

NORDRE JARLSBERG BRYGGE – BYGG N

SALG AV BOLIG UNDER OPPFØRING

SELGER/UTBYGGER

Nordre Jarlsberg Brygg AS
Org.nr: 885 286 992

Oslo 29.04.16

MEGLER

EiendomsMegler 1 BV AS
Org.nr.982 832 632

Ansvarlig megler:

Kent Salte

Kent.salte@em1.no

Tlf.: 907 81 789

Meglere/fullmektiger:

Geir Arnøy, Jørgen Berg, Salma Rana, Ida Elise Nordhus, Camilla Østerud, Christel Hetty.

OPPGJØR:

Eiendomsmegler 1 BV Oppgjør, Postboks 75 Sentrum, 3101 TØNSBERG, telefaks nr. 33 30 85 99, epost oppgjor.bv@em1.no.

NORDRE JARLSBERG BRYGGE-PROSJEKTET

Prosjektet Nordre Jarlsberg Brygge er et større utbyggingsområde med boliger, fritidsboliger, næring (herunder butikker og serveringssteder), barnehage, marina, småbåthavn m.m. Det er ikke endelig fastsatt et totalt omfang av utbyggingen, og en områderegulering nylig varslet. Utbyggingen vil skje trinnvis. Bygg N består av til sammen 52 boliger. Under bebyggelsen blir det et garasjeanlegg og bodarealer.

Bygg N vil bli en del av eierseksjonssameiet Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge – Utsikten trinn 1.

EIERFORHOLD

Selveier.

EIENDOMMEN

Gnr. 126 bnr 5 i Sande kommune. Eiendommen er under fradeling og vil bli innlemmet i Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge – Utsikten trinn 1 med Grn. 126, Bnr. 62, Snr. 1.. Seksjonsnummer fastsettes for hver leilighet i forbindelse med re-seksjoneringen som vil skje i god tid før overtagelsene.

Hver seksjon vil bestå av en sameieandel iht. seksjoneringsbegjæringen. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

SAMEIE/VEDTEKTER

Eiendommen vil bli oppdelt i eierseksjoner i henhold til Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, og inngå i eierseksjonssameiet Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge – Utsikten trinn 1 ("Sameiet").

Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge – Utsikten trinn 1 består i dag av 131 seksjoner, men er planlagt å bestå av ca. 350 boligseksjoner når utbyggingen på Utsikten er ferdig.

Det er utarbeidet vedtekter for Sameiet. Vedtektene inneholde bestemmelser om rettigheter og plikter for seksjonene som sikrer en formålstjenlig rett til bruk og rimelig kostnadsfordeling disse imellom. Eierbrøkene vil bli fastsatt basert på seksjonenes BRA, med tillegg av sportsbod(er) og parkeringsplass(er), som vektet med 50% av arealet.

PENGEHEFTELSE

Leiligheten leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for Sameiet i henhold til Eierseksjonsloven § 25. Det er ingen fellesgjeld i Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge – Utsikten trinn 1.

SERVITUTTER

Eiendommen/seksjonen overtas med påhvilende servitutter mv. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse eventuelle erklæringer (servitutter) som Plan- og bygningsetaten eller andre (inkludert selger) måtte ønske for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av prosjektet Nordre Jarlsberg Brygge.

SELGERS FORBEHOLD VEDRØRENDE IGANGSETTING:

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- at et for selger tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd
- at alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger

Så snart ovennevnte forbehold er avklart, og senest innen **31.12.2016**, vil kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt utbyggingsarbeidene blir igangsatt. Dersom utbygging blir igangsatt, vil meldingen til kjøper også inneholde opplysninger om estimert overtakelsesmåned.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 31.12.2016, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, har Selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter refundert av Selger gjennom Megler og stilt garanti etter Bustadoppføringslovas § 12 vil bli kansellert og returnert garantisten. Dersom annullering av avtalen finner sted, er partene fristilt i forhold til inngåtte avtaler, uten forpliktelser og uten krav mot hverandre av noen art. Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt.

Detaljert reguleringsplan og bebyggelsesplan er godkjent. Det er gitt rammetillatelse, men foreløpig er ikke prosjektet omsøkt og godkjent. Det tas forbehold om endringer som følge av offentlig saksbehandling.

OVERTAKELSE - FERDIGSTILLELSE

Selgers frist til å ha Boligen klar til overtagelse er fastsatt til ca. 22 måneder etter varsel om igangsetting av byggearbeidene.

Selger kan kreve overtagelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha leiligheten klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum 6 uker før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Det kan gjenstå arbeider på utomhusarealene ved overtagelse da disse arbeidene er årstidsavhengige.

BODER OG BILOPPSTILLINGSPASSER

Det medfølger 1 stk. sportsbod i kjeller per leilighet. Kjøper plikter å kjøpe 1 stk. biloppstillingsplass pr. leilighet i hht. prisliste. Selger forbeholder seg retten til å organisere bodene og biloppstillingsplassene på den måten som anses mest hensiktsmessig
Selger forbeholder seg retten til eventuelle usolgte biloppstillingsplasser i garasjelegget, og selger kan fritt omsette eller leie ut disse.

EIENDOMMENS FASTE OG LØPENDE UTGIFTER

Kommunal eiendomsskatt

Det blir beregnet eiendomsskatt fra Sande kommune når leilighetene er ferdigstilt.

Fellesutgifter/oppstartsgebyrer

Utvendig vedlikehold av bygningsmasse og fellesareal er sameiets ansvar, likeledes forsikring av bygningene, forretningsførsel, snørydding, og andre driftsutgifter. Fellesutgiftene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles etter eierbrøken som fastsettes iht. leilighetens størrelse. Stipulerte, månedlige felleskostnader fremkommer av prislisten.

Det vil bli innkrevet et beløp stort kr. 2.500,- som oppstartsmidler til Sameiet.

Selger har inngått avtale med Canal Digital om levering av Tv-/datasignal på vegne av sameiet. Eventuell tilkoblingsavgift for kabel-tv vil belastes kjøper.

GARANTIER

Selger er ansvarlig for at det stilles garanti for oppfylling av kjøpekontrakten i samsvar med Bustadoppføringslova § 12.

I oppføringstiden stilles en garanti tilsvarende 3 % av kjøpesummen. Fra overtagelse økes garantien til 5 % av kjøpesummen og gjelder inntil 5 år etter overtagelsestidspunktet.

Selger vil evt. stille garanti etter Bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper for tiden frem til garantien etter § 47 er stilt. Etter at garantistillelsen er stilt tilfaller rentene selger.

TILVALG

Det legges opp til muligheter for tilvalg mot tillegg i pris. Det vil bli gitt tidsfrister for tilvalgsendringer. Det vil bli utarbeidet standardiserte tilvalgslister som sendes den enkelte leilighetskjøper. Det vil tilkomme et administrasjonsgebyr for de som ønsker å gjøre tilvalg. Kjøper gjøres oppmerksom på at bestilling av endringer og tilleggsarbeider etter kontraktinngåelse, utover de valg som vil fremgå av selgers tilvalgsliste, vil kunne føre til uforholdsmessig store merkostnader for kjøper.

Det er viktig at kjøper ved evt. tilvalg overholder de frister (valg og betaling) som utbygger setter for tilvalg. Oversittes fristen (valg og betaling) leveres leiligheten i hht. utbyggers basisstandard.

GENERELLE FORBEHOLD

Prospektet og markedsmaterialet er ment som en orientering om prosjektet Nordre Jarlsberg Brygge og er ikke bindende for leilighetens detaljutforming som farger, materialer, mv.

Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Salgsprospekt viser også tegninger, animasjoner og andre illustrasjoner med utstyr som ikke medfølger leiligheten.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger, og inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsprospektet og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger.

Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produktets kvalitet.

Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for Boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Selger tar videre forbehold om endringer av utomhusanlegg og fellesareal.

OMKOSTNINGER (se prisliste for den enkelte leilighet)

- Dokumentavgift til staten 2,5 % av andel tomteverdi, kr. 3.750,- pr. leilighet
- Tinglysning av skjøte: kr. 525,-
- Tinglysning per pantobligasjon kr. 525,-
- Grunnboksutskrift kr. 204,-
- Oppstartsgebyr til Sameiet kr 2.500,-

Det tas forbehold om endring i satsene for offentlige gebyrer og avgifter samt tomteverdien i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

BETALINGSPLAN

Det forutsettes at forskudd på 10 % (20 % dersom kjøper er et selskap) av kjøpesummen innbetales ved kontraktsinngåelse til meglers klientkonto for prosjektet. Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger og eventuelle endrings- og tilvalgsbestillinger innbetales senest 5 virkedager før overtagelse av leiligheten.

FINANSIERING

Kontakt megler om finansiering gjennom SpareBank 1.

AKSEPT AV BUD/TRANSPORT AV KONTRAKT

Utbygger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud/kjøpetilbud på fritt grunnlag. Eventuell transport av kjøpekontrakt før overtagelse skal på forhånd aksepteres av selger og av garantisten og kan nektes på fritt grunnlag. Selger vil kreve et transportgebyr på kr. 25.000,- fra kjøper.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved eventuell avbestilling. Avbestillingsgebyr etter bustadoppføringslova § 54 ved avbestilling før selger har vedtatt byggestart og meddelt dette til kjøper er satt til 5 % av kjøpesummen. Ved avbestilling etter selgers beslutning om byggestart og meddelelse av dette til kjøper fastsettes selgers krav på erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling.

AREALDEFINISJON

Leilighetsarealet i denne presentasjonen og i prislisen er oppgitt med bruksareal (BRA). Det vil si areal innvendig målt ved boligens omsluttende vegger. P-rom er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrrom. I tillegg kommer balkong, fellesareal og boder utenfor leiligheten.

Arealangivelsene på de enkelte rom kan bli justert som følge av den endelige detaljprosjekteringen for å oppfylle byggeforskrifter og tekniske installasjoner og fremføringer. Slike arealavvik vil ikke gi rett til noen form for kompensasjon.

Kontraktstegningene er i målestokk 1:100.

FERDIGATTEST /MIDLERTID BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

LIGNINGSVERDI

Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Ligningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25 prosent av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Ligningsverdien for sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) utgjør 70 prosent av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

LOVVERKET

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova – Lova av 13. juni 1997 nr. 43), i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNSEDELSE AV KJØPETILBUD

- Alle kjøpetilbud skal være skriftlig eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via e-post eller leveres til megler.
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.
- Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.
- Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet.
- Salgvilkårene reguleres i «Bustadsoppføringsloven» som medfører at kjøper ikke bærer noen risiko for innbetalinger til meglers klientkonto. Ingen midler kan utbetales selger uten at bankgaranti er stillet.