



EIENDOMMEN FRA A TIL Å - BOLIG UNDER OPPFØRING

Oppdragsnummer

663215014

Kontaktperson

Navn: Markus Paulsen, telefon 900 87 446

Tittel: Eiendomsmegler

Ansvarlig megler

Navn: Eivind Chr. Dahl, telefon 41 14 40 40

Tittel: Eiendomsmegler | Områdeleder

DNB Eiendom AS, avd. Nybygg Stavanger

Adresse: Haakon VII's gate 9, 4001 Stavanger

Org.nr.: 910 968 955

Selger

Navn: Bykronen Bolig AS

Adresse: C/o K2 Stavanger AS, Lars Hertervigs gate 5, 4005 Stavanger

Org.nr.: 928 595 285

Hjemmelshaver

Navn: Løkkeveien 97 – 99

Adresse: C/o Cator AS, Lars Hertervigs gate 5, 4005 Stavanger

Org. Nr.: 917 385 580

Generelt om Prosjekt Bykronen

Prosjektet skal oppføres på eiendommen gnr. 59, bnr. 892 + 893, beliggende i Løkkeveien 97-99 i Stavanger kommune.

Eiendommen skal sammenslås/fradeles/grensejusteres og eiendomsgrensene og arealet er ikke endelig avklart på salgstidspunktet. Sameiets tomt skal opprettes med egen matrikkel og eiendommen vil bli seksjonert. Sameiets tomteareal er oppgitt av selger å bli ca. 5 892 m².

Prosjektet er planlagt med totalt 67 boligseksjoner, 2 gjestehybler og en næringsseksjon beliggende i 1. etg i B2, oppdelt i ett salgstrinn. Gjestehyblene vil være en gave fra Bykronen til sameiet.

Adresse

Løkkeveien 97-99, 4008 Stavanger. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Eierforhold

Selveier

Boligtype

Leilighet

Tomtetype

Eiet tomt

Adkomst

Fra Stavanger sentrum følger du Løkkeveien nordover. Prosjektet har adresse Løkkeveien 97-99.

Beliggenhet

Prosjektet har en ideell plassering for deg som ønsker å bo med umiddelbar nærhet til alt byen har å tilby. Her bor du på høyden over sentrum med fantastisk utsikt mot byen og fjorden. Det er kun 500 meter til torget midt i sentrum. Da kan du velge å spasere gjennom koselige gater i Gamle Stavanger, eller ta turen langs Vågen for å kjenne på sjøluften. Går du 500 meter i den andre retningen kommer du til Stavanger konserthus som kan tilby en rekke gode kulturopplevelser.

Innhold og standard

Det vises her til vedlagt leveransebeskrivelse og romskjema i prospekt

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Fellesarealer, herunder felles trappeganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg i bygget samt fasader, herunder balkonger og terrasser mv. ferdigstilles samtidig med boligene.

Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av uteareal utenfor boliger i 1. etasje vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

På eiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og ev. andre ledninger. Disse ledningene som går over eiendommen, vil også være i sameie med andre tilliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tilliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering

Det medfølger en utvendig sportsbod til hver bolig.

Det tilrettelegges for innendørs sykkelparkering med stativ for minimum 3 plasser per boenhet. Det vil være plass til en av syklene i bod. Plasseres nær hovedtrapperom eller heis med trafikksikker atkomst. Minimum 20 av plassene vil bli tilrettelagt for gjester, være overdekket og ligge på bakkenivå i nærheten av inngang for bolig og næringsarealer.

Anlegg for el-sykkellading etableres i anlegget.

Bysykelordning: I tillegg settes av areal innganger mot Løkkeveien til minimum 8 sykkelparkeringsplasser for bysykler.

Som det kommer frem av prisliste, så er parkering inkludert i prisen for Premium Pluss og Premium Pluss Toppleiligheter - totalt 13 stk.

Videre så har 15 leiligheter en opsjon på kjøp av parkering ref. prisliste, kr 500.000.

I tillegg kan Bykronen Næring AS leie ut inntil 12 parkeringsplasser i parkeringskjeller i prosjektet til kr 27.000, - per år med kontrakt 5+5+5, fast plass. Samtlige parkeringsplasser tilrettelegges for installasjon av el-billading.

Alternativt har utbygger avtale med Smedvig (i nabobygget): Årlig leie til kr 25.000, - per år med kontrakt 5+5+5, fast plass. Her vil elbillading være mulig for de som eventuelt signerer kontrakt for

langtidsleie. Konferer megler for mer informasjon.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av garasjeanlegget med tilhørende parkeringsplasser og boder vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til kjøpers boligseksjon eller skilles ut som en egen eiendom.

Selger vil beholde eiendomsretten til å fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg til andre enn seksjonseiere.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder. Gjesteparkering i nabobygg (Smedvig). Det vil sannsynligvis bli etablert timeparkering og være avgiftsbelagt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig/privat ledningsnett for vei, vann og avløp.

Vann og avløp er tilknyttet ledningsnettet via (felles/ private) stikkledninger som vedlikeholdes for eier/sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring er/vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei (ev. privat vei så må dette beskrives som for ledningsnett).

Sameiet

Området er planlagt å bestå av ett eller flere boligselskap (antallet boligselskap kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Sameiet er planlagt å bestå av totalt 67 boligseksjoner (antallet seksjoner kan ev. bli justert i forbindelse med utbyggingen). Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og disse kan fås ved henvendelse til megler. Spørsmål om dyrehold rettes til megler.

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert til kr 20,- per kvm BRA per måned for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at bl.a. forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking, forretningsførsel, TV/internett og renhold er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader. Driftskostnader til garasje-/parkeringsanlegget er stipulert til kr 200,- per plass per måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasje-/parkeringsanlegget.

2) Kommunale avgifter

Fastsettes etter ferdigstillelse av boligen og faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen. Kommunale avgifter består av vann og avløp samt renovasjon. For mer informasjon se kommunens hjemmeside: www.stavanger.kommune.no

Hver seksjon vil få installert egen vannmåler og kostnaden for vann og avløp vil avhenge av reelt forbruk.

3) Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Stavanger kommune. Denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Boligene ferdigstilles senest 30 september år 2025. Dette gjelder som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt.

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

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av Covid 19 (Koronaviruset) og/eller konsekvenser av krigen i Ukraina, som får betydning for fremdriften, gir dette rett til forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder både ved sykdom, karantene og/eller tiltak/begrensning innført eller anbefalt av offentlig myndighet, samt forsinket / forvansket tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Utleie

Boligen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Boligen har ingen egen utleieenhet.

Forsikring

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Tinglyste heftelser og forpliktelser som vil følge eiendommen er:

For Gnr. 59, Bnr. 892 følger:

Grunndata
1956/808 12.03.1956 Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet er utskilt fra Gnr. 59, Bnr. 893

For Gnr. 59, Bnr. 893 følger:

1972/8715 11.09.1972 Bestemmelse om vann/kloakkledning
ERK. Vedr. bolighus
Servitutten omhandler kommunens rett til vederlagsfritt å legge vann- og kloakk- og elektriske ledninger over tomten i den utstrekning dette måtte være nødvendig, og å føre tilsyn med disse

Grunndata
1895/900129 18.09.1895 Fradelingsdokument
Opprettelse – fradelt fra en adresse.
1956/808 registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Gnr. 59, Bnr. 892

Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering/reguleringsplan for Løkkeveien 97-99, Blidensol, Eiganes og Våland bydel, planid 2672, vedtatt 08.03.2021. Området er regulert til boligformål og omhandler bl.a. Blokkbebyggelse og næring.

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av eiendommen Løkkeveien 97 og 99 med bebyggelse og uterom med god kvalitet. Prosjektet skal tilføre gode bolig- og næringsarealer tett på sentrum samtidig med at verneverdi i Verkstedhallen og i Gamle Stavanger ikke forringes. Trafikksikre, grønne byrom og gangforbindelser skal legge til rette for økt trivsel og bruk av planområdet.

Rammetillatelse for prosjektet er planlagt sendt inn til kommunen for behandling 2 kvartal 2022. Det søkes om dispensasjon for enkelte leiligheter (B2 203, B2 303, B2 403, B2 503, B3 203, B3 301, B3 401 og B3 501) fra bestemmelsen i reguleringsplanen som gjelder minimum 2 sider med dagslys.



Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prislister som finnes på dnbeidom.no og prosjektets hjemmeside.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-

Tinglysningsgebyr per panterettsdokument inkl. attestgebyr kr 757,-

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

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan

Kr 100.000, - av kjøpesum gjeldende 54 Premium leiligheter og

Kr 500.000, - av kjøpesum gjeldende 13 Premium pluss og Premium pluss toppleiligheter. Beløpet forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12.

20 % dersom kjøper er å regne som profesjonell.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47. Kjøper er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

Meglernes vederlag og utlegg (betales av selger)

Meglernes vederlag er avtalt til kr 62.500, - inkl. mva. per enhet for salg mellom 1 – 50 enheter og kr 81.250, - inkl. mva. per enhet for salg mellom 51 til 75 enheter. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 6.250, - inkl. mva. i oppgjørstjenester og kr 6.250, - inkl. mva. for rådgivning, fag og analyse per enhet.

Selger dekker følgende utlegg til megler: Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, ev. forretningsfører mv.: ca. kr. 4.000, -. Selgers tinglysningskostnader: Kr. 585,-. Grunnboksutskrift kr 172,- per utskrift og firmaattest kr 77,- per utskrift.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før vedtak om igangsetting er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider kan bli en del av det selger krever dekket.

Energimerking

Energimerking vil bli utført av selger og skal foreligge før overtagelse.

Selgers forbehold om igangsetting

Selgers forbehold om igangsetting av prosjektet er hevet

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, fellessameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden..

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger kr 50 000, -. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Prislister
- 2) Leveransebeskrivelse (vedlagt prospekt)
- 3) Plantegning/salgstegning (vedlagt prospekt)
- 4) Fasade-, snitt- og etasjetegninger (vedlagt prospekt)
- 5) Situasjonsplan (vedlagt prospekt)
- 6) Utomhusplan (vedlagt prospekt)
- 7) Utkast sameievedtekter (fås ved henvendelse til megler)
- 8) Utkast budsjett (fås ved henvendelse til megler)
- 9) Salgsprospekt datert april 2022
- 10) Reguleringsplan m/bestemmelser (fås ved henvendelse til megler)
- 11) Matrikelbrev (fås ved henvendelse til megler)
- 12) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser Fås ved henvendelse til megler)
- 13) Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre (fås ved henvendelse til megler)
- 14) For Bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 31.03.2023

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prislister som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Bebyggelsens arealer

Arealer per bolig kommer frem i prislister. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive eventuelle boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.



Kjøper vil bli invitert av Selgers entreprenør til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Ferdigattest eller midlertidig 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.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkrefte mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre



meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.