

GENERELT OM SISTE BYGGETRINN

- Salgsobjekt:** To horisontaldelte tomannsboliger med til sammen fire selveierleiligheter på Flekkerøy utenfor Kristiansand. Disse tomannsboligene ligger i delfeltet B3 jfr reguleringskartet for eiendommen og medfølgende tegninger.
- Boligene inneholder:** Fremgår av vedleggene som viser plantegninger med mer for leiligheter nede og leiligheter oppe.
- Arealer:** Bruksarealer fra ca. 66 m² til 97 m². Se prisoversikten for arealet på hver enkelt leilighet.
- Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) iht NS 3940. BRA er målt til innside yttervegg med fradrag for større sjakter. Egne måleregler gjelder for bruksarealet i loftsetasjen tilhørende leilighet i 2. etasje. Innvendige boder inngår i beregning av BRA.
- Selger:** Øygruppen AS, org.nr: 976 845 986, Østerøya 39, 4625 Flekkerøy ved Frode Stokkeland, mob. 982 66 850, e-post: frode@flekkeroybygg.no.
- Beliggenhet:** Sentralt beliggende på Flekkerøy. Umiddelbar nærhet, eller kort gangavstand til; barneskole, metrobuss, dagligvarebutikk, kirke og treningssenter. Gangavstand til store friluftsområder, badeplasser og kommunal båthavn.
- Tomt/matrikkelnummer:** Eiendommen har eiet tomt. Tomtens areal er ikke endelig fastsatt da det vil bli foretatt grensejusteringer og eventuell sammenslåing/deling av tomtearealer i forbindelse med utbyggingen. Hver tomannsbolig får sitt eget bruksnummer i løpet av utbyggingen.
- Hele prosjektet har per tid tomtebetegnelser: Gnr. 1, bnr. 900 og bnr. 901 i Kristiansand kommune.
- Seksjonsnummer for hver leilighet blir fordelt slik: Boligen nede får seksjonsnummer (snr) 1 mens seksjonen oppe får snr. 2
- Parkering/bod:** Én parkeringsplass i carport og én parkeringsplass utenfor carporten inngår i kjøpesummen. Ytterligere blir det opparbeidet to fellesparkeringsplasser - hvorav én er handikaplass - sentralt i området. Det medfølger en utvendig, uinnredet sportsbod til hver leilighet. For detaljer se tegningene.
- Vei, vann og kloakk:** Offentlig vann og kloakk. Kommunal vei inn i boligfeltet til enden av snuhammeren slik denne fremgår av reguleringskartet.
- Regulering- og søknadsstatus:** Området er regulert i detaljreguleringsplan for gnr.1, bnr. 586 m. fl. Myra-Flekkerøy vedtatt av bystyret 28.09.2011 og sist revidert 30.06.2016.
- Reguleringskart og bestemmelser kan fremvises på selgers kontor eller lastes ned på www.flekkeroybygg.no/kvitefjellet.aspx.
- Igangsettingstillatelse er gitt og byggene er under oppføring med innflytting etter nærmere avtale med kjøper våren 2017.
- Adkomst:** Ved ankomst til Flekkerøy fra fastlandet; Ca 250 m etter tunnelmunningen; sving til venstre opp veien Sildenestangen. Følg deretter denne veien uten å svinge av i ca 350 meter - og du er kommet frem til det tomta.

ØKONOMI

- Prisliste:** Det er utarbeidet en separat prisoversikt som også viser bruksareal i hver leilighet (BRA), størrelse på terrasse mm. Prisoversikten kan lastes ned på vårt nettsted.
- Betalingsbetingelser:** Det forutsettes at det innbetales et forskudd på 10% av kjøpesum inkl. omkostninger ved kontraktsinngåelse. Betaling skjer til klientkonto hos oppgjørsansvarlig.
- Hovedoppgjør (resterende kjøpesum med omkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto innen overtagelse.
- Eventuelle tilvalg/endringer avtales med – og faktureres direkte fra – utførende entreprenør som er Flekkerøy Bygg AS, Østerøya 39, 4625 Flekkerøy.
- Omkostninger:** Dokumentavgift til staten, for tiden 2,5 % av tomteverdi vil trolig utgjøre maksimalt kr. 15.000,- pr. boenhet. For øvrig betales dokumentavgift i tråd med de på overdragelsestidspunktet gjeldende regler om dokumentavgift. Tinglysningsgebyr for skjøte er per tid kr. 525,-
- Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.
- Ligningsverdi:** Ikke fastsatt, men utgjør inntil 30 % av boligens verdi.
- Kommunale avgifter:** Kommunale avgifter vil tilkomme. Beløpene kan ikke opplyses ennå da de beror på forbruk samt type abonnement.
- Felleskostnader:** Hver tomannsbolig får eget bruksnummer og blir formelt ett sameie med et styre der hver seksjon har sin representant. Detaljer fremgår av egne vedtekter. Kostnader som skal fordeles etter nærmere avtaler innad i sameiet er forsikring av bygningen (eks. innbo som forsikres av seksjonseier) samt vedlikehold og oppussing av bygning og tomt.
- Megler/selger:** Leilighetene selges av eier m/advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig Kristiansand DA som kontrakts- og oppgjørsansvarlig.
- Gebyr ved videresalg:** Dersom kontrakten/seksjonen ønskes videresolgt før overtagelse, vil det påløpe et gebyr fra selger på kr. 15.000,- for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/innkreves av selger. Videresalg i byggeperioden kan ikke gjøres uten Selgers samtykke.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

- Overtakelse:** Tidspunkt for ferdigstilling/innflytting vil bli avklart så snart tilstrekkelig antall leiligheter er solgt. Før dette tidspunktet kan angis eksakt må begge seksjonene i en tomannsbolig være solgt, men anslått overtagelsestidspunkt vil bli opplyst i forbindelse med signering av kjøpekontrakt.
- Heftelser:** Kjøper er kjent med at eier av eiendom 1/329 (Sildenestangen 139) også på sikt vil kunne fortette sin tomt med en liknende tomannsbolig som disse.

Kopi av grunnboksutskriften kan fås ved henvendelse til selger.

På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Forbehold:

Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er avvik mellom salgsmateriell og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til leveransebeskrivelsen. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og salgsmateriell.

Alle opplysningene i denne salgsoppgaven er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer som f. eks. kan være innkassing av tekniske anlegg. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller rørføringer som ikke er vist på tegninger.

Selger forbeholder seg ellers retten til å akseptere eller forkaste ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper - samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Selger trenger ikke grunnngi sin avgjørelse.

Kjøper må, senest innen signering av kontrakt, fremlegge bekreftelse/garanti på finansiering av kjøpet. Dette gjøres ved at kjøpers bank sender et finansieringsbevis til selger. Dersom Kjøper ikke fremlegger slik bekreftelse/garanti, står selger fritt til å heve eller la være å inngå kontrakt, Kjøpere som fremlegger bekreftelse/garanti vil også kunne bli kredittvurdert direkte av selger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bindende kjøpsbekreftelse. Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøper etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på NOK 15.000 inkl. mva. til selger som innbetales til oppgjørsansvarliges klientkonto. En slik endring krever utbyggers skriftlige samtykke.

Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige leveranse fremkommer av leveransebeskrivelse, situasjonsplan og tegninger som følger vedlagt til kjøpekontrakten. Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger.

Tegninger i målestokk kan fås utlevert hos selger eller lastes ned på prosjektets nettside: www.flekkeroybygg.no/kvitefjellet.aspx. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse og må derfor anses som skisser – ikke målriktig fotodokumentasjon.

Diverse:

Selger forbeholder seg retten til ubegrunnet og uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte seksjoner.

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige.

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

Leilighetene overleveres ryddet og støvsugd, men ikke nedvasket av rengjøringsbyrå.

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:** Det vil bli anmodet om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen overtakelsen.
- Garantier:** Leilighetene selges iht Lov om Bustadoppføring, og selger plikter å stille garanti på 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% av kjøpesummen i 2 år etter overlevering av leilighetene til kjøper. Eventuell overføring av innbetalt forskuddsbeløp fra oppgjørsansvarlig til selger er avhengig av at selger stiller garanti iht. Bustadoppføringsloven § 47 noe som ikke planlegges i dette prosjektet.
- Seksjonering:** Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjonering, men fellesutgifter skal fordeles i forholdet 66/97-deler mellom snr. 1 og snr 2.
- Utvendig areal vil bli innmålt som fellesareal, men sameiet vil få fremlagt en fordelingsplan fra utbygger som de plikter å akseptere. Denne planen skal sikre at den enkelte kjøper får eksklusiv bruksrett til egen seksjons hage/balkong/oppkjørsel.
- Den enkelte seksjonseier forplikter seg for øvrig til å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler for Sameiet.
- Sameie:** Det vil bli opprettet et sameie for eiendommen, og ved kjøp av leilighet medfølger det en rett og plikt til å være medlem av sameiet. Sameiet vil, i samsvar gjeldende regelverk, ikke bli registrert i Brønnøysundregistrene.
- Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet, disse er bindende for kjøper men selger kan, grunnet seksjoneringsmessige avgjørelser, endre disse før overtagelse. Vedtektene, som kan fås kopi av på selgers kontor, er en del av salgsprospektet og inneholder opplysninger om organiseringen/eierformen.
- For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.
- Kjøpekontrakter:** Selve avtalen om kjøp av leilighet og plass i carport forutsettes inngått i henhold til kjøpekontraktsformular som kan fås ved henvendelse selger eller ved å besøke prosjektets nettside på www.flekkeroybygg.no/kvitefjellet.aspx.
- Eventuelle bud forutsettes inngått på selgers standard kjøpekontrakt eller på midlertidig kjøpsbekreftelse som vil bli benyttet ved salg. Selgers kontraktsdokument forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.
- Lovverk:** Leilighetene selges iht Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen reguleres av lov om avhending av fast eiendom -1992-07-03 nr 93. Leiligheter hvor bindende avtale inngås etter ferdigstillelse, selges etter avhendingslovens regler. En eventuell mangelvurdering foretas etter avhendingslovens alminnelige regler, jf. § 3-7 og § 3-8. Dersom kjøper ikke er å anse som forbruker i henhold til avhendingsloven § 1-2 (3), gjøres det oppmerksom på at boligen selges som den er, jf. Avhendingslovens § 3-9.

Budregler:

Boligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekreftelse inngås hos selger. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker og det brukes kjøpsbekreftelse.

For øvrig har selger akseptert at interessenter kan reservere én bestemt enhet frem til signering av kjøpekontrakt. Hvis interessenter trekker seg mellom reserveringstidspunkt og inngåelse av kontrakt, vil andre som har reservert leiligheter – i stigende rekkefølge tidsmessig – få anledning til å kjøpe den ledige leiligheten før den legges ut for salg.

Vedlegg:

- Denne kjøpsinformasjonen, leveransebeskrivelsen og prisoversikt.
- Tegninger
- Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.
- Situasjonsskart
- Foreløpig kjøpekontrakt
- Foreløpige sameievedtekter