

KJØPSINFORMASJON

Megler:

Sørmegleren AS, avdeling Nybygg
P.B. 377, 4664 Kristiansand
v/Rolf Elieson, Eiendomsmegler MNEF (rolf@sormegleren.no) og Rita Ommundsen, Megler MNEF (rita@sormegleren.no)

Eiendom:

Gnr. 150, bnr. 1823, Tangen 106, 108, 110, 112 og 114.
Hele eiendommen (Bygg A, B og C) blir seksjonert og seksjonsnummer for hver leilighet vil foreligge innen overtakelse.

Byggherre og selger:

Tangen Ytterst AS, Org.nr.: 993 356 913
Kjøita 40, 4630 Kristiansand. P.B. 409, 4604 Kristiansand

Arkitekt:

Arkitektkontoret JoB AS
PB 602, 4090 Hafslund

Totalentreprenør:

Arbeidsfellesskapet BRG Entreprenør A/S og Kruse-Smith Entreprenør A/S

Beskrivelse:

Andre byggetrinn B og C består av 55 selveierleiligheter, samt tilgang til næringslokale i bygg A (i 1 etg. på ca. 150 m². Næringslokale er regulert til til bolig eller servering). Leilighetene er fordelt på 6 etasjer. Leilighetene har varierende størrelser alle med fantastisk utsikt enten mot Oksoy fyr eller Otra. Samtlige med tilgang til heis og parkeringskjeller.
Til sammen skal det bygges 86 leiligheter på Tangen Ytterst fordelt på totalt 3 bygg (A, B og C). I prosjektet kommer det 2 hybel leiligheter som skal disponeres av sameiet som gjesteleiligheter.
Det er ingen restriksjoner i forhold til utleie av den enkelte boenhet.

Arealer:

Leilighetenes arealer varierer fra 67 m² til 162 m². BRA. Arealene fremkommer av prisliste og tegninger. Definisjonen på arealer er: BRA-bruksareal, er leilighetens areal avgrenset av ytterveggs innside. P-rom er primæreal som tilsvarer BRA, men er fratrukket innvendig bod.

Bod i henhold til forskriftskrav.

Felles sykkelbod og separate sportsboder er plassert i P-kjeller.

Vei, vann og kloakk:

Offentlig tilknyttet vei, vann og kloakk.

Tomt:

Hele eiendommens tomteareal er 4.391,6 m².
Eiendommens adresse er: Tangen 100-114

Reguleringsforhold:

Området omfattes av reguleringsplan nr. 891 for Tangen i Kristiansand vedtatt 16.06.2004. Detaljregulering for Tangen, felt B2-6 plan nr. P-1359.

Ligningsverdi:

Ligningsverdien er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger som eies). Ligningsverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeter prisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 40% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, <http://www.skatteetaten.no>

Heftelser som skal følge eiendommen:

Det er tinglyst heftelser på eiendommen vedr. bla. vei, vann og kloakk.
Kopi av grunnboken samt heftelser som er tinglyst kan fås ved henvendelse megler.

På hovedeiendommen kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremkommer av grunnboken for denne eiendommen. På denne eiendom vil det være tinglyst lovbestemt panterett til sameiet.

Energimerking

Bygges etter teknisk forskrift etter plan og bygningsloven, gjeldende fra 2010 (Tek 10) Energiklasse blir beregnet. Normalt vil en havne i energiklasse B, men da bygget skal tilkoples fjernvarme, så kan en ende opp med energiklasse C, og muligens D for den mest utsatte leiligheten.

Prisliste

Det er utarbeidet en separat prisliste. Det forutsettes at det innbetales et forskudd på 5 % ved kontraktsinngåelse til meglers klientkonto for prosjektet. Eventuelt lån til å betale avtalt forskudd kan ikke sikres ved pant i den nyinnkjøpte boligen. Boligen kan pantsettes først ved overtakelse.

Restkjøpesum inkludert omkostninger innbetales til meglers klientkonto innen overtakelse.

Dersom selger skal kunne få utbetalt beløp fra klientkonto før skjøte er tinglyst, må selger stille garanti etter §47 i Bustadoppføringsloven. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør. Liste over mulige tilvalgsmuligheter vil bli utlevert kjøpere før endringsmøter. Dersom oppgjør iht kontrakt forsinkes med mer enn 21 dager har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige omkostninger og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted. Det kan kreves innbetalt a-konto felleskostnader NOK 75,- pr. kvm. BRA til sameiet ved overtakelse slik at sameiet har likviditet i oppstartsfasen.

Det er utarbeidet standard kjøpekontrakt for dette prosjektet som er tilpasset Bustadoppføringslova. Denne kontraktstype kan ikke forventes brukt ved salg til kjøper som ikke er forbruker og som dermed faller utenfor Bustadoppføringslova.

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

Parkering

Hver leilighet kan kjøpe 1 parkeringsplass til kr. 325.000,- pr plass og får da bruksrett til parkeringsplassen i parkeringskjelleren. Parkeringsplassen kommer i tillegg til leilighetsprisen. Eventuelle overskuddsplasser skal beholdes av byggherre/selger og eventuelt selges/leies ut innenfor denne eiendom.
Det medfølger 1 sportsbod (min 5 m²) per leilighet. Se vedlagte salgstegninger.

Arkitekt i samarbeid med selger forbeholder seg retten til å organisere parkeringsplasser og boder på den måten som finnes mest hensiktsmessig for overtakelse. Eventuelle overskuddsplasser skal tilhøre selger, som fritt kan omsette eller leie ut disse.

Det vil være handicap-plasser tilgjengelige i boligsameiet. Disse tildeles beboere som har behov for dem. De andre beboere som eventuelt får tildelt HC-plass forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass dersom styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen til annen beboer med dokumentert behov for HC-plass.

Parkeringsplasser vil bli knyttet til de seksjoner som har kjøpt parkeringsplass. Dette gjøres gjennom vedtektene ettersom arealet i parkeringskjelleren forutsettes organisert som fellesareal. Det gjøres oppmerksom på at eventuell slik tilknytning ikke kan gjøres evigvarende i henhold til eierseksjonsloven. Det gjøres videre oppmerksom på at vedtektene kan endres ved 2/3 flertall i sameiet. Sportsboder i kjeller vil bli tilknyttet til seksjonene på samme måte som for parkeringsplassene.

Alle leilighetene vil få tilgang til felles sykkelparkering og privat sportsbod som er inklusiv i kjøpesummen for leiligheten.

Endringsarbeider

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpassinger i leilighetene forutsatt at bestillinger av endringer og tillegg foretas innen gitte tidsfrister. Kostnader for dette dekkes av kjøper.

Selger vil før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

Aktuelle endringsmuligheter kan være:

- overflatebehandling av vegger og tak.
- valg av parkett
- valg av kjøkken modell
- valg av innvendige dører
- valg av fliser på bad
- valg av garderobeskap
- valg av sanitærutstyr
- valg av baderoms møbler/speil på bad
- valg av belistning
- valg av plassering og omfang av elektriske punkter i leiligheten.
- solavskjerming
- valg av delvis innglassing av terrasse der hvor det er hensiktsmessig/mulig.

Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel på kjøkken eller bad. Endringsarbeider kan kun kreves for en verdi av inntil 15% av kjøpesummen. Det beregnes 10% påslag på tillegg/endringsarbeider.

Eventuelle endringer som nevnt forutsettes at skjer fra valgt leverandør.

Dersom kjøper ønsker endringer/tillegg skal dette tas opp med entreprenørens representant og endringen/tillegget (med pris og leveringskonsekvens) avtales skriftlig med ham uten byggherrens mellomkomst og uten ansvar for byggherren.

Entreprenørens første gjennomgang av leiligheten med kjøper skal være uten kostnad for kjøper, idet det da først og fremst er meningen å avklare om endring kan være aktuelt eller ei.

Dersom endring er aktuelt skal det avklares om endringen betinger bistand fra byggets arkitekt og/eller rådgivende ingeniør, og i så fall skal entreprenøren oppgi honorar før oppdraget aksepteres av leilighetskjøper. Bestilt og utført prosjektering skal betales selv om endringen ikke gjennomføres etter at entreprenøren har gitt pris på utførelsen.

Overtakelse

Planlagt ferdigstillelse er 1. kvartal 2016 for bygg B og 2. kvartal 2016 for bygg C. Det blir sendt ut varsel ca 6 måneder i forkant hvor endelig dato fremkommer.

Se punkt med forbehold.

Seksjonering

Boenhetene blir seksjonert innen overtakelse og den enkelte får tildelt eget seksjonsnummer. Det presiseres at sameiet vil omfatte alle boenhetene/næringsseksjonen i prosjektet.

Kjøpekontrakt og vedtekter for sameiet:

Avtale om kjøp av leilighet og parkeringsplass forutsettes inngått i henhold til kjøpekontraktsformular som fås ved henvendelse megler.

Utkast til vedtekter fås hos megler.

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av sameiet som vil bli etablert.

Sameiet vil bestå av bygg A, B og C, totalt 86 seksjoner + 1 næringsseksjon.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest vil foreligge innen overtakelse.

Økonomi:

Det er utarbeidet en separat prisliste over leilighetene som viser bruksareal i hver leilighet (BRA) inkludert eventuell innvendig bod.

Felleskostnader:

Felleskostnadene vil utgjøre ca kr. 250,- pr. kvadratmeter pr år (Budsjett over felleskostnader følger vedlagt). Budsjett over felleskostnader er ett utkast og kan dersom sameiet ønsker endres på flere punkter. Eiendomsskatt blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte og beregnes ikke som del av felleskostnader.

Fjernvarme som inkluderer oppvarming og varmt vann i leilighetene kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader.

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påviler sameierne i fellesskap i henhold til de enkeltes sameiebrøker.

Felleskostnader skal bla. dekke forsikring av bygningene, lys, forretningsførsel, heisdrift, snørydding og andre driftskostnader. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Beløpet inkluderer ikke abonnement til tv, bredbånd og telefoni.

Det legges opp til at sameiet (ev at utbygger gjør en avtale som gjelder fra innflytting) inngår felles avtale om levering av tv og internett tjenester med en leverandør.

Driftskostnader kjeller vil bli fordelt mellom brukerne. (ref. utkast til budsjett, kr. 100,- pr. plass pr. måned)

Bygget vil være forsikret frem til overtakelse. Sameiet tegner fullverdforsikring fra overtakelse. Kjøper forsikrer eget innbo.

Forbehold:

Overtakelsesmåneden vil bli varslet 6 måneder før antatt overtakelse. Kjøper aksepterer at endelig overtakelsesdato vil bli varslet kjøperne senest 4 uker før overlevering.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmeloverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bindende kjøpsbekreftelse.

Alle opplysninger i forbindelse med salget av leilighetene, er gitt med forbehold om rett til endringer som måtte bli funnet hensiktsmessig eller nødvendig i forbindelse med gjennomføringen av byggesaken. Kjøper må påregne mindre justeringer.

Det gjøres forøvrig oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i dette prospekt kan inneholde avvik i forhold til de mer detaljerte plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Tegninger i målestokk kan fåes utlevert hos eiendomsmegler eller av entreprenør ved tidspunkt for møte om eventuelle endringsarbeider. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og vedlegg.

Alle opplysninger 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 utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger. Det gjøres oppmerksom på at det kan, i noen leiligheter, komme sjakter og eller rørføringer som ikke er vist på tegninger. Det må påregnes nedføringer i himling i enkelte rom som følge av tekniske anlegg.

Det må påregnes svinnsprekker i overgang vegg/tak som ikke kan ansees som reklamasjon.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkeringsrettighetene på en gjennomførbar måte, herunder mulig etablering av bruksrettigheter til eksterne rettighetshavere dersom dette finnes hensiktsmessig.

Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner samt møblerte planskisser er ment å gi ett inntrykk av ferdig bebyggelse og det vil derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen. Det samme gjelder angitt utsikt. Disse er kun ment som illustrasjoner.

Selger forbeholder seg retten til å kunne endre priser og betingelser på usolgte leiligheter og parkeringsplasser.

Konsesjon:

Kjøpet krever ikke konsesjon.

Usolgte leiligheter

Utbygger svarer for fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Budregler

Leilighetene selges til fast pris. Bindende avtale inngås hos megler.

Lovverk

Boligene selges i henhold til bestemmelsene i lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad med mer (Bustadsoppføringslova) av 13. juni 1997, nr. 43. Dette gjelder ikke for leiligheter som selges til selskaper, organisasjoner eller kjøpere som ikke skal bruke boligen selv.

Der hvor bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges boligene etter avhendingslovens normalregler. En eventuell mangels vurdering foretas da etter avhendingslovens alminnelige regler, jfr. §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, jfr. Avhendingslovens § 3-9.

Kreditvurdering/hvitvaskingsloven

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøperne. Eiendomsmeaglerne ble i 2009 underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Det innebærer bla at eiendomsmeagleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Vedlegg i prospekt:

- Kjøpsinformasjon fra megler
- Etasjeplan
- Planløsninger
- Utenomhusplan
- Bygningsmessig og teknisk beskrivelse
- Romskjema
- Reguleringsplan med bestemmelser (Fås hos megler)
- Utkast til kjøpekontrakt, vedtekter og budsjett felleskostnader (Fås hos megler)
- Kopi av bustadsoppføringslova og grunnbokutskrift/servitutter (Fås hos megler)
- Prisliste i eget vedlegg.

Kristiansand 11.10.2014