering av kontrakt. Dersom selger har tatt forbehold om åpning av byggelån, igangsettingsstillatelse eller salg av et minimum antall enheter, er det tilstrekkelig at garantien stilles når forbeholdene er falt bort. Kjøper skal ikke betale noen del av kjøpesummen før garanti etter bustadoppføringsloven § 12 foreligger.

Dersom selger stiller garanti etter bustadoppføringslova §47 kan eventuell innbetalt del av kjøpesum utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av hjemmelsovergang.

TRANSPORT AV KJØPEKONTRAKT
Videresalg av kontraktposisjon krever Selgers forutgående skriftlige samtykke.

Videresalg fra forbruker (Kjøper 1) til (Kjøper 2) gjennomføres ved transport. Selgers «Avtale om transport av kjøpekontrakt» skal benyttes. Avtalen er vedlagt i salgsprospektet.

Ved videresalg fra næringsdrivende eller aktør som ansees som næringsdrivende, (Kjøper 1) til (Kjøper 2) må det inngås en egen kjøpekontrakt mellom Kjøper 1 og Kjøper 2, som oppfyller reglene i bustadoppføringslova jf. § 1 (1) bokstav b). Selgers garantier i henhold til punkt 3 overføres ikke til det nye kontraktsforholdet.

Ved transport av kontrakt, eller videresalg av leiligheten før overtagelse, påløper et håndteringsgebyr til megler på kr 40 000,- inkl. mva. Gebyret dekkes av kjøper 1. Dersom megleren for prosjektet også er megler ifbm. transport av kontrakten/videresalg av leiligheten før overtagelse, utgår gebyret da dette skal anses inkludert i meglers vederlag som avtales ifbm. salgsoppdraget.

Bruk av prosjektets markedsmateriell som visualiseringer bilder osv. tillates ikke brukt i markedsføring av andre enn utbygger og prosjektets megler.

I tillegg påløper det et transportgebyr til utbygger på kr. 40 000,- inkl. mva.

Videresalg av kontraktposisjon tillates ikke de siste 2 mnd. før overtagelse.

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

Dersom forbrukeren avbestiller, har selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer risikoen for selgers tap ved avbestilling. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

MEGLERS VEDERLAG
Meglors vederlag er avtalt til kr 50 000,- eks mva per solgte enhet.

VEDLEGG
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med de dokumenter og vedlegg som følger kjøpet ved kontraktsinngåelse.

Følgende vedlegg signeres på lik linje sammen med kjøpekontrakt:
• Salgsdokument Consulens Brygge Trinn 3 og 4 datert 30.04.2025.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse og tegninger i prospekt/internettside, er det leveransebeskrivelse og kontrakts tegninger for den aktuelle boligen som gjelder.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen.

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsdokumentasjonen.



consulensbrygge.no