



SEUT BRYGGE

Kjøpsinformasjon

EiendomsMegler 

Betegnelse:	Seut Brygge. Gnr. 210 Bnr. 67 i Fredrikstad kommune. Parsell kan bli utskilt med eget bnr. Seksjonsnummer for hver leilighet fastsettes i forbindelse med seksjonering. Ved underskrift av kjøpstilbud gir kjøper EiendomsMegler 1 fullmakt til å påtegne riktig matrikkel på alle nødvendige dokumenter mht. tinglysing. Det er planlagt til sammen 108 boligenheter.
Hjemmelshaver:	Seut Brygge AS
Selger:	Seut Utvikling org: 918 774 157
Entreprenør:	Backe Østfold AS, men endelig avgjørelse er ikke tatt.
Arkitekt:	SG Arkitekter AS
Forretningsfører:	USBL
Meglerfirma:	EiendomsMegler 1 Østfold Akershus AS, orgnr.: 833 384 252
Ansvarlig megler:	Geir Winther, Eiendomsmegler MNEF tlf: 99116393
Lovanvendelse:	Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13.juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenører og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger/utbygger og kjøper om de samme partene. Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. bustadoppføringslova § 3. Prosjektet retter seg mot forbruker som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller godta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell investor eller når prosjektet er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av «Lov om avhending av fast eiendom» av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel akseptere å selge etter bustadoppføringslova.
Servitutter/rettigheter i grunnboken:	Ingen tinglyste rettigheter pr. d.d. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påhefte servitutter/erklæringer påkrevd av offentlige myndigheter, heriblant erklæringer som regulerer drift/vedlikehold av fellesarealer/fellesområder, energi/nettverk m.m.
Formuesverdi:	Formuesverdien for leiligheten fastsettes av ligningsmyndighetene ved første ligningsoppgjør etter overtagelse. Utgangspunkt for fastsettelsen er kvadratmeter på leiligheten, men er avhengig av om boligen er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre

henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisen for primærboliger og 40 prosent for sekundærboliger med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå årlige kvadratmeter satser. For beregning av ligningsverdi, gå inn på: www.skatteetaten.no/no/selvbetjening/kalkulator/Boligkalkulator/ Megler har intet ansvar mht. fastsettelse av likningsverdien.

Hvitvasking:

Eiendomsめglere er underlagt Lov om hvitvasking og terrorfinansiering mv. «hvitvaskingsloven» av 06.03.2009. Dette innebærer at eiendomsめglere har plikt til å melde fra til Økokrim ved mistanke om ulovlige transaksjoner.

Konsesjon:

Kjøp av leilighet utløser ikke konsesjonsplikt.

Regulering:

Tomten er regulert til boligformål.

Energimerking:

Energimerking vil foreligge før overtagelse av leilighetene.

Tomten:

Selveiertomt.

Hver kjøper eier en ideell del av tomten. Tomten vil bli ferdig opparbeidet i hht. utomhusplan. Det gjøres oppmerksom på at utearealene kan ferdigstilles senere enn innflytting pga. klimatiske forhold. Utearealet overtas av sameiets styre eller personer utpekt av disse eller et beslutningsdyktig beboermøte..

Parkering/Garasjeanlegg:

Under boligbebyggelsen ligger Sameiets garasjeanlegg. Garasjeanlegget inneholder parkeringsplasser, boder, tekniske rom, rørføringer, kanaler etc. Parkeringsarealet vil bli organisert som en egen seksjon som omfatter alle parkeringsplassene i garasjeanlegget. Kjøpere av leilighetene får en eksklusiv rett til merket parkeringsplass og bod som ivaretas i vedtektene. Selger forbeholder seg på fritt grunnlag, retten til å organisere garasjeanlegget etter prinsipper som nevnt over og i hht. eierseksjonsoven av 23.05.1997 sine bestemmelser, eventuelt på annen måte dersom dette ikke lar seg gjennomføre, uten endring i kjøpesummen.

Selger fastsetter i vedtekter for parkeringsseksjonen, bestemmelser som er bindende for dem som kjøper andel i seksjonen, om bl.a. følgende:

- Bestemmelser som helt eller delvis begrenser retten til å leie ut p-plass til andre enn eiere i sameiet.
- Rett for sameiet, når det foreligger saklig grunn, å omfordele p-plasser i garasjeanlegget mellom dem som har ervervet rett til p-plass; for eksempel slik at funksjonshemmede kan få benytte p-plasser tilpasset funksjonshemmede (HC-plass).
- Fordeling og innkreving av kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

Adgang til utleie:

Leilighetene kan fritt leies ut til boligformål. Jfr. eierseksjonsloven. Boligene har bare én boenhet, og ingen utleiedel. Det gjøres oppmerksom på at utleie av leiligheten før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst, kan utløse kjøperett for leietager til redusert pris, jfr. eierseksjonsloven kap. III. Dette er kjøpers risiko.

Tilvalg/endringer:

Prosjektet er forutsatt gjennomført som en serieproduksjon, men systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gjenspeiles i prosjektets organisering og byggetid, noe som igjen gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og innenfor hvilke tidsrom som kan bestilles.

Utbygger vil gi mulighet for å gjøre individuelle tilpasninger i egen bolig. Det vil bl.a. bli gitt mulighet for alternative fargevalg på vegger og endring av både bad- og kjøkkenleveranse i henhold til kjøkkenleveransens sortiment. Det kan gjøres endring av fliser på våtrom i henhold til flisleverandørens sortiment. Flere elektropunkter og 3-4 alternative parkettvalg kan velges.

Utbygger vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Alle kjøperne vil bli invitert til å delta på tilvalgsmøter, hvor nærmere informasjon om muligheter for tilvalg.

Muligheten til å bestille tilvalg/endringer vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om dette.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer/tilleggsarbeider som endrer kontraktssummen med 15 % eller mer, (jfr.

Bustadoppføringslova §9) som ikke står i samsvar med selgers ytelse eller vil medføre ulempe for selger som ikke står i samsvar med kjøpers interesse i å kreve endringen/tilleggsarbeidet. Selger skal skriftlig klargjøre for kjøper de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringer/tilleggsarbeidene kjøper krever.

Arealoppmåling:

I prislisten og prospekt er det laget kolonne for BRA og P-rom. BRA (bruksareal) er mål innenfor boligens omsluttende vegger uten fradrag for innvendige vegger, inklusiv bod og sjakter. P-rom (nettoareal primære rom) angir nettoareal av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger og sjakter. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: gang/entre, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.

Megler har fått arealer direkte fra utbygger og har ikke ansvar mht. dette.

Avbestilling:	Kjøpers adgang til å avbestille kjøpet følger av bustadoppføringslova §§ 53-54. Ved avbestilling samt ved mislighold fra kjøpers side, som medfører at selger må foreta resalg/dekningssalg, kan selger kreve merkostnader og økonomiske tap dekket av kjøper. Selger kan kreve utbetaling av delinnbetaling til dekning av vederlag etter dette punkt.
Transport av avtalen:	Kontrakten kan ikke transporteres og gjelder individuelt for hver kjøper.
Forretningsførsel:	<p>Forretningsfører er USBL.</p> <p>Kjøperne vil bli innkalt til stiftelsesmøte. Her vil det bli valgt styre for sameiet, gjennomgang av vedtekter og husordensregler samt vedta endelige felleskostnader. Leie av lokale i forbindelse med stiftelsesmøte og evt. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet etter overtagelse.</p> <p>Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglerloven.</p> <p>Utkast til driftsbudsjett for første driftsår samt vedtekter for sameiet vil bli utarbeidet i forkant av stiftelsesmøtet. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene.</p> <p>Medlemmer i boligbyggelaget USBL har forkjøpsrett på Seut Brygge. Fristen for å melde forkjøpsrett er 15. februar kl. 12.00.</p>
Sameiet:	Eierseksjonen vil tilhøre et sameie som også omfatter garasjelegg og fellesarealer. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen.
Vedtekter:	<p>Selger fastsetter vedtekter for sameiet i forbindelse med seksjonering av eiendommen. Vedtektene vil bl. a. inneholde bestemmelse om at oppsetting av markiser og andre innretninger utomhus krever styrets samtykke.</p> <p>Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter for sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen fra overtagelsestidspunktet.</p>

Garantier:

Ved salg etter bustadoppføringslova vil selger stille nødvendige garantier i samsvar med bustadoppføringslova § 12 og § 47. Garantien etter bustadoppføringslova § 12 er gjeldende fra avtaleinngåelse og i 5 år etter overtagelsen. Garantien utgjør 3% av kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5% av kjøpesum og står i 5 år etter overtagelsen. Kjøper har ikke plikt til å innbetale noe før denne garantien er på plass. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten og for boligdelens fellesareal, utomhusareal og ferdigstillingen av disse. De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom utbygger/selger og kjøper. Garantier sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper og videresendes til kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil disse bli tilsendt styreleder i sameiet. Eventuelle mangler må varsles til selger/utbygger (og garantist/bank dersom det er gått mindre enn 2 år siden overtakelse) så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller det var mulig å oppdage det, og senest innen 5 år etter overtakelsen, jfr. bustadoppføringslova § 30.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Selger innestår for at det fremmes begjæring til kommunen om midlertidig brukstillatelse på boligen. Denne må foreligge senest på overtagelsesdagen. Ferdigattest foreligger normalt etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.

Felleskostnader:

Fellesutgiftene skal fordeles etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysing av seksjonsbegjæringen, med mindre særlige grunner tilsier en annen fordeling. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Det vises forøvrig til eierseksjonsloven §23. Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Pr. overtagelsesdato betales i tillegg kr. 5.000,- som settes av til startkapital til sameiet. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte fellesutgifter på usolgte enheter. Fellesutgiftene antas å bli ca. kr. 35,- til kr. 40,- pr. kvm BRA pr. mnd, og skal dekke bl.a. oppvarming av boligen, forbruk av varmt og kaldt vann, kommunale avgifter, kabel-tv/internett, avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel, forsikring av bygg (ikke innbo), vaktmester og andre driftskostnader. Det tas forbehold om at ovennevnte stipulerte kostnader, som kun er basert på erfaringstal fra forretningsførere, er riktige.

Forsikring:

Bygget og eiendommen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring via eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

Priser/omkostninger:

Se egen vedlagt prisliste. Kjøper betaler i tillegg til kjøpssummen 2,5% i dokumentavgift til staten av andel tomteverdi som er beregnet til kr 169.104,- til kr 559.344. dvs fra kr. 4.228 til kr. 13.984,- pr. leilighet. Tinglysningsgebyr skjøte kr. 525,-

Tinglysning av pantobligasjon, samt attestgebyr kr. 727,-
Oppstartskapital/etableringskostnad for sameiet kr. 5000,-
Tilknytningsgebyr tv/telefon kr 4000,-
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer samt at Statens
Kartverk godtar sum tomteverdi pr. leilighet.

Finansiering:

EiendomsMegler 1 ønsker å gi deg økonomisk rådgiving gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansrådgivere . Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 gunstig finansering og forsikring. Kontakt megler om dette.

Overtagelse:

Prosjektet har en total byggetid for alle 4 trinnene på 3 år. De 4 trinnene vil bli ferdigstilt etter hverandre med 1-2 måneders intervaller. Forventet byggestarter andre halvår 2018, og vil være klare for overtagelse totalt sett 3 år senere. Overtagelses måned vil bli varslet kjøperne 4 mnd før overtagelse, og eksakt overtagelses tidspunkt vil bli meddelt 8 uker før overtagelse.
Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jfr. Bustadsoppføringslovas § 11.
Selger skal varsle kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse.

Forsinkelse:

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 og 11.

Betalingsbetingelser:

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen inkl. omkostninger skal foreligge megler senest 10 virkedager etter avtaleinngåelse, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers/selgers byggelånsbank. Dersom nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet, kan denne boligens verditakst settes med en MeglerTakst utført av EiendomsMegler1.

Det betales 10% av kjøpesummen ved underskrift av kontrakt, dog ikke før utbygger har stilt garanti etter bustadoppføringslova. § 12.

Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse.

Renter på forskuddsinnbetaling tilfaller kjøper frem til selger stiller garanti etter bustadoppføringslova. §47 for å få utbetalt forskuddet eller frem til overtagelse. Beløpet er en del av den totalt kjøpesummen. Resterende kjøpesum inkl. omkostninger innbetales til meglers klientkonto innen overtagelse.

Forbehold:

Byggestart er avhengig av at tilstrekkelig antall leiligheter er forhåndsolgt, at finansiering er godkjent, offentlige godkjenninger er i orden, og godkjent styrevedtak. Det presiseres at dette er selgers forbehold og at disse ikke kan påberopes av kjøper. Videre er byggestart avhengig av at ramme- og igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før byggestart.

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuelle justeringer i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring mv. som følge av dette. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid byggebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder.

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 standard innvendig. Kjøper aksepterer uten prisjusteringer at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endringer av boligens areal eller liknende. Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering og boder på den måten som ansees meste hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkeltes seksjon eller som særskilt anleggseiendom.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at det ikke kan

ansees som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanene er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Selger står fritt til å endre leilighetsnummer i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuelle endringer av antall eierseksjoner i bygningene.

Utbygger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/kjøpstilbud på fritt grunnlag. Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standart kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved alle salg. Se eget kontraktsdokument som forutsettes gjennomgått før kjøpstilbud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav mm. Videre har selger anledning til å avvise bud fra interessenter som måtte motsatte seg, anvende eller kreve endringer i standart kjøpekontrakt. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpes navn, hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i midlertidig kjøpsavtale/bud. Ved eventuell endring i eierskap/navnendringer fra kjøpers side etter bud/aksept av bud, vil det påløpe administrasjonsgebyr til megler på kr. 20.000,- inkl. mva som innbetales til meglers driftskonto. Eventuelle endringer krever selgers samtykke.

Selger forbeholder seg retten til kredittvurdering av kjøpere.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere interessenter om deler av bygningens bestanddeler og funksjoner. Enkelte illustrasjoner kan vise forhold om ikke er i samsvar med leveranse, som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer for eksempel; fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomterkasser og beplantning.

Det tas videre forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter og trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

**Kjøpers
undersøkelsesplikt:**

Kjøper har selv ansvar for å sette seg inn i salgsprospektet, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av leilighet inngås.

**Bakgrunn for
salgsoppgaven:**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut i fra opplysninger som er gitt av selger.

Meglerprovisjon:

Er avtalt pr. enhet og betales av selger.

**Vedlegg til
kjøpekontrakten:**

Prospekt, inkl.: leveransebeskrivelse, leilighetsoversikt, plantegning over den aktuelle leiligheten, fasadetegninger og oversiktsplan over garasje og boder.
Reguleringsplan og bestemmelser
Situasjonsplan
Forslag til vedtekter for sameiet (kan bli utsatt til konstituerende sameiemøte)

Kundetilfredshet:

Backe Prosjekt AS som utbygger arbeider med kundetilfredshet, og måler dette for alle våre prosjekter. Etter overtagelse vil det bli gjennomført en spørreundersøkelse som vi oppfordrer alle til å svare på.

EiendomsMegler 1 jobber kontinuerlig for at våre kunder skal bli så fornøyd som mulig. Vi ønsker å yte god service overfor våre kunder, og sikre en riktig kundeoppfølging gjennom hele kjøps-/salgsprosessen slik at vi kan bli enda bedre i tiden fremover. Derfor får alle våre kjøpere tilsendt et spørreskjema etter at akseptbrev er utsendt, kontraktsmøte er avholdt og etter at oppgjør er foretatt.