

GENERELLE OPPLYSNINGER:

Gnr. 35 bnr. 172, 365 i Øygarden kommune (2020).

Hver leilighet vil bli tildelt eget seksjonsnummer innen overtagelse. Sameiebrøken blir beregnet ut fra areal. Endelig sameiebrøk for den enkelte bolig vil komme frem av seksjoneringsbegjæring som vil utarbeides.

EIER /SELGER

Straume Mesterbygg AS er utbygger og selger av prosjektet. Totalt gjelder prosjektet 35 leiligheter med tilhørende garasjeanlegg.

ARKITEKT

Holon Bergen AS.

HOVEDENTREPRENØR

Hovedentreprenør Straume Mesterbygg AS

OPPGJØRSANSVARLIG

Weboppgjør AS vil stå for oppgjøret i henhold til kontrakt.

TOMTETYPE/AREAL

Samlet tomtestørrelse for hele prosjektet er i dag 7098,5m².

Utbygger forbeholder seg retten til å dele tomten slik utbygger finner det praktisk i forhold til fremdrift, salg og utbygging.

REGULER INGSFORHOLD

Eiendommen ligger i et område regulert til boligområde med plannavn: Detaljregulering for Bakkane gnr. 35 bnr. 172,365 m.fl. -Straume.

AREAL BOLIGER

BRA fra 50,0m² – 102,5 m² jf. vedlagte tegninger.

I prislisten er leilighetenes areal oppgitt i BRA (bruksareal).

BRA er målt innenfor boligens omsluttende vegger eksklusiv bod i kjeller og evt. parkering.

P-rom angir nettoareal av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger.

For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entre, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.

For informasjon om areal pr. rom og pr. etasje, se vedlagte tegninger. Oppgitte arealer baserer seg utelukkende på arkitekts tegninger og mindre areal avvik vil kunne forekomme under bygging. For mer informasjon om areal pr. leilighet, vennligst se vedlagte prisliste.

PARKERINGSANLEGG OG BODER

Det bygges et felles garasjeanlegg under byggene. Anlegget vil inneholde 37 parkeringsplasser (*derav 5 stk. HC parkeringer*). Leilighetene med BRA fra 56,0m² og over, har inkludert 1. stk. parkeringsplass i kjøpesum for leilighet. Leiligheter på 50,0m² kan kjøpe parkeringsplass for kr. 200.000, - i tillegg. Det etableres min. 35 sykkelparkeringer i garasjen. Ytterligere sykkelparkeringer vil etableres utendørs.

Antall p-plasser totalt i prosjektet er iht. reguleringsplanen for området.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget og bodene vil

bli, samt fordelingen av disse.

Sameiet ved styret, kan når det foreligger saklig grunn, omfordele p-plasser i garasjen mellom dem som har eierrett, for eksempel slik at funksjonshemmede kan få benytte p-plasser tilpasset funksjonshemmede (HC-plasser). Parkeringsanlegget med boder og tekniske rom, eies og driftes av eierseksjonssameiet.

BYGGEMÅTE

Arbeidene utføres etter gjeldende Plan og bygningslov (PBL). Byggeforskrifter (TEK17). (Energikravene som gjelder fra 1.januar 2016 kap. 14).

For øvrig etter det som er alminnelig praksis og god håndverksmessig standard jf. utførelse i bygningsbransjen.

For ytterligere informasjon som gjelder byggemåte henvises til vedlagte Leveransebeskrivelse datert 24.2.2021.

HEIS

Alle leiligheter har heis og trappeadkomst fra garasjeanlegg/kjeller.

TELEFONI/BREDBÅND

Det installeres fiberlinje med avtale med leverandør av tv- og datasignaler. Kjøper må tegne og velge sitt abonnement selv.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinningssystem til hver leilighet.

BESKRIVELSE AV SAMEIET

Da sameiet ikke er stiftet og boligene kun er prosjektert, foreligger det ikke vedtekter, regnskap eller budsjett pr. dags dato.

Legal pant for inntil 2G for ubetalte utgifter. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av felles-utgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve 2 seksjoner i sameiet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Offentlig vei frem til prosjektet. Eiendommen vil bli tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger. Alle tilknytingsavgifter er inkludert i kjøpesum.

KOMMUNALE AVGIFTER

Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Avgift er ikke fastsatt pr. dags dato.

FELLESUTGIFTER

Estimerte fellesutgifter pr mnd. settes til kr. 15,- pr. BRA + 221/mnd. pr seksjon og 399,-/mnd. til tv og internett.

Personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar, revisjons honorar samt andre administrasjonskostnader, fordeles med en lik andel pr. seksjon (221,-). En leilighet på 50,0m² vil da måtte betale (kr. 15,- x 50,0m² + kr 221 + kr 399 = kr. 1.370, - kr/mnd. i felleskostnader.

Evt. oppgradert internett og utvidet kanalpakke vil bli fakturert direkte.

Det gjøres oppmerksom på at dette er et estimat og at det vil kunne forekomme endringer i variable kostnader. Boligene vil bli forvaltet av styret i sameiet. Dersom sameiet velger å benytte en forretningsfører til driften av sameiet, vil boligeier måtte regne med å tegne medlemskap i det

aktuelle boliglaget (for eksempel BOB eller OBOS).

Oppvarming og varmt tappevann i leilighetene er ikke inkludert i felleskostnadene.

TINGLYSTE SERVITUTTER/RETTIGHETER

Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring.

I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser som gjelder sameie og naboforhold.

OMKOSTNINGER

Det skal ved overdragelse av bolig under oppføring, betales dokumentavgift av andel tomteverdi.

Dette er i praksis markedspris på tomten, med tillegg av kostnader til opparbeidelse av tomten.

Estimert tomteverdi for hele prosjektet er satt til kr. 15.000.000, - som vil brukes til beregning av dokumentavgift, fordelt på anslagsvis 35 boliger.

Se vedlagt prisliste for spesifisert informasjon pr. leilighet.

Dokumentavgift: 2,5% av tomteverdi 15.000.000, -.

Dokumentavgift per leilighet kr. 10.715, -.

Tinglysing av skjøte: Kr 585,-

Pantattest: Kr 172,-

Evt. tinglysingsgebyr: Kr 585, - pr. pantedokument (v/belåning).

I tillegg kommer: Andel oppstarts kapital til sameiet med kr 5000,-*.

**En oppstarts kapital til en sum i «bunn», til evt. inngåelse av kontrakt med vaktmester, trappevask, beplantning etc. når sameiet er etablert og innflytting utført.*

SELGERS GARANTI BETALINGSBETINGELSER

Selger får ikke utbetalt noen del av kjøpesummen før boligen er overtatt, og hjemmel til seksjonen er overført til kjøper.

Selger skal stille sikkerhet i form av bank- eller forsikringsgaranti for forskuddsbetalinger etter bestemmelsene i Bustadoppføringslova § 47. Ved beslutning om byggestart for prosjektet, utsteder videre selger garanti eller tilsvarende til megler for rett oppfyllelse av avtalen, jfr. bufl. §12. Frem til overtakelse skal garantien være på 3% av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5% av vederlaget.

Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Selger har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene, bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått.

HVITVASKING:

Weboppgjør AS er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til å melde til Økokrim av evt. mistenkelige transaksjoner.

OVERTAKELSE:

Leilighetene ventes klar for overtakelse 4 kvartal 2023 (se Fremdrift). Dette gjelder ikke som en bindende frist for ferdigstillelse.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, har selger krav på fristforlengelse jfr. Buofl. §11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte

perioden for overtakelse. Kjøper kan ikke motsette seg at overtakelse skjer tidligere, forutsatt at varslingsfrist er overholdt.

FERDIGATTEST/ BRUKSTILLATELSE:

Selger har ansvar for at foreligger brukstillatelse på leilighetene senest ved kjøpers overtakelse av leiligheten. Det er selgers ansvar å skaffe ferdigattest til boligen.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25% av kvadratmeterprisen for primærboligen (der boligeier er folkeregistrert per 1.januar) og 90% for sekundærbolig.

Som kjøper må du fylle ut et spesielt skjema (RF -1282 –gjørne via www.altinn.no eller www.skatteetaten.no for å fylle ut elektronisk eller på papir.) Man vil da få en ligningsverdi for boligen.

UTLEIE

Boligene i prosjektet kan leies ut, jfr. Lov om eierseksjoner.

ENERGIMERKING

Boligene er pt. ikke energiberegnet, men skal følge gjeldende krav og forskrifter. Energiattest for leilighet vil følge som vedlegg til kontrakt.

TILVALG/ENDRINGER

Det blir utarbeidet en liste som viser hvilke tilvalg som tilbys utover standard leveranse. Priset tilvalgs liste vil foreligge i før byggestart. Mulighet til å bestille tilvalg vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om dette i god tid.

Da prosjektet er basert på serieproduksjon, kan det ikke regnes med å få godkjent endringer utover det som kommer frem av tilvalgs listen. Rett til tilvalg/endringer er begrenset til en verdi av 15% av total kjøpesum for boligen. Jfr. bustadoppføringsloven § 9.

Ved forespørsel om endringer utover tilvalgs menyen, forbeholder selger seg rett til å kreve betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. selv om utarbeidelsen av pristilbudet ikke resulterer i noen bestilling fra kjøpers side, jfr. bustadoppføringslova § 44.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om at offentlige godkjenninger gis, før oppstart av prosjekt. Videre er gjennomføringen av utbyggingen av Bakkane Panorama betinget av at styret i utbyggingsselskapet fatter vedtak om igangsetting, og hvor mange kjøpekontrakter som er inngått, andre forhold kan også bli tillagt vekt.

Dersom selger gjør forbeholdet gjeldende, bortfaller kontrakten med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldene mot den annen part på grunnlag av inngått kontrakt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at 3D- og 2D –tegninger er illustrasjoner, og at så vel uteareal som innvendig areal – samt utsikt fra vinduer/ illustrasjoner, **kun** er illustrert og ikke på noen måte danner grunnlaget for avtalen, eller er bindende for selger. For data som danner grunnlaget for avtalen se Leveransebeskrivelse datert 22.3.2021.

Under detaljprosjekteringen kan det bli behov for mindre endringer/justeringer, og små arealavvik kan oppstå, men uten at den generelle standard forringes. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Alle illustrasjoner, skisser og møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig

leveranse. Inntegnet utstyr/ inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt å vurdere solforhold, utsikt etc.

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Alle perspektiver, tegninger og illustrasjoner er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det fremkommer elementer som ikke inngår i leveransen, som for eksempel møbler med mer. Plantegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av møbler/ innredning.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel.

Utomhus arealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at følgende punkter, ikke utgjør mangler og at Selger derfor ikke har plikt til å utbedre disse:

- a) Sprekkdannelser i tapet, maling etc. som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer fra byggetiden til ettårsbefaringen.
- b) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold
- c) Feil eller skader som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/ eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr herunder heksesot
- d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for eller ha ansvar for.
- e) Utvendig kondens kan forekomme på moderne vinduer med gode isolasjonsegenskaper. Kondenseringen inntreffer under spesielle værforhold og er et tegn på at glassruten isolerer godt. Kondensen vil normalt forsvinne i løpet av kort tid. Lavenergivinduer og vinduer i rom som ikke holdes fullt oppvarmet er mest utsatt for utvendig kondens. Solavskjerming kan i mange tilfeller avhjelpe problemet. Kondens vil også forekomme på glassrekkverk.
- f) Vedrørende skjeggkre, se «Vedlegg 1 Skjeggkre» til Generelle opplysninger

FREMDRIFT

Planlagt byggestart er 4 kvartal 2021. Antatt ferdigstilling 4 kvartal 2023. Dette avhenger av tidspunkt for byggestart, og er foreløpig ikke bindende og heller ikke dagmulktutløsende.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i kontrakten, skal selger fastsette en overtakelsesperiode.

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning. Selger vil senest 10 uker før ferdigstilling av boligen gi kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning i samsvar med bustadoppføringslova § 15. Etter skriftlig innkalling fra selger, skal selger og kjøper ca. 14 dager før overtakelse, ha gjennomført en førbefaring der eventuelle gjenstående arbeider protokollføres.

AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt, medfører at kjøper skal betale et avbestillingsgebyr på kr. 100.000, -. Avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt, skjer mot full erstatning for selgers

økonomiske tap som følge av avbestillingen. Jfr. Bustadoppføringslova kap. VI.

SALG AV KONTRAKTS POSISJON

Med selgers samtykke, kan kjøper videreselge sin kontrakt før overtakelse har funnet sted. Det er satt bestemte vilkår for videresalget og oppgjøret for dette. Det påløper et administrasjonsgebyr på kr. 35.000, -. Det presiseres at utbetaling av mulig gevinst etter et slikt salg, ikke vil foretas før hjemmel til boligseksjonen er overført ny kjøper. Det gis ikke samtykke til videresalg for den første boligen i prosjektet, senere enn 1 -en – måned før overtagelse.

FORSINKELSE OG DAGMULKT

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillelsesdato, har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Bustadoppføringslova §18, jfr. også §§10 og11.

Følgende dokument skal følge kontrakt:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse 22.3.2021
- Generelle opplysninger med vedlegg 22.3.2021
- Kontraktstegning og etasjeplaner
- Reguleringsplan og bestemmelser
- Utkast vedtekter
- Energiattest
- Bustadoppføringslova
- Kjøkkentegning

Vedlegg:

1. *Skjeggkre*

Straume, 22.3.2021