



SKORPA **ATRIUM**

HIMMEL OG HAV
DEL 1

VELKOMMEN TIL SKORPA ATRIUM

HIMMEL OG HAV...!

De to elementene som dominerer kysten vår og gjør den så fascinerende, er til overmål tilstede rundt fantastiske Skorpa Atrium i Kristiansund kommune. Og med en suveren nærhet til denne naturen har din lokale eiendomsmegler Notar gleden av å presentere dette flotte boligprosjektet.

Her har du valget mellom tre forskjellige hustyper. Det spennende og arkitektoniske Atriumhuset, det arealeffektive rekkehuset eller lamellhuset med en takterrasse på hele 32 kvm! Her er det boligtyper som passer for både familier, førstegangskjøpere og godt voksne.

Ta kontakt for mer informasjon!

www.skorpa.no
www.skorpa-atrium.no



Anders Havneraas
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 938 82 954
Mail: anders@notar.no



Even Amundøy
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 412 53 600
Mail: even@notar.no



INNHALDSFORTEGNELSE DEL 1

Meglers ord	side 2
Illustrasjonsfoto	side 3
Illustrasjonsfoto	side 4
Midt i naturen	side 5
Arkitektens ord	side 6
Illustrasjonsfoto	side 7-8
Nøkkelinformasjon/kjøpsbetingelser	side 9-19
Beliggenhet	side 20
Situasjonsplan	side 21
Atriumhus	side 22-33
Plantegninger 1. etasje	side 24
Plantegninger 2. etasje	side 25
Plantegninger hus 1 – 5	side 26-30
Lamellhus	side 34-43
Plantegninger 1. etasje	side 36
Plantegninger 2. etasje	side 37
Plantegninger hus 1 – 4	side 38-41
Rekkehus	side 44-53
Plantegninger 1. etasje	side 46
Plantegninger 2. etasje	side 47
Plantegninger hus 1 – 5	side 48-52
Nærområdet	side 54-55

Ytterligere info og vedlegg finner du i del 2.

notar



Med havet og naturen som nabo....



Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.

MIDT I NATUREN - TETT PÅ BYEN

I Skorpa Atrium borettslag vil du bo "midt i naturen - tett på byen". I det legger vi at du vil bo med flott natur rett utenfor ytterdøren din - samtidig som du har kort vei til bysentrum. Du kan gjerne gå til sentrum via Vågen, småbåthavna og Mellomverftet - en koselig tur enten til fots eller med sykkel.

Det er kun en kort spasertur til småbåthavna i Dunkarsundet og Atlantis barnehage, og går man gjennom Folkeparken kommer man til både barneskole, ungdomsskole og videregående skole. I prosjektet Skorpa Atrium borettslag tilbys tre forskjellige boligtyper; ATRIUMHUS, LAMELLHUS og REKKEHUS.

På Skorpa blir det en god balanse mellom naturområder og private boligområder. 2/3 av øya er og skal fortsette å være et rekreasjonsområde for hele Kristiansund, hvor øyas naturlige badebasseng på nordsiden er en populær attraksjon.

Det er mange stier å følge på Skorpa, som har et variert turområde.

Øya har også flotte svaberg som innbyr til soling, bading og fiskeing.

Velkommen til Skorpa Atrium!

www.skorpa.no
www.skorpa-atrium.no



Fordeler med å kjøpe helt ny bolig

- Unngå oppussing – du kan flytte rett inn
- Energieffektive boliger
- Boligen oppfyller de nyeste standardene
- Lave vedlikeholdsutgifter
- Bolig til fastpris. Ingen stressende budrunder
- 5 års garanti og reklamasjonsrett
- Vi er tilgjengelige også etter innflytting
- Lave omkostninger ved kjøp
- Mer fritid - lite behov for vedlikehold i mange år

ARKITEKTENS ORD

"Utbyggingen på Skorpa gir en sjelden mulighet for helhetlig utforming av gode, nye boliger omgitt av urørt kystnatur, og likevel være nært på byen. Bebyggelsen er planlagt i felter med felles grøntområder imellom, og hele nordsiden av øya ut mot havet er urørt.

I felt 2 legges bygningene i ring rundt feltet, og lager et stort felles uterom med lekeplass og en paviljong. Adkomstveier, egen og felles parkering, samt private uteplasser blir en buffersone mellom husene og felles uterom, og danner sammen med bygningene et lunt gatetun. Husene i dette feltet består av Atriumhus langs bergryggen mot havet i nord og øst, og Lamellhus mot veien og sundet i sør og vest.

Lamellhusene danner en fargerik rekke av boliger langs veien, der utformingen og fargebruken gir hver bolig sin egen identitet. Fargene er basert på Kristiansund sin egen fargepalett, «den polykrome by», noe som også er med på å binde feltet sammen med byens identitet. Boligene har egen carport, soverom i første etasje og oppholdsrom i andre etasje med utsikt mot sundet og byen. Boligene har både terrasser, takterrasser og balkonger som egne uteplasser.

Atriumhusene ligger i overgangen mot berg og natur, og er mer dempet og naturtilpasset i sin form og fargebruk. Her er det de inntrukne inngangene som er fargesatte og som identifiserer hver bolig. Husene retter seg inn mot tunet i første etasje, og har alle hovedfunksjonene i dette planet. Spisestuen åpner seg med stor glasskyvedør ut mot eget atrium. I andre etasje gløtter atriumhusene skånsomt opp over berget med en utsiktstue og en egen takterrasse som glir rett over i naturen mot havet.

Med sin særegne arkitektur og varierte boligløsninger og naturen rett utenfor døra blir dette feltet et helt spesielt sted å bo."

Gunnar Gjerde

Sivilarkitekt / Master i arkitektur MNAL

Norconsult



*Naturskjønt og stille, men
allikevel sentrumsnært.*



Illustrasjonsfoto terrasse. Avvik vil forekomme. Det er boligtomter (foreløpig ubebygde) på andre siden av gabionen/steinmuren.



Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme. Det er boligtomter (foreløpig ubebygde) bort til gabionen/steinmuren nederst på illustrasjonen.

NØKKELINFORMASJON OG KJØPSBETINGELSER

for atriumhus, lamellhus og rekkehus under oppføring i prosjektet Skorpa Atrium borettslag av 26.04.22.

Meglerforetak

Notar Kristiansund
Nordmøre Eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 983 266 584
Langveien 51, 6510 Kristiansund
Tlf: 71 30 47 50

Ansvarlig megler/kontaktperson

Anders Havneraas
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 938 82 954
Mail: anders@notar.no

Salgskordinator

Even Amundøy
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 412 53 600
Mail: even@notar.no

Meglers oppdragsnummer

Oppdragsnr.: 4-1004/22

Salgsoppgavedato

22.04.2022

Beskrivelse av Prosjektet

Skorpa Atrium Borettslag er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn med ca 25 boliger. Antallet kan endres ut i fra valgt boligtype. Salgstrinn 1 består av 5 atriumhus, 4 lamellhus og 5 rekkehus. Salgstrinn 1 er områdene B, C og D i vedlagte situasjonskart. Det som er markert med mørk grå farge er senere salgstrinn – som vil inngå i samme borettslag. Borettslaget vil bestå av flere byggetrinn avhengig av salgstakten på de forskjellige boligtypene/områdene. Alle andelseiere skal ha samme rettigheter til bruk av fellesarealer mm.

Det skal bl. a opparbeides uteområder og lekeplasser på området. Alle byggene vil organiseres som ett (eller flere, ref forbehold i neste avsnitt) borettslag.

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht antall enheter/byggetrinn/boligtyper/borettslag, avhengig av fremdrift og salgstakt. Kjøper gjøres kjent med at prosjektet utvikles over flere byggetrinn. Den enkelte kjøper og borettslaget kan således ikke motsette seg videre utbygging. Dersom påkrevd, plikter kjøper å medvirke til å realisere et nytt byggetrinn gjennom signering av nødvendige dokumenter eller ved sin stemme i generalforsamling/årsmøte.

Adresse og matrikkelnummer:

Hele prosjektet er deler av ett gårds- og bruksnummer (gnr. 9, bnr. 22 i Kristiansund kommune), og eiendommen vil bli tomtedelt iht de ulike trinn. Eiendommen vil få Marie Hals vei som adresse. Hvert hus blir tildelt eget andelsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme andelsnummer. Selger tar forbehold om endringer av organiseringen for prosjektet, herunder tomtestørrelse, matrikkelnummer og generell organisering.

Tomt:

I henhold til plankart, er felt 2 på 9,3 mål – inklusiv offentlig og interne veier. Fradelte tomt til borettslaget ved fullført utbygging blir redusert med den offentlige veien. Eksakt tomteareal vil ikke foreligge før etter fradeling og endelig oppmåling av kommunen.

Fellesareal

Fellesareal disponeres av andelseierne i fellesskap – eller evt i henhold til vedtekter.

Regulering:

Eiendommen omfattes av – Reguleringsplan for Skorpa og Meløya, revidert 19.06.2012. Kopi av reguleringsplan er vedlegg til denne salgsoppgave og finnes i del 2. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei-vann-kloakk:

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Forurensing i grunn:

Dersom det er forurensninger i grunn vil utbygger sørge for at dette blir behandlet på forskriftsmessig måte, og er således selgers ansvar.

Brukstillatelse/ferdigattest:

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan det likevel utstede midlertidig brukstillatelse når kommunen finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Visning:

Se annonse på www.notar.no eller ta kontakt med ansvarlig megler. Vi annonserer vår egen nettside fremfor finn.no.

ØKONOMI

Pris:

Se vedlagte prisliste med innskuddspriser og andel fellesgjeld samt stipulerte felleskostnader. Selger kan når som helst endre totalprisen (innskudd og fellesgjeld) på usolgte boliger.

Finansiering:

Kjøper er innforstått med at irreversibelt finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbeviset gyldighet må være frem til overtakelse. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter MeglerTakst utført av Notar.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

Omkostninger:

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Andelskapital (forskuttes av selger før overtakelse) Kr. 10.000,- pr andel
 - Registrering av pant i borettsregisteret, p.t. Kr. 480,-
 - Registrering av hjemmel i borettsregisteret, p.t. Kr. 480,-
 - Medlemskap i KBBL (et pr hjemmelshaver) Kr. 300,-
 - Forhåndsvarsel av forkjøpsrett Kr. 7.644,-
- Ev. økning i offentlige omkostningene dekkes av kjøper.

Selger har ansvar for å installere alle føringer for fiber til tv og internett frem til punkt i stue. Andelseierne bekoster grunnabonnement via fellesutgiftene.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil dette være selgers ansvar og risiko.

Dersom konvertering av selgers byggelån/utbetaling av felleslån til borettslaget skulle bli forsinket i forhold til overtagelsesdato for den enkelte bolig, plikter kjøper å betale et beløp tilsvarende borettslagsandelens forholdsmessig andel av felleslånets renter til selger for tilsvarende periode. Forretningsfører får med dette fullmakt til å overføre dette beløpet fra borettslagets konto til selger.

Forskudd/Delinnbetaling:

Kjøperen skal innbetale forskudd kr 150.000,-. Det vil bli utsendt faktura på beløpet når garanti iht Bustadoppføringslovas § 12 og evt. § 47 er utstedt på vegne av selger. Bruk kontonummer og kid-nummer oppgitt på tilsendte faktura. Forskuddet skal avregnes ved innbetalingen av sluttsum og omkostninger som for øvrig skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse.

Blir ikke beløpet innbetalt i rett tid i samsvar med avtalen, regnes dette likt med manglende betaling. Beløpet konverteres som en del av kjøpesummen når denne skal innbetales pr. oppgjørs- og overtagelsesdato. Resterende del av oppgjøret samt omkostninger innbetales pr overtakelse til meglers klientkonto nevnt i kontraktens pkt. Oppgjør/Tinglysing.

Et forskudd er selgers penger når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter buofl §§ 12 og 47 eller når selger har stilt garanti etter buofl § 12 og kjøper har fått heftelsesfri hjemmel til eiendommen.

Det godskrives ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Om selger stiller §47 garanti vil forskudd/deloppgjør som kjøper innbetaler til meglers klientkonto, utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter til kjøper opphører. Dersom §47 garanti kommer til anvendelse, bekrefter Kjøper ved underskrift av denne kontrakt at garantisten får ugjenkallelig fullmakt til å utbetale garantibeløpet til meglers klientkonto slik at megler får innfridd sitt ev inneståelsesansvar overfor kjøpers bank.

Kommunale avgifter og formuesverdi:

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse. Eiendomsskatt beregnes av markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t er denne 3,4 promille for Kristiansund kommune). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen. Kommunale avgifter er innberegnet i felleskostnadene for hver bolig.

Borettslaget/forretningsfører:

Selger står fritt til når som helst å stifte borettslaget, for så å overføre andelene til kjøperne ved overtakelse. I prosjekt med flere byggetrinn har selger rett til å velge å kun overføre boret til kjøper inntil hele prosjektet er ferdig fradelt eller utbygd.

Borettslaget skal være tilknyttet KBBL. Avtale med forretningsfører kan ikke sies opp før tidligst 10 år etter at borettslaget er stiftet og satt i ordinær drift.

Kjøperne blir innkalt til oppstartsmøte/ekstraordinær generalforsamling. Her velges nytt styre for borettslaget. På møte skal vedtekter og ev. husordensregler gjennomgås.

Et forslag til driftsbudsjett for første driftsår for første byggetrinn er utarbeidet av KBBL. Alle angivelser av felles bokostnader i prisliste/ kjøpsbetingelser er omtrentlige anslag. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og felleskostnadene.

Stipulering av budsjett samt stifting av borettslag anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

KBBL følger opp innbetaling av felles bokostnad samt fører regnskap for borettslaget. De vil også utstede årsoppgaver til selvangivelse for hver enkelt andels bolig.

Forkjøpsrett:

I tilknyttede borettslag er det lovhjemlet og vedtektsfestet forkjøpsrett. Førsterett på tildeling og valg av bolig har den som har lengst ansiennitet som medlem i KBBL. Dersom en ikke søker innen fristen for å melde forkjøpsrett, har en fraskrevet seg denne retten. Interesserte uten medlemskap kan også søke om tildeling av bolig. Boligene selges til fastsatt pris, m.a.o ikke til høyeste bud. Skulle flere personer søke den samme boligen, vil personen med lengst ansiennitet få kjøpe andelen. Dersom to eller flere medlemmer har ansiennitet fra samme dato,

avgjøres ansiennitetsrekkefølgen dem i mellom ved loddtrekning. Søkere uten ansiennitet blir rangert etter tidspunktet budskjemaet ble mottatt. Dersom ingen har søkt om å få tildelt boligene innen fristen, vil disse bli solgt fortløpende uavhengig av ansiennitet.

Forkjøpsrett annonseres ved forhåndsvarsel på www.kbbl.no. Melding om forkjøpsrett må leveres KBBL innen meldefristen.

Fristen for forkjøp i Skorpa Atrium borettslag er 04.05.22 kl. 12:00.

Felleskostnader:

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader.

Felleskostnader ihht budsjett skal dekke bl.a. kommunale avgifter, drift og avsetning vedlikehold bygningsmasse, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo), grunnabonnement for TV/internett og andre driftskostnader m.v. Kostnadene er stipulert og er kun er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkelen av driftsdelen av felleskostnadene er fordelt slik at 50% av kostnaden er delt likt på hver andel, og 50% iht areal.

Se vedlagt stipulert driftsbudsjett utarbeidet av KBBL av 19.04.22.

Budsjettet er utarbeidet for 14 enheter. Hvis borettslaget blir satt i drift med færre antall enheter, vil dette ha betydning for budsjett og felleskostnader. Det er utarbeidet budsjett for færre enheter som foreligger hos megler.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget 1. år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av KBBL basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som KBBL forvalter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger/byggetrinn, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.

Fellesgjeld:

Fellesgjelden betjenes via den månedlige felleskostnad som man skal betale til borettslaget. Det er pr d.d. stipulert med 1,74 % rente på fellesgjelden med 20 års avdragsfrihet med totalt 40 års løpetid. Det tas forbehold om rentesats, avdragsfrihet og løpetid. Man får skattefradrag på renter andel fellesgjeld, forutsatt skattepliktig inntekt.

Før signering av bindende kjøpsbekreftelse oppfordres interessenter å konferere megler vedr. ev. endring i stipulert rentesats og konsekvenser dette medfører for felleskostnad pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at avdrag på fellesgjeld kan begynne å løpe fra år 21. Beregnet avdrag etter avdragsfri periode vil ifølge KBBL utgjøre fra kr 9.072,- til 13.133,- pr mnd. under forutsetning av dagens betingelser. Etter overtakelse vil borettslaget fritt kunne reforhandle låneavtaler. Se vedlagte nedbetalingsplan utarbeidet av KBBL.

KBBL IN-ordning (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)

Med KBBL som forretningsfører, har Borettslaget vedtatt individuell nedbetaling av fellesgjeld. Kjøper kan selv bestemme størrelsen på andel fellesgjeld man ønsker å ha, ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet. Disse midlene vil bli sikret med sideordnet ev. 1. prioritets pant i hovedlångivers pantedokument.

Dette får virkning på de månedlige felleskostnader som da blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen som innskudd og egenkapital, og dermed ikke ha andel fellesgjeld.

IN-avtale kan ha faste vilkår. Blant annet at nedbetaling av andel fellesgjeld kan normalt gjøres et bestemt antall ganger i året med et avtalt minimumsbeløp pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det vil ikke være mulighet for innfrielse av felleslån før alle avtaler er signert mellom forretningsfører, boligselskap og långiver. Første mulighet for nedbetaling av fellesgjeld vil være ved første forfall på felleslån etter signert avtale. Ta kontakt med KBBL for nærmere informasjon.

Parkering:

Alle boligene vil ha egen carport. Det vil i tillegg etableres nødvendig gjesteparkering på borettslagets felles tomt.

Leverandøravtaler:

Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med ev. følgende leverandører:

- Vaktmestertjenester levert av Sameiet KBBL Servicesentral (innmelding og driftsavtale)
- Forretningsføreravtale med KBBL
- Leverandør av TV, internett og strøm.
- Service/ettersyn av ventilasjon
- HMS

Velforening

«Det er pliktig medlemskap i Skorpa velforening (u.s). Formålet til velforeningen er bl.a å drifte og vedlikeholde felles grøntanlegg og øvrig friareal. Vedtektene for velforeningen kan fås hos megler.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Selger:

Skorpa Eiendom AS, 990 439 494. Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Utbygger/selger overdrar eiendommen til et nystiftet borettslag (Skorpa Atrium). Borettslaget vil, før andelene overdras til kjøper, bli eier av eiendommen (trinnvis utbygging).

Flotte turområder "rett utenfor" ytterdøra...



Selger forbeholder seg rett til å overføre en boret etter borettslagsloven § 2-13 i forbindelse med overtagelsen av boligen. Boretten gir full rådighet over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Selger har en frist på to år regnet fra første bolig i borettslaget er overtatt til å overføre andelen på kjøper.

Det opplyses spesifikt om at det i borettslagsloven § 2-12a er innført forbud mot at det inngås avtale mellom yrkesutøver/utbygger og kjøper om rett til fremtidig prosjektert bolig som er knyttet til en andel, dersom kjøperen i henhold til borettslagsloven ikke har rett til å være andelseier.

Utbygger/selger vil i medhold av borettslagsloven § 2-12 forbli eier av usolgte andeler. Utbygger/selger kan med styrets samtykke leie ut disse boligene. Styret kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Selgers forbehold:

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
- Rammegodkjennelse for rekkehusene.
- At, en for selger, oppnår tilstrekkelig antall forhåndssolgte
- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.11.22, dog forlenges fristen for rekkehusene til senest 01.02.23 hvis byggesaken ikke er ferdig behandlet.

Forbehold anses avklart først når selger har erklært dette uttrykkelig overfor kjøper. Selv om omstendighetene i forbeholdene inntatt over er inntruffet, kan selger avvente erklæring om frafall av forbeholdene til fristen for avklaring av forbeholdene er kommet.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd i form av bl.a. tilfredsstillende salg, innvilget byggelånsfinansiering og igangsettingstillatelse. Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Parter er ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke oppfylles innen ovennevnte frist. Partene har ved et slikt bortfall av kontrakten intet å kreve av hverandre.

På tidspunktet for utarbeidelse av disse kjøpsbetingelser pågår det krig i Ukraina og det er innført sanksjoner som kan få konsekvenser for bygg- og anleggsbransjen generelt og for prosjektet. I tillegg pågår det fortsatt pandemi med koronavirus og risiko for at myndighetene kan iverksette nye tiltak for å bekjempe viruset. Krigen, koronapandemien og deres konsekvenser har usikker varighet og kan medføre blant annet manglende eller forsinkede leveranser av materiell, mangel på nødvendig arbeidskraft m.v., noe som igjen kan medføre forsinket ferdigstillelse av prosjektet. Dersom utførelse av arbeid eller prosjektets fremdrift for øvrig påvirkes av krigen, koronapandemien eller deres konsekvenser, gir dette rett til forlengelse av alle frister i kjøpsbetingelsene (og kjøpekontrakten), herunder frist for ferdigstillelse av arbeid og endelig overtagelsesdato. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Fristene justeres automatisk.

Overtakelse:

Stipulert byggetid fra ferdig grunnarbeid er 10-16 måneder avhengig av boligtype. Oppdatert info om overtagelse for boligtypene gis ved revidering av prisliste.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkal-ling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra det nye overtakelsestidspunktet.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest / midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige byggetrinn/ boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om evt. fradeling eller hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen skal leveres i byggrensjort stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1 års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

Fellesarealer/utomhusarealer:

Kjøper er innforstått med at boligen skal overtas selv om utvendige fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt på et senere tidspunkt som følge av årstidsavhengige forhold. Borettslaget består av flere byggetrinn, og kjøper er innforstått med at senere byggetrinn inklusive utearealer ikke vil være ferdigstilt på overtagelsestidspunktet. Felles hagestue inkludert området rundt denne med tredekke og øvrige sittebenker som vist på utomhusplanen er planlagt bygd ved ferdigstillelse av felt 2. Samtlige fellesarealer overtas av borettslagets styre eller den styret utpeker.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann.

Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Illustrasjon/bildematerialer i prospektet er av illustrativ karakter og avvik vil forekomme.

Heftelser:

Det er lovbestemt panterett til borettslaget. Det skal ved hjemmelsoverføringen til borettslaget ikke hvile uvedkommende panteheftelser.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at fellesgjeldobligasjon og innskuddsobligasjon vil få prioritet etter disse:

I grunnboken fremkommer flere tinglyste bestemmelser om bl.a vannrett og vegrett – samt noe vedr båtplass og landfeste. Det er tinglyst følgende pantedokument:

- 2007/2619-1/61 12.03.2007
Beløp: NOK 25 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 NORDMØRE
ORG.NR: 937 899 408
- 012/759071-1/200 14.09.2012
Beløp: NOK 75 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 NORDMØRE
ORG.NR: 937 899 408
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 2016/1203004-1/200 28.12.2016
Beløp: NOK 100 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 NORDMØRE
ORG.NR: 937 899 408
Uomsettelig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT
- 2021/510939-1/200 30.04.2021
Beløp: NOK 50 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 NORDMØRE
ORG.NR: 937 899 408
ELEKTRONISK INNSENDT
Grunnboksutskrift kan fås hos megler

Da eiendommen er under utbygging og evt. fradeling, gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser som får prioritet foran obligasjon fellesgjeld og innskudd. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Offentlige forbehold:

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/ erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, eller er nødvendig i forbindelse med organisering av prosjektet deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m.

GENERELLE FORUTSETNINGER

Kjøpsbetingelser:

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig bindende bekreftelse på kjøp og aksept er meddelt.

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle boligen.

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med ev. endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser

utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, 3D-illustrasjoner, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, 3D, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Ved forsinkelser kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eietomt, på festet tomt er satsen 1 promille.

Kontraktsvilkår:

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 entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøpere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller akseptere ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligen 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 velge å selge etter Bustadoppføringslova. Forsinkelse og dagmulkt reguleres av Bustadoppføringslova.

Eierforhold:

Borettslaget eies i fellesskap av andelseierne.

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at øvrige andelseiere må dekke dette.

En andelseier i borettslag er solidarisk ansvarlig for fellesgjelden, men borettslaget har forsikring mot mislighold/tap av felleskostnader gjennom Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond. Inntekten til borettslaget sikres ved legalpant. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1.prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier(e) må selv bebo boligen. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan allikevel eie andel eller andeler opp til 10 % av andelene i borettslag med fem eller flere andeler. Det kan

fastsettes i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20 % av andelene i tillegg.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre totalpriser og kjøpsbetingelser på usolgte boliger

Garantier:

For de boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadsoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes. P.t. skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse. Garantiene sendes av praktiske årsaker til Notar på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtagelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig.

Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages når det har gått en del tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

Byggbeskrivelse/leveransebeskrivelse:

Byggebekrивelsen/leveransebeskrивelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstillе plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstillе avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420-1:2008

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift, så er det ikke krav om at alle vinduer leveres med åpningsmulighet.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som

tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Dette gjelder også ev. sammenslåing eller oppdeling av boliger. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Tillegg-/ endringsarbeider:

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer,
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist:

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider.

Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for boligen.

Tilleggsvederlag/endringer faktureres i utgangspunktet direkte til kjøper fra selger eller (under)leverandør iht bustadoppføringslova. Selger kan allikevel velge at all betaling av tilleggsvederlag skjer via meglers klientkonto.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Entreprenøren har 10% påslag på tilvalg fra underleverandører.

Avbestilling:

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslovas §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Forsinkelse kjøper:

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer irreversibelt finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

Forsinket levering:

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med selgers rett til å forlenge alle frister automatisk dersom utførelse av arbeid eller prosjektets fremdrift for øvrig påvirkes av krigen i Ukraina, koronapandemien eller deres konsekvenser ref avsnittet om selgers forbehold. Kjøper er også kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Energimerking:

Det er selger/utbyggers ansvar innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Arealangivelse:

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir boligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for ev. innvendig bod i boligen. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor boligen, eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/ større en markedsført areal

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse 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 inngås.

Endringer i gebyr/omkostninger:

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

Transport av avtalen:

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Etter denne dato kan det påløpe et administrasjonsgebyr.

Det er innført forbud mot å selge andelen fra yrkesutøver til en som ikke kan eie andelen etter reglene i burettslagslova § 4-1 og 4-2. For eksempel innebærer dette at samme person ikke kan kjøpe to eller flere andeler i ett og samme borettslag. Heller ikke kan en juridisk person kjøpe én eller flere boliger for å videreselge før innflytting.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

Vedlegg til kontrakt:

Utkast til budsjett, tinglyste erklæringer og kommunal informasjon er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til megler. Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Borettslagslova som i sin helhet kan leses på lovdata.no. Dersom kjøper ikke har tilgang på internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Kontroll etter hvitvaskingsloven:

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhenting av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom budgiver opptrer i henhold til fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis. Dersom kjøper er en juridisk person (AS mv.) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsmøtet. Firmaattest og/eller fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgiving:

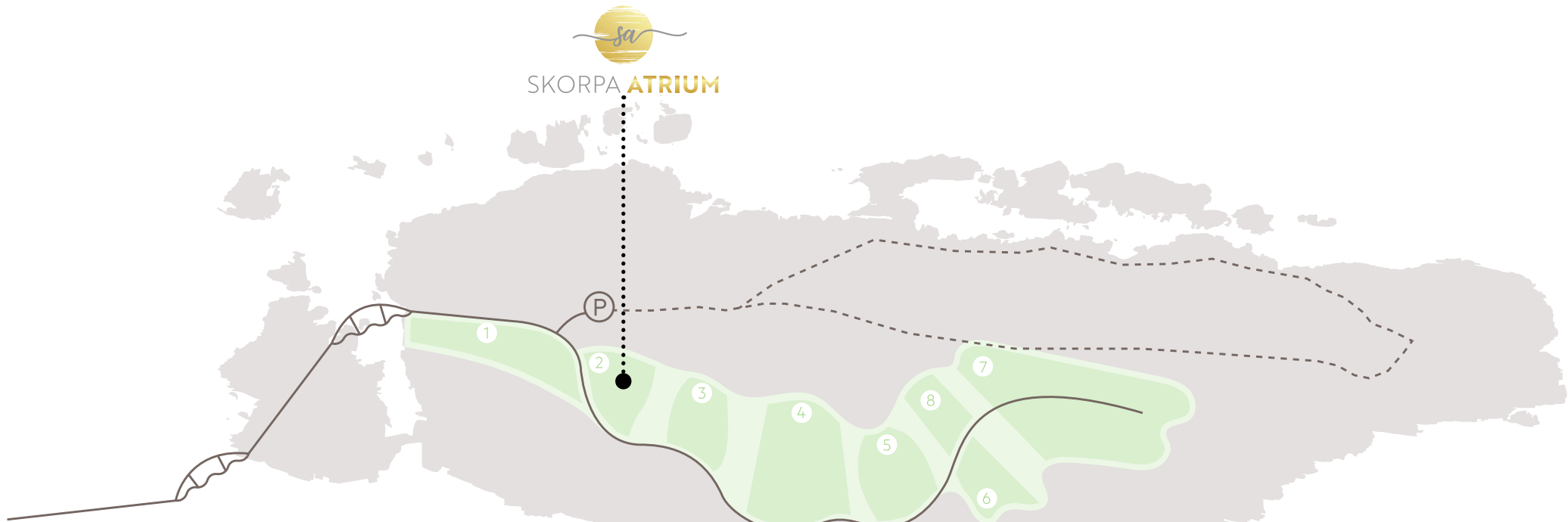
Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgiving gis Notar rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

Til orientering:

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger inntår for innholdet. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.



BELIGGENHET OG SITUASJONSPLAN



Salgstrinn 1 er områdene B, C og D i vedlagte situasjonskart.

Det som er markert med mørk grå farge er senere salgstrinn.





ATRIUMHUSENE

I disse boligene har man alt man trenger på en etasje - i tillegg har man en loftstue - og for enkelte, ekstra soverom i andre etasje. Husene har et atrium som en lun og skjermet uteplass med utgang fra spisestuen. Fra loftstuen har man utgang til en takterrasse på ca 20 kvm og direkte utgang til terrenget. Her er man virkelig omkranset av vakker natur - og lettere tilgang til flotte tur- og friområder får man ikke....

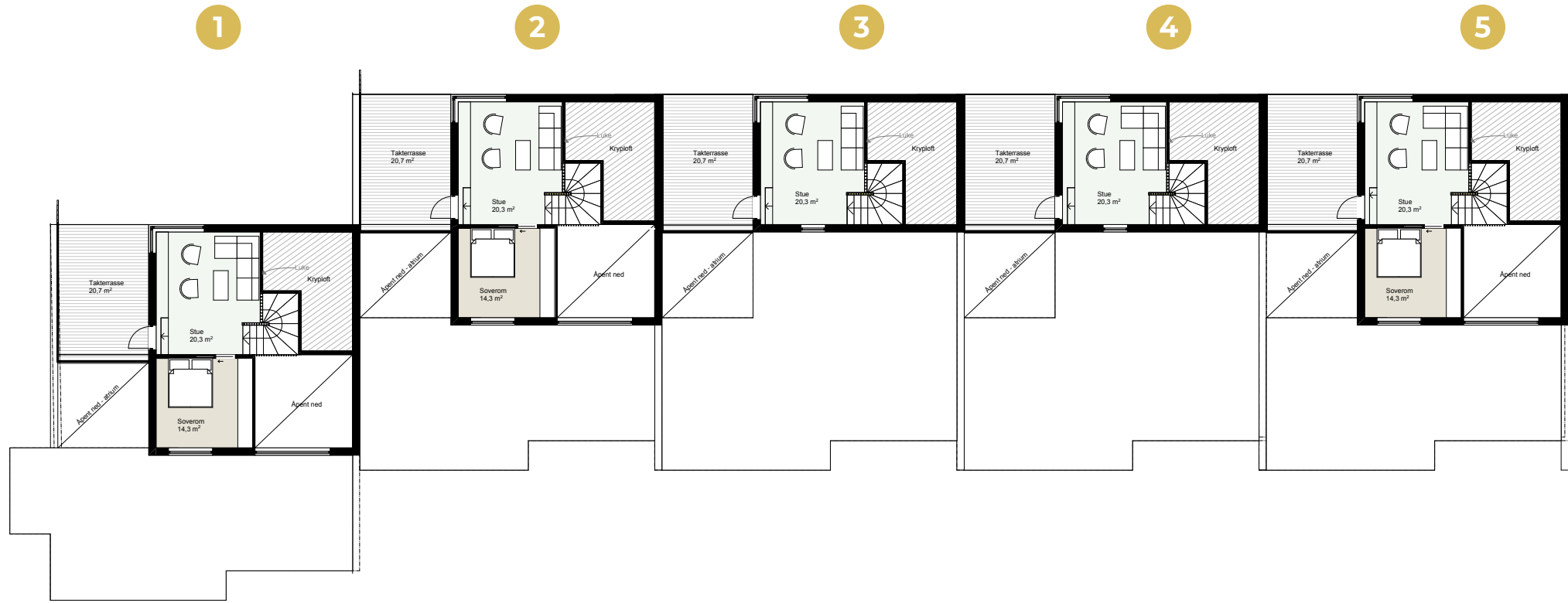


ATRIUMHUS - PLAN 1



1. etg		1. etg		1. etg		1. etg		1. etg		1. etg		1. etg	
	Totalt		Totalt		Totalt		Totalt		Totalt		Totalt		Totalt
BRA bolig	143	BRA bolig	143	BRA bolig	128,1	BRA bolig	128,1	BRA bolig	143	BRA bolig	143	BRA bolig	143
Sportsbod	5	Sportsbod	5	Sportsbod	5	Sportsbod	5	Sportsbod	5	Sportsbod	5	Sportsbod	5
Carport/tilkomst	35	Carport/tilkomst	28,5	Carport/tilkomst	28,5	Carport/tilkomst	28,5	Carport/tilkomst	28,5	Carport/tilkomst	28,5	Carport/tilkomst	28,5
Sum kvm	183	Sum kvm	176,5	Sum kvm	161,6	Sum kvm	161,6	Sum kvm	176,5	Sum kvm	176,5	Sum kvm	176,5

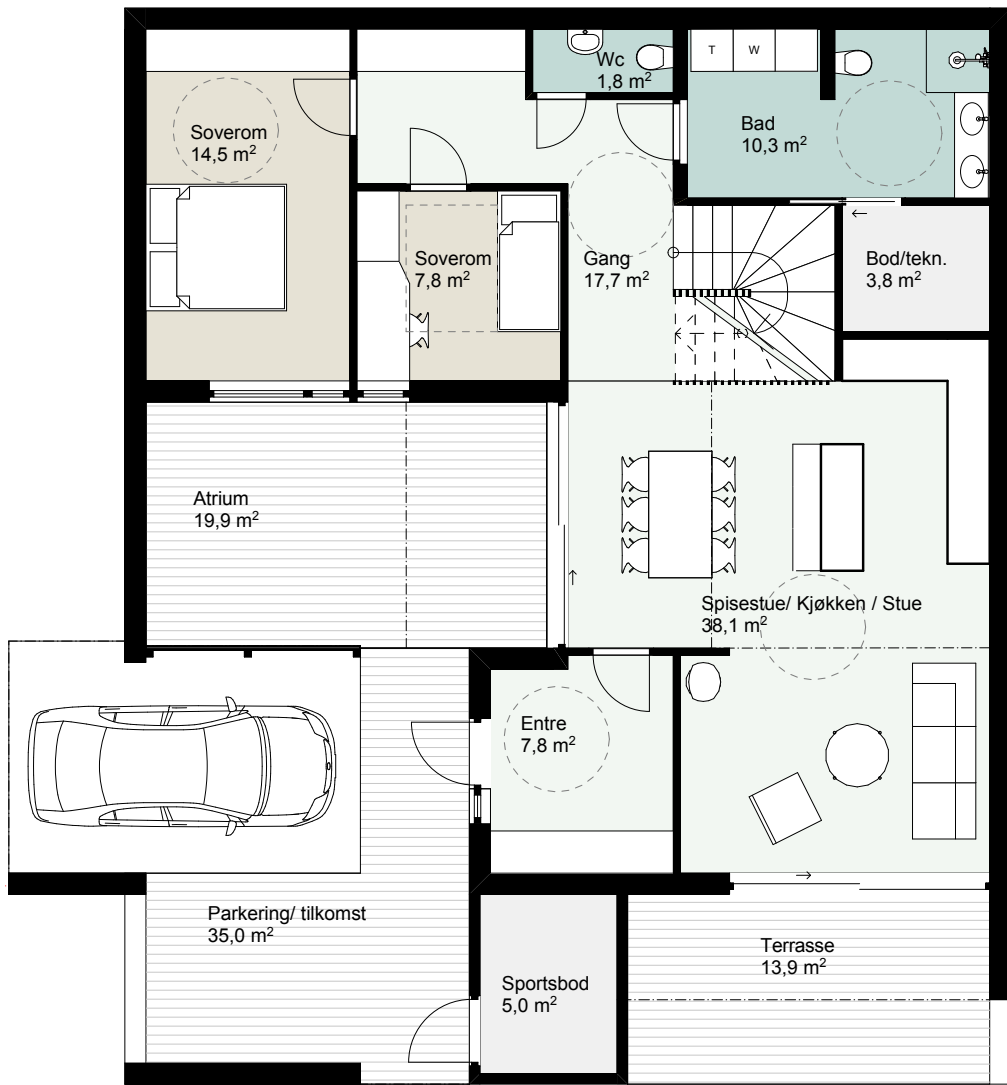
ATRIUMHUS - PLAN 2



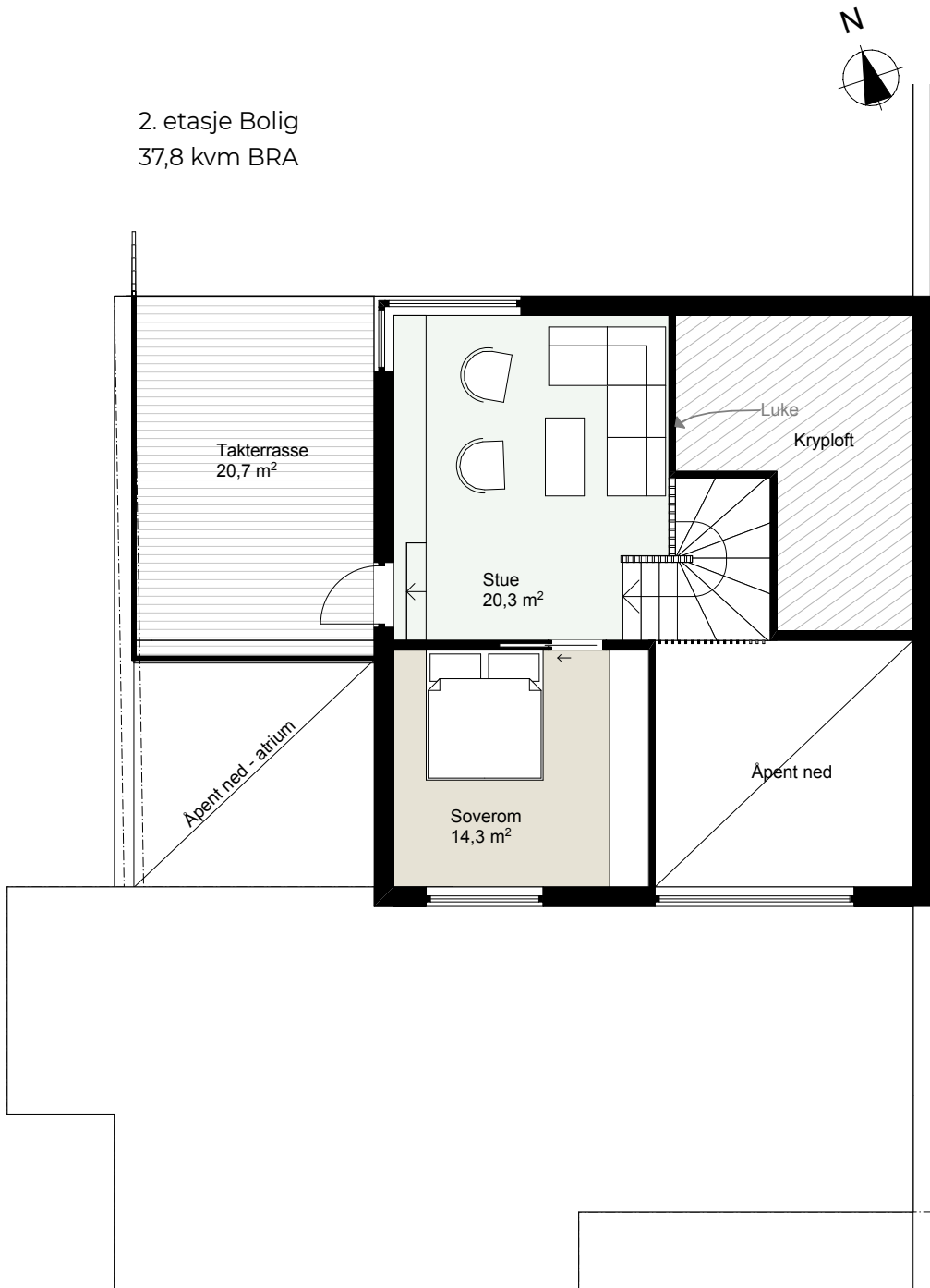
2. etg		2. etg		2. etg		2. etg		2. etg		2. etg		2. etg	
	Totalt		Totalt		Totalt		Totalt		Totalt		Totalt		Totalt
BRA bolig	143	BRA bolig	143	BRA bolig	128,1	BRA bolig	128,1	BRA bolig	143	BRA bolig	143	BRA bolig	143
Sportsbod	5	Sportsbod	5	Sportsbod	5	Sportsbod	5	Sportsbod	5	Sportsbod	5	Sportsbod	5
Carport/tilkomst	35	Carport/tilkomst	28,5	Carport/tilkomst	28,5	Carport/tilkomst	28,5	Carport/tilkomst	28,5	Carport/tilkomst	28,5	Carport/tilkomst	28,5
Sum kvm	183	Sum kvm	176,5	Sum kvm	161,6	Sum kvm	161,6	Sum kvm	176,5	Sum kvm	176,5	Sum kvm	176,5

ATRIUMHUS 1

1. etasje Bolig
105,2 kvm BRA

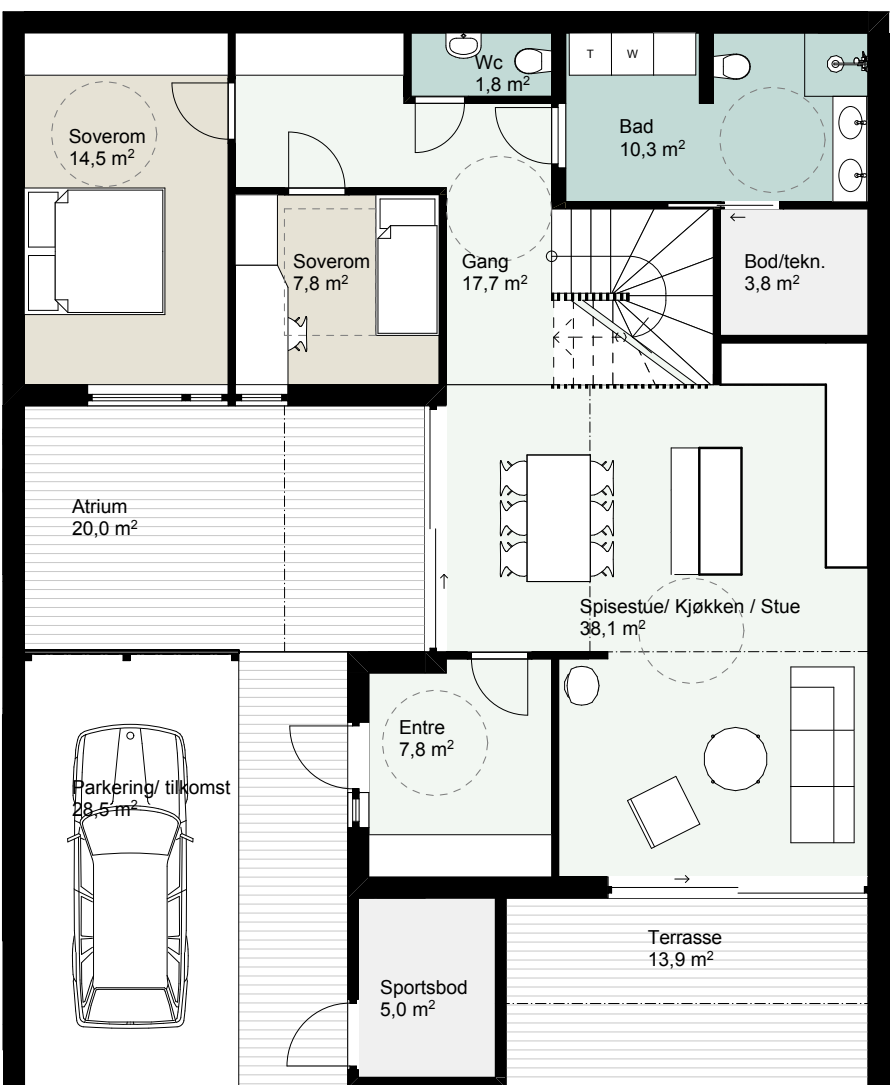


2. etasje Bolig
37,8 kvm BRA

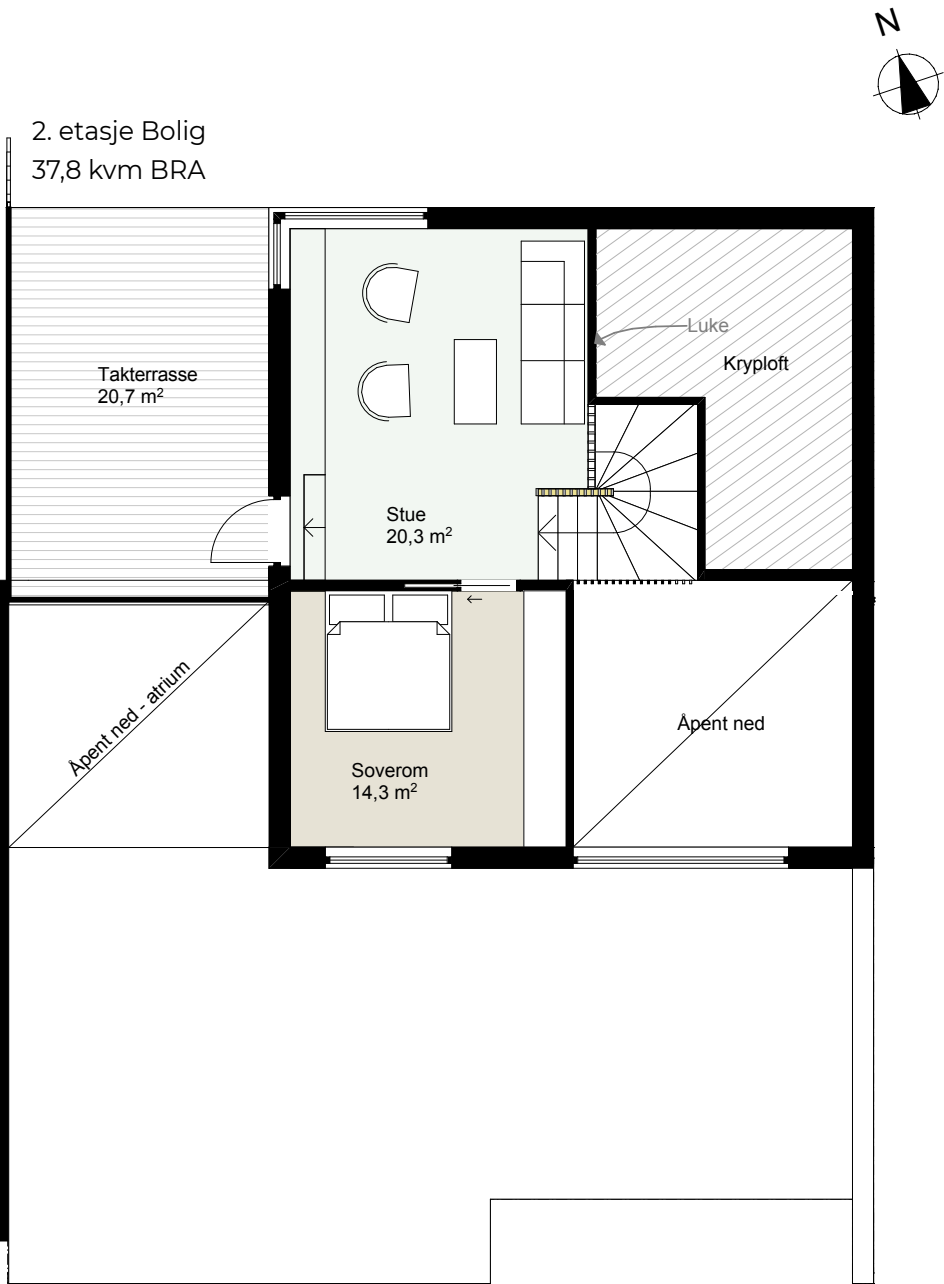


ATRIUMHUS 2

1. etasje Bolig
105,2 kvm BRA

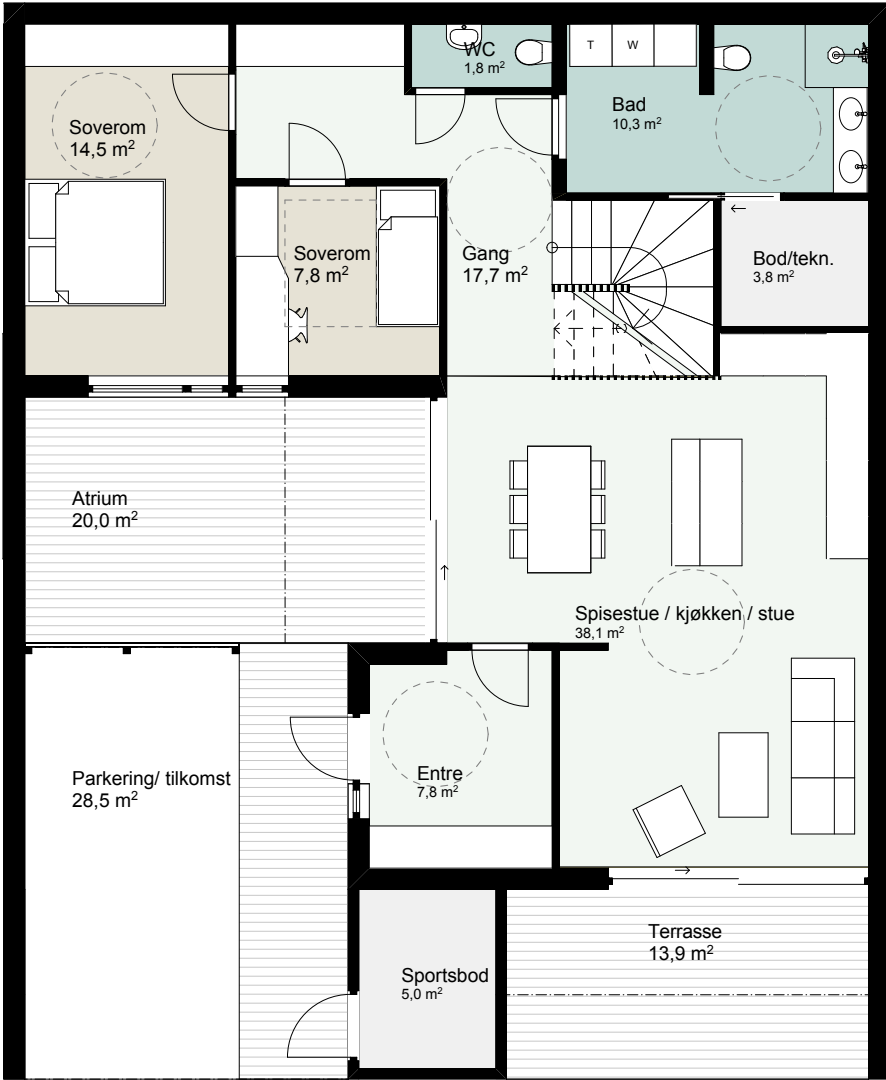


2. etasje Bolig
37,8 kvm BRA

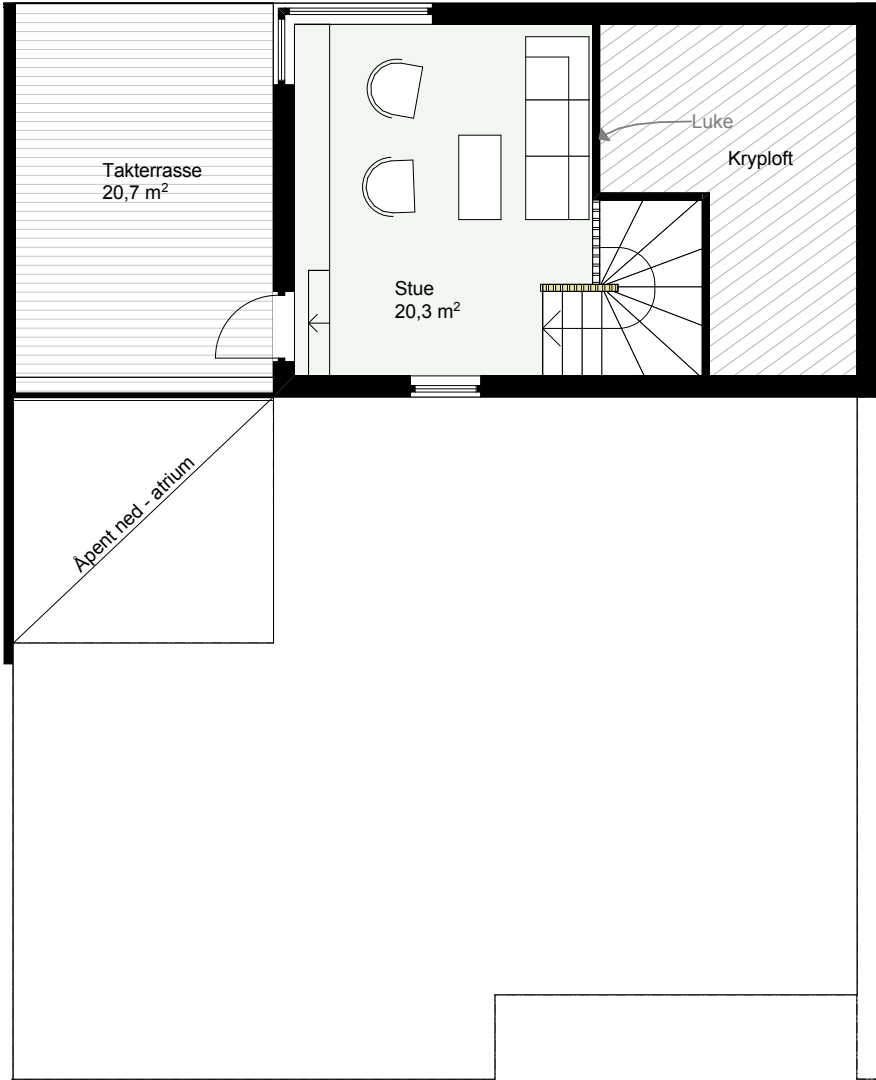


ATRIUMHUS 3

1. etasje Bolig
105,2 kvm BRA

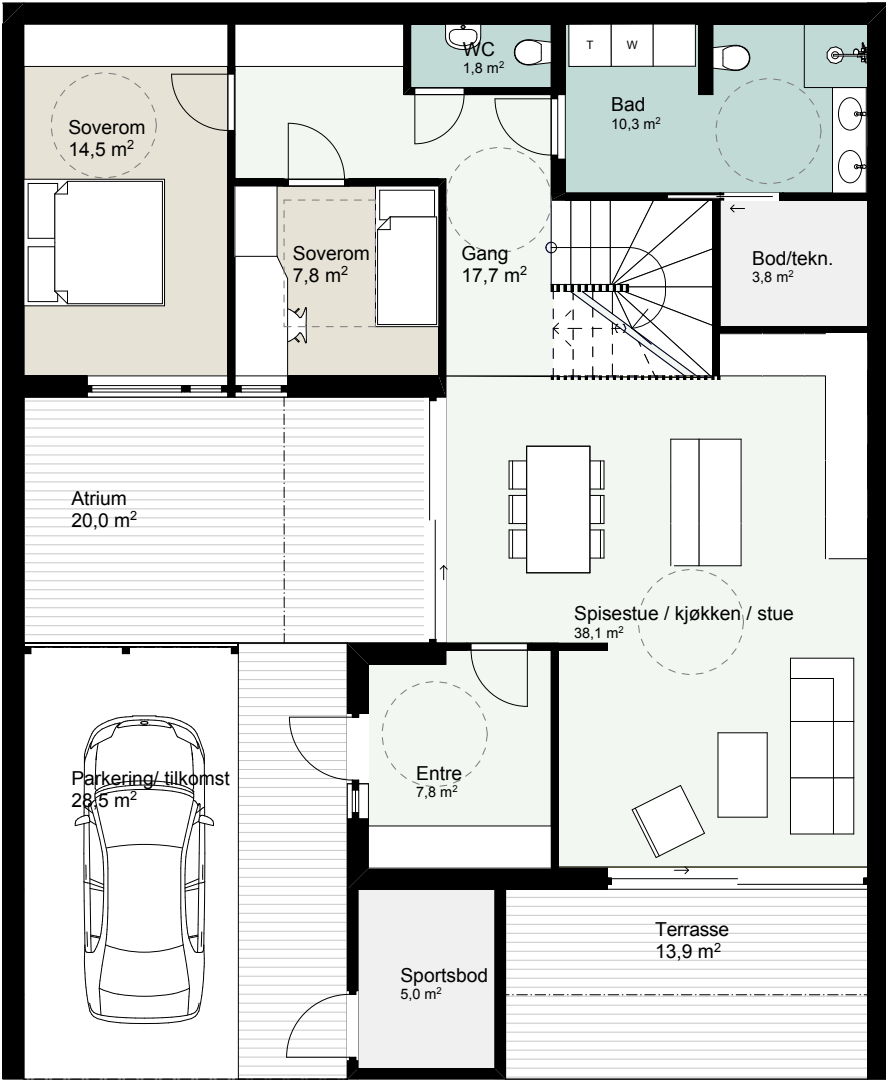


2. etasje Bolig
22,9 kvm BRA

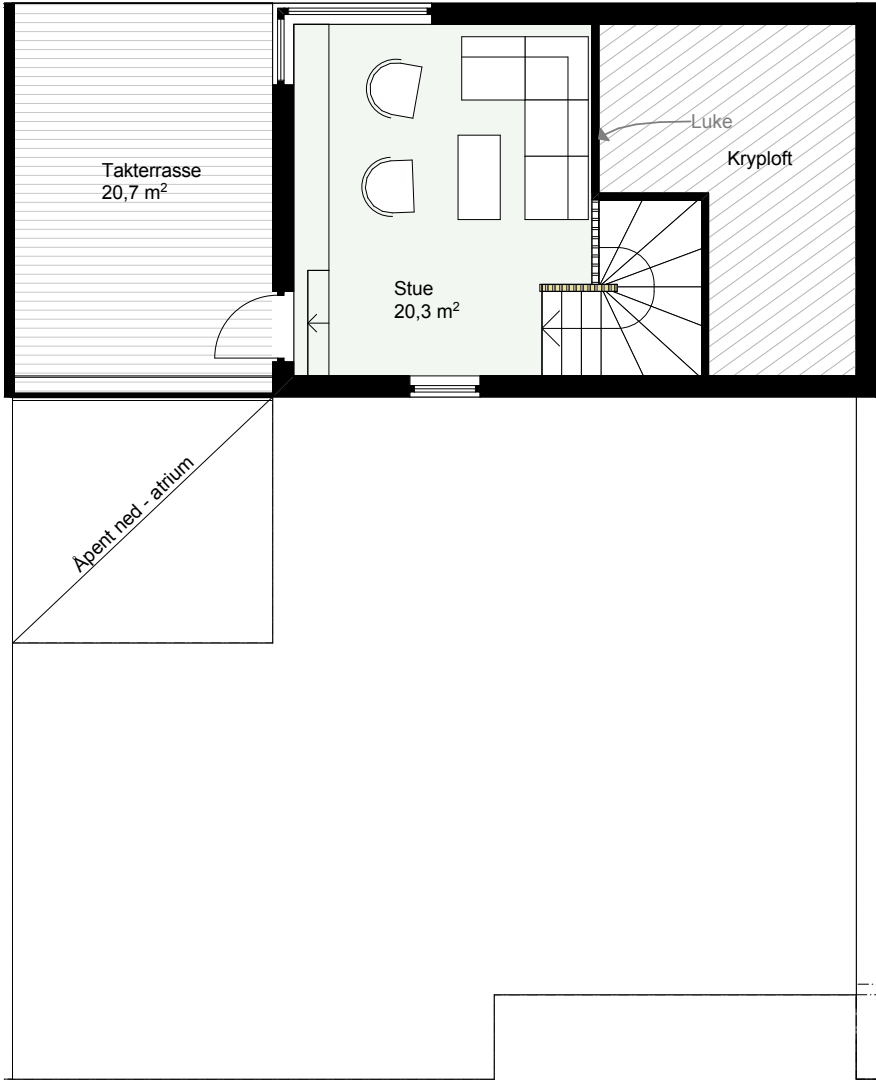


ATRIUMHUS 4

1. etasje Bolig
105,2 kvm BRA

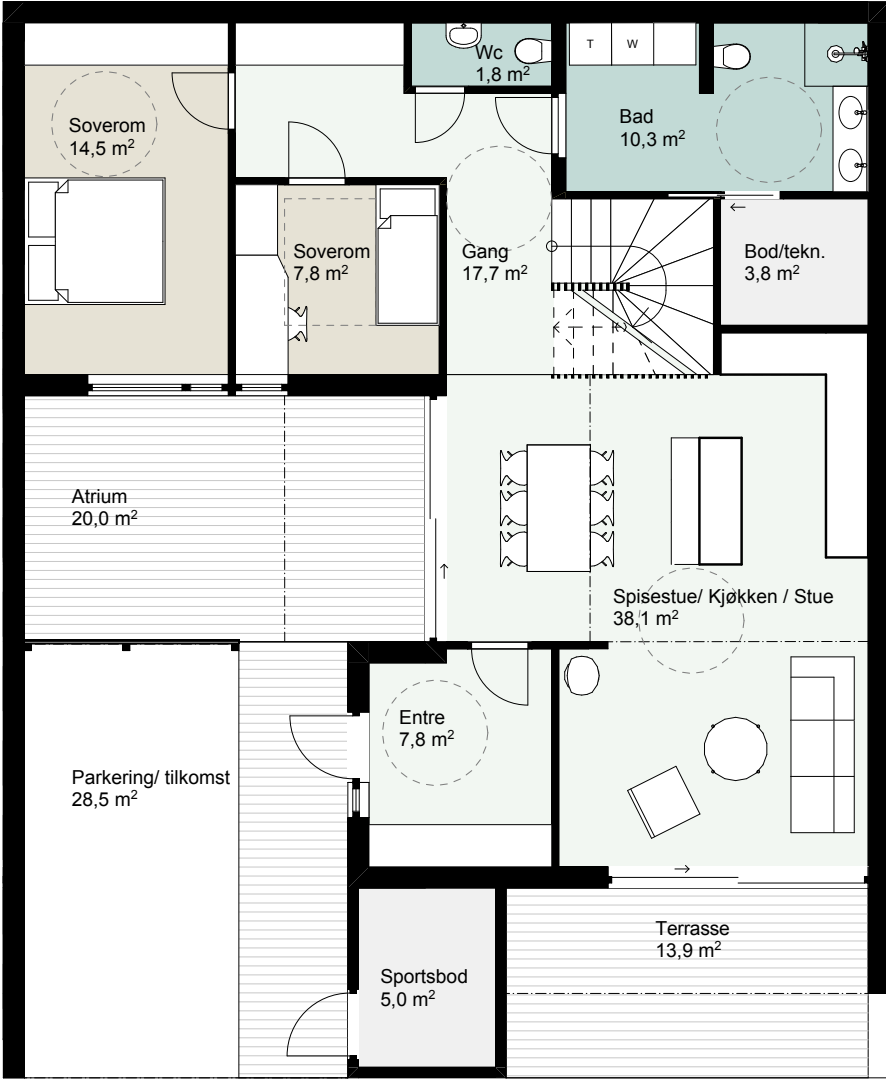


2. etasje Bolig
22,9 kvm BRA

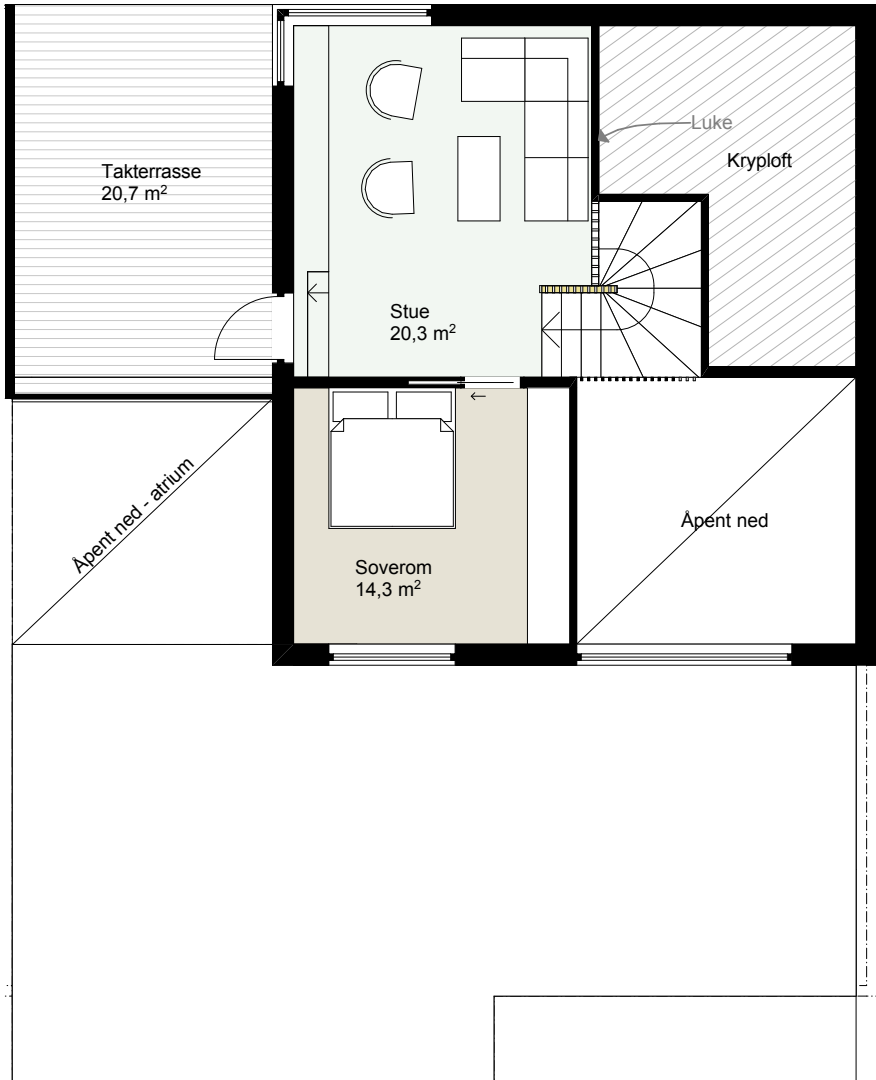


ATRIUMHUS 5

1. etasje Bolig
105,2 kvm BRA



2. etasje Bolig
37,8 kvm BRA



Flotte svaberg som innbyr til soling,
bading og fiskeing.





Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.



LAMELLHUSENE

Flotte familieboliger med en sørvestvendt beliggenhet og utsikt. Dette er boliger over to etasjer, hvor de 3 soverommene og 2 badene er i første etasje - mens stue og kjøkken er i andre etasje. Alle soverommene er av god størrelse og hovedsoverommet er tilknyttet eget bad og garderobe. Mulighet for både dusj og badekar på det største badet.

Fra stuen er det utgang til en lun og skjermet takterrasse på over 30 kvm. Fantastiske tur- og friområder i umiddelbar nærhet; bading, fiske, soling på svabergene eller en tur til Pikhaugen.



Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.

LAMELLHUS - PLAN 1

1. etg			1. etg			1. etg			1. etg			1. etg			
4		Totalt	1. etg	3		Totalt	1. etg	2		Totalt	1. etg	1		Totalt	1. etg
	BRA bolig	127,2	79,2		BRA bolig	127,2	79,2		BRA bolig	127,2	79,2		BRA bolig	127,2	79,2
	Carport/tilkomst	24,1	24,1		Carport/tilkomst	24,1	24,1		Carport/tilkomst	24,1	24,1		Carport/tilkomst	24,1	24,1
	Sum kvm	151,3	103,3		Sum kvm	151,3	103,3		Sum kvm	151,3	103,3		Sum kvm	151,3	103,3



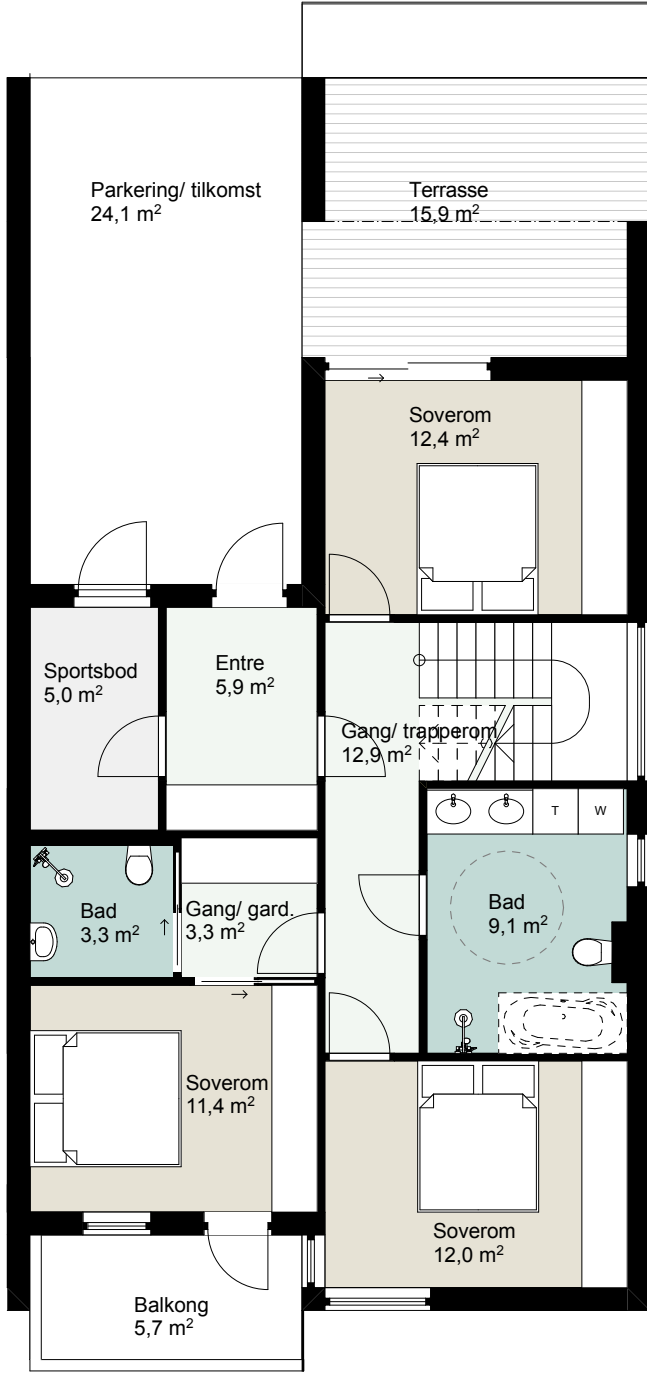
LAMELLHUS - PLAN 2

2. etg				2. etg				2. etg				2. etg				2. etg			
		Totalt	2. etg			Totalt	2. etg			Totalt	2. etg			Totalt	2. etg				
4	BRA bolig	127,2	48	3	BRA bolig	127,2	48	2	BRA bolig	127,2	48	1	BRA bolig	127,2	48				
	Carport/tilkomst	24,1	0		Carport/tilkomst	24,1	0		Carport/tilkomst	24,1	0		Carport/tilkomst	24,1	0				
	Sum kvm	151,3	48		Sum kvm	151,3	48		Sum kvm	151,3	48		Sum kvm	151,3	48				

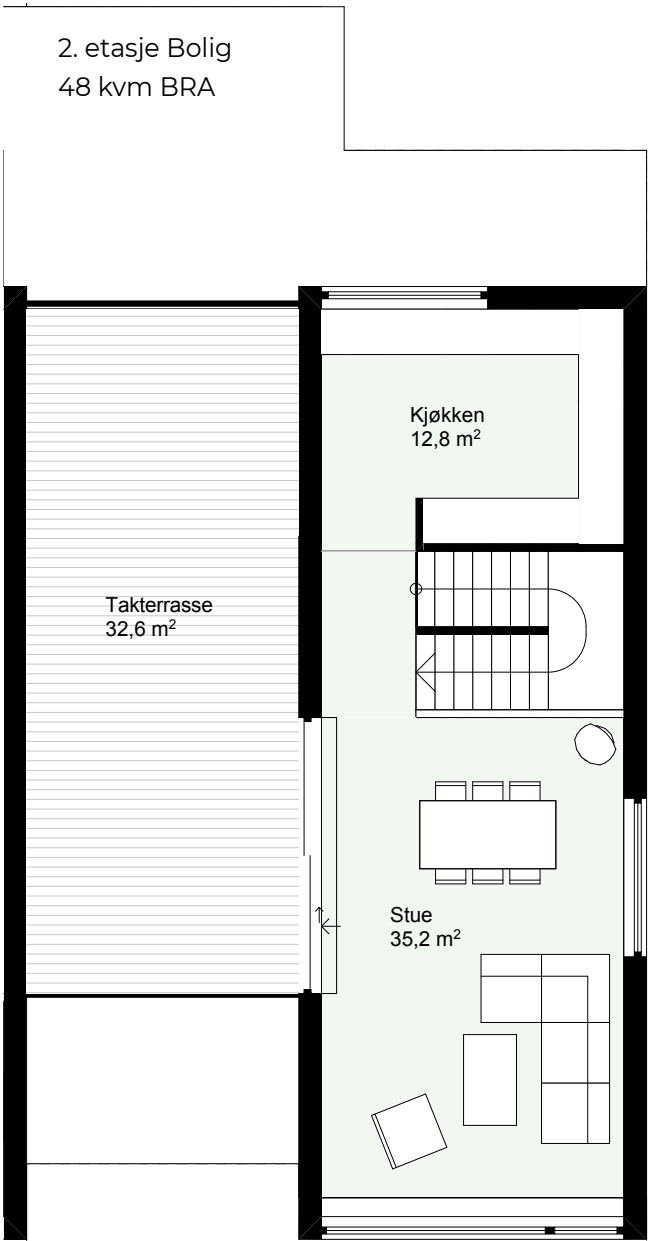


LAMELLHUS 1

1. etasje Bolig
79,2 kvm BRA

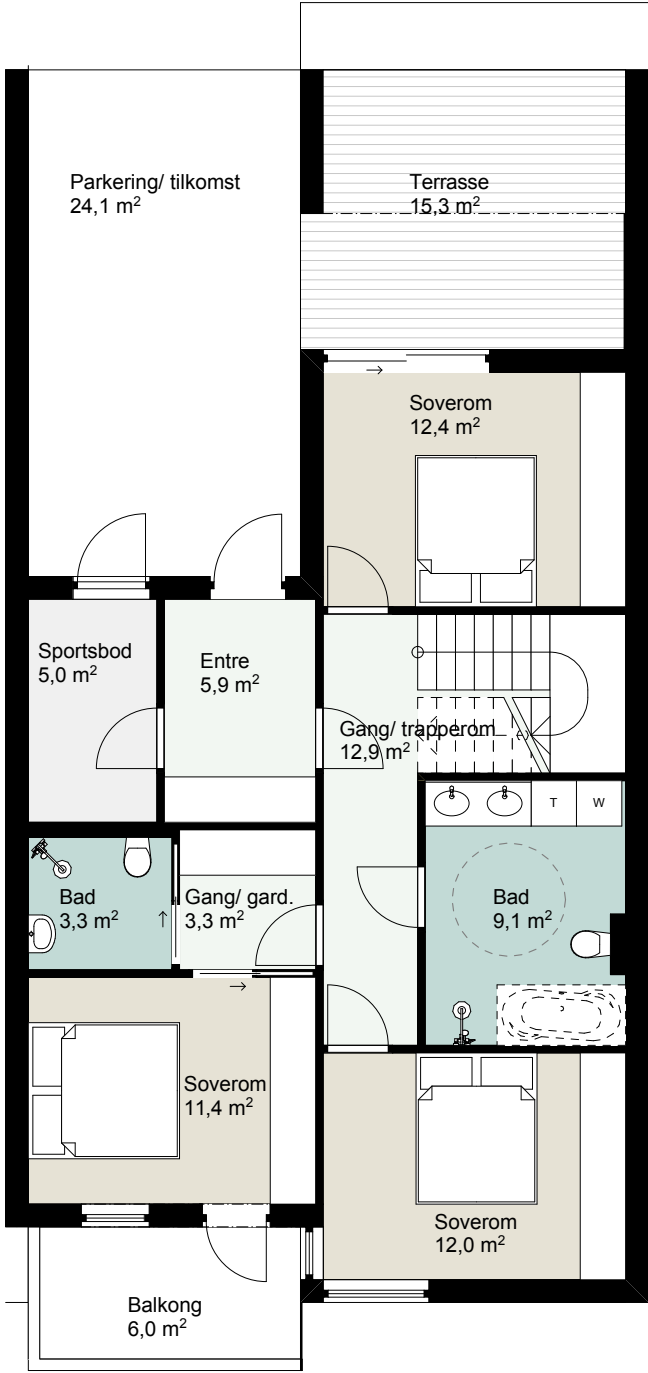


2. etasje Bolig
48 kvm BRA

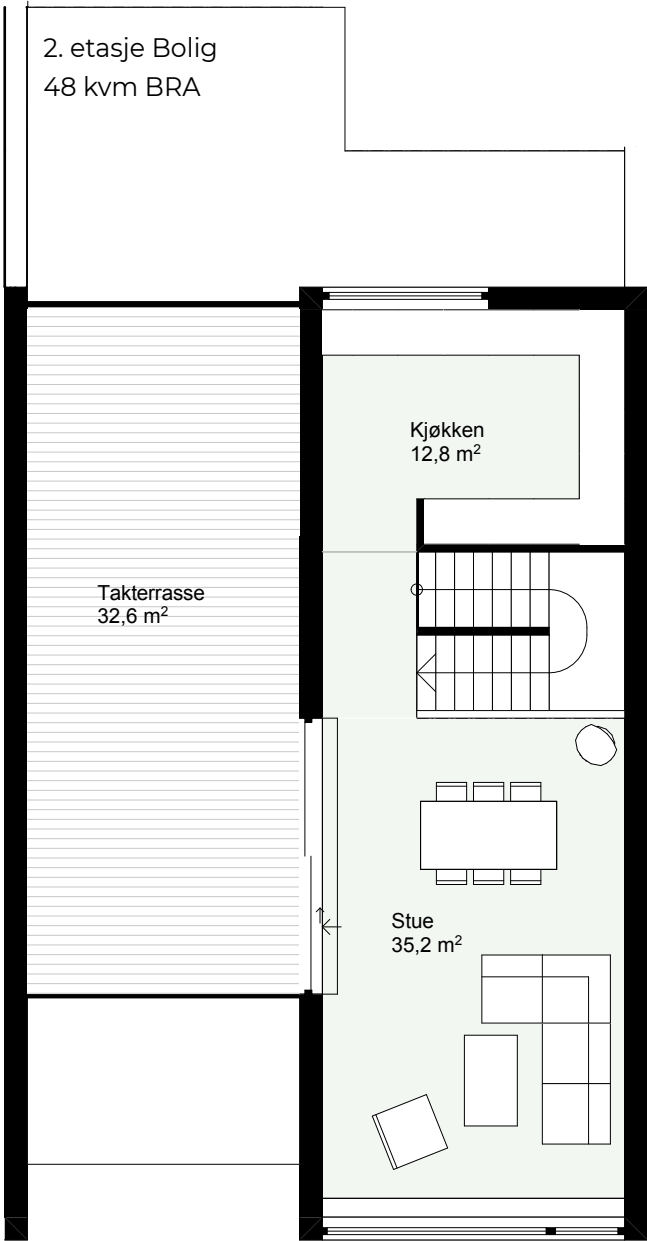


LAMELLHUS 2

1. etasje Bolig
79,2 kvm BRA

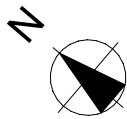
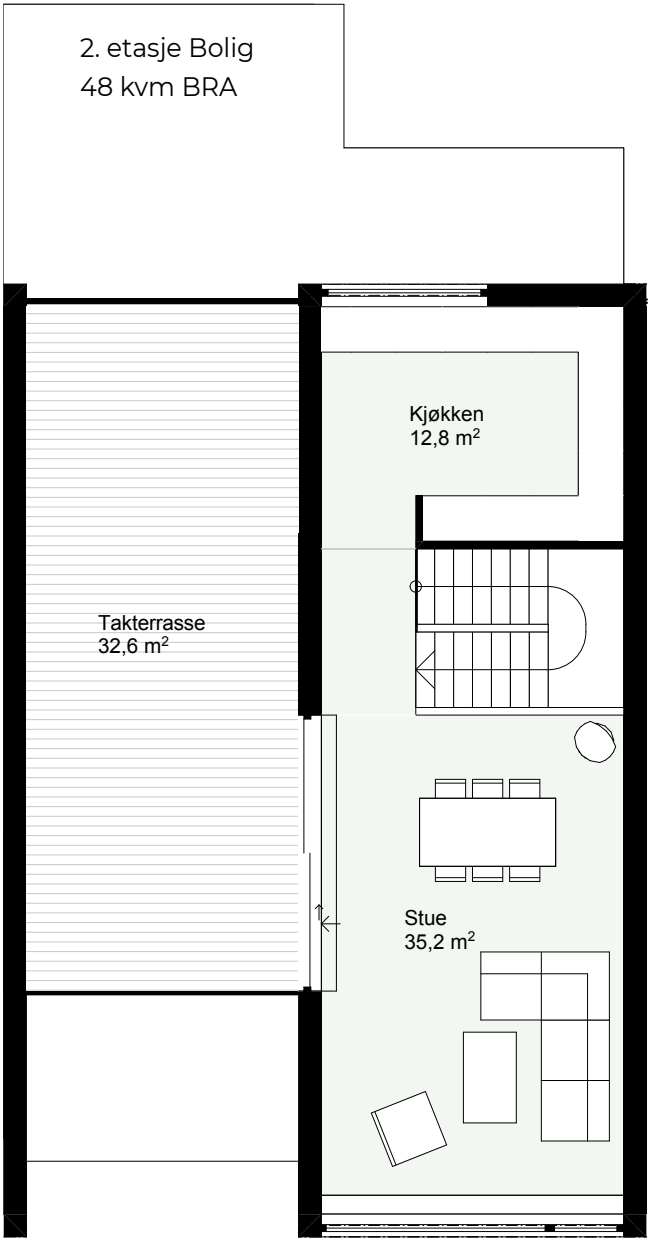
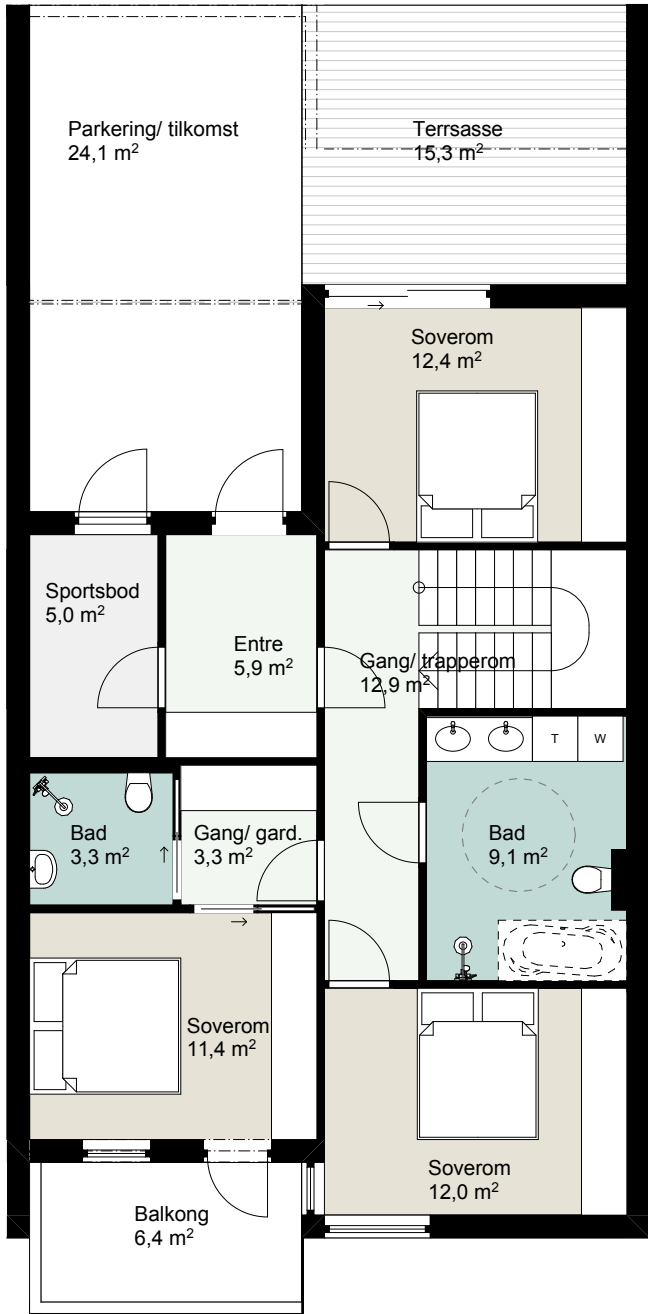


2. etasje Bolig
48 kvm BRA



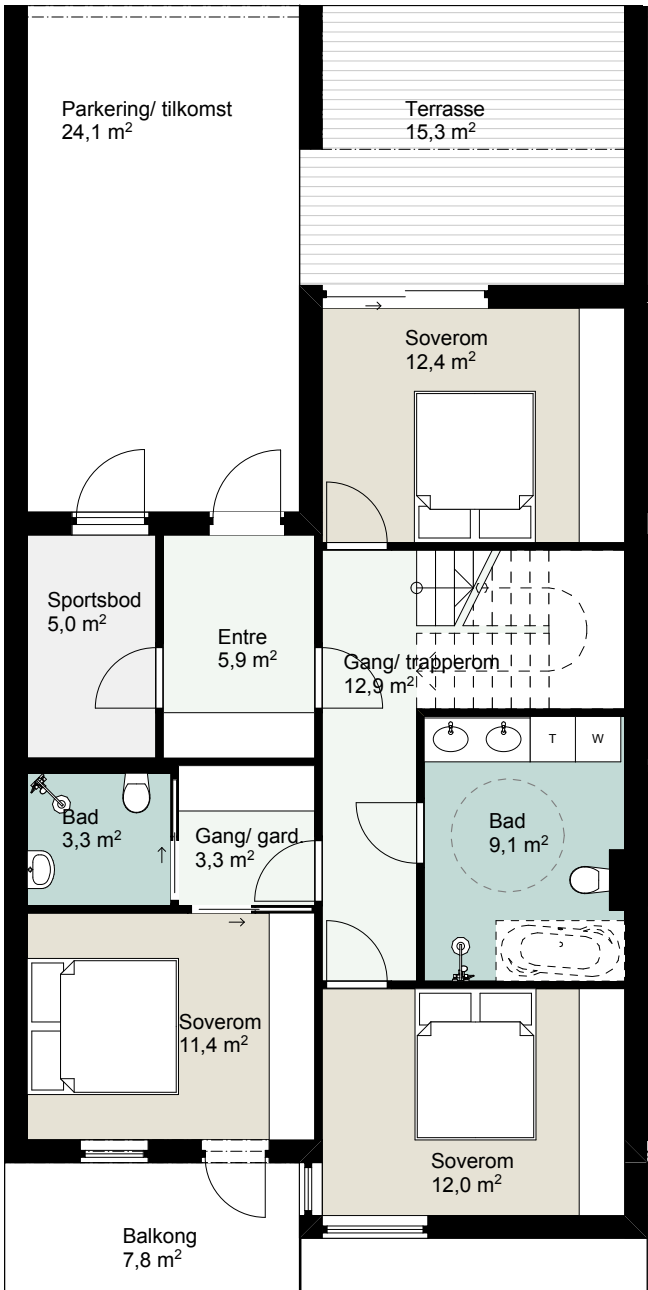
LAMELLHUS 3

1. etasje Bolig
79,2 kvm BRA



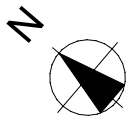
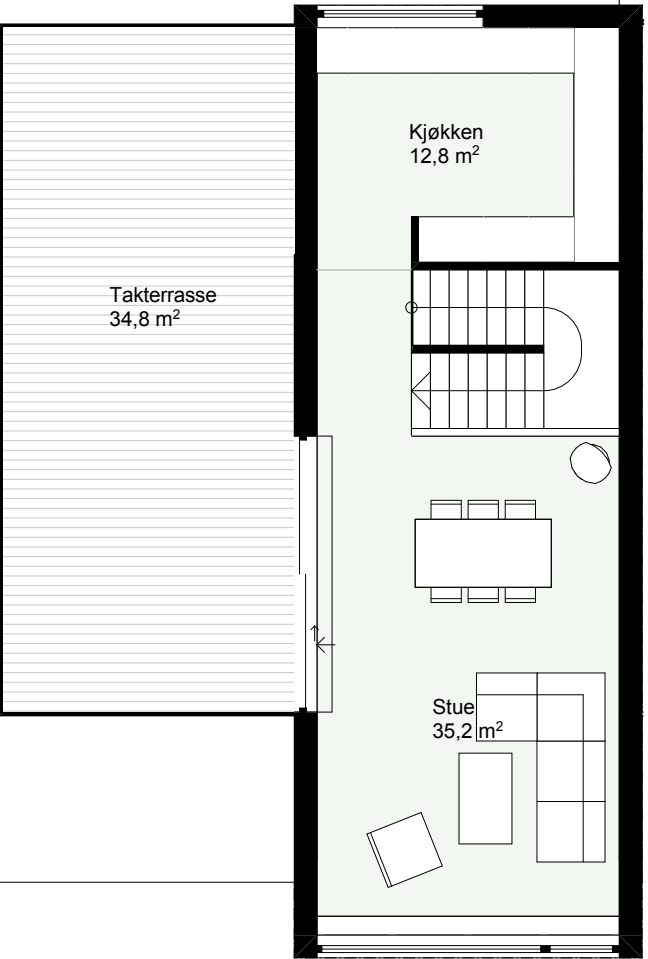
LAMELLHUS 4

1. etasje Bolig
79,2 kvm BRA



LAMELLHUS 4

2. etasje Bolig
48 kvm BRA





Illustrasjonsfoto Lamellhus 01 Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsfoto lamellhus 01. Avvik vil forekomme, f.eks er badekar tilvalg.



REKKEHUSENE

Kompakte og innholdsrike familieboliger med mulighet for 4 soverom, 2 bad og carport. I første etasje vil det være 2 soverom, kjellerstue (event. soverom) og 2 bad - og stue kjøkken og 1 soverom i andre etasje. Fra kjøkkenet vil det være utgang til en balkong på ca 20 kvm og fra stuen til en balkong på ca 5 kvm. Fra Skorpa er det gangavstand til barnehage, skoler, småbåthavn og vakker natur med badeplass og friområder.



Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme, bl.a er glassrekkverk på altan tilvalg.

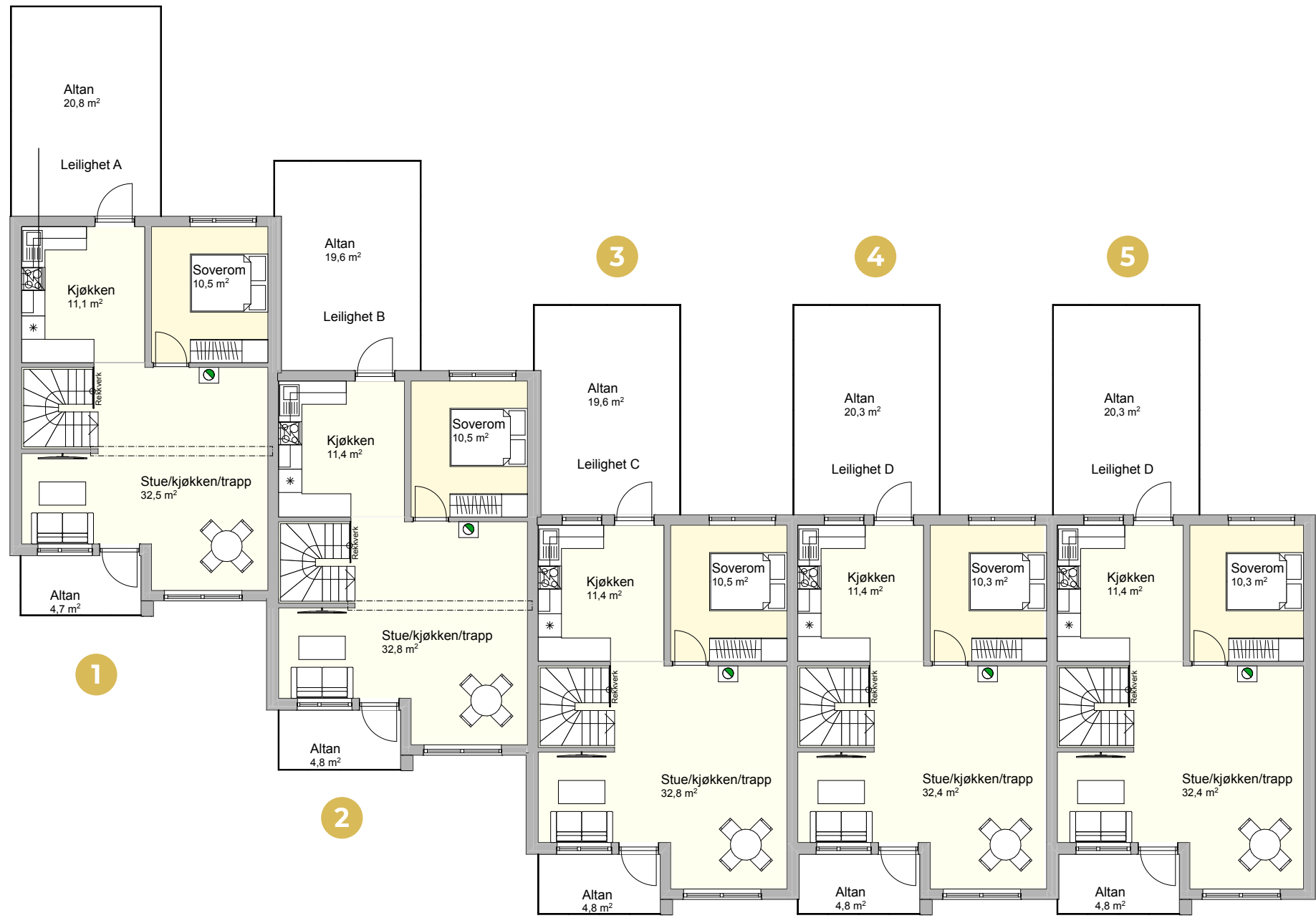


Illustrasjonsfoto terrasse. Avvik vil forekomme. Det er boligtomter (foreløpig ubebygde) på andre siden av gabionen/steinmuren.

REKKEHUS - PLAN 1

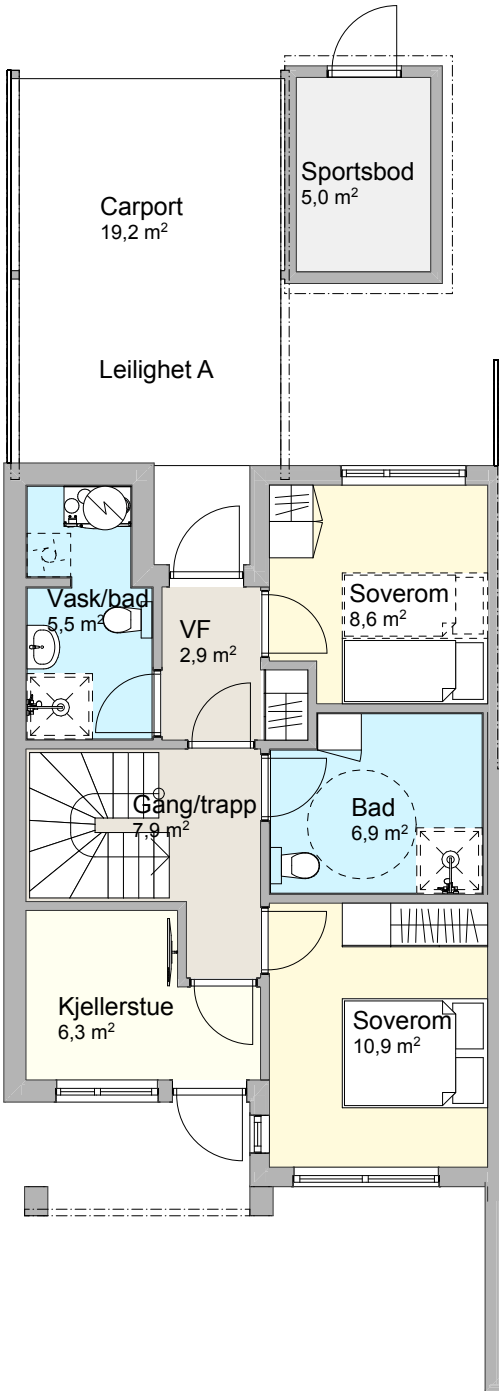


REKKEHUS - PLAN 2

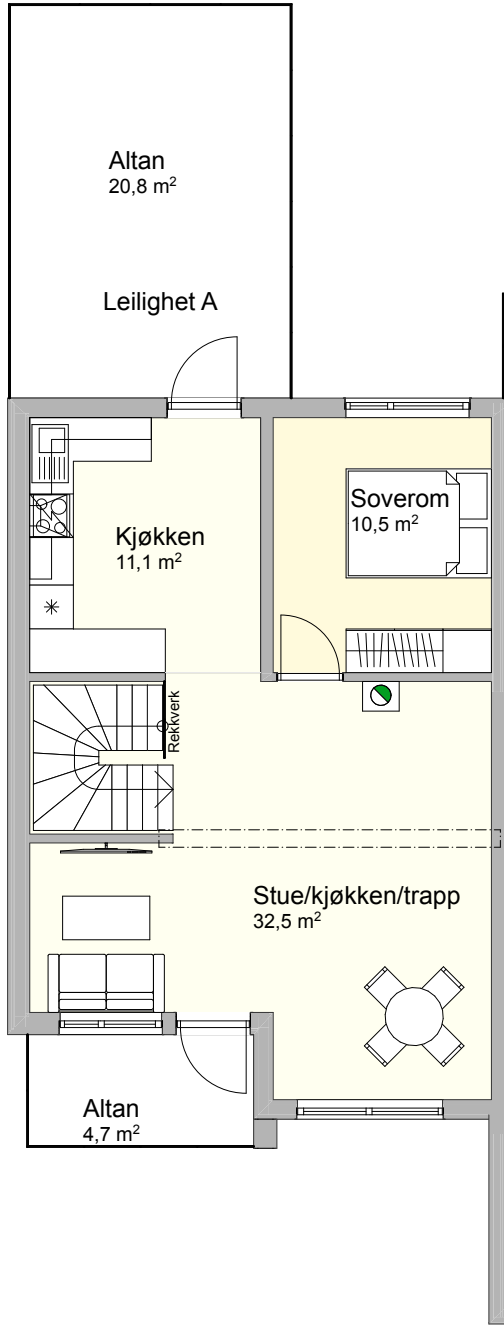


REKKEHUS 1

1.etasje

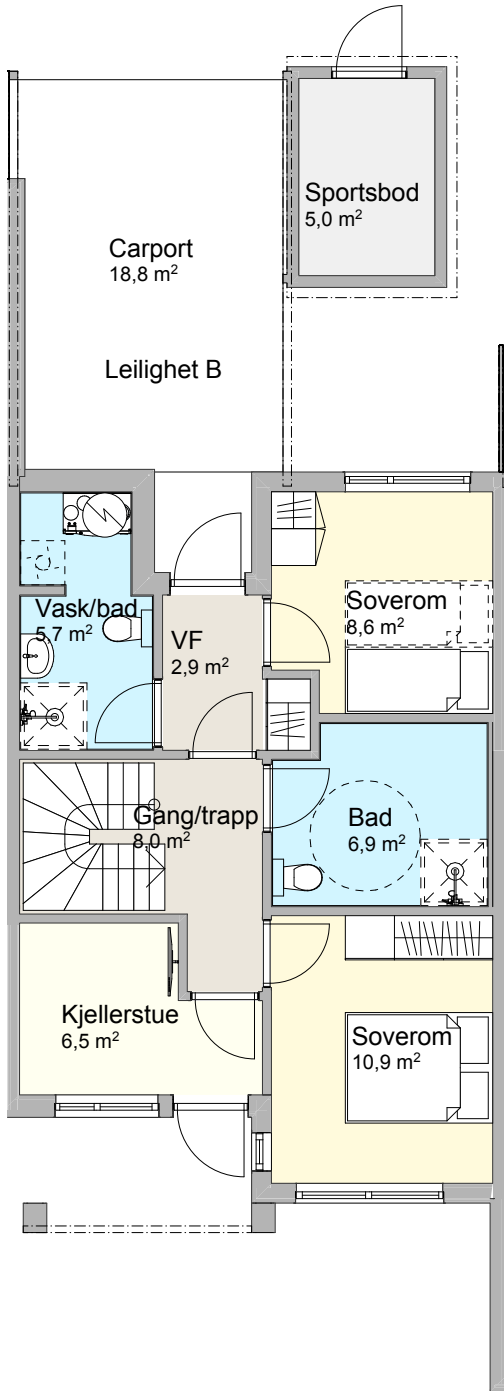


2.etasje

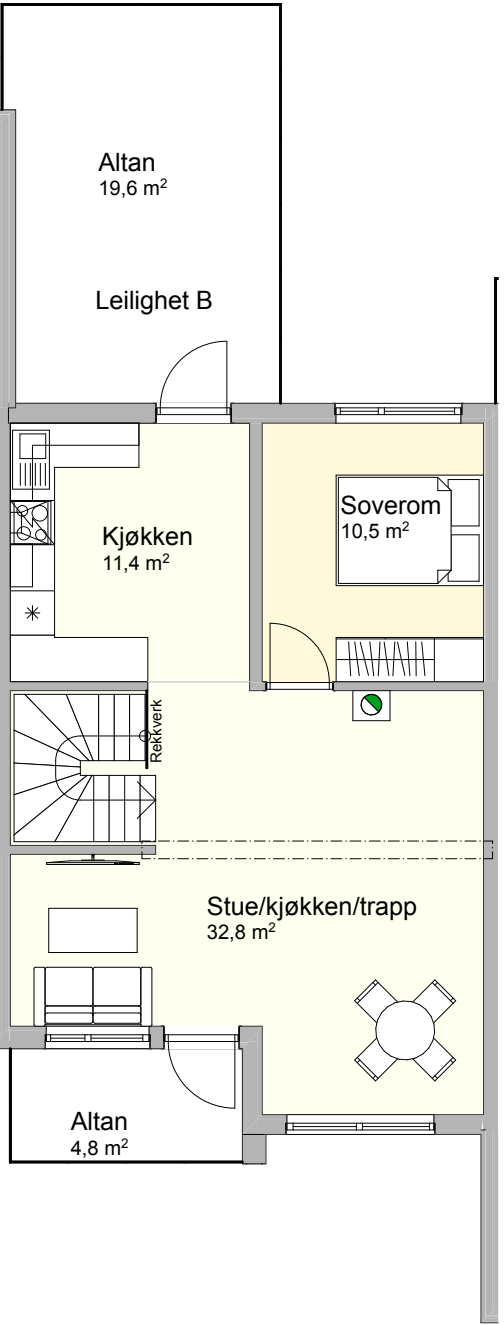


REKKEHUS 2

1.etasje

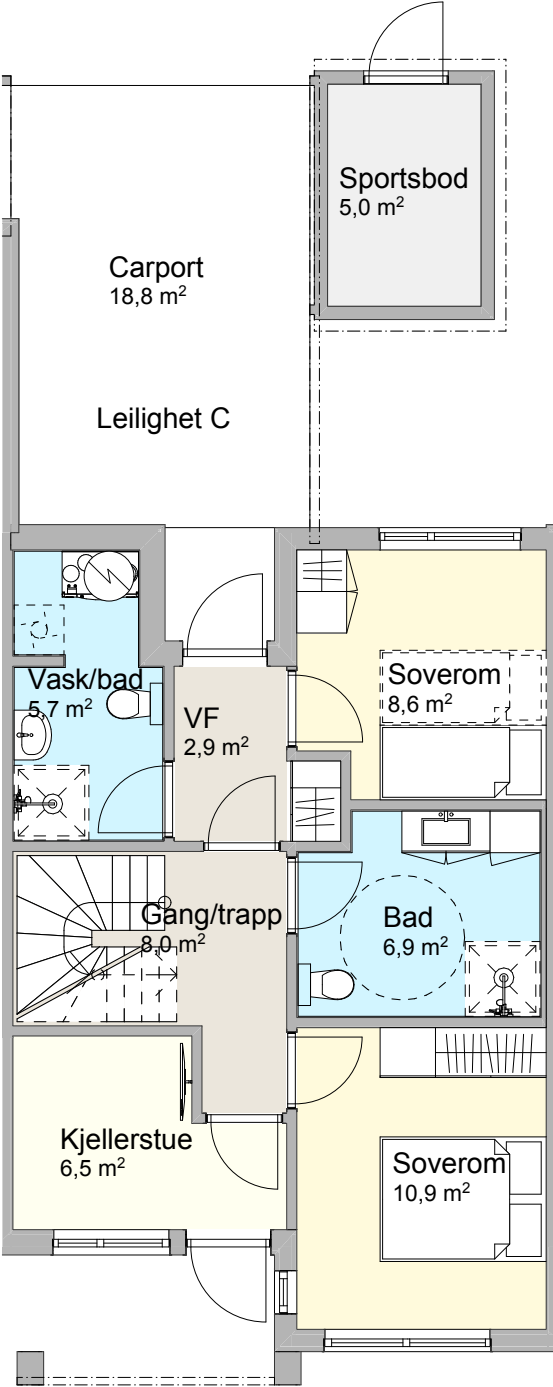


2.etasje

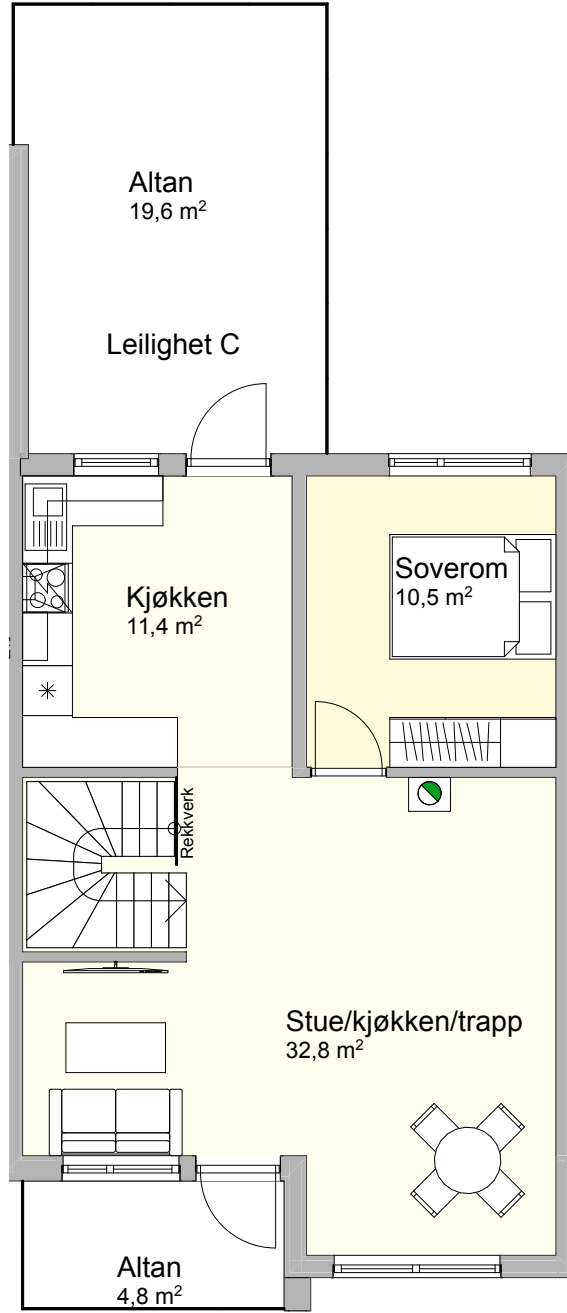


REKKEHUS 3

1.etasje

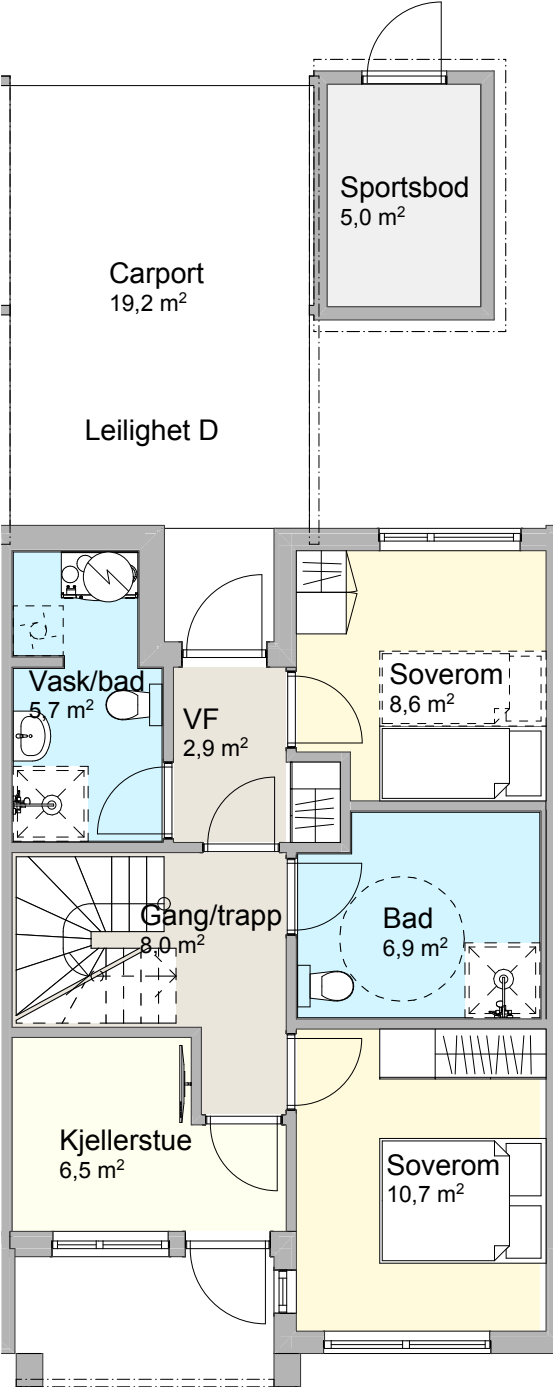


2.etasje

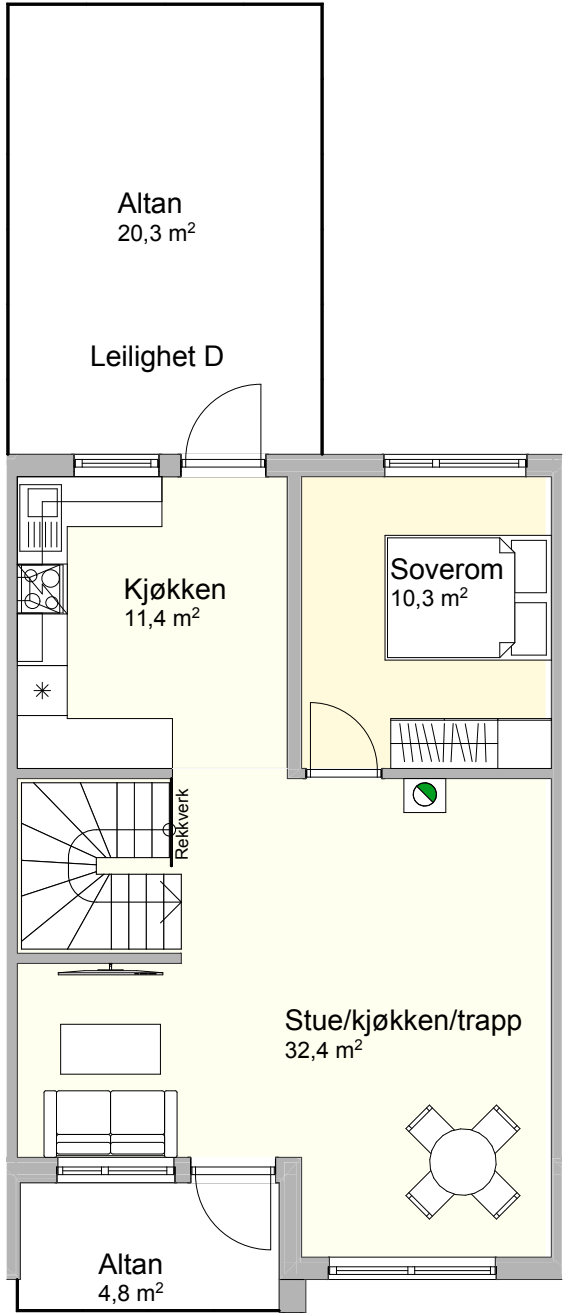


REKKEHUS 4

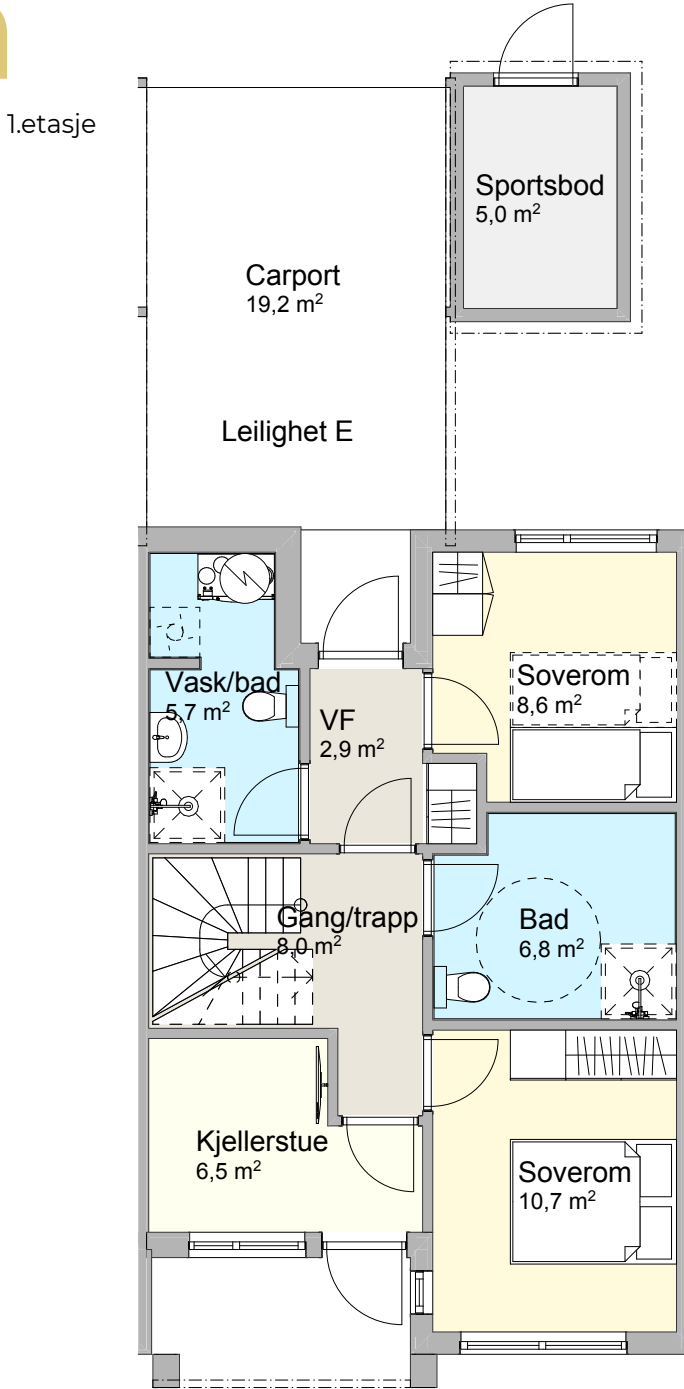
1.etasje



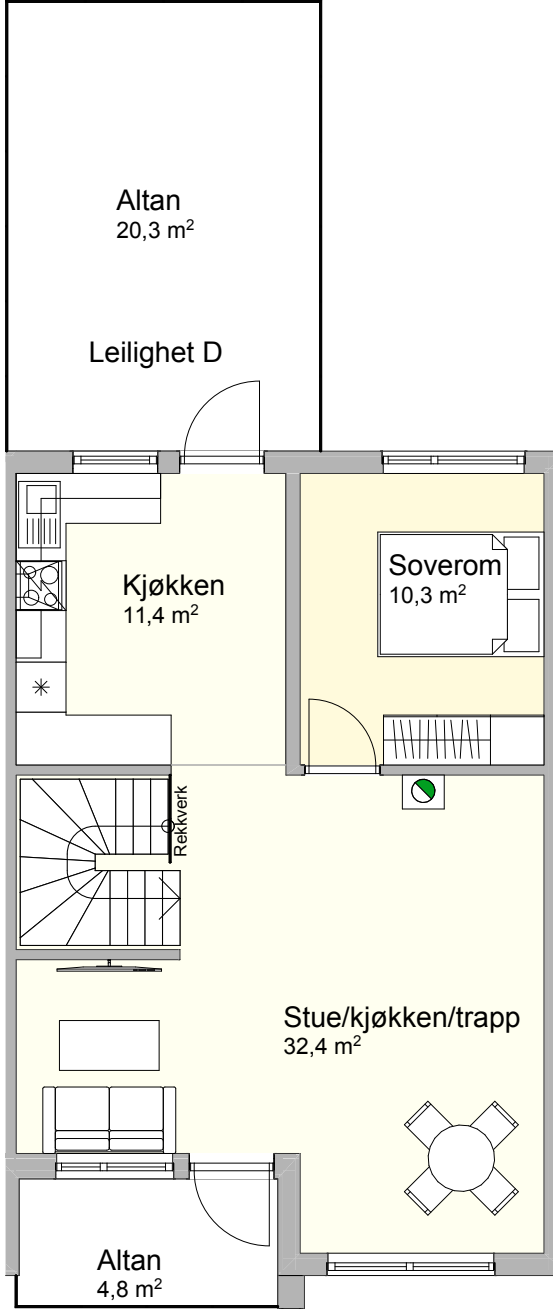
2.etasje

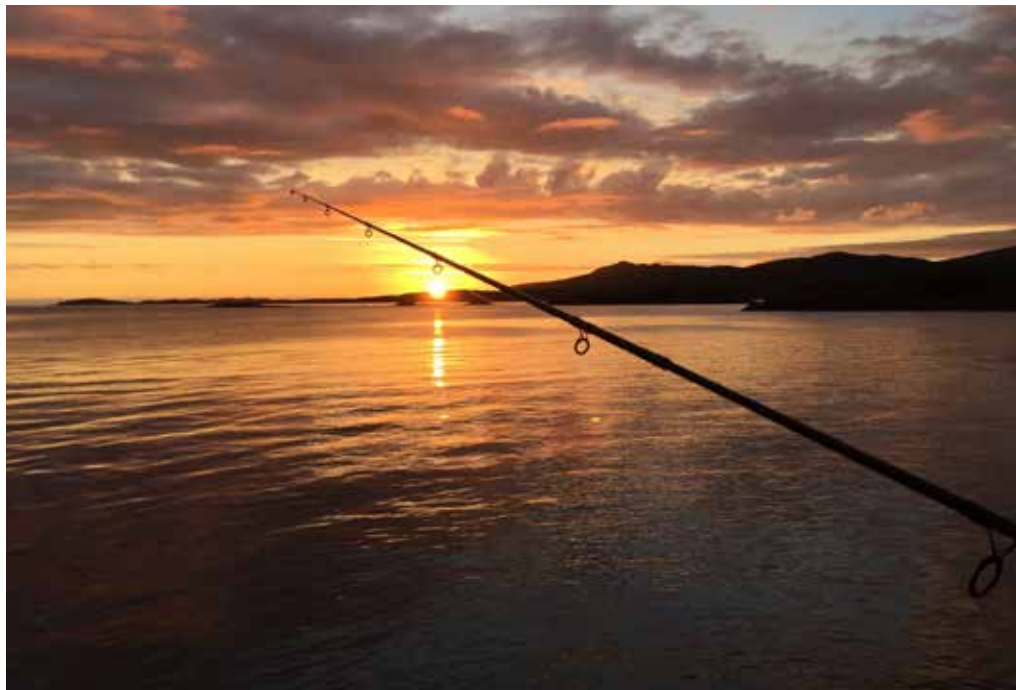


REKKEHUS 5

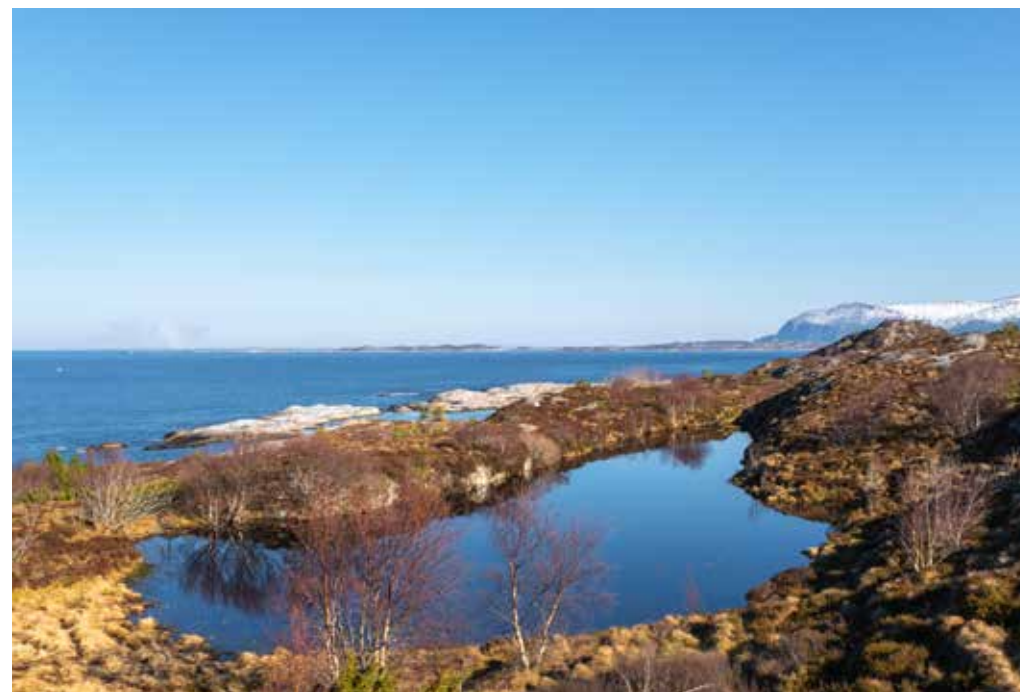


2.etasje





Navnet Skorpa kommer av røff, grov natur, med få trær og en del åser, fjell og lignende. Landskapet på Skorpa er myrlendt, med mindre områder av småskog og trær og noen lave åser. Det er rester av gamle enger på tre steder. Øyen har også et naturlig basseng kalt Valan, som ligger imellom flere berg. Vannet i bassenget blir bare byttet ut ved høyvann, dette gjør at vannet får bra temperatur og gjør Valan til en populær badeplass.



Turområdet Skorpa



På Skorpa blir det en god balanse mellom naturområder og private boligområder. 2/3 av øya er og skal fortsette å være et rekreasjonsområde for hele Kristiansund, hvor øyas naturlige badebasseng på nordsiden er en populær attraksjon. Det er mange stier å følge på Skorpa, som har et variert turområde. Fra den offentlige parkeringsplassen kan du ta den merkede rundturen på 2,5 km som går ned til svabergene på Valan, via utsiktspunktet Pikhaugen og tilbake langs ryggen på Skorpa. Som beboer på Skorpa har du tilgang til alt dette rett utenfor stuedøra.





notar



www.skorpa-atrium.no

Anders Havneraas - Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 938 82 954 - Mail: anders@notar.no

Even Amundøy - Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 412 53 600 - Mail: even@notar.no

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Det gjøres videre oppmerksom på at alle illustrasjoner, fotografier, etc. i dette prospektet kun er av illustrativ karakter og ikke på noen måte representerer boligens detaljerte leveranseomfang.